

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA
EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3-4
ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6
ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-68

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

	Dipnot Referansları	Cari dönem	Yeniden düzenlenmiş
		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar		30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		15.102.698.058	5.756.727.521
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	2.955.373.477	2.284.770.876
Finansal Yatırımlar	4	11.403.651.990	2.781.133.828
Ticari Alacaklar		188.751.158	155.630.169
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	<i>177.990.507</i>	<i>155.630.169</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	26	<i>10.760.651</i>	--
Diğer Alacaklar		18.659.496	51.570.453
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	<i>18.659.496</i>	<i>51.570.453</i>
Stoklar	9	2.177.073	2.324.013
Peşin Ödenmiş Giderler		274.494.696	218.214.220
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	<i>1.658.987</i>	<i>1.810.734</i>
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	26	<i>272.835.709</i>	<i>216.403.486</i>
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	23	246.815.482	249.194.822
Diğer Dönen Varlıklar	13	12.774.686	13.889.140
Duran Varlıklar		124.134.668.160	121.614.105.067
Diğer Alacaklar		3.424	4.257
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	<i>3.424</i>	<i>4.257</i>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	27	1.585.001.656	1.651.691.593
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	118.474.341.984	115.770.465.881
Maddi Duran Varlıklar	10	3.740.584.173	3.839.614.675
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	36.742.137	38.813.292
Peşin Ödenmiş Giderler		297.994.786	313.515.369
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	<i>297.994.786</i>	<i>313.515.369</i>
Toplam Varlıklar		139.237.366.218	127.370.832.588

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

	Dipnot Referansları	Cari dönem	Yeniden düzenlenmiş
		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Kaynaklar		30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		10.201.737.729	4.972.536.087
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	6.421.870.596	2.694.624.279
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	195.464.414	60.789.335
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	3.181.473.867	1.876.754.580
Ticari Borçlar		70.282.732	147.192.786
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	70.282.732	46.408.319
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	26	--	100.784.467
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	6.995.019	5.433.003
Diğer Borçlar		218.287.297	144.680.006
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	157.309.050	137.054.925
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	26	60.978.247	7.625.081
Ertelenmiş Gelirler		99.610.070	38.403.289
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	8	16.235.009	38.403.289
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	83.375.061	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		7.753.734	4.658.809
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	16	5.791.538	2.858.233
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	15	1.962.196	1.800.576
Uzun Vadeli Yükümlülükler		18.315.400.954	15.500.219.219
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	7.296.571.028	5.077.621.377
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	15.716.553	21.931.386
Diğer Borçlar		612.645	2.589.520
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	612.645	2.589.520
Uzun Vadeli Karşılıklar		10.466.252	9.057.601
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	15	10.466.252	9.057.601
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	10.992.034.476	10.389.019.335
Toplam Yükümlülükler		28.517.138.683	20.472.755.306
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		110.720.227.535	106.898.077.282
Ödenmiş Sermaye	17	2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	8.304.923.437	8.304.923.437
Geri Alınmış Paylar (-)		(208.640.401)	(208.640.401)
Paylara İlişkin Primler		7.023.729	7.023.729
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	17	1.465.256.143	1.467.047.791
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	17	2.189.666	2.348.529
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	495.970.809	401.481.334
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	17	94.829.403.388	62.470.481.552
Net Dönem Karı veya Zararı		3.824.100.764	32.453.411.311
Toplam Özkaynaklar		110.720.227.535	106.898.077.282
Toplam Kaynaklar		139.237.366.218	127.370.832.588

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

	Not	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.01.2026- 30.09.2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.07.2026- 30.09.2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.01.2025- 30.09.2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.07.2025- 30.09.2025
Hasılat	18	3.155.572.900	993.007.752	3.451.627.562	1.198.271.959
Satışların Maliyeti (-)	18	(401.707.106)	(96.999.825)	(736.781.578)	(244.666.605)
Brüt Kar/(Zarar)		2.753.865.794	896.007.927	2.714.845.984	953.605.354
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(51.857.118)	(17.910.959)	(158.765.306)	(53.917.083)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	19	(3.484.343)	(3.484.343)	(5.201.454)	(5.201.454)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	94.724.815	38.952.745	125.116.232	82.647.155
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(57.474.216)	(17.594.980)	(139.479.037)	(83.099.567)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		2.735.774.932	895.970.390	2.536.516.419	894.034.405
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--	(17.122.922)	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	27	(66.689.937)	15.773.876	15.462.311	5.965.421
Finansman Geliri/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		2.669.084.995	911.744.266	2.534.855.808	899.999.826
Finansman Gelirleri	22	3.406.557.228	1.641.375.113	2.166.962.110	785.652.961
Finansman Giderleri (-)	22	(2.706.368.150)	(1.123.686.843)	(2.164.281.359)	(587.603.075)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	1.058.040.904	437.184.385	298.659.050	(46.723.246)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		4.427.314.977	1.866.616.921	2.836.195.609	1.051.326.466
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)		(603.214.213)	(138.203.824)	10.718.683.204	(569.698.128)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri	23	(603.214.213)	(138.203.824)	10.718.683.204	(569.698.128)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		3.824.100.764	1.728.413.097	13.554.878.813	481.628.338
Dönem Karı/(Zararı)		3.824.100.764	1.728.413.097	13.554.878.813	481.628.338
Pay Başına Kazanç	25	1,9121	0,8642	6,7774	0,2408

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.01.2026- 30.09.2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.07.2026- 30.09.2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.01.2025- 30.09.2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.07.2025- 30.09.2025
Not				
Dönem Karı/(Zararı)	3.824.100.764	1.728.413.097	13.554.878.813	481.628.338
Diğer Kapsamlı Gelirler/(Giderler):				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.990.720)	(465.308)	(2.235.876)	(694.942)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(1.990.720)	(465.308)	(2.235.876)	(694.942)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler	199.072	46.531	223.587	69.495
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları), vergi etkisi	199.072	46.531	223.587	69.495
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	(158.863)	(5.744.457)	1.590.678	125.400
Yabancı Para Çevrim Farkları	(158.863)	(5.744.457)	1.590.678	125.400
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	--	--	--	--
Yabancı Para Çevrim Farkları, Vergi Etkisi	--	--	--	--
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	(1.950.511)	(6.163.234)	(421.611)	(500.047)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	3.822.150.253	1.722.249.863	13.554.457.202	481.128.291
Ana Ortaklık Payları	3.822.150.253	1.722.249.863	13.554.457.202	481.128.291

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar				
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Yabancı Para Çevrim Farkı	Geri Alınmış Paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Özkaynaklar
01 Ocak 2025 bakiyesi		2.000.000.000	8.304.923.472	7.023.729	1.457.612.994	(2.565.387)	--	(33.735.108)	226.576.042	48.779.855.699	13.865.170.758	74.604.862.199
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	--	13.865.170.758	(13.865.170.758)	--
Pay Geri Alım İşlemleri		--	--	--	--	--	--	(153.734.200)	153.734.200	(153.734.200)	--	(153.734.200)
Nedeniyle Artış (Azalış)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)		--	--	--	(1.954.569)	--	--	--	--	1.954.569	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		--	--	--	--	(2.012.289)	1.590.678	--	--	--	13.554.878.813	13.554.457.202
-- Dönem Karı (Zararı)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	13.554.878.813	13.554.878.813
-- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		--	--	--	--	(2.012.289)	1.590.678	--	--	--	--	(421.611)
30 Eylül 2025 bakiyesi		2.000.000.000	8.304.923.472	7.023.729	1.455.658.425	(4.577.676)	1.590.678	(187.469.308)	380.310.242	62.493.246.826	13.554.878.813	88.005.585.201
01 Ocak 2026 bakiyesi		2.000.000.000	8.304.923.437	7.023.729	1.470.377.840	(3.330.049)	2.348.529	(208.640.401)	401.481.334	62.470.481.552	32.453.411.311	106.898.077.282
Kısıtlanmış Kâr Yedeklerine Aktarım		--	--	--	--	--	--	--	94.489.475	(94.489.475)	--	--
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	--	32.453.411.311	(32.453.411.311)	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		--	--	--	--	(1.791.648)	(158.863)	--	--	--	3.824.100.764	3.822.150.253
-- Dönem Karı (Zararı)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	3.824.100.764	3.824.100.764
-- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		--	--	--	--	(1.791.648)	(158.863)	--	--	--	--	(1.950.511)
30 Eylül 2026 bakiyesi		2.000.000.000	8.304.923.437	7.023.729	1.470.377.840	(5.121.697)	2.189.666	(208.640.401)	495.970.809	94.829.403.388	3.824.100.764	110.720.227.535

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

		Cari dönem	Yeniden düzenlenmiş
		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Not	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		(6.762.640.854)	2.080.082.917
Net Dönem Karı / (Zararı)		3.824.100.764	13.554.878.813
Dönem Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(718.416.275)	(11.485.212.716)
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	169.643.491	452.798.837
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(1.207.717)	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	15-16	6.982.880	4.311.804
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	(1.256.599.911)	(15.900.600)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	27	66.689.937	(15.462.311)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	603.214.213	(10.718.683.204)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	21-22	565.130.440	7.825.197
Parasal Kazanç / (Kayıp)	24	(872.269.608)	(1.200.102.439)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(9.869.476.843)	10.511.956
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(9.879.746.412)	1.238.655.301
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(64.279.675)	(362.052.042)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	34.981.204	372.035.432
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	146.940	(56.767.562)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(55.332.673)	(960.698.385)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	71.630.416	92.860.113
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(40.759.894)	(298.633.708)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8	61.206.781	36.227.164
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	1.562.016	5.059.272
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.114.454	(56.173.629)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(6.763.792.354)	2.080.178.053
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(1.227.840)	(95.136)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		2.379.340	--
B. Yatırım Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akışları		(2.765.417.078)	(1.947.951.182)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	--	1.980.048
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(61.540.975)	(103.815.321)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	--	24.192.300
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(2.703.876.103)	(1.870.308.209)
C. Finansman Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akışları		10.732.685.608	1.619.991.238
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri veya Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		12.100.921.579	3.931.031.421
<i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>	5	12.100.921.579	3.931.031.421
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(3.673.315.722)	(2.259.589.080)
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	5	(3.673.315.722)	(2.259.589.080)
Ödenen Faiz		(1.038.824.564)	(1.703.511.202)
Alınan Faiz		3.343.904.315	1.652.060.099
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.204.627.676	1.752.122.973
D. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		(158.863)	1.590.678
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(533.866.212)	(469.439.784)
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B+C+D+E)		670.602.601	1.284.273.867
F. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	2.284.770.876	1.481.705.863
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler (A+B+C+D+E+F)	3	2.955.373.477	2.765.979.730

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Grup”)’un faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen amaç ve konular çerçevesinde; başta gayrimenkuller, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklar olmak üzere çeşitli varlıklara yatırım yapmaktır.

Grup, 3 Eylül 2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nde 676891 sicil numarası ile tescil edilmiştir. Grup’un kayıtlı adresi Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak No:11, 34696 Üsküdar/İstanbul/Türkiye’dir.

Şirket’in ana ortağı %61,94 oran ile Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. olup, Şirket Türkiye’de kurulmuş ve aynı adreste faaliyet göstermektedir.

2010 yılında, Grup sermayesinin artırılması suretiyle ihraç edilen 65.500.000 TL nominal değerli B grubu paylar, SPK tarafından 6 Temmuz 2010 tarihinde kayda alınmış; söz konusu paylar 12 Temmuz 2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul (“BİST”)’de işlem görmeye başlamıştır.

Grup’un 30 Eylül 2026 itibari ile halka açıklık oranı %29,03’tür. (31 Aralık 2025: %29,03)

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup’un bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 93 kişidir (31 Aralık 2025: 58 kişi)

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolar, 28 Ekim 2026 tarihinde Yönetim tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un yayımladıktan sonra finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Bağlı Ortaklıklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup’un konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkları ve pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Konusu	Ortaklık Oranları (%)	
		30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi	Otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi	100	100
Reysas Investment Germany GMBH	Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi	100	100

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Seri II-14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan ("TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru") ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

İşletmenin sürekliliği

Grup finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025, 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2026	137,23	1,00000	%158
31 Aralık 2025	110,39	1,24317	%211
30 Eylül 2025	105,78	1,29732	%222

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşlevsel ve sunum para birimi

Grup'un konsolide finansal tabloları, işlevsel ve sunum para birimi olan TL kullanılarak sunulmuştur. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkların, EURO cinsinden hazırlanan konsolide finansal tablolarında yer alan; varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderleri ise ortalama döviz kuru kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

2.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı bünyesinde gerçekleştirilen nominal bedeli 2.000.000.000 TL (1.200.000.000 TL anapara, 800.000.000 TL faiz) tutarındaki ihaleyi kazanması sonucunda sabit %35 faiz oranı dikkate alınarak ilgili bakiyenin bugünkü değerini 31 Aralık 2025 ve 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolar için yeniden hesaplamıştır. İlgili hesaplama sonucunda finansal tablolarda 1.200.000.000 TL olarak gösterilen diğer finansal yükümlülükler kalemi 31 Aralık 2025 tarihine 187.940.144 TL etkin faiz hesaplaması sonucunda 1.387.940.144 TL bedeliyle yansıtmıştır (30 Eylül 2026 sunum endeksli gösterimi: 1.725.448.556 TL).

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve *yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.*

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte, belirli koşulların sağlanması durumunda elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmiştir. Ayrıca değişiklik ile, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalara açıklık getirilmiştir. Bunun yanı sıra, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlara ilişkin TFRS 7 kapsamındaki açıklama hükümleri genişletilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – Korunma* muhasebesine ilişkin ifadeler TFRS 9 ile uyumlu hale getirilmiştir.
- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç veya kayıplara yönelik açıklamalar* güncellenmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar – Kiracının kira yükümlülüğünü finansal tablo dışı bırakmasına ilişkin hükümler* açıklığa kavuşturulmuş ve "işlem bedeli" ifadesine yapılan referans kaldırılmıştır.
- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesine ilişkin hükümler* netleştirilmiştir.
- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi*: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "**Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler**" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına ilişkin hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesinin uygulanmasına imkân sağlamaktadır. Ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin finansal tablo kullanıcıları tarafından daha iyi anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirilmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için yürürlüğe girmiş olup

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelenmiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüşürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
 - Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
 - Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler
- Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025’te, TMS 1’in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlevlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18’in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Kurul Kararı

KGK, Ocak 2026'da "*Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi*" ne ilişkin Kurul Kararını yayımlamıştır. Söz konusu Karar, ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin finansal tablolarda muhasebeleştirilmesine ilişkin esasları düzenlemekte olup, birleşmelerin hakların birleşmesi yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmesine, karşılaştırmalı bilgilerin sunumuna ve özkaynak kalemlerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin açıklamalar içermektedir. Ayrıca, ortak kontrole tabi işletme birleşmelerine ilişkin uygulamada ortaya çıkan farklılıkların giderilmesine yönelik ilave düzenlemeler getirilmiştir. Söz konusu Karar, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 21, TMS 29, TFRS 9, TMS 7 ve TFRS 19 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

KGK, Nisan 2026'da "Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim" başlıklı değişiklikleri yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama, TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar standartlarında değişiklikler içermektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Değişiklikler uyarınca, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi, sunum para birimi ise yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler, faaliyet sonuçlarını ve finansal durumlarını karşılaştırmalı bilgiler dâhil olmak üzere raporlama dönemi sonundaki kapanış kuru üzerinden çevirecektir. Değişikliklerle ayrıca ilave açıklama hükümleri ile geçiş hükümleri düzenlenmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için yürürlüğe girecek olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 28'e yönelik değişiklik, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış olmakla birlikte raporlama tarihi itibarıyla Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından TFRS'ye uyarlanmamış ve yayımlanmamıştır. Bu nedenle söz konusu değişiklik TFRS'nin bir parçasını oluşturmamaktadır. Grup, ilgili değişikliğin KGK tarafından yayımlanarak yürürlüğe girmesini takiben finansal tabloları ve dipnotlarında gerekli değişiklikleri yapacaktır.

UMS 28 Değişiklikleri – Gerçeğe Uygun Değer Seçeneğine İlişkin Değişiklikler

UMSK tarafından Eylül 2026'da yayımlanan söz konusu değişiklikler, UMS 28 kapsamında gerçeğe uygun değer seçeneğini uygulayabilen işletmeler açısından, bu seçeneğin hangi yatırım türlerine uygulanabileceğine açıklık getirmektedir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer seçeneğinin uygulanmasına ilişkin muhasebeleştirme esasları ile UFRS 18 *Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar* Standardı kapsamındaki sunum hükümleri arasındaki ilişkinin netleştirilmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu değişiklikler, işletmenin UFRS 18 *Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar* Standardını ilk kez uyguladığı tarihte yürürlüğe girecektir.

Grup söz konusu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

2.4 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.5 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın birikmiş etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

Grup, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Grup'un kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır.

Grup finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- (a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- (b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- (a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- (b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kar veya zarara yansıtılır.

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Grup, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- (a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- (b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kar veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Değer düşüklüğü

Grup itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Değer düşüklüğü (devamı)

Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın bilançodaki defter değerini azaltmaz.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda Grup söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde Grup, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Grup önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

Finansal Yükümlülükler

Grup, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- (a) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- (b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- (c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Grup, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıkların ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Bilanço Dışı Bırakılması

Grup, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Grup, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Grup tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Grup, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder.

Grup'un devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Grup, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Türev Finansal Araçlar ve Korunma Muhasebesi

Gelecekteki nakit akımlarının finansal riskten korunması olarak belirlenen ve bu konuda etkin olan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler doğrudan özkaynak içerisinde etkin olmayan kısmı ise doğrudan kar veya zarar tablosunda kayıtlara alınır.

Bağlayıcı taahhüdün veya gelecekteki tahmini bir işlemin nakit akım riskinden korunması işleminin, bir varlığın veya yükümlülüğün kayda alımı ile sonuçlanması durumunda, ilgili varlık ve yükümlülükler ilk kayda alındıklarında, önceden özkaynak içerisinde kayda alınmış olan türev finansal araçlara ilişkin kazanç veya kayıplar, varlığın ya da yükümlülüğün başlangıç tutarının ölçümüne dahil edilir. Bir varlığın veya yükümlülüğün kayda alınması ile sonuçlanmayan finansal riskten korunma işleminde, özkaynak içerisinde yer alan tutarlar finansal riskten korunma kalemin kar veya zarar tablosunu etkilediği dönemde kar veya zarar tablosu içerisinde kayda alınırlar. Finansal riskten korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılamayan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Finansal riskten korunma muhasebesine, finansal riskten korunma aracının kullanım süresinin dolması, satılması ya da kullanılması veya korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılayamaz hale geldiği durumda son verilir.

İlgili tarihte, özkaynak içerisinde kayda alınmış olan finansal riskten korunma aracından kaynaklanan kümülatif kazanç veya zarara işlemin gerçekleşmesinin beklendiği tarihe kadar özkaynakta yer vermeye devam edilir.

Finansal riskten korunma işlem gerçekleşmez ise özkaynak içindeki kümülatif net kazanç veya zarar, dönemin kâr zararına kaydedilir.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler bu kalemde gösterilir. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in %50 pay oranıyla iştirak ettiği Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adında iştiraki bulunmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (devamı)

Ünvanı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	%50	%50

Kâr payı ve faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen kâr payı geliri, hissedarların kar payı alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

Maddi duran varlıklar

Grup'un demirbaşları ve özel maliyetleri gibi maddi duran varlıkları, kullanıma hazır hale getirmek için katlanılan masraflar da dahil olmak üzere, maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer kaybı düşülerek gösterilmektedir. Makine tesis ve cihazlar yeniden değerlendirme modeline göre finansal tablolara alınmış olup, oluşan değer farkı maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonu altında özkaynaklar arasında ve ilgili dönemin kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır. Maddi duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar ya da zarar kar veya zarar tablosuna intikal ettirilmektedir. Arsalar dışındaki varlıklar amortismanına tabi tutulurken varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle amortismanına tabi tutulmaktadır.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler, bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir. Maddi duran varlıklarda değer düşüklüğü oluştuğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi varlığın kayıtlı değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış, doğrudan öz sermaye hesap grubunda "yeniden değerlendirme fonu" adı altında finansal tablolara alınır. Ancak, bir yeniden değerlendirme artışı, aynı varlığın daha önce giderleştirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer azalışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak finansal tablolara alınır.

Yeniden değerlendirme sonucunda varlığın kayıtlı değeri azalmışsa, bu azalma gider olarak finansal tablolara alınır. Ancak, söz konusu varlıkla ilgili olarak daha önce bir yeniden değerlendirme fonu oluşturulmuşsa, azalış ilk olarak söz konusu hesaptan düşülür. Değer azalışının yeniden değerlendirme fonundan yüksek olması durumunda, artan kısım gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

Özel maliyetler, kiralanan varlıklar için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanı tabi tutulur. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	<u>Yıllar</u>
Makine ve cihazlar	2-16
Döşeme ve demirbaşlar	3-25
Özel maliyetler	3-50
Motorlu taşıtlar	5
Yer altı ve yer üstü düzenler	5

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar endekslenmiş elde etme maliyetleri üzerinden kayda alınırlar. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilirler. İlk kayıt sonrasında maddi olmayan duran varlıklar, endekslenmiş maliyetten endekslenmiş birikmiş itfa payı ve var ise birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değerleriyle gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar iktisap edildikleri tarihten itibaren 4-15 yıl aralığında çeşitli faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanı tabi tutulmaktadır. İlgili varlıkların kalıntı değeri önemsiz kabul edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler. Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Grup'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Grup, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Grup, kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenemediğinden Grup'un alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiştir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar
- b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri
- c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- d) Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı, ve
- e) Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Grup kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır, ve
- c) Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)

Bir alacakta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının finansal tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

Borçlanma maliyetleri

Özellikli varlığın elde edilmesi, inşası ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

Dövizli işlemler

Grup'un finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk lirasına çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Hasılat

Grup, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Pay başına kazanç (zarar)

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi suretiyle hesaplanmıştır. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Devlet teşvik ve yardımları

Devlet bağışları, bağışların alınacağına ve Grup'un uymakla yükümlü olduğu şartları karşıladığına dair makul bir güvence olduğunda gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınır.

Maliyetlere ilişkin devlet bağışları, karşılayacakları maliyetlerle eşleştikleri ilgili dönemler boyunca tutarlı bir şekilde gelir olarak muhasebeleştirilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

i) Karşılıklar

Karşılıklar ancak ve ancak Grup'un geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır. Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır.

ii) Şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşıyor ise mali tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise mali tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

Sermaye ve kar payları

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan kar payları, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

İlişkili taraflar

Bu rapor kapsamında Grup'un hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Cari ve ertelenmiş vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Grup, geçmiş dönemlerde kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaf olarak düzenlenmişti. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Grup, ilgili mevzuatta düzenlenen şartları taşıyacağını değerlendirmesi sebebiyle, finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, ileriye yönelik olarak %10'luk vergi oranı ile kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

Cari ve ertelenmiş vergi (devamı)

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır. Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki kurumlar vergisi ile döneme ait ertelenen vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının makul değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesini gerektirebilmektedir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 kapsamındadır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	64.436	192.908
TL	64.436	192.908
Banka	2.938.643.642	2.278.877.983
- Vadesiz mevduat	27.451.861	16.742.304
TL	5.238.231	5.695.905
USD	17.146.168	88.699
EURO	5.067.462	10.957.700
- Vadeli mevduat (*)	2.911.191.781	2.262.135.679
Diğer nakit ve nakit benzerleri	16.665.399	5.699.985
	2.955.373.477	2.284.770.876

Vadeli mevduat detay: (*)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
	Faiz Oranı	Faiz Oranı
Ortalama Vade 1 ile 35 gün arası (2025: 1 ile 35 gün arası)	%37,75-%38,50	%35,00-%40,00

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Özel kesim tahvil senet ve bonoları	2.015.524.250	1.434.990.009
Vadesi 3 aydan uzun, bir yıldan kısa vadeli mevduat (*)	9.388.127.740	1.346.143.819
	11.403.651.990	2.781.133.828

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

Vadeli mevduat detay (*) :

	30 Eylül 2026	
Bakiye (TL)	Vade Tarihi	Faiz Oranı
201.075.342	19.11.2026	38,75%
507.910.959	31.12.2026	38,50%
655.732.877	31.12.2026	39,75%
353.801.712	31.12.2026	39,75%
1.842.390.411	31.12.2026	41,00%
2.332.493.151	14.05.2027	41,00%
1.165.123.288	14.05.2027	41,00%
2.329.600.000	14.05.2027	41,20%
9.388.127.740		

Vadeli mevduat detay:

	31 Aralık 2025	
Bakiye (TL)	Vade Tarihi	Faiz Oranı
340.043.009	31.12.2026	39,75%
194.123.676	19.11.2026	38,50%
630.386.210	31.12.2026	39,75%
181.590.924	20.05.2026	38,50%
1.346.143.819		

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026
Kısa vadeli krediler	5.731.468.244
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	3.181.473.867
Diğer kısa vadeli finansal borçlar (*)	690.402.352
Kiralama işlemlerinden borçların kısa vadeli kısımları	195.464.414
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	9.798.808.877
Uzun vadeli krediler	6.352.937.163
Diğer uzun vadeli finansal borçlar (*)	943.633.865
Kiralama işlemlerinden borçlanmalar	15.716.553
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	7.312.287.581
Toplam borçlanmalar	17.111.096.458
	31 Aralık 2025
Kısa vadeli krediler	1.927.644.199
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.876.754.580
Diğer kısa vadeli finansal borçlar	766.980.080
Kiralama işlemlerinden borçların kısa vadeli kısımları	60.789.335
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	4.632.168.194
Uzun vadeli krediler	4.112.679.467
Uzun vadeli finansal kiralama yükümlülükleri	6.473.434
Diğer uzun vadeli finansal borçlar	958.468.476
Kiralama işlemlerinden borçlanmalar	21.931.386
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	5.099.552.763
Toplam borçlanmalar	9.731.720.957

(*) Grup, 04.07.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi 9304 Ada 10, 9305 Ada 1, 9306 Ada 1 ve 2 Parseller üzerinde bulunan, toplam 80.908,88 m² alana sahip taşınmazlara ilişkin olarak T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 07.07.2025 tarihinde gerçekleştirilen ihaleye katılmış ve en yüksek teklif olan nominal bedeli 2.000.000.000 TL bedel ile ihaleyi almaya hak kazanmıştır. Bu kapsamda, borcun nominal bedeli olan 1.200.000.000 TL, ödenecek faizlerin bugünkü değeri olan 434.036.217 TL (toplamda 1.634.036.217 TL) vade yapılarına göre kısa ve uzun vadeli diğer finansal borçlarda muhasebeleştirilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kredilerin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
3 aydan kısa	1.190.064.024	562.829.846
3-12 ay arası	8.413.280.439	4.008.549.013
1-yıl üzeri	7.296.571.028	5.071.147.943
Dönem sonu	16.899.915.491	9.642.526.802

Finansal borçların maruz kaldığı risklerin detayı Not 28’de açıklanmıştır.

30 Eylül 2026 kısa vadeli krediler döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	42,24%	5.731.468.244	5.731.468.244
Dönem sonu		5.731.468.244	5.731.468.244

30 Eylül 2026 uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	42,24%	928.518.017	928.518.017
EUR	6,78%	1.323.438	73.658.324
USD	8,63%	44.458.765	2.179.297.526
Dönem sonu		974.300.220	3.181.473.867

30 Eylül 2026 uzun vadeli krediler döviz cinsi:

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	44,10%	408.795.462	408.795.462
EUR	6,78%	25.018.750	1.391.983.085
USD	6,87%	92.866.324	4.552.158.616
Dönem sonu		526.680.536	6.352.937.163

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2026 diğer kısa vadeli finansal borçlar döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35,00%	690.402.352	690.402.352
Dönem sonu		690.402.352	690.402.352

30 Eylül 2026 diğer uzun vadeli finansal borçlar döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35,00%	943.633.865	943.633.865
Dönem sonu		943.633.865	943.633.865

31 Aralık 2025 kısa vadeli krediler döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
EUR	5,64%	22.140.066	1.386.558.418
USD	8,89%	10.140.183	541.085.781
Dönem sonu		32.280.249	1.927.644.199

31 Aralık 2025 diğer kısa vadeli finansal borçlar döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35%	766.980.080	766.980.080
Dönem sonu		766.980.080	766.980.080

31 Aralık 2025 uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	30,43%	1.785.764.683	1.785.764.683
USD	8,89%	1.705.190	90.989.897
Dönem sonu		1.787.469.873	1.876.754.580

(*) 31 Aralık 2025 tarihinde finansal tablolarda yer alan kredilerin döviz tutarları nominal bırakılmışken, TL karşılıkları 30 Eylül 2026 tarihli TL satın alım gücünü göstermektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2025 uzun vadeli krediler döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	30,43%	953.263.694	953.263.694
EUR	5,80%	4.791.367	300.067.351
USD	8,89%	53.585.433	2.859.348.422
Dönem sonu		1.011.640.494	4.112.679.467

31 Aralık 2025 diğer uzun vadeli finansal borçlar döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35,00%	958.468.476	958.468.476
Dönem sonu		958.468.476	958.468.476

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla cari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alıcılar	142.287.439	122.709.354
<i>İlişkili taraflardan alacaklar (Not 26)</i>	<i>10.760.651</i>	<i>--</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>131.526.788</i>	<i>122.709.354</i>
Alacak senetleri	46.463.719	32.920.815
Şüpheli ticari alacaklar	28.800.667	27.938.969
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(28.800.667)	(27.938.969)
	188.751.158	155.630.169

Şüpheli alacak karşılığının dönem içi hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı – 1 Ocak,	(27.938.969)	(17.979.330)
Yıl içinde oluşan karşılıklar (net)	(6.326.733)	(16.275.383)
Parasal kazanç (kayıp)	5.465.035	6.315.744
Dönem sonu	(28.800.667)	(27.938.969)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Satıcılar	70.282.732	146.881.994
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)</i>	--	100.784.467
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	70.282.732	46.097.527
Senetli ticari borçlar	--	310.792
Toplam	70.282.732	147.192.786

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	1.866.667	1.822.979
Vergi dairesinden alacaklar	7.486.203	9.306.639
Diğer	9.306.626	40.440.835
Şüpheli diğer alacaklar	203.933	2.273.348
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(203.933)	(2.273.348)
	18.659.496	51.570.453

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	3.424	4.257
	3.424	4.257

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı karşılık tutarı	2.273.348	2.923.531
Dönem içinde karşılık ve tahsilatlar, net etki	(1.624.734)	(249.052)
Parasal kazanç (kayıp)	(444.681)	(401.131)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	203.933	2.273.348

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	123.284.015	120.162.743
Alınan depozito ve teminatlar	9.407.433	6.999.375
Diğer (*)	24.617.602	9.892.807
	157.309.050	137.054.925

(*) Diğer borçların; 23.414.453 TL'lik kısmı sonuçlanan davalara ilişkin tutarları göstermektedir.

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vadesi geçmiş ve taksitlendirilmiş borç (*)	612.645	2.589.520
	612.645	2.589.520

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar; 7256 ve 7326 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamındaki belediyelere ödenmesi gerekli geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borçlarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer borçlar (Not 26)	60.978.247	7.625.081
	60.978.247	7.625.081

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	272.874.632	216.707.128
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (Not 26)	272.835.709	216.403.486
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	38.923	303.642
Gelecek aylara ait giderler	1.620.064	1.507.092
İlişkili olmayan taraflara gelecek aylara ait giderler	1.620.064	1.507.092
	274.494.696	218.214.220

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen duran varlık avansları	297.994.786	313.515.369
<i>İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları</i>	<i>297.994.786</i>	<i>313.515.369</i>
	297.994.786	313.515.369

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	85.306.816	33.270.205
<i>İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları (Not 26)</i>	<i>83.375.061</i>	<i>--</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan alınan sipariş avansları</i>	<i>1.931.755</i>	<i>33.270.205</i>
Gelecek aylara ait gelirler	14.303.254	5.133.084
	99.610.070	38.403.289

NOT 9 – STOKLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Hammadde	1.748.665	1.841.640
Ticari mallar	428.408	482.373
	2.177.073	2.324.013

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Cari dönem	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden Değerleme	30 Eylül 2026
Maliyet						
Yeraltı ve yerüstü düzen	176.985	--	--	--	--	176.985
Makine ve teçhizatlar	3.782.699.269	36.697.189	--	--	--	3.819.396.458
Mobilya ve demirbaşlar	238.651.672	17.909.475	--	--	--	256.561.147
Motorlu taşıtlar	1.107.333	5.841.643	--	--	--	6.948.976
Özel maliyetler	83.452.183	1.057.164	--	--	--	84.509.347
Yapılmakta olan yatırımlar	1.614.300	--	--	--	--	1.614.300
	4.107.701.742	61.505.471	--	--	--	4.169.207.213
Birikmiş amortisman						
Yeraltı ve yerüstü düzen	121.923	8.849	--	--	--	130.772
Makine ve teçhizatlar	--	149.014.841	--	--	--	149.014.841
Mobilya ve demirbaşlar	183.650.710	11.307.926	--	--	--	194.958.636
Motorlu taşıtlar	1.107.333	--	--	--	--	1.107.333
Özel maliyetler	83.207.101	204.357	--	--	--	83.411.458
	268.087.067	160.535.973	--	--	--	428.623.040
Net kayıtlı değer	3.839.614.675	(99.030.502)	--	--	--	3.740.584.173

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden Değerleme	30 Eylül 2025
Maliyet						
Yer altı ve yer üstü düzen	176.986	--	--	--	--	176.986
Makine ve teçhizatlar	2.643.918.663	33.564.790	(2.751.112)	1.678.892.285	--	4.353.624.626
Mobilya ve demirbaşlar	1.527.271.704	16.866.296	--	(1.317.363.486)	--	226.774.514
Motorlu taşıtlar	1.107.332	--	--	--	--	1.107.332
Özel maliyetler	2.464.707.051	--	--	(361.528.799)	--	2.103.178.252
Yapılmakta olan yatırımlar	--	1.633.178	--	--	--	1.633.178
	6.637.181.736	52.064.264	(2.751.112)	--	--	6.686.494.888
Birikmiş amortisman						
Yer altı ve yer üstü düzen	123.284	7.030	--	--	--	130.314
Makine ve teçhizatlar	1.443.926.109	338.535.102	(771.064)	260.789.917	--	2.042.480.064
Mobilya ve demirbaşlar	391.168.054	12.856.406	--	(256.356.334)	--	147.668.126
Motorlu taşıtlar	973.238	134.093	--	--	--	1.107.331
Özel maliyetler	413.529.429	91.562.883	--	(4.433.583)	--	500.658.729
	2.249.720.114	443.095.514	(771.064)	--	--	2.692.044.564
Net kayıtlı değer	4.387.461.622	(391.031.250)	(1.980.048)	--	--	3.994.450.324

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 11 -- KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30 Eylül 2026 itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkış	30 Eylül 2026
Maliyet				
Binalar	51.751.056	7.036.363	--	58.787.419
	51.751.056	7.036.363	--	58.787.419
Birikmiş Amortisman				
Binalar	12.937.764	9.107.518	--	22.045.282
	12.937.764	9.107.518	--	22.045.282
Net kayıtlı değeri	38.813.292			36.742.137

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkış	30 Eylül 2025
Maliyet				
Binalar	--	51.751.056	--	51.751.056
	--	51.751.056	--	51.751.056
Birikmiş Amortisman				
Binalar	--	9.703.323	--	9.703.323
	--	9.703.323	--	9.703.323
Net kayıtlı değeri	--	42.047.733	--	42.047.733

Kullanım hakkı varlıkları

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	38.813.292	--
Dönem içi giriş / (çıkış)	7.036.363	51.751.056
Dönem amortismanı	(9.107.518)	(12.937.764)
Dönem sonu toplam	36.742.137	38.813.292

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2026
Maliyet					
Arsa, arazi ve binalar	115.770.465.881	2.703.876.103	--	--	118.474.341.984
	115.770.465.881	2.703.876.103	--	--	118.474.341.984

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2025
Maliyet					
Arsa, arazi ve binalar	91.060.864.306	1.870.308.209	(24.192.300)	114.884.296	93.021.864.511
	91.060.864.306	1.870.308.209	(24.192.300)	114.884.296	93.021.864.511

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	30 Eylül 2025	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026
Adana	Sarıçam	Suluca	565.809.770	632.463.840	640.439.633
Adana	Yüreğir	Dağcı	862.425.006	966.877.153	966.877.153
Adana	Sarıçam	Dağcı	2.115.382.092	2.349.595.396	2.349.595.396
Adana	Sarıçam	Suluca	1.464.495.294	1.643.473.605	1.643.473.605
Adana	Sarıçam	Suluca	732.247.647	808.061.909	808.061.909
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	776.182.506	907.515.682	907.515.682
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	532.022.027	590.506.779	590.510.647
Ankara	Sincan	Yeni Cimşit	1.370.975.955	1.566.396.930	1.730.912.397
Ankara	Çankaya	Lodumlu (Me)	24.652.337	28.284.677	28.284.677
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey (i)	125.295.708	142.032.420	142.032.420
Ankara	Kahramankazan	Orhaniye (i)	702.144.134	783.198.465	783.198.465
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	804.984.247	897.570.305	897.570.305
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	273.372.454	320.738.419	320.738.419
Antalya	Kepez	Sütçüler	320.561.748	368.600.548	368.600.548
Antalya	Serik	Çandır	2.066.565.583	2.337.163.674	2.337.163.674
Bartın	Merkez	Balamba	32.544.339	36.673.579	36.673.579
Bolu	Merkez	Saraycık	623.224.109	752.119.161	752.119.161
Düzce	Merkez	Darıcı	87.734.659	102.561.704	102.561.704
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	141.567.878	160.555.685	160.555.685
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	318.120.922	360.830.721	360.830.721
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	1.027.066.822	1.194.054.435	1.194.054.435
Erzurum	Palandöken	Solakzade	150.977.316	186.475.825	265.150.953
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	8.298.805	9.137.315	9.137.315
Eskişehir	Odunpazarı	75. Yıl	309.171.229	360.519.928	360.519.928

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	30 Eylül 2025	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	1.439.013.076	1.682.333.924	1.682.333.924
Giresun	Tirebolu	İstiklal	133.431.793	157.882.865	157.882.865
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	292.899.059	339.386.002	339.386.002
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	1.702.555.596	1.877.189.972	1.966.430.636
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	63.461.462	76.455.088	76.455.088
İstanbul	Pendik	Kurna	813.608.497	915.260.645	915.260.645
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	341.715.568	354.614.861	354.614.861
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	387.277.645	387.277.644	387.277.644
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	1.256.980.727	1.576.118.537	1.576.118.537
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.871.299.543	2.276.869.824	2.276.869.824
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	3.360.203.093	4.065.172.986	4.065.172.986
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	3.230.025.734	3.907.290.121	3.907.290.121
İstanbul	Tuzla	Tepeören	8.721.883.088	10.131.853.161	10.131.853.161
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	569.525.949	650.179.043	650.179.043
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	4.068.042.484	4.842.155.590	4.842.155.590
İstanbul	Beşiktaş	Ortaköy	122.041.275	123.260.520	123.260.520
İstanbul	Sancaktepe		114.884.296	--	30.527.365
İzmir	Bayındır	Canlı	75.749.055	85.778.880	86.275.445
İzmir	Bayındır	Canlı	121.503.846	137.681.317	137.681.317
İzmir	Torbalı	Subaşı	1.326.181.850	1.572.612.791	1.572.612.791
İzmir	Menderes	Görece	935.649.771	1.089.640.404	1.378.718.781
İzmir	Menderes	Görece	739.244.680	895.083.960	895.083.960
İzmir	Menderes	Görece	458.549.748	532.877.813	532.877.813
İzmir	Menderes	Görece	430.398.895	500.163.880	500.163.880
İzmir	Menderes	Görece	1.132.380.306	1.315.932.115	1.315.932.115
İzmir	Torbalı	Torbalı	1.545.856.144	1.939.348.581	1.939.348.581
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	756.655.903	873.328.447	985.817.703
İzmir	Kemalpaşa		745.758.021	820.493.630	820.493.630
Karabük	Merkez	Çerçiler	36.124.218	43.511.026	43.511.026
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	75.665.591	87.022.052	87.022.052
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	96.168.525	108.155.979	108.155.979
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	16.109.448	18.025.996	18.025.996
Kocaeli	Çayırova	Akse	260.354.720	308.306.697	308.306.697
Kocaeli	Gebze	Balçık	5.288.455.231	6.340.178.052	6.340.178.052
Kocaeli	Gebze	Balçık	467.222.222	515.916.449	605.514.492
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	53.698.161	63.401.781	63.401.781
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	61.020.638	72.103.986	72.103.986
Kocaeli	Çayırova	Akse	699.703.308	845.357.074	845.357.074
Kocaeli	Çayırova		1.911.979.968	2.271.275.549	2.271.275.549

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	30 Eylül 2025	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026
Kocaeli	Çayırova	Akse	414.940.333	499.755.211	499.755.211
Kocaeli	Çayırova	Akse	4.800.290.131	5.718.591.968	5.718.591.968
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.335.056.386	2.780.976.138	2.780.976.138
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.603.547.190	3.101.714.557	3.101.714.557
Kocaeli	Çayırova	Akse	5.207.094.381	6.087.814.102	6.087.814.102
Kocaeli	Çayırova	Akse	3.832.096.020	4.568.657.714	4.568.657.714
Kocaeli	Çayırova	Akse	935.649.771	1.118.233.364	1.118.233.364
Kocaeli	Çayırova	Şekerpınarı	2.139.790.346	2.542.287.081	2.542.287.081
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	374.259.909	447.541.980	447.541.980
Kocaeli	Çayırova	Şekerpınar	2.196.742.942	3.170.089.028	3.170.661.902
Kocaeli	Başiskele	Başiskele	--	--	1.090.805.823
İstanbul	Tuzla	Tuzla	--	--	312.027.011
Manisa	Turgutlu	6. Mıntıka	812.618.839	2.098.860.001	2.098.860.001
Manisa	Yunusemre	Kayapınar	1.513.311.805	1.742.927.378	1.742.927.378
Ordu	Ünye	Yüceler	341.715.568	392.842.405	392.842.405
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	323.002.573	363.006.273	363.006.273
Sakarya	Arifiye	Hanlı/Hanlıköy	463.756.844	524.618.654	524.618.654
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	119.600.449	136.450.577	136.450.577
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	323.816.182	369.843.720	369.843.720
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	598.325.284	1.057.373.871	1.276.715.646
Samsun	Terme	Söğütlü	137.499.835	164.098.726	206.063.380
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	528.845.522	605.859.956	606.290.218
Samsun	Çarşamba	Epçeli	195.266.040	229.986.851	229.986.851
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	328.634.801	377.613.546	377.613.546
Kocaeli	Çayırova	-	--	394.352.559	394.352.559
İstanbul	Arnavutköy	Yeşilbayır	110.576.675	162.242.670	162.242.670
İstanbul	Tuzla	Aydınlı	--	2.515.415.915	2.690.521.935
İstanbul	Tuzla	Tepeören	1.226.324.964	3.294.406.243	3.295.433.397
Toplam			93.021.864.511	115.770.465.881	118.474.341.984

NOT 13 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	12.197.599	13.413.626
Verilen iş avansları	22.087	24.863
Personele verilen avanslar	555.000	450.651
	12.774.686	13.889.140

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Personel ücret borçları	4.547.458	3.745.121
Personelerle ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.079.974	1.687.882
Kamuya ödenecek ertelenmiş vergi borçları	367.587	--
	6.995.019	5.433.003

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 30 Haziran 2026 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 46.655,43 TL) tavanından hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca Grup'un yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %22,86 enflasyon oranı ve %27,21 faiz oranı varsayımına göre, %3,54 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2025: %3,54 reel iskonto oranı)

Çalışanlara sağlanan faydalar için kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış izin karşılığı	1.962.196	1.800.576
	1.962.196	1.800.576

Çalışanlara sağlanan faydalar için uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	10.466.252	9.057.601
	10.466.252	9.057.601

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

İzin karşılığı hareket tablosu

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	1.800.576	2.939.955
Cari dönemde ayrılan izin karşılıkları- (iptalleri)	513.824	(6.162)
Parasal kazanç (kayıp)	(352.204)	(1.133.217)
	1.962.196	1.800.576

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak bakiyesi	9.057.601	6.823.489
Faiz maliyeti	183.891	2.840.029
Cari dönem hizmet maliyeti	2.820.076	2.969.852
Dönem içinde ödenen (-)	(1.227.840)	(958.309)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	1.404.247	1.203.221
Parasal kazanç (kayıp)	(1.771.723)	(3.820.681)
	10.466.252	9.057.601

NOT 16 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları, Grup'a karşı açılmış işçi davaları karşılıklarından oluşmaktadır:

Kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılıkları	5.791.538	2.858.233
	5.791.538	2.858.233

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 16 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Dava Karşılıkları

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı dava karşılık tutarı	2.858.233	11.780.776
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	3.686.907	2.858.233
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	--	(10.445.046)
Parasal kazanç (kayıp)	(753.602)	(1.335.730)
	5.791.538	2.858.233

Grup tarafından verilen teminat-rehin-ipotekler (TL)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	17.616.163.023	17.538.681.669
--Teminat mektupları	2.518.296.123	3.171.633.777
--İpotek ve Kefaletler	15.097.866.900	14.367.047.892
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	17.616.163.023	17.538.681.669

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, çıkarılmış sermayesi her biri nama yazılı 1 TL kıymetle 2.000.000.000 adet paydan oluşmakta olup bunlardan 4.705.883 adeti nama yazılı A Grubu ve 1.995.294.117 adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır. Ödenmiş sermaye tutarı 2.000.000.000 TL'dir.

Grup esas sözleşmesine göre "Şirket sermaye payları 4.705.883 adet nama yazılı A grubu, 1.995.294.117 adet hamiline yazılı B grubu olmak üzere 2 gruba ayrılmış olup; A grubu hissedarların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir.

Yönetim kurulu üyelerinin ikisi Sermaye Piyasası Mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Grup'un ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedar	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
		Toplam TL		Toplam TL
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	62,00%	1.240.000.000	62,00%	1.240.000.000
Egemen Döven	8,88%	177.500.001	8,88%	177.500.001
Diğer (*)	29,12%	582.499.999	29,12%	582.499.999
Toplam	100%	2.000.000.000	100%	2.000.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		8.304.923.437		8.304.923.437
Toplam sermaye		10.304.923.437		10.304.923.437

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Grup'un ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	495.970.809	401.481.334
	495.970.809	401.481.334

Paylara ilişkin primler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Paylara ilişkin primler	7.023.729	7.023.729
	7.023.729	7.023.729

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	1.470.377.840	1.457.612.994
Dönem içi net artış / (azalış)	--	12.764.846
Toplam	1.470.377.840	1.470.377.840

Yabancı Para Çevrim Farkları

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	2.348.529	--
Dönem içi artış / (azalış)	(158.863)	2.348.529
Toplam	2.189.666	2.348.529

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları

TMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı uyarınca aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar öz kaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	(3.330.049)	(2.565.387)
Dönem içi net artış / (azalış)	(1.990.720)	(764.662)
Ertelenmiş vergi varlığı	199.072	--
	(5.121.697)	(3.330.049)

Kar dağıtımı

Seri: II, No: 19.1 “Kar Payı Tebliği”ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK’ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	62.470.481.552	48.779.855.699
Net dönem karından/(zararından) transfer	32.453.411.311	13.865.170.758
Pay geri alım işlemleri artış (azalış)	--	(174.905.293)
Kısıtlanmış kâr yedeklerine transfer	(94.489.475)	--
Diğer değişiklikler nedeniyle artış (azalış)	--	360.388
	94.829.403.388	62.470.481.552

NOT 18 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Hasılat ve satışların maliyeti:	1.01.-	1.07.-	1.01.-	1.07.-
	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2025
Yurtiçi satışlar	3.168.736.098	1.000.745.845	3.403.131.665	1.183.683.100
Diğer satışlar	30.264.566	10.359.074	66.585.379	21.016.922
Brüt Satışlar	3.199.000.664	1.011.104.919	3.469.717.044	1.204.700.022
Satış iadeleri (-)	(43.427.764)	(18.097.167)	(18.089.482)	(6.428.063)
Satış İndirimleri (-)	(43.427.764)	(18.097.167)	(18.089.482)	(6.428.063)
Net Satışlar	3.155.572.900	993.007.752	3.451.627.562	1.198.271.959
Satılan hizmet maliyeti (-)	(401.707.106)	(96.999.825)	(736.781.578)	(244.666.605)
Satışların Maliyeti (-)	(401.707.106)	(96.999.825)	(736.781.578)	(244.666.605)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr (zarar)	2.753.865.794	896.007.927	2.714.845.984	953.605.354

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 19 – FAALİYET GİDERLERİ

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Faaliyet giderleri

	1.01.-	1.07.-	1.01.-	1.07.-
	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2025
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	(3.484.343)	(3.484.343)	(5.201.454)	(5.201.454)
Genel yönetim giderleri	(51.857.118)	(17.910.959)	(158.765.306)	(53.917.083)
	(55.341.461)	(21.395.302)	(163.966.760)	(59.118.537)
Pazarlama ve satış giderleri:	1.01.-	1.07.-	1.01.-	1.07.-
	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2025
Komisyon giderleri	(3.484.343)	(3.484.343)	(5.201.454)	(5.201.454)
	(3.484.343)	(3.484.343)	(5.201.454)	(5.201.454)

Genel yönetim giderleri

	1.01.-	1.07.-	1.01.-	1.07.-
	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2025
Personel giderleri	(27.899.514)	(8.892.509)	(83.783.079)	(21.289.370)
Müşavirlik ve danışmanlık gideri	(14.319.192)	(6.399.973)	(8.617.484)	(2.253.093)
Vergi resim harç giderleri	(5.565.133)	(1.913.445)	(31.821.360)	(24.438.611)
Noter tescil ilan giderleri	(2.019.348)	(261.700)	(4.022.301)	(2.183.158)
Temsil ve ağırlama gideri	--	--	(24.159.755)	(518.485)
Diğer giderler	(2.053.931)	(443.332)	(6.361.327)	(3.234.366)
	(51.857.118)	(17.910.959)	(158.765.306)	(53.917.083)

NOT 20 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

Amortisman ve itfa payı giderleri;

	1.01.-	1.07.-	1.01.-	1.07.-
	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2025
Satışların maliyeti	169.643.491	53.329.246	452.798.837	153.584.251
Toplam	169.643.491	53.329.246	452.798.837	153.584.251

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1.01.- 30.09.2026	1.07.- 30.09.2026	1.01.- 30.09.2025	1.07.- 30.09.2025
Tazminat gelirleri	30.986.217	15.777.301	--	--
Konusu kalmayan karşılıklar	17.388.876	2.110.881	95.618.244	67.291.195
Reeskont geliri	21.577.381	11.536.689	3.158.655	703.561
Kur farkı gelirleri	337.475	215.306	9.800.680	7.114.638
Teşvik geliri	1.698.196	590.581	4.076.316	2.366.279
Diğer gelirler ve karlar	22.736.670	8.721.987	12.462.337	5.171.482
	94.724.815	38.952.745	125.116.232	82.647.155

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1.01.- 30.09.2026	1.07.- 30.09.2026	1.01.- 30.09.2025	1.07.- 30.09.2025
Karşılık giderleri	(18.551.273)	(4.165.267)	(102.949.196)	(69.549.459)
Reeskont giderleri	(30.296.988)	(6.302.661)	(27.668.417)	(10.274.636)
Kur farkı giderleri	(228.229)	(79.176)	(3.567.870)	(303.451)
Diğer giderler	(8.397.726)	(7.047.876)	(5.293.554)	(2.972.021)
	(57.474.216)	(17.594.980)	(139.479.037)	(83.099.567)

NOT 22 – FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler

	1.01.- 30.09.2026	1.07.- 30.09.2026	1.01.- 30.09.2025	1.07.- 30.09.2025
Faiz gelirleri	3.343.904.315	1.612.875.272	2.142.208.732	785.047.570
Kur farkı gelirleri	62.652.913	28.499.841	24.753.378	605.391
	3.406.557.228	1.641.375.113	2.166.962.110	785.652.961

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 22 – FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ (Devamı)

Finansal giderler

	1.01.- 30.09.2026	1.07.- 30.09.2026	1.01.- 30.09.2025	1.07.- 30.09.2025
Faiz giderleri	(2.047.881.248)	(830.214.375)	(1.724.440.284)	(484.807.279)
Kur farkı giderleri	(627.783.353)	(284.612.773)	(439.841.075)	(102.795.796)
Banka komisyon giderleri	(30.703.549)	(8.859.695)	--	--
	(2.706.368.150)	(1.123.686.843)	(2.164.281.359)	(587.603.075)

NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Grup, geçmiş dönemlerde kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaf olarak düzenlenmişti. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. 2026 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %10'dur. (2025: %10). Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2026 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %10'dur. (2025: %10). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri Nisan ayı son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

Grup’un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş kurumlar vergisi (-)	(246.815.482)	(249.194.822)
	(246.815.482)	(249.194.822)

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup’un gelir tablosuna yansıyan vergi geliri / (gideri) aşağıdaki gibidir:

Vergi Gelir / (Gideri)

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(603.214.213)	10.718.683.204
	(603.214.213)	10.718.683.204

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ertelenen vergi varlıkları	17.717.393	38.603.083
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(11.009.751.869)	(10.427.622.418)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı, net	(10.992.034.476)	(10.389.019.335)

Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı hesaplanırken vergiye uyumlu mükelleflere uygulanan %5 indirim uygulanmamıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 23- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergiler

Grup, vergiye esas yasal mali tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülük hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %10'dur. (2025: %10).

	30.09.2026		31.12.2025	
Ertelenmiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)
Alacak reeskontları	14.689.530	1.516.475	6.319.078	562.922
Borç reeskontları	(3.625.263)	(565.178)	(10.462.237)	(1.000.867)
Kıdem tazminatı	10.466.252	2.111.418	10.469.347	2.260.727
İzin karşılığı	1.962.196	219.806	2.418.173	473.015
Vadeli hesap tahakkuku	(445.763.038)	(44.576.298)	(182.541.016)	(18.254.102)
Sabit kıymetler ile yatırım amaçlı gayrimenkuller	(109.652.861.580)	(10.965.828.723)	(104.067.953.075)	(10.407.407.318)
Finansal borçlanmalar	142.754.941	14.275.494	294.674.790	29.467.478
Dava karşılıkları	5.791.538	579.154	6.606.132	805.715
Şüpheli alacak düzeltmeleri	1.576.517	363.539	(11.033.800)	(960.131)
Kiralama yükümlülükleri	(9.849.536)	(984.954)	807.829	80.783
Stoklar	(146.759)	(36.690)	--	--
Diğer düzeltmeler	8.673.489	891.481	49.817.889	4.952.443
	(109.926.331.713)	(10.992.034.476)	(103.900.876.890)	(10.389.019.335)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 24 – PARASAL KAYIP KAZANÇ

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	1.111.377.001	457.390.703
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	23.119.254.274	18.541.346.495
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	323.081.094	50.820.656
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	591.250.015	438.927.199
Kullanım Hakkı Varlıkları	22.616.454	6.837.711
Ertelenmiş Vergi	(2.032.156.456)	(3.834.325.194)
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Yedekleri	(287.615.002)	--
Paylara İlişkin Primler	(1.373.885)	(1.423.990)
Yasal Yedekler	(85.885.928)	(54.823.093)
Geri Alınmış Paylar	40.811.353	15.726.531
Sermaye Düzeltme Farkları	(2.015.706.778)	(2.089.219.617)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(18.564.135.991)	(12.689.373.003)
Diğer Finansal Tablo Kalemleri	1.237.851	72.897.008
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(53.336.097)	(158.731.653)
Hasılat	(66.853.081)	(334.005.048)
Satışların Maliyeti	11.891.538	144.661.680
Genel Yönetim Giderleri	2.185.917	13.540.026
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(1.718.500)	(644.960)
Yatırım Faaliyetinden Gelirler	515.054	3.423.534
Finansman Gelirleri	(37.819.977)	(180.384.685)
Finansman Giderleri	38.462.952	194.677.800
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	1.058.040.904	298.659.050

NOT 25 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına esas kar, hissedarlara ait net karın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	3.824.100.764	13.554.878.813
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.000.000.000	2.000.000.000
Hisse başına kazanç / (kayıp)	1,91	6,77

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 26– İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	15.894.638	--
Çağlayan HES Enerji Üretim Anonim Şirketi	36.000	--
	15.930.638	--
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(6.293.553)	--
	10.760.651	--

İlişkili taraflardan kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	272.835.709	216.403.486
	272.835.709	216.403.486

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi	--	18.304.214
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	--	82.480.253
	--	100.784.467

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	60.978.247	7.625.081
	60.978.247	7.625.081

İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi	83.375.061	--
	83.375.061	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 26– İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (Devamı)

Grup’un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği alış ve satış tutarları sırasıyla aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	21.450.130	24.069.339	6.015.317	--	51.534.786
Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	--	9.785.593	--	9.785.593
Egemence İnşaat A.Ş.	11.038.901	--	--	473.775.199	484.814.100
	32.489.031	24.069.339	15.800.910	473.775.199	546.134.479

30 Eylül 2026	Hizmet	Diğer	Kira	Vade Farkları	Toplam
Egemen Oto Kiralama A.Ş.	--	159.963	--	--	159.963
Egemence İnşaat A.Ş.	--	1.261.245	--	--	1.261.245
Kolay Depo Depolama A.Ş.	--	149.232	8.264.625	--	8.413.857
Reymar Tütün Mamülleri Limited Şirketi	--	29.159	--	--	29.159
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	2.628.136	841.829	659.881.226	--	663.351.191
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları A.Ş.	148.921	--	--	34.140.352	34.289.273
	2.777.057	2.441.428	668.145.851	34.140.352	707.504.688

31 Aralık 2025	Demirbaş	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	--	--	58.500.935	--	--	58.500.935
Reysaş Taşımacılık ve Loj. Tic. A.Ş.	163.930	781.544	13.572.997	33.980.995	21.209.024	69.708.490
	163.930	781.544	72.073.932	33.980.995	21.209.024	128.209.425

31 Aralık 2025	Diğer	İade	Kira	Vade Farkı	Toplam
Arı Lojistik İnşaat San.ve Tic. A.Ş.	620.224	--	--	--	620.224
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	6.580.335	--	902.550.406	--	909.130.741
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları A.Ş.	--	--	44.147.443	--	44.147.443
Egemence İnşaat A.Ş.	--	6.745.283	--	10.781.100	17.526.383
Diğer	881.501	--	8.286.081	--	9.167.582
	8.082.060	6.745.283	954.983.930	10.781.100	980.592.373

01 Ocak – 30 Eylül 2026 döneminde içerisinde üst yönetime ödenen brüt ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı: 8.221.734 TL (01 Ocak – 31 Aralık 2025: 1.071.314 TL).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 27 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemiyle izlenen yatırımlar	Etkin Pay (%)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
		Net Değer	Net Değer
Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	50%	1.585.001.656	1.651.691.593
		1.585.001.656	1.651.691.593

İştirakler (özkaynak yöntemiyle izlenen)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	1.651.691.593	1.434.836.709
Temettü dağıtımı	--	(48.286.600)
Dönem Kârı / (Zararı)	(66.689.937)	265.141.484
Dönem sonu toplam iştirakler	1.585.001.656	1.651.691.593

İştirakler (özkaynak yöntemiyle izlenen)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	4.260.322.394	4.238.356.398
Toplam yükümlülükler	1.090.319.082	927.167.273
Özkaynaklar	3.170.003.312	3.311.189.125
Hasılat	115.790.317	145.089.480
Dönem sonu toplam iştirakler	8.636.435.105	8.621.802.276

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi

Grup'un mali işler bölümü, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren faaliyet raporları vasıtasıyla izlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, faiz oranı riski ve menkul kıymet piyasası riski içerir), kredi riski, likidite riskini kapsar.

Grup'un finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçları ile ticari alacak ve stoklarının farkından oluşan 'net işletme sermayesi ihtiyacı Grup'un özkaynakları ve gerekli olması durumunda kısa vadeli banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari alacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kredi kalitesinin izlenmesi ve kontrolü açısından 'risk yönetimi' büyük önem arz ettiğinden müşteri riskleri sürekli olarak izlenmektedir.

Grup'un finansal risk yönetim politikalarında önceki döneme göre değişiklik olmamıştır.

Grup bahis konusu riskleri aşağıda belirtildiği gibi yönetmektedir.

Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Grup sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Dipnot 17'de belirtilen çıkarılmış sermaye, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler ve geçmiş yıl karlarından oluşan özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Grup'un genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup'un tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır.

Grup yönetimi bu riskleri, müşterilerinin finansal durumunu izleyerek, piyasadaki müşterileri dair bilgi toplayarak minimize etmeye çalışmaktadır. Müşterilere kredi geçmişleri ve güncel veri ve bilgiler kapsamındaki kredibiliteleri dikkate alınarak limit tanımlanmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

Grup'un kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2026	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	10.760.651	177.990.507	--	18.659.496	2.938.643.642
-- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	10.760.651	177.990.507	--	18.659.496	2.938.643.642
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
--Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
--Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	28.800.667	--	--	--
--Değer düşüklüğü (--)	--	(28.800.667)	--	--	--
--Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
--Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	--	--	--	--	--

- (1) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
- (2) Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Grup'un halihazırda ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.
- (3) Kredi riski içeren unsurların tespit edilmesinde, vadesinde ödenmemiş ve ödenmesi mümkün görünmeyen, hareket görmeyen bakiyelerin tahsil edilebilirliği göz önünde bulundurulmuştur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

31 Aralık 2025	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	155.630.169	--	51.570.453	2.278.877.983
-- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	155.630.169	--	51.570.453	2.278.877.983
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
--Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
--Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	27.938.969	--	--	--
--Değer düşüklüğü (--)	--	(27.938.969)	--	--	--
--Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
--Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	--	--	--	--	--

- (1) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
- (2) Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Grup'un halihazırda ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.
- (3) Kredi riski içeren unsurların tespit edilmesinde, vadesinde ödenmemiş ve ödenmesi mümkün görünmeyen, hareket görmeyen bakiyelerin tahsil edilebilirliği göz önünde bulundurulmuştur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Likidite Riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Grup gerekli hallerde faktoring hizmeti almaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	1-3 ay arası (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	16.899.915.491	16.899.915.491	1.190.064.024	8.413.280.439	7.296.571.028
Kiralama işlemlerinden borçlar	211.180.967	211.180.967	--	195.464.414	15.716.553
Diğer borçlar	157.921.695	157.921.695	157.309.050	--	612.645
Ticari borçlar	70.282.732	70.282.732	70.282.732	--	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	60.978.247	60.978.247	60.978.247	--	--
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--	--
Toplam	17.400.279.132	17.400.279.132	1.478.634.053	8.608.744.853	7.312.900.226

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	1-3 ay arası (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	9.642.526.802	9.642.526.802	562.829.846	4.008.549.013	5.071.147.943
Kiralama işlemlerinden borçlar	89.194.155	89.194.155	--	60.789.335	28.404.820
Diğer borçlar	139.644.445	139.644.445	137.054.925	--	2.589.520
Ticari borçlar	46.408.319	46.408.319	--	46.408.319	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	7.625.081	7.625.081	7.625.081	--	--
İlişkili taraflara ticari borçlar	100.784.467	100.784.467	100.784.467	--	--
Toplam	10.026.183.269	10.026.183.269	808.294.319	4.115.746.667	5.102.142.283

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda meydana gelecek ve Grup'u olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur Riski

Grup, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2026		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	10.508.550	--	189.150
2. Parasal finansal varlıklar	22.236.083	350.543	91.193
3. Parasal olmayan finansal varlıklar	52.035.905	--	936.627
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	84.780.538	350.543	1.216.970
5. Diğer duran varlıklar	302.883.684	--	5.451.794
6. Duran varlıklar (5)	302.883.684	--	5.451.794
7. Toplam varlıklar (4+6)	387.664.222	350.543	6.668.764
8. Ticari borçlar	60.465.218	160.026	945.455
9. Finansal yükümlülükler	215.640.177	4.399.168	--
10. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	267.744	5.000	407
11. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9+10)	276.373.139	4.564.194	945.862
12. Finansal yükümlülükler	7.976.150.673	134.558.901	24.800.000
13. Uzun vadeli yükümlülükler (12)	7.976.150.673	134.558.901	24.800.000
14. Toplam yükümlülükler (11+13)	8.252.523.812	139.123.095	25.745.862
15. Net yabancı para varlık pozisyonu (7-14)	(7.864.859.590)	(138.772.552)	(19.077.098)
16. Parasal kalemler net yabancı para varlık pozisyonu (1+2+8+9+12)	(8.219.511.435)	(138.767.552)	(25.465.112)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

	31 Aralık 2025		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	212	--	4
2. Parasal finansal varlıklar	10.510.543	1.626	196.603
3. Diğer	27.082.216	20.755	492.467
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	37.592.971	22.381	689.074
5. Diğer	286.378.446	--	5.394.547
6. Duran varlıklar (5)	286.378.446	--	5.394.547
7. Toplam varlıklar (4+6)	323.971.417	22.381	6.083.621
8. Ticari borçlar	973.704	6.510	12.795
9. Finansal yükümlülükler	1.644.085.142	5.747.857	26.072.424
11. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	1.645.058.846	5.754.367	26.085.219
12. Finansal yükümlülükler	3.126.963.909	63.102.887	5.136.703
13. Uzun vadeli yükümlülükler (12)	3.126.963.909	63.102.887	5.652.541
14. Toplam yükümlülükler (11+13)	4.772.022.755	75.772.040	31.737.760
15. Net yabancı para varlık pozisyonu (7-14)	(4.448.051.338)	(75.749.659)	(25.654.139)
16. Parasal kalemler net yabancı para varlık pozisyonu (=1+2+8+9+12)	(4.761.512.000)	(68.855.628)	(31.025.315)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

Duyarlılık analizi;

Finansal tablolar, diğer değişkenler sabit kalsaydı, kurdaki değişikliklerden aşağıdaki şekilde etkilenecekti.

30 Eylül 2026

	Vergi Öncesi Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlığı	(680.216.337)	680.216.337	(680.216.337)	680.216.337
ABD Doları net etki	(680.216.337)	680.216.337	(680.216.337)	680.216.337
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
Avro net varlığı	(141.730.664)	141.730.664	(141.730.664)	141.730.664
Avro net etki	(141.730.664)	141.730.664	(141.730.664)	141.730.664
Toplam	(821.947.001)	821.947.001	(821.947.001)	821.947.001

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

31 Aralık 2025

	Vergi Öncesi Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlığı	(295.548.324)	295.548.324	(295.548.324)	295.548.324
ABD Doları net etki	(295.548.324)	295.548.324	(295.548.324)	295.548.324
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
Avro net varlığı	(156.294.678)	156.294.678	(156.294.678)	156.294.678
Avro net etki	(156.294.678)	156.294.678	(156.294.678)	156.294.678
Toplam	(451.843.002)	451.843.002	(451.843.002)	451.843.002

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Riski

Grup libor faiz oranlı banka kredilerinden dolayı faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmekte ve faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Sabit faizli banka kredilerinde risk olmamakla beraber gelecek dönemlerde edinilecek banka kredileri faiz oranlarından etkilenmektedir.

Sermaye Riski Yönetimi

Grup sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Grup'un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Sektördeki diğer şirketlere paralel olarak Grup sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Toplam finansal borçlar	17.111.096.458	9.731.720.957
Nakit ve finansal yatırımlar (*)	(12.343.501.217)	(3.630.914.695)
Net borç	4.767.595.241	6.100.806.262
Toplam özkaynak	110.720.227.535	106.898.077.282
Net borç / Özkaynak oranı	0,043	0,057

(*) Finansal yükümlülüğe karşılık gelecek tutarda finansal yatırımlar içerisinde yer alan ve vadesi 3 aydan uzun olan mevduat bakiyesi nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Grup'un bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayiç değeri olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değer	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değer
Finansal varlıklar				
Nakit ve finansal yatırımlar (*)	12.343.501.217	12.343.501.217	3.630.914.695	3.630.914.695
Ticari alacaklar	177.990.507	177.990.507	155.630.169	155.630.169
Diğer alacaklar	18.662.920	18.662.920	51.574.710	51.574.710
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10.760.651	10.760.651	--	--
Finansal yükümlülükler				
Banka kredileri	16.899.915.491	16.899.915.491	9.649.000.235	9.692.099.855
Kiralama işlemlerinden borçlar	211.180.967	211.180.967	82.720.722	39.621.102
Ticari borçlar	70.282.732	70.282.732	46.408.319	46.408.319
Diğer borçlar	157.921.695	157.921.695	139.644.445	139.644.445
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	100.784.467	100.784.467
İlişkili taraflara diğer borçlar	60.978.247	60.978.247	7.625.081	7.625.081
Net	(4.849.363.837)	(4.849.363.837)	(6.188.063.695)	(6.188.063.695)

(*) Finansal yükümlülüğe karşılık gelecek tutarda finansal yatırımlar içerisinde yer alan ve vadesi 3 aydan uzun olan mevduat bakiyesi nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilmiştir.

NOT 30 – RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 31 – MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

EK 1 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	14.338.091.055	5.056.913.917
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	118.474.341.984	115.770.465.879
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.593.483.968	1.660.173.904
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	44.460.592	17.643.145
	Diğer Varlıklar		4.518.859.363	4.550.016.833
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	138.969.236.962	127.055.213.678
E	Finansal Borçlar	Md.31	16.633.243.331	9.342.415.270
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	211.180.967	89.194.156
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	60.978.247	7.625.081
İ	Özkaynaklar	Md.31	110.741.348.384	106.909.472.404
	Diğer Kaynaklar		11.322.486.033	10.706.506.767
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	138.969.236.962	127.055.213.678
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli--Vadesiz Mevduat / Özel Cari--Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	11.063.673.255	3.616.644.464
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.361.372	2.361.372
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	2.518.296.123	3.171.633.777
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/e	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	3.001.726.140	1.684.526.682

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

EK 1 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki	Hesaplama	Asgari/	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
		İlgili Düzenleme		Azami Oran		
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	0,00%	0,00%
2	(Değişik satır: RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	85,25%	91,12%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	11,46%	5,29%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	0,0017%	0,0019%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	17,54%	11,80%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	7,96%	2,85%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	2,16%	1,33%