

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ARA DÖNEM KONDOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23-24
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	25-26
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR	27-28
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	29-30
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	30-31
NOT 9 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	31—32
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33-36
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	37-38
NOT 12 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	39
NOT 13 STOKLAR	40
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	41
NOT 15 TAAHHÜTLER	41-42
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	43-44
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	44-45
NOT 18 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	45
NOT 19 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	45
NOT 20 ÖZKAYNAKLAR	46-47
NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	48
NOT 22 FAALİYET GİDERLERİ	48-49
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	50
NOT 24 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARINDAN/(ZARARINDAN) PAYLAR	51
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	51
NOT 26 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	52
NOT 27 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	53-55
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	56-61
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	62
NOT 30 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	62-63

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHLİ
ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		31 Mart 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.969.166.400	3.332.390.399
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	857.040.654	1.002.205.896
Finansal Yatırımlar	5	1.943.003.624	1.763.021.085
Ticari Alacaklar		989.957.580	134.268.101
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	172.721.774	75.590.072
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	817.235.806	58.678.029
Diğer Alacaklar		59.856.564	9.719.854
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	59.856.564	9.719.854
Stoklar	13	79.391.317	40.631.381
Peşin Ödenmiş Giderler		11.720.933	5.682.658
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	11.720.933	5.682.658
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	18.968.843	48.603.690
Diğer Dönen Varlıklar	19	9.226.885	328.257.734
Duran Varlıklar		65.237.517.582	65.102.381.557
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	5,9	285.431.061	288.004.032
Diğer Alacaklar		3.424	294
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.424	294
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	61.785.073.869	61.592.342.568
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	32.815.985	-
Maddi Duran Varlıklar	11	2.890.617.092	2.967.619.968
Peşin Ödenmiş Giderler		243.576.151	254.414.695
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	243.576.151	254.414.695
TOPLAM VARLIKLAR		69.206.683.982	68.434.771.956

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHLİ
ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot No	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş</i>
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		31 Mart 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.072.607.401	2.508.274.554
Kısa Vadeli Borçlanmalar		658.532.705	598.511.138
- Banka Kredileri	6	549.437.017	438.203.866
- Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	109.016.348	160.307.272
- Diğer Finansal Yükümlülükler		79.340	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.557.942.864	1.162.819.407
Ticari Borçlar		688.841.132	696.601.881
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	643.026.160	693.762.454
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	45.814.972	2.839.427
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	10.748.532	3.338.937
Diğer Borçlar		32.785.586	19.276.059
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	20.622.946	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	12.162.640	19.276.059
Ertelenmiş Gelirler		39.863.402	2.269.302
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	17	39.863.402	2.269.302
Kısa Vadeli Karşılıklar		11.919.422	9.956.903
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14,16	4.679.591	1.988.545
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	7.239.831	7.968.358
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	71.973.758	15.500.927
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.828.747.028	15.973.791.498
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.362.097.766	3.166.949.594
-Banka kredileri	6	2.297.903.320	3.078.646.996
-Kiralama işlemlerinden doğan borçlar	6	64.194.446	88.302.598
Diğer Borçlar		2.082.994	4.399.390
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	2.082.994	4.399.390
Ertelenmiş Gelirler		530.923	1.783.403
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	17	530.923	1.783.403
Uzun Vadeli Karşılıklar		8.095.606	4.615.316
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	8.095.606	4.615.316
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	5.455.939.739	12.796.043.795
Toplam Özkaynaklar	20	58.305.329.553	49.952.705.904
Ödenmiş Sermaye		2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		4.970.111.465	4.970.111.465
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		4.750.756	4.750.756
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.198.962.251	1.199.293.394
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançları (Kayıplar)		(2.092.878)	(1.761.735)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.201.055.129	1.201.055.129
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		265.211	-
- Yabancı Para Çevrim Farkları		265.211	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		130.435.011	130.435.011
Geçmiş Yıllar Karları		41.648.115.278	33.150.669.499
Net Dönem Karı		8.352.689.581	8.497.445.779
TOPLAM KAYNAKLAR		69.206.683.982	68.434.771.956

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot No	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Hasılat	21	611.977.589	694.620.263
Satışların Maliyeti	21	(180.616.166)	(56.759.739)
BRÜT KAR/ZARAR		431.361.423	637.860.524
Genel Yönetim Giderleri	22	(44.170.974)	(32.306.622)
Pazarlama Giderleri	22	(1.206.357)	(973.280)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	6.559.154	343.629.176
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	(28.747.151)	(13.119.306)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		363.796.095	935.090.492
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	25	(2.446.121)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	24	(2.635.144)	13.169.362
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		358.714.830	948.259.854
Finansman Gelirleri	25	458.064.816	202.599.702
Finansman Giderleri	25	(546.952.686)	(266.857.129)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	26	7.896.500	(64.845.304)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		277.723.460	819.157.123
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri		8.074.966.121	-
Dönem Vergi Gideri / Geliri	27	(1.673)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	27	8.074.967.794	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		8.352.689.581	819.157.123
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı	20	8.352.689.581	819.157.123
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		8.352.689.581	819.157.123
Pay başına kazanç / (kayıp)		4,18	1,64
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	20	4,18	1,64
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(65.932)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	16	(367.937)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(367.937)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		36.794	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		36.794	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		265.211	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		265.211	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		8.352.623.649	819.157.123

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı		
01.01.2024 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		500.000.000	4.975.688.729	2.228.967	239.168.160	-	-	273.721.194	28.538.873.183	13.823.453.004	48.353.133.237	48.353.133.237
Hatalara İlişkin Düzeltmeler		-	(356.809.461)	2.521.789	(239.168.160)	(291.382)	-	(143.286.183)	(7.360.424.491)	-	(8.097.457.888)	(8.097.457.888)
Düzeltmelerden Sonraki Tutarlar		500.000.000	4.618.879.268	4.750.756	-	(291.382)	-	130.435.011	21.178.448.692	13.823.453.004	40.255.675.349	40.255.675.349
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	26.964.920.230	(13.823.453.004)	13.141.467.226	13.141.467.226
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	819.157.123	819.157.123	819.157.123
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	819.157.123	819.157.123	819.157.123
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31.03.2024 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)	20	500.000.000	4.618.879.268	4.750.756	-	(291.382)	-	130.435.011	48.143.368.922	819.157.123	54.216.299.698	54.216.299.698
01.01.2025 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		2.000.000.000	4.970.111.465	4.750.756	1.201.055.129	(1.761.735)	-	130.435.011	33.150.669.499	8.497.445.779	49.952.705.904	49.952.705.904
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	8.497.445.779	(8.497.445.779)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(331.143)	265.211	-	-	8.352.689.581	8.352.623.649	8.352.623.649
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	8.352.689.581	8.352.689.581	8.352.689.581
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(331.143)	265.211	-	-	-	(65.932)	(65.932)
31.03.2025 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)	20	2.000.000.000	4.970.111.465	4.750.756	1.201.055.129	(2.092.878)	265.211	130.435.011	41.648.115.278	8.352.689.581	58.305.329.553	58.305.329.553

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot	<i>Bağımsız</i>	<i>Bağımsız</i>
	No	<i>Denetimden</i>	<i>Denetimden</i>
		<i>Geçmemiş</i>	<i>Geçmemiş</i>
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		1 Ocak –	1 Ocak –
		31 Mart 2025	31 Mart 2024
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		678.450.685	1.255.719.713
Dönem Karı (Zararı)		8.352.689.581	819.157.123
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	20	8.352.689.581	819.157.123
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(7.006.426.032)	21.200.165
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11,12	101.564.159	28.884.804
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	7.050.296	(7.682.619)
- Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	223.800.554	-
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		265.211	-
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	24	2.635.144	-
- Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	27	(7.340.071.736)	(2.020)
- Parasal Pozisyon Farkı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	26	(1.669.660)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(667.811.191)	415.362.425
- Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	(179.982.539)	-
- Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	3,7	(855.689.479)	(113.303.300)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	3,8	298.495.209	108.991.709
- Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	(38.759.936)	(57.236)
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17	4.800.269	(254.311.341)
- Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	3,7	(7.760.749)	750.604.515
- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	16	7.409.595	-
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	3,8	67.334.819	-
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	17	36.341.620	-
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-	(76.561.922)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(1.673)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(215.104.853)	(1.700.456.362)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(22.373.552)	(1.700.456.362)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(22.373.552)	(1.700.456.362)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(192.731.301)	-
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(608.511.074)	(6.293.216)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		147.400.204	-
- Kredilerden Nakit Girişleri	6	147.400.204	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(558.995.953)	(6.293.216)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(558.995.953)	(6.293.216)
Ödenen Faiz	25	(414.630.409)	-
Alınan Faiz	25	217.715.084	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Benzerindeki Net Artış (Azalış)		(145.165.242)	(451.029.865)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(145.165.242)	(451.029.865)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.002.205.896	1.888.916.949
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	857.040.654	1.437.887.084

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1- GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nda 3 Eylül 2008 tarihinde 676891 sicil numarası ile tescil edilmiştir.

Şirket'in kayıtlı adresi, Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 34696 Üsküdar/ İstanbul/Türkiye'dir.

Ana ortağı (%61,94) Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. ("Reysaş Lojistik") olan Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup, aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 34696 Üsküdar/ İstanbul/Türkiye

2010 yılında Şirket sermayesinin artırılması suretiyle halka arz edilen 65.500.000 TL nominal değerli B grubu hisselerinin satışına konu paylar, SPK tarafından 6 Temmuz 2010 tarihinde kayda alınmıştır. Söz konusu hisseler halka arz edilmiş olup, 12 Temmuz 2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmeye başlamıştır.

Şirket'in 31 Mart 2025 itibarı ile Şirket'in halka açıklık oranı %29,15'dir. (31 Aralık 2024: %29,21)

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihli itibarıyla çalışan ortalama personel sayısı 48'dir. (31 Aralık 2024: 14 kişi)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye dağılımı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibinin Ad/Soyadı	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş	62,00	1.240.000.000	61,94	1.238.875.924
Egemen Döven	8,85	177.000.002	8,85	177.000.002
Diğer	29,15	582.999.998	29,21	584.124.074
Genel Toplam	100	2.000.000.000	100	2.000.000.000

Bağlı Ortaklıklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkları ve doğrudan pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Ortaklık Oranları (%)	
	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi	100	100
Reysas Investment Germany GMBH	100	100

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bağlı Ortaklıkların Faaliyet Konusuna İlişkin Açıklamalar

Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi

Şirket'in bağlı ortaklıklarından Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi, (Rey Otel) otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi konusunda aktif olarak faaliyette bulunmaktadır.

Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ortaklarının detayı aşağıda gösterilmiştir.

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	610.000	100	610.000	100
Toplam	610.000	100	610.000	100

Reysas Investment Germany GMBH

Şirket'in bağlı ortaklıklarından Reysas Investment Germany GMBH, gayrimenkul projeleri geliştirme konusunda aktif olarak faaliyette bulunmaktadır.

Reysas Investment Germany GMBH'nin ortaklarının detayı aşağıda gösterilmiştir.

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.648.040	100	-	-
Toplam	3.648.040	100	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup'un 31 Mart 2025 tarihinde sona eren ara 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 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan ("TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru") ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve Raporlama 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.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 12 Mayıs 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Konsolide Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

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 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Grup, söz konusu SPK kararı, KGG tarafından ilk 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve 16 Ocak 2025 tarihinde güncellenen "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Mart 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara dönem konsolide finansal tabloları TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan konsolide finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem konsolide finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan, TL'nin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranı
31 Mart 2025	2.954,69	1,00000	%250
31 Aralık 2024	2.684,55	1,10063	%291
31 Mart 2024	2.139,47	1,38104	%309

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, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartlar ve Yorumlar

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

b) 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanmış ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş olan Standart ve Değişiklikler

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 ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayımlanmış fakat KGK Tarafından Yayımlanmamış Değişiklikler:

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri söz konusu TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak; herhangi bir geçiş hükmü yer almıyorsa veya muhasebe politikasında isteğe bağlı önemli bir değişiklik yapılmışsa geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. 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 kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi**

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

	<i>Yeniden Düzenlenmiş Sunum Endeksi Sonrası</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş Sunum Endeksi Öncesi</i>				
	Solo	Solo				Solo
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024				31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar	3.332.390.399	3.027.718.186	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	2.971.037.450
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.002.205.896	910.576.689		-	-	1.002.205.896
Finansal Yatırımlar	1.763.021.085	1.601.832.427		-	-	1.763.021.085
Ticari Alacaklar	134.268.101	121.992.301	(a)	-	912.801	133.355.300
Diğer Alacaklar	9.719.854	8.831.192	(a)	-	(1.066.889)	10.786.743
Stoklar	40.631.381	36.916.554	(b)	-	39.070.262	1.561.118
Peşin Ödenmiş Giderler	5.682.658	5.163.107	(a)	-	5.412.887	269.772
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	48.603.690	44.159.975		-	-	48.603.690
Diğer Dönen Varlıklar	328.257.734	298.245.941	(a)	-	317.023.888	11.233.846
Duran Varlıklar	65.102.381.557	59.150.231.804	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	67.539.545.880
Diğer Alacaklar	294	267		-	-	294
Stoklar	-	-	(b)	-	(39.070.262)	39.070.262
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	288.004.032	261.672.535	(d)	(136.607.627)	-	424.611.658
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	61.592.342.568	55.961.107.000	(d)	(1.163.913.755)	-	62.756.256.325
Maddi Duran Varlıklar	2.967.619.968	2.696.297.813	(d)	(795.730.138)	-	3.763.350.105
Peşin Ödenmiş Giderler	254.414.695	231.154.189	(a)	-	(301.842.541)	556.257.237
TOPLAM VARLIKLAR	68.434.771.956	62.177.949.990		(2.069.251.520)	20.440.147	70.510.583.330
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.508.274.554	2.278.949.215	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	2.487.834.409
Kısa Vadeli Borçlanmalar	598.511.138	543.790.746		-	-	598.511.139
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.162.819.407	1.056.505.704		-	-	1.162.819.407
Ticari Borçlar	696.601.881	632.913.294	(c)	-	2.580.770	694.021.111
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.338.937	3.033.666	(d)	-	-	3.338.937
Diğer Borçlar	19.276.059	17.513.697	(c,a)	-	89.148	19.186.912
Ertelenmiş Gelirler	2.269.302	2.061.825	(c)	-	2.269.302	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	9.956.903	9.046.568		-	-	9.956.903
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.500.927	14.083.716	(c)	-	15.500.927	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	15.973.791.498	14.513.347.244	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	17.518.490.326
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.166.949.594	2.877.403.224		-	-	3.166.949.594
Diğer Borçlar	4.399.390	3.997.165		-	-	4.399.389
Ertelenmiş Gelirler	1.783.403	1.620.351		-	-	1.783.403
Uzun Vadeli Karşılıklar	4.615.316	4.193.349		-	-	4.615.316
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	12.796.043.795	11.626.133.155	(d)	(1.544.698.828)	-	14.340.742.624
Toplam Özkaynaklar	49.952.705.904	45.385.653.532	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	50.504.258.596
Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	2.000.000.000		-	-	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	4.970.111.465	4.332.851.410	(d)	(863.093.613)	-	5.833.205.077
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	4.750.756	4.316.406	(d)	3.701.045	-	1.049.710
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.199.293.394	1.089.644.965	(d)	1.028.273.503	(4.162.659)	175.182.549
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	130.435.011	118.509.660	(d)	11.800.583	(13.281.280)	131.915.708
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	33.150.669.499	30.119.785.766	(d)	927.732.936	17.443.938	32.205.492.625
Net Dönem Karı veya Zararı	8.497.445.779	7.720.545.325	(d)	(1.659.967.146)	-	10.157.412.925
TOPLAM KAYNAKLAR	68.434.771.956	62.177.949.990		(2.069.251.520)	20.440.147	70.510.583.330

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi(Devamı)

Düzeltilmelere ve Sınıflamalara İlişkin Açıklamalar

- (a) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerde muhasebeleştirilen toplam 317.023.888 TL tutarındaki gelir tahakkukları, diğer dönen varlıklar kalemine ve 5.412.887 TL tutarındaki kısa vadeli peşin ödenmiş giderlere sınıflanmıştır.
- (b) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli stoklarda muhasebeleştirilen 39.070.262 TL tutarındaki arsa stokları kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır.
- (c) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer borçlarda muhasebeleştirilen 2.580.770 TL tutarındaki ticari borçlar, 2.269.302 TL tutarındaki alınan avans ve 18.571.355 TL ödenecek vergi, diğer dönen varlıklara sınıflanmıştır.
- (d) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili kalemlerin değerlendirme ve TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uygulaması çerçevesinde endeksleme işlemlerinde tespit edilen hatalar ve ertelenmiş vergi etkileri düzeltilmiş olup, ortaya çıkan farklar ilgili olduğu döneme göre geçmiş yıllar karları ve yıl sonu kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Hasılat, teslimatın gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi, performans yükümlülüğünün tamamlanması ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, malların satış tutarından mal satışlarından iade, indirim, komisyonların ve satış ile ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilmiştir. Grup hasılatı aşağıdaki ana koşullara bağlı olarak kaydeder:

- (a) Müşteri sözleşmelerinin belirlenmesi,
- (b) Performans yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- (d) Performans yükümlülüklerinin fiyatlarının ayrıştırılması,
- (e) Hasılatın performans yükümlülükleri yerine getirildiğinde kaydedilmesi.

Grup yalnızca aşağıdaki koşullar sağlandığında müşterilerinden elde ettiği hasılatı kaydeder:

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi onayladıysa (yazılı, sözlü veya alışlagelmiş diğer iş yöntemleri ile) ve sözleşmede yazan şahsi yükümlülüklerini yerine getireceklerini taahhüt etmişlerse,
- (b) Grup sağlanan ürün veya hizmete ilişkin her iki tarafında hak ve yükümlülüklerini tanımlayabiliyorsa
- (c) Grup sağlanan ürün ve hizmetler için ödeme koşullarını belirleyebiliyorsa.
- (d) Sözleşme ticari işlem niteliğindeyse,
- (e) Grup'un müşterilerine sağladığı mal ve hizmetler karşılığında ücretleri toplaması olasıdır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme modeline göre konsolide 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 arttırıcı 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.

Özel maliyetler, kiralanın gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür
Makine Tesis ve Cihazlar	2-16 Yıl
Demirbaşlar	3-25 Yıl
Özel Maliyetler	3-50 Yıl

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 değerleme 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.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Kar veya zararda muhasebeleştirilmeyen finansal varlıklarda her raporlama döneminde değer düşüklüğüne dair nesnel bir kanıt olup olmadığı değerlendirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüne dair nesnel kanıtlar aşağıdakileri içerir:

- Borçlunun temerrüdünü veya yükümlülüğünü yerine getirememesi;
- Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir tutarın yeniden yapılandırılmasını;
- Borçlunun veya ihraççının iflas etme ihtimalinin oluşmasını;
- Bu kişilerin ödeme durumlarında negatif durumlar ortaya çıkması;
- Menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması veya
- Bir Şirket finansal varlıktan beklenen nakit akışlarında ölçülebilen bir düşüşü işaret eden gözlemlenebilir bilgi.

Hisse senetlerine dayalı bir yatırımın gerçeğe uygun değerinin, maliyet bedelinin altına önemli ölçüde veya uzun süreli kalıcı olarak düşmesi de değer düşüklüğünün nesnel kanıtıdır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama işlemleri

Bir sözleşmenin kira unsuru içerip içermediğinin belirlenmesi

Bir sözleşmenin başlangıcında, Grup, bu sözleşmenin bir kira sözleşmesi veya kira unsuru içeren bir sözleşme olup olmadığını belirler. Sözleşmenin başlangıcında veya yeniden değerlendirilmesine takiben Grup, böyle bir sözleşmenin gerektirdiği ödemeleri kiralama ve diğer konular için yapılan ödemeler olarak gerçeğe uygun nispi değerlerine göre ayırır.

Grup, bir finansal kiralama sözleşmesiyle ilgili olarak ödemelerin güvenilir bir şekilde ayrılmasının mümkün olmadığına karar verirse, ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri kadar bir varlık ve bir yükümlülük muhasebeleştirilir. Sonradan ödemeler yapıldıkça yükümlülük azalır ve yükümlülük üzerine ilave edilen finansman maliyetleri Grup'un alternatif borçlanma oranı kullanılarak kaydedilir.

Kiralanan varlıklar

Varlığın sahipliğine ilişkin önemli bütün risk ve getirilerin Grup'a devrolduğu kiralama işlemleri yoluyla kullanılan varlıklar finansal kiralama olarak sınıflandırılır. İlk olarak finansal kiralama yoluyla elde edilen sabit kıymetler ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri ile asgari finansal kiralama ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden ölçülür. İlk kayıtlara alınmasını takiben ise ilgili varlık için geçerli olan muhasebe politikalarına göre muhasebeleştirilir.

Kiralama ödemeleri

Finansal kiralama kapsamında yapılan asgari kira ödemeleri, finansal giderler ve kalan yükümlülüğün azaltılması olarak paylaştırılır. Finansman giderleri, yükümlülüğün kalan bakiyesi üzerinden sabit dönem faiz oranı belirlenecek şekilde kira süresince her bir döneme dağıtılır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

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

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen özellikli varlıklar (amaçlandığı şekilde kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlığı ifade eder) söz konusu olduğunda, ilgili varlığın satın alınması, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişki kurulabilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları dönemde giderleştirilir. Grup, tüm finansman giderlerini oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydetmektedir.

Finansal Varlıklar

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri; nakit para, vadesiz mevduat, vadeli mevduat (vadesi 3 aydan kısa olan mevduat) ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Grup, nakit ve nakit benzerlerini beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü için gözden geçirmektedir.

Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Ödenmesi gereken tutarların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde, ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak kar/zarar hesabına kaydedilmektedir. Şirket, ticari alacaklarını beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü için gözden geçirmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir. Ticari işlemlere ilişkin kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Finansal Yatırımlar

Grup, finansal yatırımlarını gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yatırımlar olarak iki sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alma tarihinde yapmaktadır.

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Yönetim, ilgili varlıkları bilanço tarihinden itibaren 12 ay içinde elden çıkarmaya niyetli değilse söz konusu varlıklar duran varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.

Grup, ticari alacaklar dışındaki bir finansal varlığı veya finansal yükümlülüğü ilk defa konsolide finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür.

Finansal yatırımın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değerinin işlem fiyatından farklı olması durumunda gerçeğe uygun değer, özdeş bir varlığın veya yükümlülüğün aktif bir piyasadaki kotasyon fiyatıyla doğrulanması veya sadece gözlemlenebilir piyasalardan veriler kullanan bir değerlendirme yöntemine dayanması durumunda, Şirket, ilk defa finansal tablolara alma sırasındaki gerçeğe uygun değer ile işlem fiyatı arasındaki farkı kazanç veya kayıp olarak finansal tablolara alır.

- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Finansal varlıkların, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli ya da sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulmaması durumunda, bu finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Finansal Borçlar

Faizli finansal borçlar başlangıçta gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlara alınmakta sonradan etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak değerlendirilmektedir.

Ticari ve Diğer Borçlar

Ticari ve diğer borçlar başlangıçta gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlara alınmakta sonradan etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş değerleri ile değerlendirilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle ilgili varlık ve borçlar raporlama tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil ve tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları ve zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Hisse Başına Kazanç / (Zarar)

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlardan ve özsermaye enflasyon düzeltme farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini arttırabilirler. Hisse başına kar /(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz hisseler çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar /(zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse senedi ortalaması, bedelsiz hisseler açısından geriye dönük olarak uygulanmak suretiyle elde edilir.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, Grup lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

İlişkili taraflar

Ekli finansal tablolarda Şirket hissedarları, onların sahibi oldukları şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer kişiler ve kuruluşlar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmaktadır. Buradaki ilişkili taraf deyimi; doğrudan ya da dolaylı olarak bir Şirket'in kontrol edilmesi, Şirket üzerinde önemli derecede etki sağlayacak bir hakkın bulunması ya da Şirket'in iştiraki, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yöneticisini ifade etmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme

Gelir vergisi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. 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. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2023: Kurumlar vergisinden istisnadır).

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Vergi mevzuatı sebebiyle Şirket'e ait 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. 31 Mart 2025 döneminde ise, Şirket, 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 çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

(i) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükleri ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

(ii) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Grup'un çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup, konsolide finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı tam 46.655,43 TL tutarındadır (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL). Grup yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Kıdem tazminat karşılığına ilişkin tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler bu kalemde gösterilir.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ve Tic.A.Ş.	50%	50%

Nakit akış tablosu

Grup net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur.

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**İlişkili taraf bakiyeleri**

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Egemence İnşaat A.Ş.	108.661.292	-
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	64.060.482	75.590.072
	172.721.774	75.590.072

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	643.026.160	636.022.774
Egemence İnşaat A.Ş.	-	50.175.125
Arı Lojistik İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	-	7.564.555
	643.026.160	693.762.454

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Arı Lojistik İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	20.622.946	-
	20.622.946	-

İlişkili taraflarla işlemler

1 Ocak – 31 Mart 2025 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	-	12.215.217	-	-	120.762.062	132.977.279
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	116.547	2.491.710	4.939.200	2.655.642	-	10.203.099
Genel Toplam	116.547	14.706.927	4.939.200	2.655.642	120.762.062	143.180.378

1 Ocak – 31 Mart 2025 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	Hizmet	Kira	Maliyet	Vade Farkı	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	706.800	-	163.761.311	-	-	164.468.111
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	867.971	-	31.104.000	-	3.076.899	35.048.870
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	-	7.768.980	-	-	7.768.980
Egemence İnşaat A.Ş.	-	-	-	-	1.998.105	1.998.105
Diğer	125.640	-	1.687.200	-	-	1.812.840
Genel Toplam	1.700.411	-	204.321.491	-	5.075.004	211.096.906

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)**

1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Hizmet	Kira	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	19.149.124	-	6.015.348	-	876.656.537	901.821.009
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	-	14.381.077	45.986.388	25.423.209	1.047	85.791.721
Genel Toplam	19.149.124	14.381.077	52.001.736	25.423.209	876.657.584	987.612.730

1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	Hizmet	Kira	Maliyet	Vade Farkı	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	5.271.799	45.901.490	676.053.894	625.427.960	-	1.352.655.143
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	2.882.564	-	135.657.440	-	4.396.092	142.936.096
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	-	35.490.854	-	1.383.738	36.874.592
Kolay Depo Depolama A.Ş.	-	249.710	9.630.003	-	233.493	10.113.206
Reyline Uluslararası Taşımacılık A.Ş.	-	-	9.162.299	-	337.479	9.499.778
Diğer	4.373.734	66.612	-	-	5.172.165	9.612.511
Genel Toplam	12.528.097	46.217.812	865.994.492	625.427.960	11.522.967	1.561.691.326

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 1.559.246 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 812.095 TL)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa	123.376	14.917
Bankalar	856.236.952	1.000.838.138
Vadeli Mevduatlar	844.286.598	958.097.601
-TL	844.286.598	958.097.601
Vadesiz Mevduatlar	11.950.354	42.740.537
-TL	4.558.848	4.580.220
-USD	137.314	24.480.863
-EUR	7.254.192	13.679.454
Hazır Değerler	680.326	1.352.841
	857.040.654	1.002.205.896

Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	5-83 Gün	%43,5-%45,00	-	844.286.598
Toplam			-	844.286.598

31 Aralık 2024	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%35,00-%50,00	-	958.097.601
Toplam				958.097.601

DİPNOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Özel Kesim Tahviller	1.000.000.000	1.100.627.666
Kamu Kesim Tahviller	47.888.538	334.362.570
Bankalardaki Vadeli Mevduat	895.115.086	328.030.849
	1.943.003.624	1.763.021.085

3 aydan uzun olan vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)**31 Mart 2025**

Faiz Oranı	Vade Sonu	Tutar	Para Birimi	TL Karşılığı
%42,50	28.12.2025	57.160.959	TL	57.160.959
%47,00	2.01.2026	333.994.521	TL	333.994.521
%50,00	18.08.2025	44.127.973	TL	44.127.973
%50,00	20.08.2025	132.164.024	TL	132.164.024
%50,00	20.08.2025	121.623.892	TL	121.623.892
%44,00	22.12.2025	78.764.814	TL	78.764.814
%41,00	31.12.2025	127.278.903	TL	127.278.903
Toplam		895.115.086		895.115.086

31 Aralık 2024

Faiz Oranı	Vade Sonu	Tutar	Para Birimi	TL Karşılığı
%50,00	18.08.2025	37.009.376	TL	37.009.376
%50,00	20.08.2025	111.308.457	TL	111.308.457
%50,00	20.08.2025	102.431.565	TL	102.431.565
%44,00	22.12.2025	77.281.451	TL	77.281.451
Toplam		328.030.849		328.030.849

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	549.437.017	438.203.866
Finansal Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Borçlar	95.243.404	-
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlanmalar	13.772.944	-
Kredi Kartı Borçları	79.340	-
	658.532.705	438.203.866

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli kredilerin (net) detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı Aralığı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	%46,00-%52,00	-	549.437.017
			549.437.017

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri	1.557.942.864	1.162.819.407
	1.557.942.864	1.162.819.407

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımlarının (net) detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı Aralığı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Euro	%5,60	1.267.227	51.671.561
TL	%16,90-%49,00	-	1.506.271.303
			1.557.942.864

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Banka Kredileri	2.297.903.320	3.078.646.996
Finansal Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Borçlar	45.529.981	88.302.598
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlanmalar	18.664.465	-
	2.362.097.766	3.166.949.594

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli kredilerin (net) detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Euro	%5,60-%5,90	26.057.417	1.062.042.080
TL	%16,90-%49,00	-	1.235.761.240
			2.297.903.320

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
3 ay içinde ödenecekler	527.867.112	438.203.866
3 ile 12 ay içinde ödenecekler	1.579.512.769	1.323.126.679
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	2.107.379.881	1.761.330.545
2. Yıl Ödenecekler	1.904.088.229	3.078.646.996
3. Yıl Ödenecekler	311.031.115	-
4. Yıl Ödenecekler	71.222.424	-
5. Yıl Ödenecekler	11.561.552	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	2.297.903.320	3.078.646.996

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Leasing	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
3 ay içinde ödenecekler	36.846.665	160.307.274
3 ile 12 ay içinde ödenecekler	58.396.739	-
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	95.243.404	160.307.274
2. Yıl Ödenecekler	44.010.968	88.302.598
3. Yıl Ödenecekler	1.519.012	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	45.529.980	88.302.598

Faaliyet kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
3 ay içinde ödenecekler	3.978.394	-
3 ile 12 ay içinde ödenecekler	9.794.550	-
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	13.772.944	-
2. Yıl Ödenecekler	9.228.101	-
3. Yıl Ödenecekler	6.182.516	-
4. Yıl Ödenecekler	3.253.848	-
5. Yıl Ödenecekler	-	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	18.664.465	-

Grup'un finansal borçları için vermiş olduğu teminatların tutarı Dipnot 15'te yer almaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	172.721.774	75.590.072
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	817.235.806	58.678.029
	989.957.580	134.268.101

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	808.752.103	52.977.710
Alacak Senetleri	12.160.180	11.329.587
Ertelenmiş Vade Farkı Geliri (-)	(4.448.682)	(6.542.071)
Şüpheli Ticari Alacaklar	31.240.911	12.196.537
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(31.240.911)	(12.196.537)
Verilen Teminat	772.205	912.803
	817.235.806	58.678.029

Grup şüpheli hale gelen ticari alacakları için cari hesap bazında karşılık ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Ticari Alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Şüpheli Ticari Alacaklar	(12.196.537)	(27.328.294)
Dönem İçi Ayrılan Karşılık	(19.388.865)	-
-TFRS 9	(2.446.121)	-
-Şüpheli Ticari Alacak	(16.942.744)	-
İptal Edilen Karşılık (-)	-	13.816.143
-TFRS 9	-	-
-Şüpheli Ticari Alacak	-	13.816.143
Enflasyon Etkisi	344.491	1.315.614
	(31.240.911)	(12.196.537)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	643.026.160	693.762.454
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	45.814.972	2.839.427
	688.841.132	696.601.881

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar	37.703.434	39.356.023
Borç Senetleri	5.164.432	1.904.306
Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri (-)	(1.576.879)	(41.001.672)
Alınan Depozito ve Teminatlar	4.523.985	2.580.770
	45.814.972	2.839.427

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	59.856.564	9.719.854
	59.856.564	9.719.854

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Diğer Alacaklar (*)	59.856.564	9.719.854
	59.856.564	9.719.854

(*) Diğer alacaklar, tutarı vergi dairesinden alacaklardan ve diğer alacaklardan oluşmaktadır.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	3.424	294
	3.424	294

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	20.622.946	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12.162.640	19.276.059
	32.785.586	19.276.059

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Diğer Borçlar	12.162.640	19.276.059
	12.162.640	19.276.059

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vadeli Geçmiş Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	2.082.994	4.399.390
	2.082.994	4.399.390

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla taksitlendirilmiş 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.

DİPNOT 9 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynaktan pay verme metodu ile muhasebeleştirilen iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (*)	285.431.061	288.004.032
	285.431.061	288.004.032

(*) Şirket 22 Şubat 2011 tarihindeki yönetim kurulu kararı ile ana ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'nin iştiraki Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. sermayesinin %16,67'sine isabet eden toplam 1.525.305 TL nominal bedelli hissesini yapılan bağımsız değerlendirme çalışması ile belirlenen 4.127.642 TL değer üzerinden ana ortaklıktan satın almıştır.

Şirket, yönetim kurulu kararı ile 28 Mart 2013 tarihi itibarıyla ana ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'nin iştiraki Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. sermayesinin %33,33'üne isabet eden toplam 3.050.000 TL nominal bedelli hissesini yapılan bağımsız şirket değerlendirme çalışması ile belirlenen 16.836.000 TL değer üzerinden Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'den satın almıştır. Bu alım sonrası Reysaş Taş. ve Loj. Tic. A.Ş.'nin Arı Lojistik İnş. San. ve Tic. A.Ş' de hissesi kalmamış olup, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortaklık payı ise %50 'ye ulaşmıştır.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak Bakiyesi	288.004.032	262.740.357
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	(2.635.144)	25.263.675
Parasal Pozisyon Farkı	62.173	-
	285.431.061	288.004.032

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2025	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	750.029.710	179.167.588	570.862.122	26.678.795	(5.145.940)

31 Aralık 2024	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	735.284.072	48.163.343	687.120.729	116.726.528	128.470.223

Arı Lojistik	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Toplam Varlıkları	750.029.710	735.284.072
Toplam Yükümlülükleri	179.167.588	48.163.343
Net Varlıkları	570.862.122	687.120.729

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Arı Lojistik'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak Bakiyesi	288.004.032	262.740.357
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	(2.635.144)	25.263.675
Parasal Pozisyon Farkı	62.173	-
	285.431.061	288.004.032

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	01 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Değer Düşüklüğü	31 Mart 2025
Arsa ve Binalar	61.592.342.568	192.731.301	-	-	-	61.785.073.869
Toplam Maliyet Bedeli	61.592.342.568	192.731.301	-	-	-	61.785.073.869

Açıklama	01 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Değer Düşüklüğü	31 Aralık 2024
Arsa ve Binalar	47.232.306.144	4.307.152.282	-	10.052.884.142	-	61.592.342.568
Toplam Maliyet Bedeli	47.232.306.144	4.307.152.282	-	10.052.884.142	-	61.592.342.568

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 7.483.799.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 8.319.423.299 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde tesis edilmiş olan ipoteklere ilişkin açıklama Dipnot 15'te mevcuttur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	1.01.2024	31.12.2024	31.03.2025
Adana	Sarıçam	Suluca	290.085.222	382.600.189	382.706.110
Adana	Yüreğir	Dağcı	457.652.938	583.332.663	583.332.663
Adana	Sarıçam	Dağcı	1.130.466.320	1.430.815.965	1.430.815.965
Adana	Sarıçam	Suluca	786.590.987	990.564.899	990.564.899
Adana	Sarıçam	Suluca	386.462.481	495.282.450	495.282.450
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	408.391.684	524.999.397	524.999.397
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	263.722.506	360.235.435	359.852.536
Ankara	Sincan	Yeni Cimşit	468.800.283	889.307.154	890.470.287
Ankara	Çankaya	Lodumlu (Me)	13.967.949	16.674.509	16.674.509
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey (i)	72.286.917	84.748.330	84.748.330
Ankara	Kahramankazan	Orhaniye (i)	391.070.792	474.920.838	474.920.838
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	432.863.404	544.480.506	544.480.506
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	158.907.270	184.905.448	184.905.448
Antalya	Kepez	Sütçüler	182.743.361	216.823.650	216.823.650
Antalya	Serik	Çandır	1.183.859.163	1.397.797.135	1.397.797.135
Bartın	Merkez	Balamba	18.568.315	22.012.553	22.012.553
Bolu	Merkez	Saraycık	355.793.378	421.540.396	421.540.396
Düzce	Merkez	Darıcı	45.393.451	59.342.542	59.342.542
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	80.422.969	95.754.607	95.754.607
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	176.069.255	215.172.709	215.172.709
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	556.095.992	694.694.170	694.694.170
Erzurum	Palandöken	Solakzade	79.453.635	100.157.118	100.624.813
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	4.783.109	5.613.201	5.613.201
Eskişehir	Odunpazarı	75. Yıl	173.844.554	209.119.256	209.119.256
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	728.828.195	973.329.070	973.329.070
Giresun	Tirebolu	İstiklal	66.741.053	90.251.469	90.251.469
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	168.441.706	198.112.980	198.112.980
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	490.184.434	1.051.099.421	1.073.895.739
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	34.594.113	42.924.479	42.924.479
İstanbul	Pendik	Kurna	447.940.526	550.313.833	550.313.833
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	195.455.942	231.131.810	231.131.810
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	220.881.106	261.949.384	261.949.384
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	738.705.871	866.568.186	866.568.186
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.048.787.983	1.265.721.816	1.265.721.816
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.883.051.151	2.272.796.130	2.272.796.130
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.822.666.389	2.184.745.916	2.184.745.916
İstanbul	Tuzla	Tepeören	4.981.742.920	5.899.364.288	5.899.364.288
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	316.225.468	385.219.683	385.219.683

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İl	İlçe	Mevkii	1.01.2024	31.12.2024	31.03.2025
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	2.598.959.672	2.751.569.164	2.751.569.164
İstanbul	Beşiktaş	Ortaköy	68.044.093	82.547.075	82.547.075
İzmir	Bayındır	Canlı	41.077.529	50.628.873	50.982.282
İzmir	Bayındır	Canlı	63.404.001	81.446.447	81.875.777
İzmir	Torbalı	Subaşı	754.809.533	897.011.548	897.011.548
İzmir	Menderes	Görece	514.859.555	632.860.908	632.860.908
İzmir	Menderes	Görece	403.624.466	500.015.149	500.015.149
İzmir	Menderes	Görece	249.484.414	310.156.876	310.156.876
İzmir	Menderes	Görece	233.593.687	291.116.018	291.116.018
İzmir	Menderes	Görece	656.334.698	765.926.793	765.926.793
İzmir	Torbalı	Torbalı	896.237.004	1.045.596.282	1.045.596.282
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	433.022.311	511.791.865	511.791.865
İzmir	Kemalpaşa		-	495.282.450	495.476.367
Karabük	Merkez	Çerçiler	18.507.930	24.433.934	24.433.934
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	36.071.950	51.179.186	51.179.186
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	47.870.815	65.047.095	65.047.095
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	8.191.670	10.896.214	10.896.214
Kocaeli	Çayırova	Akse	143.811.079	176.100.427	176.100.427
Kocaeli	Gebze	Balçık	2.944.551.716	3.577.039.914	3.577.039.914
Kocaeli	Gebze	Balçık	195.058.674	231.131.810	233.265.894
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	30.224.163	36.320.713	36.320.713
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	34.323.970	41.273.537	41.273.537
Kocaeli	Çayırova	Akse	-	473.269.896	473.269.896
Kocaeli	Çayırova		1.101.227.382	1.293.237.507	1.293.237.507
Kocaeli	Çayırova	Akse	237.884.183	280.660.055	280.660.055
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.749.095.774	3.246.851.614	3.246.851.614
Kocaeli	Çayırova	Akse	1.339.588.287	1.579.400.700	1.579.400.700
Kocaeli	Çayırova	Akse	1.495.317.412	1.761.004.265	1.761.004.265
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.971.565.952	3.522.008.530	3.522.008.530
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.199.276.619	2.591.978.153	2.591.978.153
Kocaeli	Çayırova	Akse	533.928.428	632.860.908	632.860.908
Kocaeli	Çayırova	Şekerpınarı (2)	1.209.284.326	1.447.325.380	1.447.325.380
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	211.346.669	253.144.363	253.144.363
Kocaeli	Çayırova	Şekerpınarı2	-	1.485.847.349	1.485.847.349
Manisa	Turgutlu	6. Mıntıka	-	476.968.005	549.644.441
Manisa	Yunusemre	Kayapınar	-	1.023.583.729	1.023.583.729
Ordu	Ünye	Yüceler	198.634.088	231.131.810	231.131.810
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	178.039.705	218.474.592	218.474.592

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İl	İlçe	Mevkii	1.01.2024	31.12.2024	31.03.2025
Sakarya	Arifiye	Hanlı/Hanlıköy	262.196.996	313.678.885	313.678.885
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	68.806.848	80.896.133	80.896.133
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	179.341.156	219.024.905	219.024.905
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	-	352.200.853	370.262.503
Samsun	Terme	Söğütlü	77.070.026	93.003.038	93.003.038
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık	300.652.555	357.703.991	357.703.991
Samsun	Çarşamba	Epçeli	112.824.162	132.075.320	132.075.320
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	171.619.854	222.216.724	222.216.723
İstanbul	Arnavutköy	Yeşilbayır	-	-	74.732.308
Toplam			47.232.306.144	61.592.342.568	61.785.073.869

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 560.688.968 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 3.598.714.717 TL) (Dipnot 21).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Yabancı Para Çevrim Farkı	31 Mart 2025
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	119.710	-	-	-	-	-	119.710
Tesis Makine ve Cihazlar	1.788.310.985	13.051.868	-	893.954.803	-	-	2.695.317.656
Taşıtlar	748.985	-	-	-	-	-	748.985
Demirbaşlar	1.033.026.018	8.270.651	-	(891.046.926)	-	-	150.249.743
Özel Maliyetler	1.667.094.665	-	-	(2.907.877)	-	-	1.664.186.788
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	942.022	-	-	-	109.011	1.051.033
Toplam Maliyet Bedeli	4.489.300.363	22.264.541	-	-	-	109.011	4.511.673.915

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Yabancı Para Çevrim Farkı	31 Mart 2025
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	(83.387)	(1.568)	-	-	-	-	(84.955)
Tesis Makine ve Cihazlar	(976.652.179)	(70.215.965)	-	(174.872.218)	-	-	(1.221.740.362)
Taşıtlar	(658.286)	(36.937)	-	-	-	-	(695.223)
Demirbaşlar	(264.580.806)	(2.744.512)	-	173.395.972	-	-	(93.929.346)
Özel Maliyetler	(279.705.737)	(26.377.446)	-	1.476.246	-	-	(304.606.937)
Toplam Birikmiş Amortismanlar	(1.521.680.395)	(99.376.428)	-	-	-	-	(1.621.056.823)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	2.967.619.968						2.890.617.092

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Ve Sınıflama	31 Aralık 2024
Arazi ve Arsalar	1.518.748	-	(1.518.748)	-	-	-
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	119.710	-	-	-	-	119.710
Tesis Makine ve Cihazlar	531.191.952	-	-	-	1.257.119.033	1.788.310.985
Taşıtlar	748.985	-	-	-	-	748.985
Demirbaşlar	305.851.734	47.200.640	-	-	679.973.644	1.033.026.018
Özel Maliyetler	790.130.838	241.625.334	-	-	635.338.493	1.667.094.665
Toplam Maliyet Bedeli	1.629.561.967	288.825.974	(1.518.748)	-	2.572.431.170	4.489.300.363

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Dönem Gideri	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Ve Sınıflama	31 Aralık 2024
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	(77.012)	(6.375)	-	-	-	(83.387)
Tesis Makine ve Cihazlar	(259.048.420)	(52.569.368)	-	-	(665.034.391)	(976.652.179)
Taşıtlar	(508.079)	(150.207)	-	-	-	(658.286)
Demirbaşlar	(101.180.504)	(30.563.519)	-	-	(132.836.783)	(264.580.806)
Özel Maliyetler	(170.455.342)	(50.483.440)	-	-	(58.766.955)	(279.705.737)
Toplam Birikmiş Amortismanlar	(531.269.357)	(133.772.909)	-	-	(856.638.129)	(1.521.680.395)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	1.098.292.610					2.967.619.968

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, kullanım hakkı varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Transfer	31 Mart 2025
Depo	-	35.003.717	-	-	35.003.717
Toplam	-	35.003.717	-	-	35.003.717
Birikmiş Amortismanlar					
Depo	-	(2.187.732)	-	-	(2.187.732)
Toplam	-	(2.187.732)	-	-	(2.187.732)
Net Defter Değeri	-				32.815.985

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – STOKLAR

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Stoklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Otel İşletme Malzemeleri	1.143.098	1.561.119
Arsa Stokları	78.248.219	39.070.262
	79.391.317	40.631.381

Şirket 04/05/2016 tarih ve 298 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel üzerinde bulunan 10.783,80 m2 ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan 18.316,57 m2 konut imarlı arsalar üzerine konut yapılması için inşaat proje şirketlerinden Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. Anonim Şirketi ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

İnşaat "Hasılat Paylaşımı" esasına göre, 2016 yılında başlayıp 30 ay içinde bitirilecektir. 30 Haziran 2017 itibarıyla ile satış ofisi imalatı tamamlanmış olup, örnek daire yapımı devam etmektedir. Projenin "Muhit" ismiyle lansmanı yapılmış olup, satış süreci devam etmektedir. 31 Aralık 2023 itibarıyla Muhit projesinin inşaat seviyesi %83 mertebesinde olup inşasına ve satışına devam edilmektedir.

İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel, 10.783,80 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğünde "tarla" niteliği ile kayıtlı iken, 04.08.2016 günü yapılan ayırma (ifraz) işlemi sonucunda 1974 parsel (3.301,30 m2), 1975 parsel (6.965,62 m2) olmak üzere iki parsel ayrılmış ve bu arada imar yolu (516,88 m2) olarak İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde terk yapılmıştır. Ayırma (ifraz) işlemiyle oluşan 1974 parsel (3.301,30 m2), 25.10.2016 günü Sancaktepe Belediyesi'ne bağışlanmıştır. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalan 1975 parselin (6.965,62 m2) tapu kütüğündeki niteliği "arsa" olarak değiştirilmiştir.

İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parselin park (2.123,19 m2) ve yol (76 m2) alanında kalan bölümlerinin (toplam 2.199,19 m2) 04.08.2016 günü terkleri yapılmış, terklerden sonraki yüzölçümü 16.117,38 m2 olmuştur. Projenin gerçekleşeceği toplam arsa alanı (6.965,62+16.117,38=) 23.083 m2'dir.

Söz konusu taşınmazlar yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçeğe uygun değer ile izlenirken 2016 yılında stoklara alınmıştır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Kısa Vadeli Karşılıklar:**

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıklara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan İzin Karşılıkları	4.679.591	1.988.545
Dava Karşılıkları	7.239.831	7.968.358
	11.919.422	9.956.903

b) Uzun Vadeli Karşılıklar:

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıklara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	8.095.606	4.615.316
	8.095.606	4.615.316

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER**a) Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler**

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ)	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	8.994.447.055	9.915.360.737
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	8.994.447.055	9.915.360.737

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER (Devamı)**a) Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (Devamı)**

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31 Mart 2025
İpotek	TL	-	7.565.000.000
İpotek	EUR	28.600.000	1.166.173.580
Teminat Mektubu	EUR	4.943.000	201.552.308
Teminat mektubu	TL	-	61.721.167
Toplam			8.994.447.055

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31 Aralık 2024
İpotek	TL	-	9.620.417.964
Teminat mektubu	TL	-	294.942.773
Toplam			9.915.360.737

b) Şirket tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31 Mart 2025
Teminat mektubu	TL	-	38.807.730
Teminat mektubu	USD	-	-
Teminat çeki	TL	-	3.447.232
Teminat senedi	TL	-	6.344.191
Teminat çeki	USD	47.040	1.779.697
Teminat senedi	USD	100.000	3.783.370
Teminat senedi	EUR	22.000	897.057
Toplam			55.059.277

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31 Aralık 2024
Teminat mektubu	TL	-	-
Teminat mektubu	USD	-	-
Teminat çeki	TL	-	-
Teminat senedi	TL	-	-
Teminat çeki	USD	-	-
Teminat senedi	USD	-	-
Teminat senedi	EUR	-	-
Toplam			-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Ödenecek SGK Primleri	4.888.847	954.907
Personele Borçlar	5.859.685	2.384.030
	10.748.532	3.338.937

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıda belirtilen yasal düzenlemeler çerçevesinde ayrılmaktadır:

Türkiye’de geçerli iş kanununa göre Şirket, iş sözleşmesinin, herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlarının hak kazanıp da kullanmadığı yıllık izin sürelerine ait ücreti, sözleşmenin sona erdiği tarihteki ücreti üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı finansal durum tablosu tarihi itibarıyla tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. 31.03.2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 46.655 TL (31 Aralık 2024: 46.655 TL) tavana tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirketin çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerinin tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Finansal durum tablosu tarihindeki karşılıklar, yıllık %23,20 enflasyon (31 Aralık 2024: %23,20) ve %27,05 (31 Aralık 2024: %27,05) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,13 (31 Aralık 2024: %3,13) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	8.095.606	4.615.316
	8.095.606	4.615.316

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)**b) Kıdem Tazminatı Karşılığı (Devamı)**

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2025
1 Ocak Bakiyesi	4.615.316	6.372.225
Cari Hizmet Maliyeti	2.526.927	532.085
Faiz Maliyeti	2.242.777	210.887
Dönem İçi Ödemeler	(69.178)	(774.393)
Aktüeryal Fark	511.596	(239.544)
Enflasyon Etkisi	(1.731.832)	(1.485.944)
Dönem Sonu Bakiyesi	8.095.606	4.615.316

Grup yukarıda açıklanan kıdem tazminatı haricinde yıllık izin ücretleri için de karşılık ayırmaktadır.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yıllık İzin Ücret Karşılığı	4.679.591	1.988.545
	4.679.591	1.988.545

DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**a)Peşin Ödenmiş Giderler**

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen Sipariş Avansları	4.986.123	269.771
Peşin Ödenmiş (Gelecek Aylara Ait) Giderler	6.734.810	5.412.887
	11.720.933	5.682.658

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Peşin Ödenmiş (Gelecek Yıllara Ait) Giderler	523.149	1.719.960
Verilen Sipariş Avansları	243.053.002	252.694.735
	243.576.151	254.414.695

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)**b)Ertelenmiş Gelirler**

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan Sipariş Avansları	5.093.014	2.269.302
Ertelenmiş (Gelecek Aylara Ait) Gelirler	34.770.388	-
	39.863.402	2.269.302

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş (Gelecek Yıllara Ait) Gelirler	530.923	1.783.403
	530.923	1.783.403

DİPNOT 18 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	18.968.843	48.603.690
	18.968.843	48.603.690

DİPNOT 19 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gelir Tahakkukları	-	296.378.568
Devreden KDV	7.353.051	29.572.497
İndirilecek KDV	-	2.101.495
Personel Avansları	1.810.400	154.088
İş Avansları	63.434	51.086
	9.226.885	328.257.734

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	70.680.206	15.500.927
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Vergi ve Diğer Yükümlülükler	1.280.286	-
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	13.266	-
	71.973.758	15.500.927

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibinin Ad/Soyadı	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	62,00	1.240.000.000	61,94	1.238.875.924
Egemen Döven	8,85	177.000.002	8,85	177.000.002
Diğer	29,15	582.999.998	29,21	584.124.074
Genel Toplam	100	2.000.000.000	100	2.000.000.000

Şirket'in 31 Mart 2025 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.

Şirket, 29 Mayıs 2015 tarihinde yapılan 2014 yılı Olağan Genel Kurulunda alınan karar gereğince tamamı 2014 yılı dönem karından karşılamak üzere, çıkarılmış sermayenin 240.000.000 TL'den 246.000.001 TL'ye artırılması yönünde karar almıştır. Böylelikle, Şirket'in ödenmiş sermayesi 240.000.000 TL'den 246.000.001 TL 'sına yükselmiştir.

Şirket, 246.000.001 TL olan çıkarılmış sermayesini, tamamı nakden karşılanmak üzere 253.999.999 TL artırarak 500.000.000 TL'ye çıkarmış olup sermaye artırımını 15.09.2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Şirket, 19.08.2024 tarihinde tamamı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle sermayesini 1.500.000.000 TL artırmıştır. Bu artış sonucunda toplam ödenmiş sermayesi 2.000.000.000 TL'ye yükselmiştir.

Şirket 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 ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde özkaynak detayları aşağıdaki gibidir.

Toplam Özkaynaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	4.970.111.465	4.970.111.465
Paylara İlişkin Primler (Iskontolar)	4.750.756	4.750.756
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.198.962.251	1.199.293.394
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançlar (Kayıplar)	(2.092.878)	(1.761.735)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	1.201.055.129	1.201.055.129
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	265.211	-
- Yabancı Para Çevrim Farkları	265.211	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	130.435.011	130.435.011
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	41.648.115.278	33.150.669.499
Net Dönem Karı veya Zararı	8.352.689.581	8.497.445.779
	58.305.329.553	49.952.705.904

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla, hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hisse Başına Kar / Zarar	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 30 Mart 2024
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	8.352.689.581	819.157.123
Yıl Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	2.000.000.000	500.000.000
	4,18	1,64

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Yurtiçi Satış Gelirleri	601.998.698	682.521.549
Diğer Gelirler	16.163.503	28.577.174
Brüt Satışlar	618.162.201	711.098.723
Satışlardan İadeler (-)	(6.184.612)	(16.478.460)
Net Satışlar	611.977.589	694.620.263
Satışların Maliyeti	(180.616.166)	(56.759.739)
Satılan Ticari Mal Maliyeti	-	-
Satılan Mamul Maliyeti	(1.284.849)	-
Satılan Hizmet Maliyeti	(179.331.317)	(56.759.739)
Brüt Kar/Zarar	431.361.423	637.860.524

DİPNOT 22– FAALİYET GİDERLERİ

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Faaliyet Giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Genel Yönetim Giderleri	(44.170.974)	(32.306.622)
Pazarlama Giderleri	(1.206.357)	(973.280)
	(45.377.331)	(33.279.902)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22– FAALİYET GİDERLERİ (Devamı)

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Personel Giderleri	(22.297.282)	(11.775.953)
Danışmanlık Ve Denetim Giderleri	(2.847.457)	(8.315.144)
Elektrik Ve Su Giderleri	(26.201)	(133.649)
Vergi Ve Harç Giderleri	(1.862.000)	(2.163.756)
SPK Kayıt Giderleri	(1.305.641)	(3.263.622)
Sigorta Giderleri	-	(13.736)
Diğer Giderler	(121.955)	(6.640.762)
Bakım Onarım Giderleri	(161.519)	-
Temsil Ve Ağırılama Giderleri	(15.178.998)	-
Noter Ve Dava Giderleri	(369.921)	-
	(44.170.974)	(32.306.622)

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

Pazarlama Giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Komisyon Giderleri	(1.198.505)	(900.981)
Diğer Giderler	(7.852)	(72.299)
	(1.206.357)	(973.280)

Niteliklerine Göre Giderler

Amortisman Giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Satışların Maliyeti	(101.564.159)	(28.884.804)
	(101.564.159)	(28.884.804)
Personel Giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Genel Yönetim Giderleri	(22.297.282)	(11.775.953)
	(22.297.282)	(11.775.953)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Konusu Kalmayan Karşılıklar	299.049	1.493.658
Reeskont Faiz Gelirleri	1.614.983	112.197.627
Önceki Dönem Gelir ve Karları	-	6.071
Ticari İşlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	1.773.509	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar	-	176.607.556
SGK Teşvikleri	404.984	-
Fiyat Farkı Gelirleri	590.972	-
Diğer Gelirleri	1.875.657	53.324.264
	6.559.154	343.629.176

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Karşılık Giderleri	(18.369.896)	(159.339)
Reeskont Faiz Giderleri	(8.967.099)	(5.469.533)
Önceki Dönem Gider Ve Zararları	-	(246.314)
Ticari İşlemlerden Kaynaklanan Kur Farkı Giderleri	(1.110.841)	-
Diğer	(299.315)	(7.244.120)
	(28.747.151)	(13.119.306)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARINDAN/(ZARARINDAN) PAYLAR

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Gelen Kar/Zarar Payları'nın detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Gelen Kar/Zarar Payları	(2.635.144)	13.169.362
	(2.635.144)	13.169.362

DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Faiz Gelirleri	453.822.261	188.326.681
Kambiyo Karları	4.242.555	14.273.021
	458.064.816	202.599.702

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Kambiyo Zararları	(89.713.288)	(37.337.501)
Finansman Giderleri	(451.771.028)	(229.308.741)
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti	(2.242.777)	(210.887)
Kiralama Yükümlülüğünden Kaynaklanan Finansman Gideri	(3.225.593)	-
	(546.952.686)	(266.857.129)

TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
TFRS 9 Uyarınca Beklenen Kredi Zararı	(2.446.121)	-
	(2.446.121)	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla TMS 29 uyarınca net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	31 Mart 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	5.525.942
Stoklar	7.389.515
Peşin Ödenmiş Giderler	22.406.998
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.499.809
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.636.858.928
Maddi Duran Varlıklar	151.240.871
İştirakler	27.054.123
Ertelenmiş Gelirler	(807.846)
Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü	(1.169.910.640)
Sermaye Düzeltme Farkları	(637.260.055)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	(434.350)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(11.807.106)
Geçmiş Yıllar Karları	(4.020.704.305)
Kar Veya Zarar Tablosu Kalemleri	2.370.558
Hasılat	(13.980.729)
Satışların Maliyeti (-)	12.676.353
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	28.463
Genel Yönetim Giderleri (-)	1.037.779
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(154.756)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	678.260
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	57.529
Finansman Gelirleri	(10.766.222)
Finansman Giderleri (-)	12.793.881
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	7.896.500

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Dönem vergi gideri, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla Grup'un bağlı ortaklıklarının ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple Grup'un konsolide finansal tablolarına yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. 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. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Detayları Dipnot 2.6'da açıklandığı üzere, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmıştır. 31 Mart 2025 döneminde ise, Şirket, ilgili mevzuatta düzenlenen şartları taşıyacağını değerlendirmesi sebebiyle, vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar için, ileriye yönelik olarak %10'luk vergi oranı kullanarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. Bu kapsamda oluşan ertelenmiş vergi geliri, kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)**Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü**

Grup, ertelenen vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin TFRS uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, TFRS ve Vergi Kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla toplam vergi gideri aşağıdaki gibidir:

Vergi Geliri/Gideri	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Cari Dönem Vergi Geliri/Gideri	(1.673)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	8.074.967.794	(7.144.773.712)
	8.074.966.121	(7.144.773.712)

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

Geçici Farkların Kaynağı	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Kar/Zararda Muhasebeleştirilenler			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.673.683.127	-	(467.537.209)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	50.125.848.160	-	(5.012.584.816)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları	(2.192.892)	222.140	-
Beklenen Kredi Zararı karşılıkları	(3.190.281)	341.221	-
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(8.458.886)	1.509.295	-
Kullanılmayan İzin Günü Karşılıkları	(4.841.399)	814.046	-
Alıcılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(8.755.529)	913.730	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	1.576.879	-	(321.723)
Ticari Borçlar Kur Farkı	(18.025)	2.342	-
Vadeli Hesap Faiz Tahakkuku	195.501.552	-	(19.550.155)
Kiralama Yükümlülükleri	378.576	(37.858)	-
Finansal Borçlanmalar	(318.874.052)	31.887.405	-
Stoklar	(110.236.886)	11.024.980	-
Ertelenmiş Gelirler	1.979.781	-	(197.978)
Verilen Avanslar Düzeltmesi	26.814.636	-	(2.681.464)
Personelden Alacaklar Düzeltmesi	(1.626.146)	162.615	-
Diğer	(469.936)	93.691	-
TOPLAM	54.567.118.679	46.933.607	(5.502.873.346)
a. Net Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü			(5.455.939.739)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)**Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü (Devamı)**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

Geçici Farkların Kaynağı	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Kar/Zararda Muhasebeleştirilenler			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.638.671.855	-	(1.391.544.531)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	38.357.161.149	-	(11.507.148.345)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları	(2.173.885)	652.166	-
Beklenen Kredi Zararı karşılıkları	(801.689)	233.501	-
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(3.354.309)	884.912	-
Kullanılmayan İzin Günü Karşılıkları	(1.769.798)	451.087	-
Vadeli Hesap Faiz Tahakkuku	49.370.098	-	(14.811.030)
Finansal Borçlanmalar	(297.111.401)	89.133.420	-
Stoklar	(105.496.049)	31.643.354	-
Gelir Tahakkukları	41.076	-	(7.773)
Verilen Avanslar Düzeltmesi	20.020.130	-	(6.006.039)
Personelden Alacaklar Düzeltmesi	(1.626.146)	487.844	-
Diğer	49.452	-	(12.36)
TOPLAM	42.652.980.482	123.486.284	(12.919.530.079)
a. Net Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü			(12.796.043.795)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**28.1 Kredi Riski**

31 Mart 2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E+F)	172.721.774	817.235.806	-	59.859.988	856.236.952		803.702
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	172.721.774	819.681.927	-	59.859.988	856.236.952	-	803.702
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 v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	31.240.911	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(31.240.911)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
F. Beklenen Kredi Zararı	-	(2.446.121)	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**28.1 Kredi Riski (Devamı)**

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E+F)	75.590.072	58.678.029	-	9.720.148	1.000.838.138	-	1.367.758
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	75.590.072	58.678.029	-	9.720.148	1.000.838.138	-	1.367.758
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 v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	12.196.537	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(12.196.537)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
F. Beklenen Kredi Zararı	-	-	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**28.2 Likidite riski**

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Şirket'in faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile vadeli işlemler ile opsiyon sözleşmesi taahhütlerinden alacaklardan oluşmaktadır. Şirket yönetimi, aktifi özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır.

Finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 Yıl arası (III)	5 Yılda uzun (IV)
Finansal Borçlar	4.405.283.201	3.913.377.565	35.961.476	1.579.512.769	2.297.903.320	-
Kiralama Yükümlülükleri	173.290.134	142.255.898	9.870.164	68.191.288	64.194.446	-
Ticari Borçlar	688.841.132	709.194.834	65.670.849	643.523.985	-	-
Diğer Borçlar	79.039.596	83.258.502	18.101.665	59.711.024	5.445.813	-
Diğer Yükümlülükler	98.960.627	78.945.599	75.582.319	1.280.286	2.082.994	-
Toplam Yükümlülük	5.445.414.690	4.927.032.398	205.186.473	2.352.219.352	2.369.626.573	-

31 Aralık 2024						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 Yıl arası (III)	5 Yılda uzun (IV)
Finansal Borçlar	4.839.977.541	4.575.781.699	174.008.025	1.323.126.679	3.078.646.995	-
Kiralama Yükümlülükleri	88.302.599	248.609.872	160.307.274	-	88.302.598	-
Ticari Borçlar	696.601.881	208.129.302	39.356.023	168.773.279	-	-
Diğer Borçlar	23.929.391	31.493.946	2.384.030	29.109.916	-	-
Diğer Yükümlülükler	37.210.847	33.087.614	16.455.834	4.399.390	12.232.390	-
Toplam Yükümlülük	5.686.022.259	5.097.102.433	392.511.186	1.525.409.264	3.179.181.983	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**28.3 Piyasa Riski**

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Döviz Kuru Riski

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

		31 Mart 2025				31 Aralık 2024		
		TL karşılığı	ABD Doları	Euro	Gbp	TL karşılığı	ABD Doları	Euro
1.	Ticari alacaklar	61.952	32	1.492		8.309.193	32	205.437
2a.	Parasal finansal varlıklar (Kasa. Banka hesapları dâhil)	5.790.314	3.631	138.892	-	38.160.316	631.411	338.325
2b.	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-	-	-	-	-
4.	Dönen varlıklar (1+2+3)	5.852.266	3.663	140.384		46.469.509	631.443	543.762
5.	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
6a.	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
6b.	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-	-	-	-	-
8.	Duran varlıklar (5+6+7)				-	-	-	-
9.	Toplam varlıklar (4+8)	5.852.266	3.663	140.384	-	46.469.509	631.443	543.762
10.	Ticari borçlar	9.625.502	75.005	161.552	4.086	408.113	6.498	3.863
11.	Finansal yükümlülükler	897.056.600		22.000.000		-	-	-
12a.	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
12b.	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	193.839	5.000	-
13.	Kısa vadeli yükümlükler (10+11+12)	906.682.102	75.005	22.161.552	4.086	601.952	11.498	3.863
14.	Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	889.875.642	-	22.004.701
16a.	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
16b.	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	2.610.560	-	64.554
17.	Uzun vadeli yükümlükler (14+15+16)					892.486.202		22.069.255
18.	Toplam yükümlülükler (13+17)	906.682.102	75.005	22.161.552	4.086	893.088.154	11.498	22.073.118
19.	Bilanço dışı türev araçların net varlık/(yük.) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-
19a.	Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-	-	-	-	-
19b.	Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-	-	-	-	-
20.	Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(900.829.836)	(71.342)	(22.021.168)	(4.086)	(846.618.645)	619.945	(21.529.356)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**28.3 Piyasa Riski (Devamı)****Döviz Kuru Riski (Devamı)**

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Mart 2025				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(269.938)	269.938	(269.938)	269.938
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(269.938)	269.938	(269.938)	269.938
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(89.793.003)	89.793.003	(89.793.003)	89.793.003
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro net etki (4+5)	(89.793.003)	89.793.003	(89.793.003)	89.793.003
Gbp'in TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Gbp net varlık/yükümlülüğü	(20.042)	20.042	(20.042)	20.042
8- Gbp riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Gbp Net Etki (7+8)	(20.042)	20.042	(20.042)	20.042
Toplam (3+6+9)	(90.082.984)	90.082.984	(90.082.984)	90.082.984

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2024				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.403.390	(2.403.390)	2.403.390	(2.403.390)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları net etki (1+2)	2.403.390	(2.403.390)	2.403.390	(2.403.390)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(87.065.254)	87.065.254	(87.065.254)	87.065.254
5- Euro riskinden korunan kısım (-)				
6- Euro net etki (4+5)	(87.065.254)	87.065.254	(87.065.254)	87.065.254
Toplam (3+6)	(84.661.864)	84.661.864	(84.661.864)	84.661.864

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.3 Piyasa Riski (Devamı)

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi:

Faiz oranı riski

Kredi kullanımdan kaynaklanan borçlanma olmadığından faize duyarlı yükümlülükler için bir faiz riski taşınmamaktadır. Fon yönetimi kapsamında portföyde bulunan faize duyarlı varlıkların faiz riskinin ölçülmesinde duyarlılık analizi yapılmaktadır. Faize duyarlı varlıkların ortalama vadesi ve faiz oranı belirlenerek, piyasa faiz oranlarındaki değişime olan duyarlılığı hesaplanmakta, piyasalar izlenerek fon yönetimi kapsamında oluşturulan menkul kıymet portföyünden kaynaklanan faiz riski, piyasa faiz oranlarındaki beklentiler çerçevesinde mevcut menkul kıymet portföyünün taşınması, artırılması veya azaltılması yönünde alınan kararlar çerçevesinde yönetilmektedir.

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	2.787.290.222	2.721.118.686
-Vadeli Mevduatlar	1.739.401.684	1.286.128.450
-Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	1.047.888.538	1.434.990.236
Finansal Yükümlülükler	2.841.663.125	3.166.949.594
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	1.622.923.000	1.761.330.545

28.4 Operasyon Riski

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri ve fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Grup sermayeyi net finansal borç/öz kaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, net finansal borç/sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Toplam Finansal Borçlar	4.578.573.335	4.928.280.139
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	857.040.654	1.002.205.896
Net Borç	3.721.532.681	3.926.074.244
Toplam Öz Sermaye	58.305.329.553	49.952.705.904
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	0,06	0,08

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Payların Nevi" başlıklı 8. maddesinde yer alan 2023 - 2027 yılları arasında geçerli 2.000.000.000 TL (iki milyar TL) olan Kayıtlı Sermaye Tavanı'nın 2025 - 2029 yılları arasında geçerli olmak üzere 15.000.000.000 TL (on beş milyar TL)'ye arttırılması amacıyla esas sözleşmenin tadili hususu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.02.2025 tarihli yazısıyla onaylanmıştır. Esas Sözleşme değişiklik tasarısı, 10.04.2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 yılı faaliyetlerine ilişkin Genel Kurul Toplantısında kabul edilmiştir.

DİPNOT 30 – EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2025	Önceki Dönem (TL) 31.12.2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.795.359.866	2.762.217.724
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	61.862.954.308	61.630.840.889
C	İştirakler	Md.24/(b)	290.789.861	289.601.232
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.051.978.507	3.724.943.762
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	69.001.082.542	68.407.603.607
E	Finansal Borçlar	Md.31	4.207.366.346	4.679.670.268
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	173.210.794	248.609.872
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	20.622.946	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	58.263.844.729	49.921.767.486
	Diğer Kaynaklar		6.336.037.727	13.557.555.981
	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	69.001.082.542	68.407.603.607

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 30 – EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (Devamı)**

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2025	Önceki Dönem (TL) 31.12.2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.744.996.543	1.324.288.767
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	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
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)	1.000.000.000	1.100.627.666

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/ D	89,66	90,06	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	4,47	4,46	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	-	-	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	-	-	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	7,55	9,87	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2- A1)/D	2,53	1,94	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	1,45	1,61	≤%10

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
