

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN RAPOR

Rapor Tarihi : 03/06/2021

Yönetim Kurulu Karar Sayısı : 650

1- Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarihli (VII-128.1) "Pay Tebliği"nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33.maddesinde "Payları Borsa'da işlem gören ortaklıklar tarafından yapılacak nakit sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin onayı amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve izahnamenin ilan edildiği şekilde kamuya açıklanması zorunludur" hükmü gereğince hazırlanmıştır.

2- Genel Bilgiler

Ünvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adresi : Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 Üsküdar/İstanbul
Kayıtlı Sermaye : 1.000.000.000-TL
Çıkarılmış Sermaye : 246.000.001-TL
Vergi Dairesi : Ümraniye
Vergi Numarası : 7350641817
Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul
Ticaret Sicil Numarası : 676891
Tescil Tarihi : 03/09/2008

3- Ortaklık Yapısı

Şirketin 01/06/2021 tarihli ortaklık yapısı (www.kap.org.tr'de yer alan Merkezi Kayıt Kuruluşu verisi) aşağıdaki gibidir;

Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.	152.381.740,57	61,94	61,94
EGEMEN DÖVEN	17.771.216,58	7,22	7,22
DİĞER	75.847.043,85	30,84	30,84
TOPLAM	246.000.001,00	100	100

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 246.000.001 TL olup, beheri 1 TL itibari değerde 246.000.001 adet paya bölünmüştür ve tamamı muvaazadan ari olarak taahhüt edilip, 95.983.578,09 TL'si aynı olarak, 150.016.422,91 TL'si ise nakden ödenmiştir. Toplam çıkarılmış sermayeyi temsil

eden pay grupları, A grubu nama yazılı 578.823,532 adet pay karşılığı 578.823,532 TL' den, B grubu hamiline yazılı 245.421.177,468 adet pay karşılığı 245.421.177,468 TL'den oluşmaktadır.

4- Sermaye Artırımının Gerekçesi ve Artıştan Sağlanacak Fonun Kullanım Yeri

Yıllar itibarıyla yurtiçinde genişleyen müşteri portföyü ve artan depo ihtiyacı sebebiyle birçok yeni depo yatırımları yapılmıştır. Yatırımların finansmanı gelirler ile uyumlu olarak aynı para biriminden yapılmasına rağmen 2018 Eylül ayında Türk Parasını Koruma Kanunu Kapsamında çıkartılan 32 Sayılı Tebliğ ile ticari gayrimenkul kiralari yerli müşteriler için TL'ye dönmüştür. Bu durum şirketin gelir gider dengesinde Yabancı Para bazlı açık pozisyon oluşmasına sebep olmuştur. Normal şartlarda biten yatırımlar ve artan kira gelirleri ile pozitif dönmeye gereken Net İşletme Sermayesi oluşan açık pozisyon ve bu süreçte artış göstermiş olan Döviz kurları sebebiyle negatif devam etmiştir. Bu sebeple Şirket tarafından 04/05/2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile bedelli sermaye artırımına karar verilmiştir;

Net işletme Sermayesi açığının finansmanı ve 09/2021-04/2022 arası detayı aşağıda verilen mevcut Yabancı Para ve TL finansal yükümlülüklerin karşılanması amacıyla Şirket'in sermaye yapısını güçlendirilmesine yönelik olarak 246.000.001 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılamak üzere 500.000.000 TL'ye artırılmasına, sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanmamasına karar verilmiştir.

Planlanan Bedelli Sermaye Artırımı ile ağırlıklı olarak uzun vadeli TL/Yabancı Para kredilerin kısa vadeye düşen taksit ödemelerinin karşılanması hedeflenmektedir. Bu kapsamdaki kredilerin faiz oranları piyasa koşullarına göre düşük olduğu için kredi ödemeleri vadelerinde yapılacak olup eldeki fon kredilerin vadesine kadar kredi faiz oranlarının üzerinde bir faiz oranı ile nemalandırılacaktır. Aktif tarafta fon girişi ile nakit varlıklar artırılarak elde edilen bu fon ile pasif tarafta peyderpey banka kredileri azaltılacaktır. Bu durum Net İşletme Sermayesine olumlu yansıyacaktır.

Pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları varsayımıyla, söz konusu bedelli sermaye artırımından yaklaşık 253.150.000 TL tutarında tahmini ihraç geliri elde edilecek olup, sermaye artırım sürecine ilişkin tahmini halka arz maliyetlerinin mahsubu sonucu elde edilecek bu tahmini nakit girişi, Şirket'in 09/2021-04/2022 yılı için aşağıdaki tabloda detayı verilen TL ve Yabancı Para kredi ödemelerinde kullanılacaktır;

REYSAŞ GYO YP KREDİ İTFA		
DÖNEM	TUTAR (EUR)	TUTAR (USD)
Eyl.21	754,052	152,932
Eki.21	995,366	152,435
Kas.21	750,767	1,138,443
Ara.21	772,266	149,243
Oca.22	824,644	582,595
Şub.22	574,559	579,522
Mar.22	571,519	570,500
Nis.22	744,259	575,259
TOPLAM	5,987,432	3,900,930

REYSAŞ GYO TL KREDİ İTFA	
DÖNEM	TUTAR (TL)
Eyl.21	32,935,883
Eki.21	30,890,135
Kas.21	30,936,294
Ara.21	39,639,529
Oca.22	27,928,789
Toplam	162,330,630