

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 246.000.001 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 253.999.999 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.reysasgyo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.akyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraça aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

reysas | GYO
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

Bölüm No.	Bölüm Adı	Sayfa
1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	5
2	Özet	8
3	Bağımsız Denetçiler	23
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	24
5	Risk Faktörleri	27
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	34
7	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	36
8	Grup Hakkında Bilgiler	40
9	Maddi Duran Varlıklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hakkında Bilgiler	41
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	52
11	İhraççının Fon Kaynakları	58
12	Eğilim Bilgileri	59
13	Kâr Tahminleri ve Beklentileri	60
14	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	61
15	Ücret ve Benzeri Menfaatler	65
16	Yönetim Kurulu Uygulamaları	65
17	Personel Hakkında Bilgiler	68
18	Ana Pay Sahipleri	68
19	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	70
20	Diğer Bilgiler	71
21	Önemli Sözleşmeler	74
22	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	75
23	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	78
24	Halka Arza İlişkin Hususlar	86
25	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	95
26	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	96
27	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	96
28	Sulanma Etkisi	97
29	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	99
30	Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	99
31	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	106
32	İncelemeye Açık Belgeler	106
33	Ekler	106

reysas GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirket
Aracı Kurum, Ak Yatırım	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
EUR veya Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
BİST/Borsa İstanbul / Borsa / BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BAK	Brüt Kiralanabilir Alan
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
EBİTDA	Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization (Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar (FAVÖK))
GES	Güneş Enerjisi Santrali
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımla Numarası
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
LTD.	Limited
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
M ²	Metrekare
NSA	Net Satılabilir Alan
SAN.	Sanayi
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK / Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket, Ortaklık, İhraççı, Reysaş GYO	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞTİ.	Şirketi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ	06/10/2018 tarih ve 30557 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51)
TİC.	Ticaret
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği

TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS/UMS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları/Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, ABD Doları	Amerikan Doları
VB.	Ve buna benzer
VUK	213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
YP	Yabancı Para



reysas GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Durmuş DÖVEN Yönetim Kurulu Başkanı Tarih: 11.08.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Hayati ÖZTORNACI Bölüm Başkanı  Erkan MİKDAN Müdür Tarih: 11.08.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI



reysaş | GYO
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Bilgili Bağımsız Denetim A.Ş. Hilmi Kirday Sorumlu Denetçi	01/01/2018 – 31/12/2018 tarihli finansal raporlar
Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. Mehmet Akif Ak Sorumlu Denetçi	01/01/2019 – 31/12/2019 ve 01/01/2020 – 31/12/2020 tarihli finansal raporlar

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER Denetmen Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı	2020 Yıl Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Merih KESKES Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN Sorumlu Değerleme Uzmanı	2019 Yıl Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları SPK'nın 04.06.2020 tarihli kararı: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (Şirket) nezdinde yürütülen kalite kontrol çalışması sonucunda; 1) Şirket'in III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği"nin 13'üncü maddesinin (c), (d), (e) ve (f) bendi kapsamında sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunma yetkisinin iptal edilerek



	Kurulumuz Listesinden çıkarılmasına, 2) Şirket'in sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyetinde bulunma yetkisinin iptalinde sorumluluğu bulunan Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı 400814 No.lu Gayrimenkul Değerleme Lisansı'nın sahibi Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN'ın, III-62.3 sayılı Tebliğ'in 13'üncü maddesinin ikinci fıkrası kapsamında, 1 yıl süreyle Kurulca yetkilendirmek üzere başvuruda bulunan başka bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda veya Kurulca yetkilendirilmiş başka bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda herhangi bir unvan altında görev alamamasına ve ortak olamamasına, karar verilmiştir.
--	---

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Fatih ÖZER Değerleme Uzmanı Eyüp AYKUT Sorumlu Değerleme Uzmanı	2018 Yıl Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

reysaş | GYO
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AYYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR

	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.

B—İHRAÇÇI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şirketin Ticaret Unvanı: Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları (TTK, SPK, VUK, vb.) Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul İnternet Adresi: www.reysasgyo.com.tr Telefon : +90 (216) 564 20 00 Faks : +90 (216) 564 20 99
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Türkiye'deki depoculuk alanında faaliyet göstermek amacıyla 2008 yılında kurulmuş ve 2010 yılında halka açılmıştır. Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mülhak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata tabidir ve Şirket bu mevzuata uygun olarak her türlü faaliyeti yapabilir.

Şirket Türkiye Cumhuriyeti'nde stratejik liman ve istasyon noktaları yakınında, A sınıfı, teknolojik donanımlı, her sektörden her ürüne uygun hizmet sunabilen depolara sahiptir. Akıllı bina yapısını Şirket'in içinde bulunduğu grubun yazılım firmasının şirket ve müşteri bazında özelleştirerek hazırladığı depo içi takip ve ürün yönetimi sistemleri ile birleştirmiş ve müşteriye özel çözümler üreterek depo yönetimi hizmeti sunmaktadır. Bu alanda müşteri depolama ihtiyaçlarının analizinden sonra en verimli biçimde operasyon organizasyonu yapılmaktadır. Projeye özel depo ve depo yönetimi oluşturma alternatifleriyle müşteriye çeşitli olanaklar sunulabilmektedir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği ana sektör depolama sektörü olup, Şirket tamamı kendisine ait Türkiye'nin değişik noktalarında bulunan depolarını birçoğu kurumsal ve çok uluslu firmalara orta/uzun süreli kontratlar ile kiralamaktadır. Şirket'in ayrıca sahip olduğu 2 adet oteli bulunmakta olup, söz konusu otellerden kira geliri elde etmektedir.

Şirketin 30/06/2021 tarihi itibarıyla 69 adet arsası bulunmaktadır. Bu arsaların 42 tanesinin üzerinde depo, 2 tanesinin üzerinde ofis binası, 1 tanesinin üzerinde Hilton Oteli, 1 tanesinin üzerinde ise konut inşaatı bulunmaktadır. Depoların büyük kısmı Kocaeli Çayırova, İstanbul Tuzla, İzmir Menderes, Adana ve Antalya'da bulunmaktadır. Diğer 23 arsanın 2 tanesinin üzerinde depo inşaatı devam etmekte, kalan 21 arsa ise yatırım amaçlı portföyde tutulmaktadır. Yatırım amaçlı arsalar Kocaeli, Ankara, Adana ve Batı Karadeniz'de bulunmaktadır. Şirketin esas gelir kalemi depo kira geliri olup, tüm depolar kiralanmış durumdadır.

Şirket'in Eskişehir'de faaliyete geçen 12.870 metrekare alan üzerinde 126 odalı 186 yatak kapasiteli Hilton Garden Inn Oteli ve 2022-2023 yılında faaliyete geçmesi planlanan Erzurum Palandöken'de 5.169 metrekare arsa üzerinde yaklaşık 150 odalı 300 yatak kapasiteli Hilton Oteli projesi bulunmaktadır. Ayrıca aynı proje kapsamında şirketin %100 bağlı ortaklığı Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'ye ait Erzincan'da faaliyete geçen 11.000 metrekare alan üzerinde 122 odalı 152 yatak kapasiteli Hilton Garden Inn Oteli bulunmaktadır.

B.4 İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

Türkiye'de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul ve özellikle lojistik/depo sektöründeki yatırım eğilimleri ve finansman maliyetleri ihraççıyı ve faaliyet gösterilen sektörü etkileyen eğilimleri belirlemektedir.

32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ ile Kira Gelirlerimizin %65'lik kısmının YP ağırlıklı olan gelirlerden TL'ye dönmesi sonrasında, YP cinsinden kullanılmış olan kredilerin varlığı sebebiyle, işletme sermayesi açığı oluşmuş ve gelir/gider dengesi negatif etkilenmiştir. Özellikle mevcut yerli kiracıların ödediği YP kontratlara bağlı kiralarn TL'ye dönmesi m² kira ortalamalarını 5.5 USD seviyelerinden 3.5 USD seviyelerine düşürmüştür. Kurlardaki olağanüstü artış %70 YP ağırlıklı kullanılmış olan krediler nedeniyle finansman yükümlülüğümüzü artırırken, TL'ye dönen kiralar sebebiyle de ciddi gelir kaybına sebep olmuştur. Diğer taraftan, kurumsal ve güçlü finansal yapıya sahip kiracı portföyü

(Carrefour, Toyota, Trendyol, İkea, Dirk Rossmann, Borusan, TMO, Ferrero, Vivense vb.) sayesinde kiraların düzenli ödenebilmesi süreçte ortaya çıkan daha da olumsuz etkileri hafifletmiştir.

Ayrıca Covid-19 pandemisi süreci İnşaat/GYO sektörlerinin yanında birçok sektörü olumsuz etkilemiş, bununla depoculuk alanında faaliyet gösteren Şirket, depoculuk ve lojistik sektörlerinin bu süreçte ön plana çıkması, yoğun olarak yeni depo ve mevcut depoların büyütülmesi talepleri ile karşılaşmış ve Covid-19 pandemisinin ve pandeminin yayılması nedeniyle gerek Türkiye’de gerekse yurt dışında devletlerce alınan tedbirlerin olumsuz etkilerinden daha az etkilenmiştir.

B.5 İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri

Şirketin ana ortağı lojistik sektöründe faaliyet gösteren Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’dir. Şirketin bağlı ortaklıkları Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti. ile An Lojistik İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. şirketleridir.

B.6 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi, sırasıyla aşağıdaki tablolarda yer almaktadır;

Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	Son Durum İtibariyle 01.08.2021			Son Genel Kurul Toplantısı Tarihi İtibariyle 25.05.2021		
	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Pay Grubu	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Pay Grubu
REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.	578.823,53	0,24	A	578.823,53	0,24	A
REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.	151.802.917,04	61,7	B	151.802.917,04	61,7	B
EGEMEN DÖVEN	17.871.216,58	7,26	B	17.771.216,58	7,22	B
DİĞER	75.747.043,85	30,8	B	75.347.043,85	30,84	B
TOPLAM	246.000.001,00	100		246.000.001,00	100	

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile

Şirketin son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler;

Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	Son Durum İtibariyle 01.08.2021		Son Genel Kurul Toplantısı Tarihi İtibariyle 25.05.2021	
	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
PARRAI INVESTMENT FUND 1, LTD	29.866.821,15	12,14	29.866.821,15	12,14
DURMUŞ DÖVEN	27.428.713,30	11,15	27.428.713,30	11,15
RIFAT VARDAR	18.575.334,18	7,55	18.575.334,18	7,55
THE PARRAI INVESTMENT FUND 1 LLP	15.832.462,85	6,44	15.832.462,85	6,44
EGEMEN DÖVEN	7.893.374,16	3,21	7.893.374,16	3,21

bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

DİĞER	52.785.034,93	21,46	52.785.034,93	21,46
TOPLAM	152.381.740,57	61,94	152.381.740,57	61,94

Şirket esas sözleşmesinin 16.maddesine göre Şirket genel kurul toplantılarında her bir pay sahibinin 1 oy hakkı bulunmakta olup, hakim ortakların farklı oy hakları bulunmamaktadır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 246.000.001 TL olup, beheri 1 TL itibari değerinde 246.000.001 adet paya bölünmüştür ve tamamı muvazaadan 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. A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların, yönetim kurulu üye seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A Grubu Paylar ana ortak Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.'de bulunmaktadır.

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Bilanço (Bin TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	259.611.947	68.688.966	155.299.270
Duran Varlıklar	3.229.376.004	2.728.971.601	2.125.116.835
Kısa Vadeli Yükümlülükler	616.459.288	464.634.486	415.011.548
Uzun Vadeli Yükümlülükler	764.821.627	634.490.780	715.546.941
Özkaynaklar	2.107.707.036	1.698.535.301	1.149.857.616

Varlıklar: Şirket'in dönen varlıkları ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklardan, Duran Varlıkları Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi Duran Varlıklar ile Yapılmakta olan Yatırımlardan oluşmaktadır. Nakit ve nakit benzerleri tutarının tamamı bankalarda serbest kullanımda bulunan TL/YP mevduatlarından oluşmakta olup yıllar itibariyle kur/nakit akışı pozisyonuna göre değişkenlik göstermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırımlar ağırlıklı depo ve depo yatırımlarından, maddi duran varlıklar sahip olunan taşıt, ekipman, arsa, arazi ve binalardan oluşmaktadır.

Yükümlülükler: Şirket'in kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerinde finansal borçlardan kaynaklı artış gözlenmekte olup, bu artış hem kur değerlemesi hem de yatırımlar kaynaklı kullanılan kredilerden dolayı yaşanmıştır. Yıllar itibariyle kurlardaki değer artışı, gelir tablosunda büyük kısmı henüz ifa etmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerinden doğan kur farkı zararlarına sebep olmuştur.

Özkaynaklar: Şirket'in Özkaynakları yıllar itibariyle artış trendindedir. Özkaynaklar büyük oranda şirketin portföyündeki gayrimenkullerin yıllık değerlendirme artışlarından kaynaklı karlardan oluşmaktadır. Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin tamamına yakını depo ve depo arsalarından oluşmaktadır. Bu sebeple diğer birçok GYO firmalarında olduğu gibi düzenli bir gayrimenkul satışı bulunmamaktadır. Yıllar itibariyle şirketin gayrimenkullerinde yaşanan değer artışı Özkaynağa olumlu yansımaktadır. 2018 yılında 1.1 milyar TL olan Özkaynaklar 2019 yılında %54,5 artarak 1.7 milyar TL ve 2020 yılında %23,5 artarak 2.1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in özkaynağı son 3 yılda %90 artmıştır.

Gelir Tablosu (Bin TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Hasılat	264.004.437	215.593.274	166.102.058
Satışların Maliyeti	-35.625.954	-28.339.623	-23.906.464
Brüt Kar/Zarar	228.378.483	187.253.651	142.195.594
Esas Faaliyet Karı/Zararı	679.337.966	728.175.697	447.497.389
Dönem Karı/Zararı	410.426.474	548.706.853	212.108.681

Faaliyet Sonuçları: Şirket'in hasılatının tamamı Şirket portföyündeki depo, arsa ve otel kira gelirlerinden oluşmaktadır. Yıllar itibariyle yatırımı tamamlanan depoların faaliyete geçmesi ile hasılatta artış trendi devam etmektedir. Özellikle 2019-2020 yılında bu sebeple hasılatta artış gözlenmiştir. Şirket faaliyetlerinden kar etmekte olup mevcut YP kredilerinde, son yıllarda artan kurlardan ötürü, henüz ifa etmemiş kambiyo giderleri sebebiyle yüksek kambiyo zararı oluşmaktadır. GYO mevzuatı gereği her yıl yapılan MDV Değerlemeleri ve %85-90 bandındaki yüksek EBITDA marjı sebebiyle nette kar oluşmakta olup, ilgili değer artışı net kara fiktif olarak olumlu etki etmektedir. Yeni kullanılan kredilerin tamamının TL olması ve YP kredilerde kapama kaynaklı azalış ile bilanço/gelir tablosundaki kur baskısı azaltılmıştır.

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri

Yoktur.

B.10 İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği

Yoktur.

B.11 İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması

İhraççı'nın cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ öncesi İhraççı'nın gelirleri ve yükümlülükleri aynı para biriminden olup herhangi bir döviz açık pozisyonu bulunmamaktadır. Ancak ilgili Tebliğ sonrası

yükümlülükler yabancı para kalmasına rağmen gelirlerin büyük kısmı bu tebliğ ile TL'ye dönmüştür. Tebliğde belirtilen kur Ocak 2018 kuru olup sonrasında artan kurlar sebebiyle de kira gelir kaybı ve kredi yükümlülükleri yükselmiştir. Bu durum yatırımların geri dönmeye başlayacağı ve net işletme sermayesi açığının azalmaya başlayacağı dönemde İhraççı'nın net işletme sermayesini olumsuz etkilemiştir. Bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonların Şirket'in kredi ve faiz ödemelerinde kullanılması neticesinde net işletme sermayesi açığında iyileşme beklenmektedir.

Finansal Kalemler (TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	259.611.947	68.688.966	155.299.270
Kısa Vadeli Yükümlülükler	616.459.288	464.634.486	415.011.548
Net İşletme Sermayesi	-356.847.341	-395.945.520	-259.712.278

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir. sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 246.000.001 TL tutarındaki mevcut sermayesi 253.999.999 TL tutarında bedelli olarak arttırılmak suretiyle toplamda 500.000.000 TL'ye yükseltilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların yeni pay almak hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları, 1 TL nominal değerli beher pay için 1 TL fiyattan kullanılacaktır. <table><tr><th>Pay Grubu</th><th>Nama/ Hamiline Olduğu</th><th>İmtiyazlar</th><th>Pay Sayısı</th><th>Bir Payın Nominal Değeri (TL)</th><th>Toplam (TL)</th><th>Sermayeye Oranı (%)</th></tr><tr><td>A</td><td>Nama</td><td>Yönetim Kurulu Üye Seçiminde Aday Gösterme</td><td>597.646.947</td><td>1</td><td>597.646.947</td><td>%103,25203</td></tr><tr><td>B</td><td>Hamiline</td><td>Yok</td><td>253.402.352,053</td><td>1</td><td>253.402.352,053</td><td>%103,25203</td></tr></table> A Grubu Payların ISIN Kodu: TRERGYO00027 B Grubu Payların ISIN Kodu: TRERGYO00019	Pay Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	A	Nama	Yönetim Kurulu Üye Seçiminde Aday Gösterme	597.646.947	1	597.646.947	%103,25203	B	Hamiline	Yok	253.402.352,053	1	253.402.352,053	%103,25203
Pay Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																	
A	Nama	Yönetim Kurulu Üye Seçiminde Aday Gösterme	597.646.947	1	597.646.947	%103,25203																	
B	Hamiline	Yok	253.402.352,053	1	253.402.352,053	%103,25203																	
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.																					
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay	Şirket'in ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 246.000.001 adet olup, bedeli ödenmemiş pay bulunmamaktadır.																					



	sayısı Her bir payın nominal değeri	Bir payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: • Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, SPKn md. 18 ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29-30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6, 20/2 ve TTK md. 445-451) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn md. 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24 ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27 ve II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)Dönüştürme Hakkı (TTK md. 485)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Şirketin mevcut payları 12/07/2010 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'ye kote edilmiş olup, "RYGYO" kodu ile Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmektedir. Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A grubu paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, B grubu hamiline yazılı paylar, yeni pay alma haklarının kullanılmaya başlandığı birinci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım	Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca,

fiyatlarının yüksek olması sebebiyle satış durumunda alıcı kitlesi sınırlı olabilecektir.

- **Lojistik Sektörüne İlişkin Riskler:**

Şirketin farklı lokasyonlardaki depo yatırımlarında bulunmaktadır. Depoların bulunduğu bölgelerde lojistik sektörüne ilişkin faaliyetlerin durması depoya ulaşımı aksatabilir, bu da kiracıların depolama alanlarını değiştirmelerine sebep olabilir.

- **Finansal Borçların Ödenememesi İle İlgili Riskler**

Yatırımlarının finansmanını orta-uzun vadeli banka kredileri ile yapan şirketin yıllara sari kredi itfa ödemeleri bulunmaktadır. Gelirinin tamamı depo kiralarından oluşan şirketin maruz kalabileceği en büyük risk kiracılarının finansal/operasyonel yapısının bozularak kiralarını ödeyememesi ve bunun sonucunda şirketin finansal borçlarını ödeyememesidir.

Şirket ihtiyatlı likidite yaklaşımı ile finansal borcun minimum %10'u oranında likit varlık bulundurarak bu riskin bir kısmını bertaraf etmekte olup ayrıca kiracıların büyük çoğunluğunun dağınık ve Kurumsal/Uluslararası firmalar (Carrefour, Toyota, Rossman, Trendyol, Borusan, Ikea, Ferrero, TMO vb.) olması da kiraların ödenmemesi riskini azaltmaktadır.

- **Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler:**

Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek ekonomik değişiklikler, arsa fiyatlarındaki artış gibi pek çok risk içermektedir. Şirket geliştirdiği projeleri 3 ile 6 ay arasında tamamlayarak ve 5-10 yıl gibi uzun vadeli kira kontratları yaparak bu riskleri minimize etmektedir.

- **Kiracıların likiditesi ve ödeme kabiliyetiyle ilgili riskler:**

Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir, kira bedellerinde indirim olasılığı gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır. Ayrıca bu durum yatırımlarının finansmanını %80 banka kredisi ile sağlayan şirketin finansal borçlarını da ödeyememesine sebep olabilecektir.

Şirketin kiracı portföyü oldukça dağınık olup konsantrasyon riski bulunmamaktadır. Ayrıca şirketin kiracı portföyünün büyük kısmı uzun vadeli kontratları olan kurumsal/uluslararası firmalardan oluşmaktadır. Bu durum kiraların ödenmemesi ve dolulukların düşmesi riskini azaltmaktadır.

İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

- **Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı:**

Gayrimenkul yatırımlarında, likiditenin sınırlı olması şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçları ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

- Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmaması ya da tabi olunan yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması:

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskân ve çevre düzenlemelerinde değişiklikler, Şirket'in ilave maliyetlere maruz kalmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Şirket faaliyetlerine ve iş modelşne uygun imarlı/iskanlı arsalar üzerinde proje geliştirmekte olup bu kapsamda doğabilecek ilave maliyetleri bertaraf etmektedir.

- GYO statüsünde ve tabi olduğu mevzuatta değişiklik riski:

Kurul'un yürürlüğe koyduğu yasal mevzuatlardaki herhangi bir değişiklik Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

- Gayrimenkul değerlendirme sistemine ilişkin riskler;

Finansal tabloların hazırlanmasıyla ilgili olarak bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından yapılan değerlemeler ya da gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketlerince yapılan değerlemelerinin fiili piyasa rayıçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

- Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği:

Gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Şirket ana faaliyet olarak gayrimenkul satışı yapmadığı için bu durum şirketi olumsuz etkilememektedir.

- Sigorta teminatı kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabilme:

İçinde bulunulan koşullara göre yeterli ve uygun olduğu düşünülen şartlar ve teminat limitleri dahilinde, şirket varlıklarını kapsayan sigorta poliçeleri satın alınmakta ve alınmaya devam edilmesi planlanmaktadır. Sigortalanan riskler arasında genellikle yangın, deprem, sel, dahili su baskını, terör, yer kayması ve benzeri durumlar yer almaktadır.

- Gayrimenkul piyasasındaki veri eksikliği:

Daha olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarıyla karşılaştırıldığında, Türkiye gayrimenkul piyasasının en belirgin özelliği resmi veri ve araştırmaların oldukça kısıtlı olmasıdır. Şirket 2010 yılından bu yana halka açık bir GYO statüsünde faaliyetlerini yürütmekte ve tüm bilgiler şeffaf bir şekilde kamuoyu ve regülatörler ile paylaşılmaktadır.

- Teminat kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabilme:

Teminat kapsamında olmayan bir kaybin ya da teminat kapsamındaki limitleri aşan bir kaybin oluşması halinde, bir gayrimenkule yatırılan sermayenin tamamı ya da bir kısmı veya gayrimenkulden ileride elde edilmesi beklenen gelir kaybedilebilir.

- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan kurumlar vergisi

istisnasının kaldırılması riski:

Yapılabilecek yeni yasal düzenlemelerle, GYO'lara tanınmış bulunan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması şirketin karlılığını ve dolayısıyla payların değerini olumsuz etkileyebilir.

Faiz, Kredi, Likidite, Piyasa ve Kur riskleri:

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Ayrıca kredi, likidite, piyasa ve kur risklerinden etkilenebilir.

Şirket kredilerinin tamamının spot/taksitli kredilerden oluşması faizlerdeki değişkenlik riskini minimize etmekte olup ayrıca borçlanma yapısının da gelir ile orantılı olarak aynı para biriminden yapılması da kur riskini azaltmaktadır.

Diğer Riskler:

Deprem ve Diğer Doğal Afetler:

Gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi, Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir.

Terör Olayları veya Terör Tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

Pandemi Riski:

Pandeminin piyasa üzerindeki olumsuz etkisine bağlı olarak, Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün de risk altında olduğu görülmektedir. Ancak şirket portföyünün tamamı Depo yatırımlarından oluşmaktadır ve pandemi sürecinde özellikle depolama ve lojistik sektörleri pozitif anlamda etkilenmiştir. Bu süreçte yaşananlar depoya olan ihtiyacı ön plana çıkarmış ve buna entegre lojistik operasyonlarının da sürekliliği önem kazanmıştır.

Bu kapsamda GYO sektöründe küçülme ve gelir kaybının yaşandığı pandemi sürecinde şirkette herhangi bir gelir kaybı yaşanmadığı gibi mevcut/yeni müşterilerden ilave depo talepleri gelmiştir.

D.2 Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilişkili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır;

1. Kâr payı (temettü) geliri: Kâr payı geliri, şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabilir kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılacağı düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle,

	Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır. 2. Sermaye kazancı: Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Türkiye ekonomisindeki ve/veya Şirket'in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, payların fiyatı piyasada belirlenmektedir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. Halka arz edilecek B grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir. 3. İhraç edilecek paylara ilişkin diğer riskler: Payları BİST'te RYGYO kodu ile işlem gören Şirket'in, ihraç edilecek B Grubu payları BİST'te işlem görecekt olmakla birlikte, paylara ilişkin bir diğer risk olarak, B grubu payların Borsa kotundan çıkarılması halinde payların Borsa'da işlem görmesi sona erecek ve pay sahipleri sahip oldukları payları Borsa'da alıp satamayacaktır. Bu halde Borsa dışında gerçekleştirilecek pay alım satım işlemleri B grubu payların Borsa'da işlem gördüğü seviyelerden gerçekleşmeyebilir, pay sahiplerinin sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilirler. Şirket'in tasfiye edilmesi halinde, pay sahipleri, ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra bakiye kalması halinde, payları oranında tasfiye payı alabilecek olup, bu kapsamda pay sahiplerinin tasfiye payı alabileceklerine dair bir garanti bulunmamaktadır.
--	---

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda; - Şirket'in nakit sermaye artışı sonucu sağlayacağı tahmini brüt nakit girişi 253.999.999 TL, - Toplam tahmini maliyet ise 849.999 TL, - Sermaye artırımından sağlanacak tahmini net nakit girişi; 253.150.000 TL, olarak hesaplanmaktadır. Halka arza ilişkin her bir unsur bazında ve toplam olarak TL cinsinden tahmini maliyetler aşağıdadır.
-----	---	---



Halka Arz Tahmini Maliyetler	(TL)
SPK Kurul Kayıt Ücreti (%0,2)	508.000
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03)	76.200
BSMV	3.810
Rekabet Kurumu Fonu (%0,04)	101.600
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	12.700
BSMV	635
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	105.000
Tescil ve Diğer Masraflar (Tahmini)	42.054
Toplam Maliyet	849.999
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	253.999.999
Pay Başına Düşen Maliyet	0,00335
Net Gelir (Tahmini)	253.150.000

Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. MKK tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

E.2 a Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

Yıllar itibariyle 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 çıkartılan 32 Sayılı Karara ilişkin Tebliğ ile ticari gayrimenkul kiralari yerli müşteriler için TL'ye dönülmüştür. Bu durum şirketin gelir gider dengesinde YP bazlı açık pozisyon oluşmasına sebep olmuştur. Normal şartlarda biten yatırımlar ve artan kira gelirleri ile pozitifte dönmesi gereken Net İşletme Sermayesi oluşan açık pozisyon ve bu süreçte ciddi artan Döviz kurları sebebiyle Negatif devam etmiştir. Bu sebeple Şirket tarafından 04/05/2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile bedelli sermaye artırımı yapılmasına karar verilmiştir;

Net işletme Sermayesi açığının finansmanı ve 09/2021- 04/2022 arası detayı aşağıda verilen mevcut YP ve TL finansal yükümlülüklerin karşılanması amacıyla Şirket'in sermaye yapısını güçlendirilmesine yönelik olarak 246.000.001 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılanmak 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/YP kredilerin kısa vadeye düşen taksit ödemelerinin karşılanması hedeflenmektedir. Bu kapsamda mevcut kredilerin faiz oranlarının ortalaması %15 seviyesinde olup, piyasa koşullarına göre düşük olduğu için,

kredi ödemeleri vadelerinde yapılarak eldeki fon kredilerin vadesine kadar kredi faiz oranlarının üzerinde olması beklenen 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 Sermayesi'ne olumlu yansıyacaktır.

Pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları varsayımıyla, söz konusu bedelli sermaye artırımından tahmini masraflar düşüldükten sonra yaklaşık 253.150.000 TL tutarında tahmini ihraç geliri elde edilmesi beklenmekte olup, Şirket'in 09/2021-04/2022 yılı için aşağıdaki tabloda detayı verilen TL ve YP 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

E.3 Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları

Yapılacak sermaye artırımı ile 253.999.999 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir. Sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %103,2520 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları, 1 TL nominal değerli beher pay için 1 TL fiyattan kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup yeni pay alma kullanım hakkı 15 gün olacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen Şirket ortakları yeni pay alma haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul'da satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile ortaklığın internet sitesinde (www.reysasgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve yetkili kuruluşun internet sitesinde (www.akyatirim.com.tr) ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

		BLAŞ'ta işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BLAŞ (www.borsaistanbul.com) ve TSPB (www.tspb.org.tr) internet sitesinde yer almaktadır. Pay bedelleri, İhraççı'nın Akbank T.A.Ş., İmes Ticari Şubesi nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan TR16 0004 6008 7688 8000 0469 41 IBAN no'lu hesaba yatırılacaktır. Şirket'in ana ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş., Durmuş DÖVEN ve Egemen DÖVEN tarafından, Şirket sermayesinde sahip oldukları paylardan kaynaklanan yeni pay alma haklarının tamamını kullanacaklarını taahhüt etmişlerdir. Ayrıca, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra varsa kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılamayan payların olması halinde, bu payların, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, bedelleri tam ve nakden ödenerek satın alınacağı Egemen Döven tarafından taahhüt edilmiştir.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile şirketin sermayesi artacak olup, aracılık hizmeti veren Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Bunun dışında halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaati bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yoktur.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut	Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli bir lot pay için sulanma etkisinin tutarı -3,8462 TL ve yüzdesi -%44,8907'dir. A Grubu pay sahibi Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. ile B grubu pay sahibi ortaklardan Sn. Durmuş Döven ve Sn. Egemen Döven yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmişlerdir. Taahhüt veren bu

	hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	ortaklarımız dışındaki mevcut ortakların yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar için sulanma etkisinin tutarı -3,5396 TL ve oranı -% 41,312, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin (Pozitif) tutarı 2,0584 TL ve oranı %69,30513 olarak hesaplanmıştır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumun ücretlendirme politikasına tabi olacaklar. Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

01/01/2018 – 31/12/2018 hesap dönemi Bağımsız Denetim Kuruluşu:

Bilgili Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Hilmi Kırday
Adresi	Kozyatağı Mah. Değirmen Sok. Cemalbey İş Merkezi No:11 Kat:3 Daire:11-14 Kadıköy/İstanbul
Telefon	(216) 384 53 93 -97
Fax	(216) 384 53 90
İnternet Adresi	http://www.bilgididenetim.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	AGN International Ltd, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

01/01/2019 – 31/12/2019 ve 01/01/2020 – 31/12/2020 hesap dönemi Bağımsız Denetim Kuruluşu:

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Mehmet Akif Ak
Adresi	Kısıklı Mahallesi Bosna Bulvarı No:31 Vizyon Plaza Üsküdar/İstanbul
Telefon	(216) 481 23 23
Fax	(216) 344 52 64
İnternet Adresi	http://www.vizyongrubu.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	mgworldwide, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

Aşağıda "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlığı altında yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16 ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	222.856.883	43.137.365	94.582.538
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	3.022.496.457	2.552.800.823	1.963.223.571
C	İştirakler	Md.24/(b)	72.619.858	73.590.496	65.395.985
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	395.037	-
	Diğer Varlıklar		161.585.108	122.855.328	143.138.123
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.479.558.306	2.792.779.049	2.266.340.217
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.236.789.963	990.461.283	1.007.664.201
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	75.288.390	71.689.443	80.336.765
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	130,54	2.975.258
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.107.707.037	1.698.535.300	1.149.857.617
	Diğer Kaynaklar		59.772.916	31.962.483	25.506.376
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.479.558.306	2.792.779.049	2.266.340.217
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-	-

A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	222.856.879	43.137.365	94.432.416
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)	148.690.000	128.355.000	47.737.201
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	-
C2	İşletmecî Şirkete İştirak*	Md.28/1(a)	560.167	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.021.072	165.638	517.046
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/(f)	-	-	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	86,86%	91,41%	86,63%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	8,49%	4,18%	7,06%	≤ %49



4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	4,27%	4,60%	2,11%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,02%	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	62,30%	62,55%	94,92%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	6,40%	1,54%	4,17%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	0,00%	0,00%	0,00%	≤ %10

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

5.1.1. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin riskler:

Şirket’in faaliyet alanı yurtiçinde ağırlıklı olarak ticari kullanım amaçlı depo projelerinin geliştirilmesi faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Ülkemiz gayrimenkul piyasası çok kırılgan bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan şirketin kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelebilecek değişiklikler, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, şirketin tahmin edilenden farklı maliyetlere maruz kalmasına ve beklenen kira gelirlerini ve/veya satış hasılatlarını elde edememesine neden olabilir. Bahsi geçen faktörler aynı zamanda şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir.

Şirket gayrimenkullerinin büyük kısmı depo niteliğinde olup hem yatırım aşamasında hem de yatırım sonrası kiralama aşamasında şirket aşağıda detayı verilen birçok risk faktörüne açıktır. Özellikle daha önce yaşandığı üzere yönetmelik değişiklikleri, depolardaki doluluk oranlarının düşmesi şirketin maruz kaldığı başlıca risklerdir.

Ayrıca şirketin portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerli ve satış fiyatlarının yüksek olması sebebiyle satış durumunda alıcı kitlesi sınırlı olacaktır.

Lojistik Sektörüne İlişkin Riskler:

Şirketin farklı lokasyonlardaki depo yatırımlarında bulunmaktadır. Depoların bulunduğu bölgelerde lojistik sektörüne ilişkin faaliyetlerin durması depoya ulaşımı aksatabilir, bu da kiracıların depolama alanlarını değiştirmelerine sebep olabilir.

5.1.2. Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler:

Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek riskler içermektedir.

Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler, şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve şirketin mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilecek olup, bu kapsamdaki bazı risk faktörlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşullarda meydana gelen yerel ekonomik değişiklikler,
- Arsa fiyatlarındaki artış,
- Gayrimenkul piyasasının döngüsel yapısı dahil olmak üzere sektörel genel eğilimler,
- Bütçelenen maliyetin aşılması,
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı projede gecikme olması,
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanan alanın beklenenden küçük olması,
- Kiraların beklenenden düşük olması,
- Kiracıların kaybedilmesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması,
- İmar, finansman, sigorta ve vergi ile ilgili olanlar dahil olmak üzere kanunlar, yönetmelikler ve ilgili diğer yasal düzenlemeler.

5.1.3. Kiracıların likiditesi ve ödeme kabiliyetiyle ilgili riskler:

Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu, kiracıların likiditesine ve ödeme kabiliyetlerine bağlıdır. Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir ya da kiracıların kira koşullarını yeniden müzakere etme talebinde bulunmasıyla sonuçlanabilir. Likidite ve ödeme kabiliyetine bağlı ödememe riskinin tüm kira sözleşmeleri bakımından söz konusu olabileceği düşünülmektedir. Kiracıları elde tutmak ve kiraya verilen gayrimenkulleri dolu tutabilmek amacıyla bazı kiracıların kira bedellerinde indirim olasılığı bulunmaktadır. Olası kira indirimleri ve olumsuz piyasa koşulları gelirlerin düşmesine neden olacaktır.

5.1.4 Finansal Borçların Ödenememesi İle İlgili Riskler

Yatırımlarının finansmanını orta-uzun vadeli banka kredileri ile yapan şirketin yıllara sari kredi itfa ödemeleri bulunmaktadır. Gelirinin tamamı depo kiralardan oluşan şirketin maruz kalabileceği en büyük risk kiracılarının finansal/operasyonel yapısının bozularak kiralarnı ödeyememesi ve bunun sonucunda şirketin finansal borçlarını ödeyememesidir.

Şirket ihtiyatlı likidite yaklaşımı ile finansal borcun minimum %10'u oranında likit bulundurarak bu riskin bir kısmını bertaraf etmekte olup ayrıca kiracıların büyük çoğunluğunun dağınık ve Kurumsal/Uluslararası firmalar (Carrefour, Toyota, Rossman, Trendyol, Borusan, İkea, Ferrero, TMO vb.) olması da kiralarnın ödenmemesi riskini azaltmaktadır.

5.1.5 Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler:

Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek ekonomik değişiklikler, arsa fiyatlarındaki artış gibi pek çok risk içermektedir. Şirket geliştirdiği projeleri 3 ile 6 ay arasında tamamlayarak ve 5-10 yıl gibi uzun vadeli kira kontratları yaparak bu riskleri minimize etmektedir.

5.1.6 Kiracıların likiditesi ve ödeme kabiliyetiyle ilgili riskler:

Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir, kira bedellerinde indirim olasılığı gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır. Ayrıca bu durum yatırımlarının finansmanını %80 banka kredisi ile sağlayan şirketin finansal borçlarını da ödeyememesine sebep olabilecektir.

Şirketin kiracı portföyü oldukça dağınık olup konsantrasyon riski bulunmamaktadır. Ayrıca şirketin kiracı portföyünün büyük kısmı uzun vadeli kontratları olan kurumsal/uluslararası firmalardan oluşmaktadır. Bu durum kiraların ödenememesi ve dolulukların düşmesi riskini azaltmaktadır.

5.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

5.2.1. Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı:

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari ve karma kullanım amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Bu likidite azlığı yeni yatırımları kısıtlayabilir ve kira geliri artışını sınırlandırabilir.

5.2.2. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmaması ya da tabi olunan yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması:

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskân ve çevre düzenlemelerine tabidir. Mevcut projelerin geliştirilmesi için gerekli izin ve onayların alınması ve projenin inşa edilmesi için önemli harcamalar yapılması gerekmektedir. Ayrıca, gerekli izin ve onayların alınması için gereken süre değişebilir ve bu da başlangıçtaki keşif bedelleriyle kıyaslandığında proje maliyetlerinin daha yüksek ya da daha düşük olmasına yol açabilir.

Geliştirilecek projelerle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm onayların, olurların veya ruhsatların, beklenen süreler içerisinde ya da herhangi bir sürede düzenleneceği ya da verileceği garanti edilemez. Bu ve diğer faktörler maliyetleri arttırabilir ya da geliştirme projelerinin tamamlanmasını geciktirebilir, bu durum da gelir kaybına ya da yatırılan sermayenin kaybına yol açabilir ve bunlardan herhangi birinin meydana gelmesi Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz şekilde etkileyebilir.

5.2.3. GYO statüsünde ve tabi olduğu mevzuatta değişiklik riski:

Kurul'un yürürlüğe koyduğu yasal düzenlemeler; Şirket faaliyetlerini ve faydalanan vergi istisnalarını etkilemektedir. GYO statüsünün korunabilmesi için, SPK'nın GYO'larla ilgili, organizasyonel ve operasyonel açıdan birtakım hükümler getiren düzenlemelerine riayet edilmesi gerekmektedir. Tebliğ hükümleri, gayrimenkul dışı yatırımlar ve finansal kredilerle ilgili birtakım kısıtlamalar ve SPK'ya düzenli rapor sunulması yükümlülüklerini içermekle birlikte, Tebliğ'de hükümlerinde öngörülen zorunluluklar belirtilenler ile sınırlı değildir.

5.2.4. Gayrimenkul değerlendirme sistemine ilişkin riskler:

Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketlerince yapılan değerlemelerinin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Türkiye gayrimenkul piyasasında şeffaflığın göreceli olarak daha az olması, verilere kısıtlı erişim, istatistiksel verilerin ve diğer araştırma sonuçlarının görece azlığı gibi çeşitli faktörler, Türkiye'de gayrimenkul piyasası rayıçlarının değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır.

5.2.5. Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği:

Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet ortamına, artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik

göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.

5.2.6. Sigorta teminatı kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabilme:

İçinde bulunulan koşullara göre yeterli ve uygun olduğu düşünülen şartlar ve teminat limitleri dahilinde, şirket varlıklarını kapsayan sigorta poliçeleri satın alınmakta ve alınmaya devam edilmesi planlanmaktadır. Sigortalanan riskler arasında genellikle yangın, deprem, sel, dahili su baskını, terör, yer kayması ve benzeri durumlar yer almaktadır.

Öte yandan, teminat kapsamında olmayan bir kaybın ya da teminat kapsamındaki limitleri aşan bir kaybın oluşması halinde, bir gayrimenkule yatırılan sermayenin tamamı ya da bir kısmı veya gayrimenkulden ileride elde edilmesi beklenen gelir kaybedilebilir. Bu tür bir kayıp, Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

5.2.7 Gayrimenkul piyasasındaki veri eksikliği:

Daha olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarıyla karşılaştırıldığında, Türkiye gayrimenkul piyasasının en belirgin özelliği resmi veri ve araştırmaların oldukça kısıtlı olmasıdır. Şirket 2010 yılından bu yana halka açık bir GYO statüsünde faaliyetlerini yürütmekte ve tüm bilgiler şeffaf bir şekilde kamuoyu ve regülatörler ile paylaşılmaktadır.

5.2.8 Teminat kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabilme:

Teminat kapsamında olmayan bir kaybın ya da teminat kapsamındaki limitleri aşan bir kaybın oluşması halinde, bir gayrimenkule yatırılan sermayenin tamamı ya da bir kısmı veya gayrimenkulden ileride elde edilmesi beklenen gelir kaybedilebilir.

5.2.9. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması riski:

Yapılabilecek yeni yasal düzenlemelerle, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınmış bulunan kurumlar vergisi istisnası kaldırılabilir veya değiştirilebilir. Bu da Şirket'in karlılığını ve dolayısıyla payların değerini olumsuz etkileyebilir.

5.2.10. Kredi riski:

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Yönetim Kurulu ekonomik gelişmeleri ve beklentileri de dikkate alarak Şirket'in finansal varlıklarına ilişkin portföy yönetim stratejisini ve karşılaştırma ölçütünü belirlemektedir.

5.2.11. Likidite riski:

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir;

31.12.2020 (TL)	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.365.281.092	1.654.866.029	227.678.063	412.293.680	1.005.966.175	8.928.111
Banka Kredileri	1.236.789.963	1.512.870.139	163.193.767	369.691.785	971.056.591	8927.996
Finansal Kiralama Yük.	76.485.773	83.191.591	11.916.142	36.365.750	34.909.584	115
Ticari Borçlar	47.718.549	48.031.779	48.031.779	-	-	-
Diğer Borçlar	4.286.807	10.772.520	4.536.375	6.236.145	-	-

31.12.2020 (TL)	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.095.748.784	1.259.809.724	163.018.710	321.480.799	758.336.137	16.974.077
Banka Kredileri	990.461.283	1.145.589.064	131.262.428	287.571.114	709.781.560	16.973.962
Finansal Kiralama Yük.	73.631.024	82.415.888	8.299.733	25.692.002	48.424.037	115
Ticari Borçlar	13.491.553	13.615.568	13.615.568	-	-	-
Diğer Borçlar	14.605.054	14.605.054	6.256.831	8.217.683	130.540	-

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

5.2.12. Piyasa riski:

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

5.2.13. Kur riski:

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

13.09.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarih ve 85 sayılı

Cumhurbaşkanı Kararı'na ("85 sayılı Karar") ilişkin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 No'lu Tebliğ ("Tebliğ") 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili tebliğ hükümleri çerçevesinde şirketin döviz bazlı kira sözleşmeleri TL cinsinden tekrar düzenlenmiştir. Bu durum Şirket kira gelirlerinde azalmaya yol açmıştır.

Şirket finansal borçları, döviz cinsinden ticari borç ve alacakları nedeniyle kur değişiminin yönüne bağlı olarak kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket ve bağlı ortaklıkları esas itibariyle EUR cinsinden varlık ve yükümlülükleri nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Döviz kuru riski açısından bir diğer önemli para birimi ise USD'dir.

Finansal borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmektedir;

31 Aralık 2020 itibariyle Kısa Vadeli Banka Kredilerinin TL ve yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

(Bin)	Döviz Bakiye	TL Karşılığı
TL	309.261	309.261
EUR	15.359	138.351
USD	7.893	57.936
Toplam		505.548

31 Aralık 2020 itibariyle Uzun Vadeli Banka Kredilerinin TL ve yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir;

(Bin)	Döviz Bakiye	TL Karşılığı
TL	511.527	511.527
EUR	17.010	153.228
USD	9.057	66.486
Toplam		731.241

5.2.14. Faiz oranı riski:

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Kullanılan TL ve YP kredilerin tamamı ödeme planına bağlı sabit faizli taksitli/SPOT kredilerden oluşmaktadır. Anlık faiz artışlarından etkilenmemektedir. Bu sebeple Şirket'in maruz kaldığı faiz riski oldukça sınırlıdır.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

Kar Payı Geliri: Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.

6362 sayılı SPKn.'nın 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.
- Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
- Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- Kar payı, anılan Tebliğ'de öngörülen esaslara uyulmak ve dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı" ile TTK ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı"ndan düşük olan "net dağıtılabilir dönem karı" olarak dikkate alınır ve SPK mevzuatı dahilinde temettü dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.

Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edilmeye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kar dağıtımını dağıtmama konusunda karar verebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

Sermaye Kazancı: Zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir.

İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. İhraççının tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

Şirket hisselerinin değerinde Şirket'in kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki uyumsuzluklar, genel makroekonomik durum, şirketin tabii olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok çeşitli faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda şirket paylarının piyasa fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

5.3.3. İhraç edilecek paylara ilişkin diğer riskler:

Payları BİST'te RYGYO kodu ile işlem gören Şirket'in İhraç edilecek B Grubu payları BİST'te işlem göreceği olmakla birlikte, paylara ilişkin bir diğer risk olarak, B grubu payların Borsa kotundan çıkarılması halinde payların Borsa'da işlem görmesi sona erecek ve pay sahipleri sahip oldukları payları Borsa'da alıp satamayacaktır. Bu halde Borsa dışında gerçekleştirilecek pay alım satım işlemleri B grubu payların

Borsa'da işlem gördüğü seviyelerden gerçekleşmeyebilir, pay sahiplerinin sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilirler.

Pay sahipleri Şirket'in kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu tasfiye bakiyesine payı oranında iştirak eder. Şirket'in tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra ancak pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

5.4. Diğer Riskler:

5.4.1 Deprem ve Diğer Doğal Afetler:

Şirket portföyündeki tüm varlıklar Türkiye fiziki sınırları dahilinde bulunmaktadır. Türkiye'nin tamamı, deprembilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölgeler olarak tanımlanmaktadır.

Gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi, Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

5.4.2 Terör Olayları veya Terör Tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

5.4.3 Pandemi Riski:

Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyada yayılarak küresel ekonomik ve toplumsal krize yol açan Korona virüs pandemisi dünya ve Türkiye ekonomisi açısından olumsuz sonuçlara yol açmıştır. Bu ortamda, pandeminin piyasa üzerindeki olumsuz etkisine bağlı olarak, Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün de risk altında olduğu görülmektedir. Korona virüs ve ileride karşılaşılabilecek benzeri pandemi hallerinde, pandeminin sebebiyet verdiği olumsuz piyasa koşulları ve kısıtlamalara bağlı olarak, kiralık ticari gayrimenkullerin kiracılar tarafından geçici süre ile işletilememesi, kiracılardan kira alacaklarının tahsil edilememesi ve yeni kiralama faaliyetlerinin aksaması gibi riskler bulunmaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı Hakkında Genel Bilgi:

Reysaş GYO'nun tescil tarihi 03/09/2008'dir. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Türkiye'deki depoculuk alanındaki açığı görerek 2008 yılında kurulmuş ve Reysaş Lojistik ve Taşımacılık Tic.A.Ş.'nin iştiraki olarak 2010 yılında halka açılmıştır. Depolama segmentinde depo geliştirmeye odaklanmış, halka açık ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Ticaret Unvanı	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İşletme Adı	Ticaret siciline tescil edilen bir işletme adı yoktur

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

reysaş | GYO
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Merkez Adresi	Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	676891
Mersis Numarası	0735-0641-8170-0013

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:
Şirket süresiz olarak 03/09/2008 yılında kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	:	T.C. Kanunları (TTK., SPK., VUK. Vb.)
Kurulduğu Ülke	:	Türkiye Cumhuriyeti
Adresi	:	Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
İnternet Adresi	:	www.revsasgyo.com.tr
Telefon ve Faks No	:	Telefon : +90 (216) 564 20 00 Faks : +90 (216) 564 20 99

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler:
Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Hesap Kodu	Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
258	İZMİR MENDERES 522 ADA 12 PARSEL	7.393.594	7.108.859	7.059.619
258	ÇAYIROVA-13 DEPO 841 ADA 12 PARSEL	12.302.270	12.302.270	12.215.625
258	ÇAYIROVA 15 DEPO 420 ADA 33 PARSEL	49.262.364	39.063.275	22.413.709
258	ADAPAZARI ARIFIYE DEPO 2586 ADA 70 PARSEL	1.131.457	554.061	554.061
258	ANKARA 5 DEPO SARAYKENT 3520 ADA 6 PARSEL	470.851	200.783	193.317
258	BODRUM YALIKAVAK TILKICIK MEVKİİ EPIQUE ISLAND PRJ	-	13.284.763	-
258	TOPLAM	70.560.536	72.514.011	42.436.331

Depo yatırımları %80 banka kredisi %20 Özkaynak ile finanse edilmiştir.

Çayırova 13 depo arsa niteliğinde olup proje geliştirmesi yapıldığı için harcanan rakamlar yıllar itibariyle yatırım hesabında izlenmektedir. 2022'nin 1. çeyreği itibariyle iskanının alınıp yatırımlar bölümünden binalara devredilmesi planlanmaktadır.

Çayırova 15 deponun iskânı Ocak 2021'de temin edilmiştir.

Adapazarı Arifiye Yukarıkirezce depodaki mevcut kiracıların talepleri doğrultusunda depo içerisine yapılan yatırımlar ve iyileştirmelerdir.

İzmir Menderes yapılandırma sonrasında Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve yatırım tamamlanmıştır.

Ankara 5 Depo inşaatının başlangıcında yapılan yatırım harcamalarıdır.

Bodrum için imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi iptal edilmiş, gayrimenkul satın alınmamış olup başta verilen ücret tamamen geri iade alınmıştır.

Diğer düşük rakamlar yıllar itibarıyla depolara yapılan bakım/onarım harcamalarından oluşmaktadır.

Uygulama gereği depolar için yapılan yatırım harcamaları bu hesapta takip edilmekte ve yatırım tamamlandığında ya da yılsonlarında yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmaktadır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

PROJENİN ADI	İNŞAAT ALANI (m2)	LOKASYONU	BASLAMA TARİHİ	TAHMİNİ BİTİŞ TARİHİ	YATIRIMIN TOPLAM BEDELİ (TL ARSA DAHİL)	ARSA DAHİL YAPILAN HARCAMA TUTARI	GÜNCEL TAMAMLANMA (%)	FINANSMAN ORANI (%)	ÖZKAYNAK ORANI (%)
ÇAYIROVA 13	8.900	KOCAELİ ÇAYIROVA	01.05.2021	31.12.2023	46.900.000	11.900.000	0%	25%	75%
ADANA 5**	33.000	ADANA SARIÇAM	01.05.2021	31.12.2023	100.000.000	25.000.000	0%	75%	25%

* Arsa 2017/Temmuz ayında 11.900.000 TL'ye satın alınmıştır. 2021 Mayıs ayı içerisinde hafriyat çalışmaları başlanmıştır.

** Arsa 2021/Nisan ayında 16.761.000 TL'ye satın alınmıştır ve Mayıs ayında hafriyat çalışmaları başlanmıştır.

PROJENİN ADI	İNŞAAT ALANI (m2)	LOKASYONU	BASLAMA TARİHİ	TAHMİNİ BİTİŞ TARİHİ	YATIRIMIN TOPLAM BEDELİ (TL ARSA DAHİL)	ARSA DAHİL YAPILAN HARCAMA TUTARI	GÜNCEL TAMAMLANMA (%)	FINANSMAN ORANI (%)	ÖZKAYNAK ORANI (%)
ÇAYIROVA 13*	8.900	KOCAELİ ÇAYIROVA	01.05.2021	31.12.2023	469.000.000	11.900.000	0%	25%	75%
ADANA 5**	33.000	ADANA SARIÇAM	01.05.2021	31.12.2023	100.000.000	25.000.000	0%	75%	25%
ERZURUM HILTON***		ERZURUM PALANDÖKEN		31.12.2023	170.000.000	3.105.000	0%		

* Arsa 2017/Temmuz ayında 11.900.000 TL'ye satın alınmıştır. 2021 Mayıs ayı içerisinde hafriyat çalışmaları başlanmıştır.

** Arsa 2021/Nisan ayında 16.761.000 TL'ye satın alınmıştır ve Mayıs ayında hafriyat çalışmaları başlanmıştır.

*** Arsa 09/07/2018 yılında 3.105.000 TL'ye satın alınmıştır. Arsa üzerine yapılacak Hilton Otelinin 2023 yılı sonuna kadar faaliyete geçmesi beklenmektedir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir. Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur ve Şirket bu mevzuata uygun olarak her türlü faaliyeti yapabilir.

Şirket'in iştiraki Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş.' nin faaliyet konusu, her türlü taşıt aracının iktisap edilmesi ve araçlar ile taşımacılık yapılması, işgal konusu ile ilgili komisyonculuk, mümessillik, acentalık, bayilik ve distribütörlük yapmak, emtianın nakliyle depolama işlerini sağlamaktır.

Şirket'in bağlı ortaklığı Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.' nin faaliyet konusu, yurt içinde ve yurt dışında turizme dönük hizmetler yapmak çeşitli konaklama tesisleri kurmak ve bu maksatla kurulmuş tesisleri bizzat veya işbirliği yoluyla işletmek, satın almak, kiralamak gerektiğinde üçüncü şahısların istifadesine sunmaktır.

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5 inci maddesi uyarınca Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, Gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek için adi ortaklık kurabilen Kurul düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul'un düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket yoğun olarak iki ana konuda faaliyet göstermektedir. Bu faaliyetler Depolama ve Turizm/Otel İşletmeciliği'dir. Şirket tamamı kendisine ait Türkiye'nin değişik noktalarında bulunan depolarını birçoğu kurumsal ve çok uluslu firmalara orta/uzun süreli kontratlar ile kiralamaktadır. Bunun yanında konsolideye dahil Reysaş Turizm firması da Eskişehir Hilton Garden Inn ve Erzincan Hilton Garden Inn otellerinin işletmesini gerçekleştirmektedir.

Net Satışlar (TL)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Kira Gelirleri	255.233.310	96,7%	215.593.274	100,0%	166.102.058	100,0%
Otel İşletmeciliği	8.771.127	3,3%	-	0,0%	-	0,0%
Toplam	264.004.437	100%	215.593.274	100%	166.102.058	100%

* Rey Otel firması 2020 yılında konsolideye dahil olmuştur.

Net Satışlar Bireysel (TL)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Kira Gelirleri	261.280.649	100,0%	214.045.774	100,0%	162.630.966	100,0%
Toplam	261.280.649	100%	214.045.774	100%	162.630.966	100%

YIL	OTEL	ODA SAYISI	YATAK KAPASİTESİ	ORTALAMA ODA FİYATI(TL)	DOLULUK ORANI	HASILAT(TL)
2020	ESKİŞEHİR HGI	126	186	216	48%	6,270,514
	EZRİNCAN HGI	122	152	189	28%	2,164,177
2019	ESKİŞEHİR HGI	126	186	227	68%	7,659,645
	EZRİNCAN HGI	122	152	157	59%	4,114,168
2018	ESKİŞEHİR HGI	126	186	185	73%	6,699,981
	EZRİNCAN HGI	122	152	124	60%	3,323,484

*HGI:Hilton Garden Inn

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:
Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar: Depolama ve turizm

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

İhraççı gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak kaydıyla kurulan GYO'ların amacı; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. 2010 yılında 21 olan halka açık GYO sayısı, 2021 yılında 34'e yükselmiştir. GYO sektöründe faaliyet gösteren ortaklıklarının ağırlıklı olarak ofis, konut, AVM ve turizm sektöründe gayrimenkul yatırımları bulunmakta olup, Şirket, depolama sektöründe faaliyet gösteren tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirket'in ana faaliyet konusu depoculuk olup her sektörden olan kiracı portföyü sayesinde risk dağınmıştır. Mevcut depoların tamamı öz mal ve Türkiye sınırları içerisinde olup coğrafi dağılım (Tablo.1) ve sektör bazlı ciro dağılımı (Tablo.2) bilgisi izahnamenin 7.2.2. maddesinde verilmektedir. Şirket'in özellikle faaliyet gösterdiği Depoculuk sektöründe dezavantaj olarak özel sektör rakamları sağlıklı bir şekilde raporlanmadığı için net rakamlar bilinmemektedir.

Özellikle Pandemi süreci gayrimenkul sektörünü Ofis, Konut, AVM ve Turizm İşletmeciliği başta olmak üzere oldukça olumsuz etkilemesine rağmen Depoculuk ve Lojistik sektörleri bu süreçten olumlu etkilenmiştir.

Şirketin esas faaliyet gösterdiği GYO sektörünün alt sektörü olan Depoculuk tarafında bu süreçte kira ödemelerinde herhangi bir sorun yaşanmadığı gibi birçok kiracıdan faaliyetlerinde kullanılmak üzere ilave üniteler/depolar talep edilmiştir.

Şirket faaliyet gösterdiği alt sektör Depoculuk itibarıyla Halka Açık ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Bu sektörde faaliyet gösteren diğer halka açık olmayan şirketlerce açıklanan herhangi bir veri olmadığı için sektöre özel istatistikler sağlıklı bir şekilde elde edilememektedir.

Şirket diğer GYO'lar gibi konut/ofis satışı yapmadığı için sahip olduğu gayrimenkul m²/portföy değeri her yıl artmaktadır. Ayrıca sahip olduğu büyük oranda kurumsal kiracı yapısı sebebiyle düzenli ve sürekli bir kira geliri mevcuttur.

Başlıca Depo Kiracıları: Carrefour, DSM Grup (Trendyol), Trendyol Lojistik, Mapa Mobilya (Ikea), Dirk Rossmann, Toyota, Adel Kirtasiye, Arçelik, Borusan Lojistik, Ferrero, TMO, Horizon Pazarlama (Ülker Grubu), Vivense Teknoloji.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket GYO sektöründe yer almakta olup, esas faaliyetlerden elde edilen hasılatın tamamı genel hatlarıyla ticari gayrimenkullerden (Depo) elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket kira sözleşmelerinin süresi ve yıllık kira artış oranı her müşteri için değişkenlik göstermektedir. Şirket'in sahip olduğu depo detayı ve ciro kırılımları aşağıda verilmiş olup, 31/12/2020 bilanço dönemi itibarıyla Şirket'in kira gelirlerinin %75'lik kısmı TL, %25'lik kısmı YP gelirlerinden oluşmaktadır;



reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Net Satışlar (TL)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Kira Gelirleri	255.233.310	96,7%	215.593.274	100,0%	166.102.058	100,0%
Otel İşletmeciliği	8.771.127	3,3%	-	0,0%	-	0,0%
Toplam	264.004.437	100%	215.593.274	100%	166.102.058	100%

*Rey Otel firması 2020 yılında konsolideye dahil olmuştur.

BÖLGE BAZLI CİRO KIRILIMI		
Coğrafi Bölge	31.12.2020	%
AKDENİZ BÖLGESİ	21.708.578	8,22%
EGE BÖLGESİ	9.082.796	3,44%
İÇ ANADOLU BÖLGE	17.585.666	6,66%
KARADENİZ BÖLGE	13.893.606	5,26%
MARMARA BÖLGESİ	201.733.792	76,41%
TOPLAM	264.004.437	100,00%

BÖLGE BAZLI DEPO ADET KIRILIMI		
Coğrafi Bölge	31.12.2020	%
Marmara	19	44,19%
Karadeniz	8	18,60%
Akdeniz	7	16,28%
Ege	5	11,63%
İç Anadolu	4	9,30%
TOPLAM	43	100,00%

SEKTÖR BAZLI CİRO KIRILIMI		
Sektör	31.12.2020	%
LOJİSTİK	85.625.637	32,43%
GIDA	72.458.876	27,45%
E-TİCARET	30.055.991	11,38%
OTOMOTİV	16.576.832	6,28%
TURİZM	14.198.333	5,38%
DİĞER	9.997.968	3,79%
TEKSTİL	8.183.504	3,10%
ANTREPO	6.012.450	2,28%
KIRTASIYE	5.598.627	2,12%
KOZMETİK	5.433.410	2,06%
KİMYASAL	3.980.497	1,51%
HİZMET	3.057.073	1,16%
TAŞIT MUAYENE	2.825.239	1,07%
Genel Toplam	264.004.437	100,00%

İL	ADET
Kocaeli	10
istanbul	6
İzmir	5
Adana	4
Adapazarı	3
Antalya	3
Ankara	2
Eskişehir	2
Giresun	2
Ordu	2
Samsun	2
Bolu	1
Düzce	1
TOPLAM	43

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Madde 7.1.1 ve 7.2'de yer alan bilgilerin işbu izahnamenin 5'inci bölümünde belirtilen Şirket'in faaliyet gösterdiği sektöre ve Şirket'e ilişkin risklerden olumsuz etkilenmesi ihtimali bulunmaktadır.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:
Yoktur.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:
Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket depolama ve turizm sektörlerinde faaliyet göstermektedir. Depolama faaliyetleri T.C. sınırları içinde muhtelif illerde, turizm faaliyetleri ise Eskişehir ve Erzincan'da (Bağlı Ortaklık Reysaş Turizm) yürütülmektedir.

Şirket'in ana ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'nin faaliyet konusu; her tür vasıtalarla kara, deniz ve havada yük taşımacılığı yapmaktır. Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. 01/06/2021 tarihli www.kap.org.tr'de yer alan Merkezi Kayıt Kuruluşu verisine göre Şirketin %61,94'üne sahiptir.

Şirket'in Bağlı ortaklığı Reysaş Turizm'in faaliyet konusu yurt içinde ve yurt dışında turizme dönük hizmetler yapmak, çeşitli konaklama tesisleri kurmak ve bu maksatla kurulmuş tesisleri bizzat veya işbirliği yoluyla işletmek, satın almak, kiralamak gerektiğinde üçüncü şahısların istifadesine sunmaktır. Şirket Reysaş Turizm'in %100 sahibidir. Reysaş Turizm ise, faaliyet konusu otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi olan Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş.'nin 610.000 TL olan sermayesinin tamamına sahiptir. Rey Otel, Şirket aktifinde yer alan Eskişehir'de bulunan otelin ve Reysaş Turizm aktifinde yer alan Erzincan'da bulunan otelin işletmeciliğini yürütmektedir.

Şirket'in Bağlı ortaklığı Arı Lojistik İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'nin faaliyet konusu; açık ve kapalı antrepo işletmeciliği, tahmil tahliye işleri, vinç işletmeciliği faaliyetlerinde, yurt içi ve yurt dışında müşterilerin ihtiyacı olan her türlü hammadde yarı mamul malzeme ürün makine ve teçhizat gibi maddelerin tedarik taşıma depolama toplama dağıtım ve ikmal işlerini yapmak üzere her türlü faaliyette bulunmaktadır. Şirket Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş. firmasının %50 ortağıdır.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	31.12.2020		31.12.2019	
	Pay	Pay Oranı	Pay	Pay Oranı
	Tutarı	(%)	Tutarı	(%)
Halka Açık	75.947.095	30,88%	57.848.220	23,52%
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	152.381.690	61,94%	152.381.690	61,94%
Eğemen Döven	17.671.216	7,18%	17.294.270	7,03%
Diğer			18.475.821	7,51%
Toplam	246.000.001	100%	246.000.001	100%

Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.	31.12.2020		31.12.2019	
	Pay	Pay Oranı	Pay	Pay Oranı
	Tutarı	(%)	Tutarı	(%)
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	38.000.000	100%	38.000.000	100%
Toplam	38.000.000	100%	38.000.000	100%

Arı Lojistik İnşaat San.ve Tic.A.Ş.	31.12.2020		31.12.2019	
	Pay	Pay Oranı	Pay	Pay Oranı
	Tutarı	(%)	Tutarı	(%)
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.375.000	50%	4.375.000	50%
Toplam	8.750.000	100%	8.750.000	100%

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR /YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1 İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara/yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi:

Şirket Portfolyosunda Yer Alan Gayrimenkuller (Konsolide)								
Gayrimenkul Merkezi	Hangi Başlıkta Takip Edildiği	Niteliği (Arsa/Arazi/Depo/Ofis)	Alın Tarihi	Son Eksperte Tarihi	Son Eksperte Değeri (TL)	Kiraya Verildi mi Kirat/Kirata Verildiği	Kira Belirlemleri Oran	Kira Sözleşmesi Tarihi ve Süresi
Dikmen Merkez Daire 1785 Ada 3 Parsel 1792 Ada 6-7-9-11-32 Parsel, 1789 Ada 1-4 Parsel, 1802 Ada 1 Parsel 32.398,99 m2	250	ARSA	20.05.2010	30.11.2020	7.230.000	-		
Kocaeli Çayırca 14 Akar 2008 Ada 3 Parsel 3.801 m2	250	ARSA	10.04.2010	30.11.2020	16.000.000	MAGNA MAKİNA	20%	11.09.2020 / 1 YIL - 1 YIL
Pendik Kuru 625 Parsel 37.147 m2	250	TARLA	10.06.2010	30.11.2020	40.000.000	-		
Kocaeli Ümmürlü 144 Ada 1 Parsel (Eski) 934 Parsel 19.820 m2	250	TARLA	11.12.2010	30.11.2020	1.200.000	-		
Kocaeli Ümmürlü 169 Ada 17 Parsel 20.053,92 m2	250	TARLA	31.12.2010	30.11.2020	3.840.000	-		
Sakarya Arifioğlu Vakıfı 2387 Ada 47 Parsel 26.009,50 m2	250	TARLA	11.03.2011	30.11.2020	13.000.000	REYSAS LÖRİSTİK	100%	01.08.2016 / 5 YIL
Sarıyer Çarşıda İmkanları 217 Ada 2 Parsel 22.488,14 m2	250	ARSA	31.12.2012	30.11.2020	4.100.000	-		
Ankara Gülbahçı 98 Ada 5 Parsel 15.905 m2 - 8.000 m2	250	ARSA	20.01.2013	30.11.2020	1.750.000	-		
İstanbul Sarıyerde 1075 Parsel 6.965,62 m2	133	ARSA	30.09.2013	30.11.2020	35.000.000	-		
Kastamonu Merkez 1299 Ada 8 Parsel 1.472,82 m2 - 14.000 m2	250	VURTALEANI	01.03.2016	30.11.2020	4.190.000	-		
Kocaeli Gebze Mağlıköy 434 Ada 3 Parsel 5.406,16 m2	250	ARSA	05.05.2016	30.11.2020	12.000.000	-		
Kocaeli Çayırca 11 Depo Akar 841 Ada 12 Parsel 6.453,40 m2 - 1.996 m2	250	ARSA	01.07.2017	30.11.2020	17.000.000	-		
Ankara Kızan 1520 Ada 6 Parsel 18.595 m2 - 46.300 m2	250	ARSA	05.05.2018	30.11.2020	19.000.000	-		
Firaziye Polatlıda 12579 Ada 1 Parsel 1.169,62 m2	250	ARSA	10.07.2018	30.11.2020	4.250.000	-		
Ankara Çankaya 28100 Ada 4 Parsel 235 m2	250	ARSA	15.10.2018	30.11.2020	1.400.000	-		
Kastamonu Merkez 1804 Ada 82 Parsel 4.510 m2	250	CELİK KONSTRÜKSİYON BİNA	21.11.2018	30.11.2020	8.100.000	RTM	100%	21.11.2018 / 10 YIL - 1 YIL
Bartın Merkez 1390 Ada 1 Parsel 4.380,93 m2	250	CELİK KONSTRÜKSİYON BİNA	26.11.2018	30.11.2020	3.170.000	RTM	100%	26.11.2018 / 10 YIL - 1 YIL
Karabük Merkez 170 Ada 1 Parsel 1.241,28 m2	250	CELİK KONSTRÜKSİYON BİNA	28.11.2018	30.11.2020	1.780.000	RTM	100%	28.11.2018 / 10 YIL - 1 YIL
Kastamonu Tanya 1713 Ada 1 Parsel 3.460,68 m2	250	CELİK KONSTRÜKSİYON BİNA	27.11.2018	30.11.2020	1.060.000	RTM	100%	27.11.2018 / 10 YIL - 1 YIL
Eskişehir Sırtıbaşı 237 Ada 72 Parsel 11.254,28 m2	250	CELİK KONSTRÜKSİYON BİNA	11.12.2018	30.11.2020	1.050.000	RTM	100%	11.12.2018 / 10 YIL - 1 YIL

Adana Sarıyer 151 Ada 12 Panel 48.052,43 m2 51.000 m2	258	ARSA	09.04.2021	12.04.2021	16.000.000			
Ankara Sincan 415 Ada 30 Panel 13.887 m2	252	KARGOR FABRİKA VE LOJMAN	04.06.2021	4.06.2021	13.000.000			
Kocaeli Gebze Balçık 179 Ada 9 Panel 14.280,31 m2 / 20.000 m2	250	ARSA	10.06.2021	28.12.2020	17.900.000			
Adana 1 Seyhan Depo 32249 Ada 2 Panel 28.810,13 m2 - 3.778 m2	252	DEPO	06.05.2010	30.11.2020	27.000.000	GÜNAYDIN GIDA PAZARLAMA	100%	13.01.2018 - 1 - 1 YIL
Adana 2 CarrefourSA Depo 13204 Ada 2 Panel (Eski) 196 Ada 2 Panel 23.495 m2 - 12.918 m2	252	DEPO	08.05.2010	30.11.2020	25.100.000	REYSAS LOJİSTİK	100%	10.08.2017 - 3 YIL - 1 YIL
Ankara CarrefourSA Depo-Kazım Örkut 2733 Ada 11 Panel 16.910 m2 - 10.482 m2	252	DEPO	07.05.2010	30.11.2020	23.000.000	CARREFOUR DEPOLAMA	100%	11.05.2010 - 3 YIL - 1 YIL
İstanbul Merkez Sarıcaşme 6650 Ada 17 Panel 16.117,38 m2 11.229 m2	157	İDARE BİNASI OLAN KARGOR DEPO	07.05.2010	30.11.2020	100.000.000			
İstanbul Ortaköy 2 Depo 1512 Panel 14.154 m2 - 14.576,29 m2	252	DEPO	10.05.2010	30.11.2020	85.600.000	TOYOTAŞ DEPOLAMA MİK PLASTİK	100%	01.10.2018 - 15 AY - 1 YIL 03.06.2016 - 5 YIL - 5 YIL
İstanbul Ortaköy 4 Depo 1550 Panel 4 Paha 21.053,36 m2 - 33.424,36 m2	252	DEPO	10.05.2012	30.11.2020	90.000.000	ADİL KURATİYE DEPOLAMA DAR TEKNOLOJİ	100%	01.01.2018 - 2 YIL 01.08.2020 - 5 YIL
Kocaeli Çayırova 2 Depo 2079 Ada 1 Panel 15.170 m2 / 18.200 m2	252	DEPO	10.05.2010	30.11.2020	77.878.000	ŞENOL DAĞITIM YÜKSEK TEKNOLOJİ DEPOLAMA MASTERLOG LOJİSTİK DEPOLAMA EKS DİS TİCARET REYSAS LOJİSTİK	100%	01.02.2020 - 1 YIL - 1 YIL 01.04.2019 - 3 YIL - 2 YIL 01.08.2019 - 1 YIL - 1 YIL 01.01.2021 - 2 YIL 05.08.2016 - 3 YIL
Kocaeli Çayırova 1-7-10 Depo 2088 Ada 1 Panel 11.240 m2 - 61.193 m2	252	DEPO	30.05.2018	30.11.2020	233.000.000	MAKSİMUS MAKSİMUS LOJİSTİK DEPOLAMA KORİZON PAZARLAMA EVIDCA SS OTOMOTİV TOYOTA 3RTR MAKİNALARI FERRERO FİNDİK GSM GIDA TANIRI TEDARİK HİZMETLERİ ZANAGRO GIDA DEPOLAMA BİRGÜNDEKARGO LOJİSTİK CAVUL DEPOLAMA KOLAY DEPO DEPOLAMA REYSAS LOJİSTİK REYSAS LOJİSTİK	100%	08.04.2019 - 2 YIL - 1 YIL 01.01.2021 - 5 YIL - 1 YIL 01.09.2019 - 6 YIL 01.01.2019 - 1 YIL - 1 YIL 01.03.2018 - 3 YIL - 5 YIL 01.08.2018 - 2 YIL - 1 YIL 01.08.2018 - 3 YIL - 3 YIL 15.08.2020 - 2 YIL - 1 YIL 15.02.2019 - 3 YIL - 1 YIL 20.01.2021 - 1 YIL 15.02.2019 - 3 YIL - 1 YIL 01.05.2016 - 3 YIL - 1 YIL 01.07.2020 - 1 YIL - 1 YIL 01.11.2019 - 3 YIL - 1 YIL
Kocaeli Çayırova 3 Depo 2081 Ada 3 Panel 14.357,43 m2 - 16.124 m2	252	DEPO	28.09.2012	30.11.2020	90.320.000	DAMCO TAŞIMACILIK SS OTOMOTİV ANTİTAŞ LOJİSTİK İAN MOBİL Y.A. DEPOLAMA TAT MÜHÜRİNDİLİK REYSAS LOJİSTİK	100%	01.02.2021 - 3 YIL 01.07.2020 - 1 YIL - 1 YIL 15.07.2020 - 1 YIL - 1 YIL 01.09.2020 - 1 YIL - 1 YIL 01.08.2018 - 3 YIL - 3 YIL 01.03.2020 - 4 AY - 4 AY
Kocaeli Çayırova 6 Aile 2087 Ada 1 Panel 7.037 m2 / 7.991 m2	252	DEPO	18.05.2010	30.11.2020	32.880.000	TRANSLOGIC DEPOLAMA EDGİN GIDA AK 23 GIDA AZTEK OTOMOTİV DGE LOJİSTİK CAPP KAHVALTI DEPOLAMA REYSAS LOJİSTİK	100%	01.04.2017 - 1 YIL - 1 YIL 01.04.2018 - 1 YIL - 1 YIL 01.01.2019 - 1 YIL - 1 YIL 01.08.2018 - 5 YIL 01.07.2019 - 1 YIL - 1 YIL 02.12.2016 - 3 YIL - 3 YIL 05.05.2020 - 1 YIL - 1 YIL



Kocaeli Çarşıya 8 Depo Akte 2079 Ada 4 Parsel 3.031 m2 - 14.444 m2	252	DEPO	21.02.2013	30.11.2020	35.400.000	GÜLEŞ İNŞAAT A.Ş. - YENİ MAĞAZACILIK	100%	31.10.2014 - 3 YIL 15.03.2021 - 15 YIL - 1 YIL
Kocaeli Çarşıya 9 Depo Akte 2080 Ada 1 Parsel 23.186,45 m2 - 57.387 m2	252	DEPO	21.02.2013	30.11.2020	201.300.000	TEZEL LOJİSTİK KODİCO YAZILIM CARREFOUR DEPOLAMA CARREFOUR DEPOLAMA REYSAS LOJİSTİK	100%	15.08.2019 - 3 YIL - 1 YIL 01.06.2021 - 1 YIL - 1 YIL 01.01.2021 - 3 YIL - 1 YIL 04.05.2015 - 3 YIL - 2 YIL 01.12.2019 - 1 YIL - 1 YIL
İstanbul Hacıosman Çarşı Kartık 211 Ada 3 Parsel 7.323,34 m2 - 1.962 m2	252	DEPO	11.08.2010	30.11.2020	30.180.000	SEYİDOĞLU GIDA DEPOLAMA AYDINLI TEKSTİL SAHİN TUNÇER	100%	01.01.2018 - 1 YIL - 1 YIL 10.05.2018 - 4 AY - 1 AY 01.02.2017 - 2 YIL - 1 YIL
Eskişehir Okulların 112 Ada 9 Parsel 16.713 m2 - 3.957 m2	252	DEPO	30.07.2018	30.11.2020	8.890.000	NETLOG LOJİSTİK DEPOLAMA	100%	01.06.2017 - 3 YIL - 1 YIL
Kocaeli Ümraniye 165 Ada 9 Parsel 16.733,90 m2 - 5.858 m2	252	DEPO	31.12.2010	30.11.2020	18.000.000	2B PLASTİK DEPOLAMA	100%	01.06.2017 - 4 YIL - 1 YIL
Antalya Konya 26772 Ada 2 Parsel 3.000 m2 - 5.780 m2	252	DEPO	23.08.2011	30.11.2020	16.000.000	SEHER GIDA DEPOLAMA MARKET LOJİSTİK DİCLE LOJİSTİK	100%	01.05.2016 - 5 YIL - 1 YIL 01.10.2019 - 2 YIL - 1 YIL 09.01.2018 - 5 YIL - 1 YIL
Sakarya Akyazı Yakarıköyde 2587 Ada 46 Parsel 34.199,71 m2 - 13.488 m2	252	DEPO	26.09.2013	30.11.2020	19.000.000	AGC DEPOLAMA POLMAR OTOMOTİV TAZAKI OTOMOTİV MERANT OTOMOTİV TEG OTOMOTİV BOA PACK AMBALAJ KEYSAS LOJİSTİK REYLINE ULUSLARARASI TARIMACILIK	100%	01.01.2018 - 3 YIL - 1 YIL 15.10.2018 - 2 YIL - 1 YIL 08.10.2018 - 1 YIL - 1 YIL 01.06.2019 - 1 YIL - 1 YIL 07.09.2017 - 1 YIL - 1 YIL 01.06.2020 - 5 YIL - 1 YIL 01.08.2016 - 5 YIL 01.08.2016 - 5 YIL
Bolu Merkez Saraylık Kilye 128 Ada 18 Parsel 20.654 m2 - 12.136 m2	252	DEPO	15.01.2014	30.11.2020	27.780.000	ARÇELİK DEPOLAMA	100%	01.05.2018 - 4 YIL - 1 YIL
İstanbul Çarşıya 60 Ada 64 Parsel (Ofis) 987,51 m2 - 794 m2	252	OFİS	23.08.2014	30.11.2020	23.000.000	REYSAS LOJİSTİK	100%	21.11.2016 - 1 YIL - 1 YIL
İstanbul Çarşıya 80 Ada 24 Parsel 597 m2 - 700 m2	252	OFİS	26.11.2019	30.11.2020	16.000.000		100%	
Eskişehir Tepebaşı 3903 Ada 1 Parsel (Hibrit) 8.259,40 m2 - 12.718 m2	252	OFİS	22.07.2014	30.11.2020	101.000.000	REY TURİZM	100%	15.07.2016 - 1 YIL - 1 YIL
Antalya Serik 1561 Parsel 69.424,50 m2 - 42.483 m2	252	DEPO	24.11.2014	30.11.2020	108.800.000	CARREFOUR DEPOLAMA VIVENSE TEKNOLOJİ DEPOLAMA BORUSAN LOJİSTİK TK TARIM KREDİ DOĞRUEK LOJİSTİK DEPOLAMA	100%	01.06.2015 - 8 YIL - 2 YIL 15.10.2020 - 1 YIL - 2 YIL 01.05.2021 - 4 YIL - 1 YIL 20.05.2021 - 9 YIL - 5 YIL 01.04.2020 - 10 YIL - 1 YIL
Sakarya Akyazı 185 Ada 2 Parsel 5.544,68 m2 - 5.544,39 m2	252	DEPO	02.03.2019	30.11.2020	21.300.000	TOYOTA MOTOR EUROPE DEPOLAMA	100%	01.09.2016 - 8 YIL
Antalya Kumluca 294 Ada 24 Parsel 10.132,75 m2 - 8.045 m2	252	DEPO	11.05.2015	30.11.2020	17.700.000	REYSAS LOJİSTİK	100%	01.11.2020 - 1 YIL - 1 YIL
İzmir Menemen Gücece 515 Ada 9 Parsel 15.601,00 m2 - 7.899 m2	252	DEPO	26.08.2013	30.11.2020	11.760.000	GRUP KORTİRK DEPOLAMA SEHER GIDA DEPOLAMA ANIS KONGAR ORMAN URUNLERİ POLES GIDA TARUK GURSES IŞIK AHAŞAP PROFİL DEPOLAMA	100%	01.04.2016 - 5 YIL - 1 YIL 15.04.2016 - 1 YIL - 1 YIL 01.06.2019 - 2 YIL - 2 YIL 13.07.2020 - 2 YIL 15.03.2021 - 2 YIL - 1 YIL 15.10.2016 - 5 YIL - 2 YIL
Ankara Kızan 897 Ada 1 Parsel 11.970 m2 - 18.833,5 m2	252	DEPO	16.08.2010	30.11.2020	25.000.000	VIVENSE TEKNOLOJİ DEPOLAMA BORUSAN LOJİSTİK REYNE BOYA REYSAS LOJİSTİK	100%	01.06.2020 - 1 YIL - 1 YIL 15.10.2020 - 3 YIL - 2 YIL 15.02.2020 - 3 AY - 1 AY 20.10.2019 - 1 YIL - 1 YIL

Adana 3 Sançam 622 Ada 4 Parsel 18.199 m2 - 6.884 m2	252	DEPO	25.08.2011	30.11.2020	21.000.000	NEİLOĞ LİJİSTİK DEPOLAMA TEKİRİS TARIMSAL REYSAS LİJİSTİK	100%	01.02.2016 - 1 YIL - 1 YIL 01.01.2021 - 6 AY - 6 AY 01.10.2018 - 1 YIL - 1 YIL
İstanbul Orhanlı 1 Depo 622 Ada 1 Parsel 17.425,92 m2 - 48.894 m2	252	DEPO	01.10.2013	30.11.2020	170.000.000	DOĞRUEK LİJİSTİK DEPOLAMA PTT CÖRANTUR NAKİYYAT REYSAS LİJİSTİK	100%	17.08.2016 - 10 YIL - 1 YIL 01.06.2019 - 1 YIL - 1 YIL 31.03.2021 - 1 YIL - 2 YIL 01.04.2017 - 1 YIL - 1 YIL
İzmir Mandıra Gölüne 522 Ada 12 Parsel 11.169,00 m2 - 6.477 m2	252	DEPO	04.11.2013	30.11.2020	27.000.000	İAN MOBİLYA DEPOLAMA	100%	28.08.2016 - 1 YIL - 1 YIL
İzmir Mandıra 526 Ada 1 Parsel 4.118 m2 - 4.000 m2	252	DEPO	15.08.2014	30.11.2020	16.000.000	TÜRKMENÖĞÜ PLASTİK	100%	01.10.2017 - 1 YIL - 1 YIL
İzmir Mandıra 527 Ada 5 Parsel 7.310,95 m2 - 3.506 m2	252	DEPO	15.08.2014	30.11.2020	16.000.000	YIYENİ TEKNİK DEPOLAMA LİVA GLOBAL DEPOLAMA	100%	01.12.2016 - 5 YIL - 1 YIL 20.12.2016 - 5 YIL - 1 YIL
İzmir Mandıra 527 Ada 9 Parsel 21.268,71 m2 - 10.696 m2	252	DEPO	15.08.2014	30.11.2020	40.900.000	MARTI GIDA DEPOLAMA MUDA SAİS MAGAZAARI BAŞOAS MARKETÇİLİK AT AMBALAJ SANAYİ DİNÇ KARDEŞLER İNDEKS GIDA	100%	01.12.2016 - 5 YIL - 1 YIL 17.11.2017 - 5 YIL - 1 YIL 01.11.2016 - 10 YIL - 1 YIL 01.09.2017 - 5 YIL - 1 YIL 20.08.2020 - 2 YIL 01.09.2020 - 2 YIL
Kocaeli Çayırca 11 Akse 2087 Ada 5 Parsel 20.873,41 m2 - 42.654 m2	252	DEPO	01.09.2014	30.11.2020	164.500.000	DSM GRUP DANIŞMANLIK DEPOLAMA DRK ROSSMANN DEPOLAMA	100%	01.05.2017 - 10 YIL - 1 YIL 06.05.2017 - 5 YIL - 1 YIL
İstanbul Esenyurt 2042 Ada 1 Parsel 21.536,25 m2 - 41.665,06 m2	252	DEPO	22.01.2015	30.11.2020	181.000.000	CARREFOUR DEPOLAMA TRENDYOL LİJİSTİK	100%	01.02.2018 - 1 YIL - 1 YIL 01.02.2021 - 1 YIL - 1 YIL
Kocaeli Çayırca 12 Depo Akse 2085 Ada 4 Parsel 14.419,51 m2 - 28.451 m2	252	DEPO	12.01.2015	30.11.2020	95.000.000	İKEA-MAPA MOBİLYA KEPLER DİNLENME HİZMETLERİ REYSAS LİJİSTİK REYSAS LİJİSTİK REYSAS LİJİSTİK	100%	01.11.2016 - 2 YIL - 2 YIL 29.11.2019 - 6 AY - 6 AY 01.10.2020 - 1 YIL - 1 YIL 01.11.2015 - 1 YIL - 1 YIL 24.12.2018 - 1 YIL - 1 YIL 01.01.2019 - 1 YIL - 1 YIL
İstanbul Orhanlı 1 Depo Turla 1386 Parsel 36.912,51 m2 - 181.756 m2	252	DEPO	07.11.2014	30.11.2020	400.000.000	BORUSAN LİJİSTİK	100%	11.07.2016 - 10 YIL
Adana Sançam 621 Ada 2 Parsel 30.178 m2 - 22.495 m2	252	DEPO	21.08.2017	30.11.2020	47.000.000	ADANA CARREFOUR DEPOLAMA CROWN BEVCAN	100%	1.09.2016 - 1 YIL - 2 YIL 23.02.2021 - 6 AY - 1 YIL
Kocaeli Çayırca 13 Depo 420 Ada 33 Parsel 14.703,44 m2 - 19.549 m2	252	DEPO	21.08.2017	30.11.2020	92.000.000	KARAT GUÇ SİSTEMLERİ HİROX LİJİSTİK	100%	01.08.2020 - 1 YIL - 1 YIL 16.11.2020 - 5 YIL - 2 YIL
Düzce Merkez 1 Fındık Depo 2177 Ada 2 Parsel 15.253,87 m2 - 6.915 m2	252	FINDIK DEPOSU	07.09.2010	30.11.2020	11.630.000	FERRERO FİNDİK	100%	01.08.2018 - 6 AY - 6 AY
Düzce Akınkoca 2 Fındık Depo 130 Ada 4 Parsel 18.077 m2 - 3.000 m2	252	FINDIK DEPOSU	07.09.2010	30.11.2020	6.500.000	FERRERO FİNDİK	100%	1.07.2019 - 1 YIL - 1 YIL
Giresun Tirebolu 2 Fındık Depo 343 Ada 25 Parsel 16.911,70 m2 - 3.136 m2	252	FINDIK DEPOSU	06.05.2010	30.11.2020	5.900.000	T.M.O.	100%	24.04.2017 - 1 AY - 1 AY
Giresun Balıkcık 1 Fındık Depo 282 Ada 31 Parsel 11.300,72 m2 - 6.118 m2	252	FINDIK DEPOSU	07.09.2010	30.11.2020	11.250.000	PROGIDA DEPOLAMA	100%	16.04.2016 - 1 YIL - 1 YIL
Odu Ünye 2 Fındık Depo 160 Ada 43 Parsel 21.487,70 m2 - 1.880 m2	252	FINDIK DEPOSU	10.05.2010	30.11.2020	16.000.000	T.M.O.	100%	24.04.2017 - 1 AY - 1 AY



Sakarya Ardiye 2 Fındık Depo 2586 Ada 70 Parsel 10.326,55 m2 / 1.620 m2			06.05.2010	30.11.2020	6.250.000	ZULUSKO ELEKTRİK DEPOLAMA STANDART PROFİL ARIKAN KIRGI BEVAZIT PEHLİVAN BETA PET ÜRÜNLERİ DEMOPLASTİK	100%	13.03.2017 / 1 YIL + 1 YIL 01.02.2021 / 1 YIL + 5 AY 01.07.2020 / 1 YIL + 1 YIL 01.12.2020 / 5 YIL + 5 YIL 03.02.2021 / 1 YIL + 3 YIL 05.03.2021 / 1 YIL + 1 YIL
Samsun Terme 1 Fındık Depo 127 Ada 12 Parsel 16.780 m2 / 3.168 m2	242	FINDIK DEPOSU	07.05.2010	30.11.2020	7.200.000	F.M.O.	100%	24.04.2017 / 3 AY + 3 AY
Samsun Çarşamba 2 Fındık Depo 364 Ada 29 Parsel 21.097,27 m2 / 4.492 m2	252	FINDIK DEPOSU	07.05.2010	30.11.2020	7.300.000	F.M.O.	100%	21.04.2017 / 3 AY + 3 AY
İzmit Terbalı 6 Ada 104 Parsel 29.401,72 m2 / 14.883 m2*	260	DEPO		30.11.2020	40.000.000	CARREFOUR DEPOLAMA	100%	28.05.2012 / 5 YIL + 1 YIL
Samsun Çarşamba 198 Ada 1 Parsel 17.340 m2 / 11.520 m2*	260	DEPO		30.11.2020	24.000.000	CARREFOUR DEPOLAMA	100%	01.06.2012 / 4 YIL + 1 YIL
Kocaeli Çayırca 2088 Ada 2 Parsel 7.101 m2 / 8.712 m2*	260	DEPO		30.11.2020	36.850.000	EUROTAB AVRASYA DEPOLAMA TANDAT GIDA	100%	14.09.2012 / 5 YIL + 5 YIL 01.04.2018 / 5 YIL + 1 YIL

* Sat ve geri kiralama yöntemi ile portföye dahil edilmiştir.

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic.Ltd.Şti. portföyünde olan Erzincan Merkez 994 Ada 70 Parsel'de yer alan Hilton Oteli, Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş.'ye 17/09/2015 tarihinde kiraya verilmiştir.

Şirket'in %50 bağlı ortaklığı olan Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. portföyünde yer alan İstanbul Tuzla 5905 Ada 35 Parsel'de yer alan lojistik depo, Mudo Satış Mağazaları A.Ş. ve Livzym Biyoteknoloji Araş.Gel.San.ve Tic.A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının/yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar/yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:



reysas | GYO
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

REYSAS GYO İPOTEK TEMİNAT DETAY						
GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	Konutlanma/Araç Hakkın Türü	Kirala Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı	Döviz Türü
İstanbul Eceyazır 2642 Ada 1 Parsel 41.865 m2	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	78.000.000	TL
Adana 1. Seyhan Depo 12249 Ada 5 Parsel 3.770 m2	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	22.050.000	TL
Adana 2. ADM Depo 186 Ada 2 Parsel 12.918 m2	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	15.400.000	TL
Ankara 1. Çarrafbaşı A. Depo Kazan 2733 Ada 31 Parsel 10.452 m2	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	87.350.000	TL
İstanbul Ortahisar 2. Depo 1312 Parsel 18.576 m2	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	62.650.000	TL
İstanbul Ortahisar 4. Depo 1850 Parsel 4 Pafta 33.424,26 m2	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	96.000.000	TL
Kocaeli Çayyova 1+7+10 Depo 2086 Ada 5 Parsel 63.189 m2	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	156.000.000	TL
Kocaeli Çayyova 6. Akse 2087 Ada 3 Parsel 7.931 m2	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	25.000.000	TL
Ankara 3. Kazan 693 Ada 1 Parsel 13.833 m2	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	19.350.000	TL
Adana 3. Sarıçam 622 Ada 4 Parsel 9.954 m2	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	12.200.000	TL
Düzce Merkez 1. Fındık Depo 2177 Ada 2 Parsel 3.134 m2	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	30.000.000	TL
Düzce Akcalı 2. Fındık Depo 130 Ada 4 Parsel 3.168 m2	İpotek	DENİZBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	15.06.2019	8.000.000	TL
Giresun Tirebolu 2. Fındık Depo 345 Ada 25 Parsel 130 m2	İpotek	DENİZBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	15.06.2019	8.000.000	TL
Giresun Bulancık 1. Fındık Depo 282 Ada 31 Parsel 16.118 m2	İpotek	DENİZBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	15.06.2019	14.000.000	TL
İstanbul Ortahisar 5. Depo 12261441c Pafta 1990 Parsel 48.884 m2	İpotek	GARANTİ BBVA	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	02.01.2020	110.000.000	TL
İstanbul Ortahisar 6. Depo Tuzla 1586 Parsel 101.756 m2	İpotek	İS BANKASI	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	13.10.2020	105.000.000	TL
İstanbul Ortahisar 6. Depo Tuzla 1586 Parsel 101.756 m2	İpotek	İS BANKASI	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	13.10.2020	95.000.000	TL
İstanbul Ortahisar 6. Depo Tuzla 1586 Parsel 101.756 m2	İpotek	İS BANKASI	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	13.10.2020	10.000.000	USD
Kocaeli Çayyova 12. Akse 2085 Ada 4 Parsel 28.451 m2	İpotek	KUVEYT TÜRK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	12.03.2019	85.000.000	TL
Ankara Çiftliği 98 Ada 5 Parsel 13.905 m2 / 8.000 m2	İpotek	KUVEYT TÜRK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	12.03.2019	9.720.000	TL
Antalya Serik 1361 Parsel 69.898,56 m2 / 42.483 m2	İpotek	ODEABANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	02.12.2020	46.000.000	TL
İstanbul Çarlık 60 Ada 24 Parsel	İpotek	ODEABANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	09.12.2020	18.000.000	TL
Eskişehir Tapachay 2003 Ada 1 Parsel (Hisse) 12.718 m2	İpotek	VAKIFBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	05.10.2020	110.000.000	TL
Antalya Kumlucu 294 Ada 24 Parsel 8.045 m2	İpotek	VAKIFBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	01.03.2019	9.300.000	TL
Sakarya Arslan 143 Ada 2 Parsel 5.544 m2	İpotek	VAKIFBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	02.07.2020	50.000.000	TL
Kocaeli Çayyova 11. Akse 2087 Ada 5 Parsel 42.654 m2	İpotek	VAKIFBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	25.11.2020	160.000.000	TL
Adana Sarıçam 621 Ada 2 Parsel 22.495 m2	İpotek	VAKIFBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	01.12.2020	10.000.000	EURO
Bolu Merkez Sarıyayık Köyü 1201 Ada 38 Parsel 12.130 m2	İpotek	HALKBANK AŞI	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	07.12.2020	82.500.000	TL
Kocaeli Çayyova 2. Depo 2079 Ada 1 Parsel 18.200 m2	İpotek	HALKBANK AŞI	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	07.12.2020	90.000.000	TL
Kocaeli Çayyova 2. Depo 2079 Ada 1 Parsel 18.200 m2	İpotek	HALKBANK AŞI	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	07.12.2020	10.000.000	EURO
Kocaeli Çayyova 15. Depo 420 Ada 33 Parsel 20.523 m2	İpotek	İNB FİNANSHAN	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	11.08.2020	24.000.000	USD
Ankara Kazan 3520 Ada 6 Parsel 46.500 m2 (Araç)	İpotek	İNB FİNANSHAN	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	27.08.2020	53.000.000	USD
Kocaeli Çayyova 3. Depo 2085 Ada 3 Parsel 26.124 m2	İpotek	İNB FİNANSHAN	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	28.12.2019	80.000.000	TL
İzmir Menderes 526 Ada 1 Parsel 4.001 m2	İpotek	VAKIF KATILIM	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	25.04.2019	20.000.000	TL
İzmir Menderes 527 Ada 9 Parsel 3.506 m2	İpotek	VAKIF KATILIM	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	30.04.2019	20.000.000	TL
Eskişehir Odunpazarı 112 Ada 9 Parsel 3.087 m2	İpotek	VAKIF KATILIM	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	09.08.2019	10.000.000	TL

9.1.4. Maddi duran varlıkların/yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi duran varlıkların/yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç/gerçeğe uygun değerlerini belirten bilgi 9.1 maddesinde detaylı olarak verilmiştir. Gayrimenkullere ait ekspertiz raporları KAP ve Şirket'in www.reysasgyo.com.tr internet sitesinde mevcuttur.

<http://www.reysasgyo.com.tr/gayrimenkul-degerleme-raporlari-2020>

Gayrimenkul	Edinim tarihi	Ekspertiz Değeri	Değerleme yapan firma ve tarihi	Sınıflandırılması
İSTANBUL PENDİK 27 PAFTA 695 PARSEL 37147 M2	30.06.2010	40.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-865	Yatırım Amaçlı
KOCAELİ ÇAYIROVA/0 G22619A1C PAFTA 2088 ADA 3 PARSEL 5801 M2	16.04.2010	16.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-885	Yatırım Amaçlı
KOCAELİ KARTEPE 35 PAFTA 884 PARSEL 9820 M2	31.12.2010	3.200.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-887	Yatırım Amaçlı
KOCAELİ KARTEPE 165 ADA 17 PARSEL 22053 M2	31.12.2010	3.640.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-888	Yatırım Amaçlı
SAKARYA ARIFIYE 2587 ADA 47 PARSEL 56019,50 M2	31.03.2011	15.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-899	Yatırım Amaçlı
SAMSUN ÇARŞAMBA E37D02B PAFTA 217 ADA 2 PARSEL 22488,04 M2	31.12.2012	6.100.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-852	Yatırım Amaçlı
DÜZCE MERKEZ 1788 ADA 3 PARSEL, 1792 ADA 6-9-11-12 PARSEL, 1793 ADA 3-4 PARSEL, 1802 ADA 3 PARSEL 12398,99 M2	20.05.2010	7.250.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-904	Yatırım Amaçlı
İSTANBUL SANCAKTEPE 1975 PARSEL 6965,62 M2	30.09.2015	35.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-863	Yatırım Amaçlı
ANKARA GÖLBAŞI 98 ADA 5 PARSEL 15905 M2	20.03.2015	5.350.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-861	Yatırım Amaçlı
KASTAMONU KÜZEYKENT 1299 ADA 8 PRS YURTALANI 14000 M2	1.03.2016	4.500.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-844	Yatırım Amaçlı
KOCAELİ GEBZE MUALLİMKÖY 434 ADA 8 PARSEL 5404,38 M2	5.05.2016	12.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-875	Yatırım Amaçlı
ANKARA KAZAN 3520 ADA 6 PARSEL 46500 M2	3.05.2018	19.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-858	Yatırım Amaçlı
ANKARA ÇANKAYA LODUMU KÖYÜ 28166 ADA 4 PARSEL 235 M2	15.10.2018	1.400.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-862	Yatırım Amaçlı

KOCAELİ GEBZE BALÇIK 379 ADA 7 PARSEL 9.394,62 M2	30.12.2020	11.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-1516	Yatırım Amaçlı
KOCAELİ ÇAYIROVA 13 DEPO 841 ADA 12 PARSEL 8906 M2	10.07.2017	17.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-884	Yatırım Amaçlı
ADANA SEYHAN DEPO 12249 ADA 5 PARSEL 3770 M2	6.05.2010	27.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-838	Yatırım Amaçlı
ADANA 2 13204 ADA 2 PARSEL 12918 M2	6.05.2010	25.100.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-839	Yatırım Amaçlı
İSTANBUL SANCAKTEPE 6650 ADA 17 PARSEL 11229 M2	7.05.2010	100.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-864	Yatırım Amaçlı
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI 3903 ADA 1 PARSEL 12718 M2	22.07.2014	101.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-848	Yatırım Amaçlı
ERZURUM PALANDÖKEN 12579 ADA 1 PARSEL 5169,62 M2	10.07.2018	4.250.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-857	Yatırım Amaçlı
KASTAMONU MERKEZ 1404 ADA 62 PARSEL 4530 M2	21.11.2018	8.100.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-843	Yatırım Amaçlı
BARTIN MERKEZ 1390 ADA 1 PARSEL 4380,93 M2	26.11.2018	3.370.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-846	Yatırım Amaçlı
KARABÜK MERKEZ 170 ADA 1 PARSEL 5291,28 M2	27.11.2018	3.785.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-845	Yatırım Amaçlı
KASTAMONU TOSYA 1713 ADA 1 PARSEL 5960,68 M2	27.11.2018	1.060.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-842	Yatırım Amaçlı
ESKİŞEHİR SIVRIHISAR 237 ADA 72 PARSEL 11254,26 M2	11.12.2018	1.055.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-847	Yatırım Amaçlı
ANKARA KAZAN DEPO 2733 ADA 1 PARSEL 10452 M2	7.05.2010	21.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-860	Yatırım Amaçlı
ORHANLI 2 DEPO 1512 PARSEL 18376,29 M2	10.05.2010	86.600.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-869	Yatırım Amaçlı

ORHANLI 4 DEPO 1850 PARSEL 4 PAFTA 33424,36 M2	10.05.2012	160.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-867	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 10 DEPO 2086 ADA 3 PARSEL 63189 M2	10.05.2010	213.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-882	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 2 DEPO 2079 ADA 1 PARSEL 18200 M2	10.05.2010	77.075.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-883	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 3 DEPO 2085 ADA 3 PARSEL 26124 M2	28.09.2012	90.320.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-881	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 3 DEPO 2085 ADA 4 PARSEL 28451 M2	12.03.2015	95.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-876	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 6 DEPO 2087 ADA 3 PARSEL 7931 M2	18.05.2010	32.880.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-880	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 8 DEPO 2079 ADA 4 PARSEL 24141 M2	21.02.2013	16.400.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-879	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 9 DEPO 2080 ADA 1 PARSEL 57387 M2	21.02.2013	201.300.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-878	Yatırım Amaçlı
HADIMKÖY DEPO 111 ADA 6 PARSEL-ARNAVUTKÖY 3962 M2	11.05.2010	30.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-872	Yatırım Amaçlı
UZUNTARLA DEPO 165 ADA 9 PARSEL 5850 M2	31.12.2010	16.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-889	Yatırım Amaçlı
Antalya Kepez 1-2-3 26772 Ada 2 Parsel 5730 M2	23.08.2011	16.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-892	Yatırım Amaçlı
ESKİŞEHİR DEPO 112 ADA 9 PARSEL 3987 M2	30.07.2010	8.950.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-849	Yatırım Amaçlı
SAKARYA ARIFTYE ADP DEPO 2587 ADA 46 PARSEL 13484 M2	26.09.2013	19.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-898	Yatırım Amaçlı
BOLU DEPO 120 ADA 6-7-18 PARSEL 12130 M2	15.01.2014	27.750.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-905	Yatırım Amaçlı

ANTALYA SERİK 1561 PARSEL 42483 M2	24.11.2014	103.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-890	Yatırım Amaçlı
ADAPAZARI 7 DEPO 143 ADA 2 PARSEL 5544,39 M2	2.03.2015	22.500.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-901	Yatırım Amaçlı
DÜZCE MERKEZ FINDIK DEPO (1 PAFTA 669 PARSEL) 2177 ADA 2 PARSEL 6915 M2	7.05.2010	11.630.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-903	Yatırım Amaçlı
DÜZCE AKÇAĞOCA FINDIK DEPO 130 ADA 4 PARSEL 3168 M2	7.05.2010	6.500.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-902	Yatırım Amaçlı
GİRESUN TİREBOLU FINDIK DEPO 345 ADA 25 PARSEL 3130 M2	6.05.2010	5.900.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-854	Yatırım Amaçlı
GİRESUN BULANCAK FINDIK DEPO 282 ADA 31 PARSEL 6118 M2	7.05.2010	11.250.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-855	Yatırım Amaçlı
ORDU ÜNYE FINDIK DEPO 160 ADA 43 PARSEL 5291,28 M2	10.05.2010	16.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-853	Yatırım Amaçlı
SAKARYA ARIFTYE FINDIK DEPO 2586 ADA 70 PARSEL	6.05.2010	6.250.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-900	Yatırım Amaçlı
SAMSUN TERME FINDIK DEPO 283 PARSEL 3168 M2	7.05.2010	7.250.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-850	Yatırım Amaçlı
SAMSUN ÇARŞAMBA FINDIK DEPO 104 ADA 29 PARSEL 4492 M2	7.05.2010	7.100.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-851	Yatırım Amaçlı
ACIBADEM VİLLA 60 ADA 64 PARSEL 73 PAFTA 794 M2	23.05.2014	23.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-873	Yatırım Amaçlı
İZMİR MENDERES REYSAŞ 1 515 ADA 9 P. A BLOK 7800 M2	26.09.2013	31.760.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-897	Yatırım Amaçlı
İZMİR MENDERES 522 ADA 12 PARSEL 6477 M2	4.11.2013	27.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-896	Yatırım Amaçlı
ANTALYA KUMLUCA DEPO 294 ADA 24 PARSEL 8045 M2	11.05.2015	17.700.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-891	Yatırım Amaçlı

ANKARA-KAZAN-SARAY MH. LOJ. DEPO İNŞ. 693 ADA 1 PARSEL 13833,5 M2	6.08.2010	25.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-859	Yatırım Amaçlı
ADANA 3 DEPO 622 ADA 4 PARSEL 9954 M2	25.05.2011	21.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-840	Yatırım Amaçlı
ORHANLI 5 DEPO TUZLA 1990 PARSEL AG22B14A1C 48884 M2	1.10.2013	170.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-866	Yatırım Amaçlı
İZMİR MENDERES 526 ADA 1 PRS 527 ADA 5-9 PRS RYS-3 18113 M2	15.08.2014	70.950.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020893-894	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 11 2087 ADA 5 PARSEL G22B19C-2 42654 M2	3.09.2014	164.500.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-877	Yatırım Amaçlı
ESENYURT-1 F21D18C2A18C2D PAFTA 2642 ADA 1 41865,06 M2	22.01.2015	181.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-871	Yatırım Amaçlı
ADANA 4 DEPO SARIÇAM SULLU'A 621 ADA 2 PARSEL 22495 M2	21.08.2017	47.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-841	Yatırım Amaçlı
ORHANLI 6 DEPO 1586 PARSEL 101756 M2	7.11.2014	400.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-868	Yatırım Amaçlı
ACIBADEM VILLA 60 ADA 24 PARSEL 73 PAFTA 700 M2	26.11.2019	19.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-874	Yatırım Amaçlı
KOCAELİ ÇAYIROVA 15 420 ADA 33 PARSEL 19349 M2	23.05.2017	79.940.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-886	Yatırım Amaçlı
TOPLAM		3.057.665.000		

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.