

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılması 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 Bilgi 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
BIST/Borsa İstanbul / Borsa / BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BA	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, Reysas GYO	Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞTİ.	Şirketi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ	06/10/2018 tarih ve 30557 sayılı ile Resmî Gazetede yayımlanan 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.

AKTARIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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 Reysay 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  Ercan MİKDAN Müdür Tarih: 11.08.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

reysay İGYO
Reysay 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 Kırday 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 değerlendirme faaliyette 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

reysas | GYO
Reysas 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 yanltıcı, 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—İHRAÇCI

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 Otaklı 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 İhraççısı 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 ihraççısı 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 kontratlarına 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, Ikea, 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 Reysas Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'dir. Şirketin bağlı ortaklıkları Reysas 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:

Ortağı Adı Sıra No/Ticaret Unvanı	Son Durum İtibariyle 31.08.2021			Son Genel Kurul Toplantısı Tarihi İtibariyle 25.05.2021		
	Sermayedeki Pay (%)	Sermayedeki Pay (%)	Pay Grubu	Sermayedeki Pay (%)	Sermayedeki Pay (%)	Pay Grubu
REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.	378.823,33	0,18	A	378.823,33	0,18	A
REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.	131.802.917,04	61,7	B	131.802.917,04	61,7	B
ERDEMEN DÖVEN	17.871.216,00	7,26	B	17.871.216,00	7,26	B
İHTER	75.747.643,85	35,6	B	75.747.643,85	35,6	B
TOPLAM	246.000.000,00	100		246.000.000,00	100	

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:

Ortağı Adı Sıra No/Ticaret Unvanı	Son Durum İtibariyle 31.08.2021		Son Genel Kurul Toplantısı Tarihi İtibariyle 25.05.2021	
	Sermayedeki Pay (%)	Sermayedeki Pay (%)	Sermayedeki Pay (%)	Sermayedeki Pay (%)
PABRAZ INVESTMENT FUNDS S. LTD.	29.866.821,15	12,14	29.866.821,15	12,14
ERDEMEN DÖVEN	27.428.713,00	11,15	27.428.713,00	11,15
REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.	131.802.917,04	53,71	131.802.917,04	53,71
İHTER	75.747.643,85	30,64	75.747.643,85	30,64
ERDEMEN DÖVEN	17.871.216,00	7,26	17.871.216,00	7,26

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

bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

ÖZGER	51.780.074,93	21,46	51.780.074,93	21,46
TOPLAM	152.381.740,57	61,54	152.381.740,57	61,54

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 arı 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	68.688.906	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 değerleme 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	264.094.437	215.505.274	166.102.058
Satışların Maliyeti	-35.625.054	-28.319.623	-23.906.364
Brüt Kar/Zarar	228.378.483	187.253.651	142.195.594
Esas Faaliyet Karı/Zararı	679.337.966	728.175.607	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 oturu, henüz ila 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.

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	597.648.947	1	597.648.947	%103,25203
B	Hamiline	Yok	253.402.352.053	1	253.402.352.053	%103,25203

A Grubu Payların ISIN Kodu: TRERGYO00027

B Grubu Payların ISIN Kodu: TRERGYO00019

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: • Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kar 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 kullandırılmaya 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,

politikası hakkında bilgi	Şirket Esas Sözleşmesi'nin kar dağıtımına ilişkin "Karın Dağıtımı" konulu 34. maddesi çerçevesinde kar dağıtım kararlarını belirleyen, 03/05/2016 tarihinde yapılan 2015 Yılı Olağan Genel Kurulu'nda 14. gündem maddesi olarak onaya sunulan ve kabul edilen "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir. Şirket'in mali yapısı, karlılık durumu ve genel ekonomik konjonktür göz önünde bulundurularak, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre hesap edilmiş dağıtılabilir net dönem karının %10'unun nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması hedeflenmekte olup, ortaklığın sermaye yapısı ve yatırım harcamalarını olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi yoluyla dağıtılması Genel Kurul onayına sunulur. Kar payı dağıtım tarihi, Yönetim Kurulu'nun teklifi doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına aykırı olmamak ve en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu Sermaye Piyasası hükümlerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir. İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Kar Payı Avansı dağıtılabilir. Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri uyarınca kar payında imtiyaz bulunmamaktadır. Pay sahiplerine dağıtılacak kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.
---------------------------	---

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler: • 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, liiz 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 gayrimenkullerini değerli ve satış
-----	---	--

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 depoyu 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 sarı kredi itfa ödemeleri bulunmaktadır. Gelirinin tamamını depo kiralardan oluşan şirketin maruz kalabileceği en büyük risk kiraclarının 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 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, kiracların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir, kira bedellerinde indirim olasılığı gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır. Ayrıca bu durum yatırımlarının finansmanın %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 azaltılmaktadır.

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 modeline 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 rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtmadığına 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 kaybın ya da teminat kapsamındaki limitleri aşan bir kayıp 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**

İstisnasının 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 inali 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 etkilenebilir. 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**

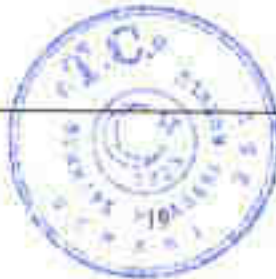
Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilişkili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır:

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 dağıtılma 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 paylarını 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	3.830
Rekabet Kurumu Fonu (%0,04)	101.600
MKK İhtiyaç 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	253.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0,00335
Net Gelir (Tahmini)	253.150.000

Araç 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 araç kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli araç 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 itibarıyla yurtiçinde genişleyen müşteri portföyü ve artan depo ihtiyacı sebebiyle birçok yeni depo yatırımları yapılmıştır. Yatırımların finansmanı gelirler ile uyumlu olarak aynı para biriminden yapılmasına rağmen 2018 Eylül ayında 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 pozitif dönmeye 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 İşletme 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.

REYSAS GYO YP KREDİ İTFA		
DÖNEM	TUTAR (EUR)	TUTAR (USD)
Eyl.21	754.052	152.932
Ekl.21	999.366	182.435
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

REYSAS GYO TL KREDİ İTFA	
DÖNEM	TUTAR (TL)
Eyl.21	32.935.883
Ekl.21	10.896.115
Kas.21	30.936.264
Ara.21	39.639.529
Oca.22	27.928.789
Toplam	162.330.630

E.3 Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları

Yapılacak sermaye artırım 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 fiyatla 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 BİAS'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 satılmayan 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 Şr. Durmuş Döven ve Sn. Egemen Döven yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmişlerdir. Taahhüt verisi 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 artırımları 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 Kırdar
Adresi	Kozyatağı Mah. Degirmen Sok. Cernalbey 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	mg worldwide, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

2018 yılının bağımsız denetim kuruluşu Bilgili Bağımsız Denetim A.Ş. 2019 yılında SPK tarafından "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim ile Yetkili Kuruluşlar Listesinden çıkarılmıştır. 21/08/2019 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul ile 2019 yılına ilişkin hesap dönemi kapsamak üzere finansal raporların denetlenmesi için Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. seçilmiştir. 2020 yılının bağımsız denetim kuruluşu Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'dir. Sorumlu denetçi Mehmet Akif Ak' dır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla kamuya açıklanmış tüm konsolide finansal tablolarına ve faaliyet raporlarına www.revsasgvyo.com.tr ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) internet sitesi www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir.

İLİSİ	2020	2019	2018
İLİSİ	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
YARILIKLAR	2.599.611.947	2.608.688.966	1.255.299.279
Ölçülen Yarıllık	223.448.120	43.154.749	54.433.374
Ticari Yarıllık	25.649.580	14.824.703	32.802.703
Stoklar	171.748	-	-
Diğer Ticari Yarıllık	197.798.540	28.329.046	21.630.671
Ölçülen Yarıllık	3.238.576.004	2.728.971.011	2.125.116.928
Stoklar	56.897.516	56.897.516	56.897.516
Ölçülen Yarıllık	29.678.582	28.443.169	26.149.193
Stoklar	2.968.990.000	2.804.173.109	1.938.693.300
Stoklar	78.808.333	48.429.143	56.814.148
YARILIKLAR	3.488.987.954	2.797.660.567	2.280.416.105
YARILIKLAR	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Yarıllık	616.459.388	464.634.486	415.011.548
Ölçülen Yarıllık	48.096.138	48.382.918	378.720.684
Ticari Yarıllık	48.052.413	13.491.553	11.211.428
Diğer Yarıllık	11.943.725	34.891.365	26.509.256
Ölçülen Yarıllık	764.821.627	634.499.780	718.846.941
Stoklar	561.688.324	631.847.323	311.667.271
Ölçülen Yarıllık	31.119	162.857	58.653
YARILIKLAR	2.107.707.036	1.698.528.201	1.148.857.616
Ölçülen Yarıllık	1.156.369.888	807.663.113	598.554.574
YARILIKLAR	3.488.987.954	2.797.660.567	2.280.416.105

[illegible]

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 nci 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, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar	Md.24(a)	3.022.496.457	2.552.800.823	1.963.223.371
C	İhtisaklar	Md.24(b)	72.619.858	73.590.496	65.395.985
	İlgili 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	İlgili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23(f)	-	130.54	2.975.258
I	Özkaynaklar	Md.31	2.107.797.037	1.698.535.300	1.148.857.617
	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 Tahmin Kısmı	Md.24(b)	-	-	-

A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(h)	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 Araçları	Md.24/(c)	148.090.000	128.355.000	47.737.201
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak*	Md.28/(a)	560.167	-	-
J	Gayrimakdi 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, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24 (d)	0,00%	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa Alanlar	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 Şirketin Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (f)	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 değeri 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 kiralanın 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 ödeme riskinin tüm kira sözleşmeleri bakımından söz konusu olabileceği düşünülmektedir. Kiracıları elde tutmak ve kiraya verilen gayrimenkulleri dolu tutabilmek amacıyla bazı kiracıların kira bedellerinde indirim olası olduğu 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 marzı 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, Ikea, 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. İhracının 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 dalgalanmaları da açığırır.

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 getirememesi 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 kalınması suretiyle yönetilmektedir.

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

reysas GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



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	8927.998
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 geliri 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 dış 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 11-19.1 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 zararları bulunduğu bu zararlar mahsup edilmeye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtım zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kar dağıtım 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 Kazanına İlişkin Riskleri:

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 BIST'te RYGYO kodu ile işlem gören Şirket'in İhraç edilecek B Grubu payları BIST'te işlem görecektir. 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:

reysas | 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.reysasgyo.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 322 ADA 12 PARSEL	7.393.594	7.108.839	7.049.619
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	40.262.364	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 SAHAYKENT 3520 ADA 6 PARSEL	470.851	200.783	193.317
258	BODRUM YALIKAVAK TILKICIK MEVKİİ EPIQUE ISLAND PROJ.	-	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 iskanın 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 depoları 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	BASLANMA TARİHİ	TAHMİNİ BİTİŞ TARİHİ	YATIRIMIN TOPLAM BEDELİ (TL, ARSA DAHİL)	ARSA DAHİL YAPILAN HARCAMA TUTARI	GÜNCEL TAMAMLANMA %	FINANSMAN ORANI %	ÖZKAYNAK ORANI %
ÇAYIROVA 13*	8.800	KOCAELİ ÇAYIROVA	03.06.2021	31.12.2021	40.990.000	11.900.000	2%	25%	75%
AIDANA 7**	25.000	ADANA SARRICAM	01.09.2021	31.12.2021	100.000.000	25.000.000	0%	75%	25%

*Ara 2017 Temmuz ayında 11.900.000 TL'ye satın alınmıştır. 2021 Mayıs ayı içerisinde faaliyetler başlamıştır.

**Ara 2017 Ocak ayında 25.000.000 TL'ye satın alınmıştır ve Mayıs ayında faaliyetler başlamıştır.

PROJENİN ADI	İNŞAAT ALANI (m2)	LOKASYONU	BASLANMA TARİHİ	TAHMİNİ BİTİŞ TARİHİ	YATIRIMIN TOPLAM BEDELİ (TL, ARSA DAHİL)	ARSA DAHİL YAPILAN HARCAMA TUTARI	GÜNCEL TAMAMLANMA %	FINANSMAN ORANI %	ÖZKAYNAK ORANI %
ÇAYIROVA 13*	8.800	KOCAELİ ÇAYIROVA	03.06.2021	31.12.2021	40.990.000	11.900.000	2%	25%	75%
AIDANA 7**	25.000	ADANA SARRICAM	01.09.2021	31.12.2021	100.000.000	25.000.000	0%	75%	25%
ERZURUM YIL TEZİ***		ERZURUM PALANDÖKEN		31.12.2023	870.000.000	0.000.000	0%		

*Ara 2017 Temmuz ayında 11.900.000 TL'ye satın alınmıştır. 2021 Mayıs ayı içerisinde faaliyetler başlamıştır.

**Ara 2017 Ocak ayında 25.000.000 TL'ye satın alınmıştır ve Mayıs ayında faaliyetler başlamıştır.

***Ara 09/07/2018 yılında 8.700.000 TL'ye satın alınmıştır. Ara üzerine yapılacak Hisseler Ocak 2023'te sonuna kadar faaliyet göstermesi 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:

Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda istigal 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 emirnameleri, 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 ictisap edilmesi ve araçlar ile taşımacılık yapılması, istigal konusu ile ilgili komisyonculuk, mümessilik, acentalık, bayilik ve distribütörlük yapmak, emtianın nakliyle depolama işlerini sağlamaktır.

Şirket'in bağılı ortaklığı Reysas 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 davalı 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 Reysas 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 Birvysel (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 gelişen 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 ihracının 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 dağınıktır. Mevcut depoların tamamı öz mül ve Türkiye sınırları içerisinde olup coğrafi dağılım (Tablo.1) ve sektör bazlı ciro dağılımı (Tablo.2) bilgisi izahnamenin 7.2.2. maddesinde verilmektedir. Şirketin 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 alanında 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 ihracının 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.



reysaş | GYO
Reysaş 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%

*Reys Otel firması 2020 yılında konsolideye dahil olmuştur.

BÖLGE BAZLI CİRO KIRILIMI		
Coğrafi Bölge	31.12.2020	%
AKDENİZ BÖLGESİ	21.708.578	8,22%
EĞİ 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%
KÖZMETİK	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
İstanbul	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 özel 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, vinci 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	73.947.000	30,00%	57.040.320	23,52%
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	132.361.000	61,04%	132.361.000	61,04%
Erzincan Ofisi	17.051.230	7,18%	17.094.270	7,07%
Özet			18.475.813	7,51%
Toplam	240.000.000	100%	240.000.000	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.	4.175.000	50%	4.175.000	50%
Toplam	8.350.000	100%	8.350.000	100%

[illegible]

[illegible]

Reysas Arılaşım Yatırım Depo 200 Ada 12 Parsel 16.780 m2 3.168 m2	252	REYSAS 2017/2018	01.01.2018	30.12.2018	8.294.000	REYSAS ELEKTRİK DİĞERİLER STANDART PROJE ARİKAN SAĞIR BİNAZİT FURKAN BETONARİT ÜRÜNLERİ DİĞERİLER 2018	100%	31.12.2017 + 30.11.2017 31.12.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017
Yatırım Turizm Yatırım Depo 122 Ada 12 Parsel 16.780 m2 3.168 m2	252	REYSAS 2017/2018	01.01.2018	30.12.2018	8.294.000	REYSAS ELEKTRİK DİĞERİLER STANDART PROJE ARİKAN SAĞIR BİNAZİT FURKAN BETONARİT ÜRÜNLERİ DİĞERİLER 2018	100%	31.12.2017 + 30.11.2017 31.12.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017
Yatırım Turizm Yatırım Depo 122 Ada 12 Parsel 16.780 m2 3.168 m2	252	REYSAS 2017/2018	01.01.2018	30.12.2018	8.294.000	REYSAS ELEKTRİK DİĞERİLER STANDART PROJE ARİKAN SAĞIR BİNAZİT FURKAN BETONARİT ÜRÜNLERİ DİĞERİLER 2018	100%	31.12.2017 + 30.11.2017 31.12.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017
Yatırım Turizm Yatırım Depo 122 Ada 12 Parsel 16.780 m2 3.168 m2	252	REYSAS 2017/2018	01.01.2018	30.12.2018	8.294.000	REYSAS ELEKTRİK DİĞERİLER STANDART PROJE ARİKAN SAĞIR BİNAZİT FURKAN BETONARİT ÜRÜNLERİ DİĞERİLER 2018	100%	31.12.2017 + 30.11.2017 31.12.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017
Yatırım Turizm Yatırım Depo 122 Ada 12 Parsel 16.780 m2 3.168 m2	252	REYSAS 2017/2018	01.01.2018	30.12.2018	8.294.000	REYSAS ELEKTRİK DİĞERİLER STANDART PROJE ARİKAN SAĞIR BİNAZİT FURKAN BETONARİT ÜRÜNLERİ DİĞERİLER 2018	100%	31.12.2017 + 30.11.2017 31.12.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017
Yatırım Turizm Yatırım Depo 122 Ada 12 Parsel 16.780 m2 3.168 m2	252	REYSAS 2017/2018	01.01.2018	30.12.2018	8.294.000	REYSAS ELEKTRİK DİĞERİLER STANDART PROJE ARİKAN SAĞIR BİNAZİT FURKAN BETONARİT ÜRÜNLERİ DİĞERİLER 2018	100%	31.12.2017 + 30.11.2017 31.12.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017
Yatırım Turizm Yatırım Depo 122 Ada 12 Parsel 16.780 m2 3.168 m2	252	REYSAS 2017/2018	01.01.2018	30.12.2018	8.294.000	REYSAS ELEKTRİK DİĞERİLER STANDART PROJE ARİKAN SAĞIR BİNAZİT FURKAN BETONARİT ÜRÜNLERİ DİĞERİLER 2018	100%	31.12.2017 + 30.11.2017 31.12.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017
Yatırım Turizm Yatırım Depo 122 Ada 12 Parsel 16.780 m2 3.168 m2	252	REYSAS 2017/2018	01.01.2018	30.12.2018	8.294.000	REYSAS ELEKTRİK DİĞERİLER STANDART PROJE ARİKAN SAĞIR BİNAZİT FURKAN BETONARİT ÜRÜNLERİ DİĞERİLER 2018	100%	31.12.2017 + 30.11.2017 31.12.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017 30.11.2017 + 30.11.2017

* Not ve geri kirala yinisi ile portföye dahil edilmiştir.

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Reysas 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. yı 17/09/2015 tarihinde kiraya verilmiştir.

Şirket'in %50 bağlı ortaklığı olan Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. portföyünde yer alan İstanbul Tuzla 39/05 Ada 35 Parsel'de yer alan lojistik depo, Mudo Satış Mağazaları A.Ş. ve Livzym Biyoteknoloji Arış.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
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

REYSAS GYO İPOTEK TEMİNAT DETAY						
GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	Konut/İşyeri/İdari Bina Türü	İçerik	Alan Yüzölçümü	Yatırım Amacı	Yatırım Tutarı	İhtiyaç Tutarı
İstanbul Taksim 2962 Ada 5 Parsel 4 803 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	70.000.000	33
Adana 2 Seyhan 6200 12245 Ada 5 Parsel 3 3.772 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	22.000.000	71
Adana 2 81262 Dışarı 156 Ada 2 Parsel 11 915 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	17.000.000	33
Adana 1 170000000 Dışarı Adana 2733 Ada 11 Parsel 107 457 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	37.300.000	71
İstanbul Ortaköy 2 Dışarı 1412 Parsel 16 679 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	62.000.000	71
İstanbul Ortaköy 4 Dışarı 1450 Parsel 4 Parsel 23 434,36 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	96.000.000	71
Kocaeli Çarşıbaşı 1 17111 Dışarı 2000 Ada 9 Parsel 63 180 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	140.000.000	33
Kocaeli Çarşıbaşı 8 Dışarı 2000 Ada 1 Parsel 7 937 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	30.000.000	71
Antalya 3 Karaman 607 Ada 1 Parsel 1 5.327 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	16.700.000	71
Adana 3 Samsun 6271 Ada 4 Parsel 4 444 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	12.000.000	71
Erzurum Merkez 1 1 Parsel Dışarı 2277 Ada 2 Parsel 3 114 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	20.000.000	71
Erzurum Merkez 2 2 Parsel Dışarı 1301 Ada 6 Parsel 2 306 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	3.000.000	71
Erzurum Trabzon 1 1 Parsel Dışarı 307 Ada 19 Parsel 130 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	6.000.000	71
Erzurum Trabzon 1 1 Parsel Dışarı 287 Ada 10 Parsel 14 618 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	16.000.000	71
İstanbul Ortaköy 5 Dışarı 1276 Parsel 2 Parsel 1000 Parsel 38 884 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	110.000.000	33
İstanbul Ortaköy Dışarı 1400 Parsel 10 756 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	100.000.000	71
İstanbul Ortaköy Dışarı 1400 Parsel 10 756 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	90.000.000	71
İstanbul Ortaköy Dışarı 1400 Parsel 10 756 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	10.000.000	33
Kocaeli Çarşıbaşı 11 Dışarı 2000 Ada 9 Parsel 28 450 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	80.000.000	71
Antalya Trabzon 48 Ada 5 Parsel 34 495 m2 1 6 903 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	6.720.000	71
Antalya Trabzon 2701 Parsel 10 900 m2 1 40 003 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	40.000.000	71
İstanbul Çarşıbaşı 44 Ada 24 Parsel	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	10.000.000	71
Yalova Trabzon 1000 Ada 1 Parsel 11 110 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	110.000.000	71
Antalya Trabzon 294 Ada 24 Parsel 3 444 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	6.000.000	71
Antalya Trabzon 147 Dışarı 2 Parsel 3 144 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	6.000.000	71
Kocaeli Çarşıbaşı 11 Dışarı 2000 Ada 9 Parsel 42 454 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	100.000.000	71
Antalya Trabzon 621 Ada 2 Parsel 22 407 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	10.000.000	71
Adana Merkez 10000 Ada 10 Parsel 10 100 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	10.000.000	71
Kocaeli Çarşıbaşı 2 Dışarı 2000 Ada 1 Parsel 18 280 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	18.000.000	71
Kocaeli Çarşıbaşı 2 Dışarı 2000 Ada 1 Parsel 18 280 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	18.000.000	71
Kocaeli Çarşıbaşı 15 Dışarı 2000 Ada 1 Parsel 20 320 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	20.000.000	71
Antalya Trabzon 1010 Ada 10 Parsel 10 100 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	10.000.000	71
Kocaeli Çarşıbaşı 3 Dışarı 2000 Ada 1 Parsel 28 424 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	28.000.000	71
Antalya Trabzon 520 Ada 2 Parsel 1000 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	20.000.000	71
Antalya Trabzon 520 Ada 2 Parsel 1000 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	20.000.000	71
Yalova Trabzon 1122 Ada 9 Parsel 3 100 m2	İpotek	AK BANK	Yatırım Amacı Kredi Kullandırma	26.07.2021	10.000.000	71

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>

Gayrimenkul	Edinme tarihi	Ekspertiz Değeri	Değerleme yapanın İsmi ve tarihi	Sonuçlandırılması
İSTANBUL PENDİK 27 PAFTA 695 PARSEL 17147 M2	30.06.2010	40.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-805	Yatırım Amaçlı
KOCAELİ ÇAYIROVA/0 G22619A3C PAFTA 2000 ADA 3 PARSEL 5807 M2	16.04.2010	16.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-805	Yatırım Amaçlı
KOCAELİ KARTEPE 35 PAFTA 884 PARSEL 9820 M2	31.12.2010	3.200.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-807	Yatırım Amaçlı
KOCAELİ KARTEPE 165 ADA 17 PARSEL 22053 M2	31.12.2010	3.640.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-808	Yatırım Amaçlı
SAKARYA ARSLIYE 2487 ADA 47 PARSEL 56019,50 M2	31.07.2011	13.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-809	Yatırım Amaçlı
SAMSUN ÇARŞAMBA 1/120020 PAFTA 217 ADA 2 PARSEL 22486,04 M2	31.12.2012	16.100.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-852	Yatırım Amaçlı
DÜZCE MERKEZ 1788 ADA 5 PARSEL 1792 ADA 6-9-11-12 PARSEL 1793 ADA 5-4 PARSEL 1802 ADA 3 PARSEL 12398,90 M2	20.05.2010	7.250.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-804	Yatırım Amaçlı
İSTANBUL SANCARTEPE 1977 PARSEL 6965,62 M2	30.04.2015	15.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-863	Yatırım Amaçlı
ANKARA GÖKBASI 98 ADA 1 PARSEL 15901 M2	20.03.2015	4.350.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-861	Yatırım Amaçlı
KASTAMONU KÜZEYKENT 1299 ADA 8 PHS YURTALANI 14000 M2	1.03.2016	4.500.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-844	Yatırım Amaçlı
KOCAELİ GEHZE MUALLİM KÖY 414 ADA 8 PARSEL 5404,18 M2	5.05.2016	12.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-875	Yatırım Amaçlı
ANKARA KAZAN 1520 ADA 5 PARSEL 46501 M2	3.05.2018	19.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-856	Yatırım Amaçlı
ANKARA ÇANKAYA LÖDÜMÜ KÖYÜ 28166 ADA 4 PARSEL 231 M2	15.04.2018	1.400.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-872	Yatırım Amaçlı

KOCATEPE GEBZE BALÇIK 399 ADA 7 PARSEL 9.394,82 M2	30.12.2020	11.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-1916	Yatırım Amaçlı
KOCATEPE ÇAYIRIYA 13 DEPO 841 ADA 12 PARSEL 8966 M2	10.07.2017	17.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-484	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	28.100.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-809	Yatırım Amaçlı
İSTANBUL SANCaktepe 6650 ADA 17 PARSEL 11229 M2	7.05.2010	100.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-464	Yatırım Amaçlı
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI 1960 ADA 1 PARSEL 12718 M2	22.07.2014	101.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-448	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 1 62 PARSEL 4510 M2	31.11.2018	8.100.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-443	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.- 30.11.2020-446	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.- 30.11.2020-445	Yatırım Amaçlı
KASTAMONU TÜSİA 1713 ADA 1 PARSEL 5960,68 M2	27.11.2018	1.060.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-442	Yatırım Amaçlı
ESKİŞEHİR SIVRIHISAR 237 ADA 1 72 PARSEL 11254,38 M2	11.12.2018	1.055.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-447	Yatırım Amaçlı
ANKARA KAZAN DEPO 2731 ADA 1 11 PARSEL 10452 M2	7.05.2019	21.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-880	Yatırım Amaçlı
ORTAHİT 22 DEPO 1512 PARSEL 18576,29 M2	10.04.2019	80.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-869	Yatırım Amaçlı

ORHANLI 4 DEPO 1851 PARSEL 4 PAFTA 3424 36 M2	10.05.2012	160.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-867	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 8.10 DEPO 2066 ADA 5 PARSEL 6319V M2	10.05.2010	213.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-802	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 2 DEPO 2019 ADA 1 PARSEL 10200 M2	10.05.2010	77.075.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-693	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 3 DEPO 2045 ADA 2 PARSEL 26124 M2	28.09.2012	180.320.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-881	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 3 DEPO 2045 ADA 4 PARSEL 26451 M2	12.07.2015	95.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-476	Yatırım Amaçlı
ÇAYIROVA 8 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 2074 ADA 4 PARSEL 34141 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 9 PARSEL-ARNAVUTKÖY 1962 M2	13.05.2010	70.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-872	Yatırım Amaçlı
UZUNTARLA DEPO 165 ADA 9 PARSEL 5830 M2	31.12.2010	16.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-888	Yatırım Amaçlı
Amalya Keping 1-2-3 26772 Ada 2 Parsel 5730 M2	23.04.2011	16.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-892	Yatırım Amaçlı
İSKİŞEHİR DEPO 112 ADA 9 PARSEL 1967 M2	30.07.2019	8.950.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-848	Yatırım Amaçlı
SAKARYA ARIFİYE ADP DEPO 2587 ADA 46 PARSEL 13484 M2	28.09.2013	19.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-894	Yatırım Amaçlı
BOLU DEPO 120 ADA 6-7-18 PARSEL 12130 M2	15.01.2014	29.790.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-904	Yatırım Amaçlı

ANTALYA MERKEZ FİNDİK DEPO 145 PARSEL 4280 M2	24.11.2014	103.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-890	Yatırım Amaçlı
ADAPAZARI T DEPO 145 ADA 2 PARSEL 5544 39 M2	2.07.2015	22.800.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-901	Yatırım Amaçlı
DÜZCE MERKEZ FİNDİK DEPO 11 PAFTA 669 PARSEL 2177 ADA 2 PARSEL 8919 M2	7.05.2010	11.630.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-863	Yatırım Amaçlı
DÜZCE AKÇAKOCA FİNDİK DEPO 139 ADA 4 PARSEL 1168 M2	7.05.2010	6.500.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-862	Yatırım Amaçlı
GİRESUN TİREBOĞAZI FİNDİK 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 BULANCIK FİNDİK DEPO 282 ADA 31 PARSEL 6118 M2	7.05.2010	11.280.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-855	Yatırım Amaçlı
ORDU ÜNYE FİNDİK DEPO 160 ADA 43 PARSEL 5291 26 M2	10.05.2010	16.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-857	Yatırım Amaçlı
SAKARYA ARIFFE FİNDİK DEPO 2586 ADA 30 PARSEL	6.05.2010	8.250.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-890	Yatırım Amaçlı
SAMSUN TERME FİNDİK DEPO 243 PARSEL 1168 M2	7.05.2010	7.240.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-890	Yatırım Amaçlı
SAMSUN ÇARŞAMBA FİNDİK 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
ACIHADEM VILLA 80 ADA 64 PARSEL 73 PAFTA 744 M2	23.05.2014	23.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-873	Yatırım Amaçlı
İZMİR MENDERES BEYSAĞ 1 535 ADA 9 P. A. BLOK 7800 M2	26.09.2013	31.780.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-897	Yatırım Amaçlı
İZMİR MENDERES 523 ADA 12 PARSEL 6477 M2	4.11.2013	27.800.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-896	Yatırım Amaçlı
ANTALYA KUMLUCA DEPO 14 ADA 24 PARSEL 8045 M2	11.08.2015	17.700.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - 30.11.2020-897	Yatırım Amaçlı

ANKARA-KAZAN-SARAY MH. LCU DEPO 5N5 640 ADA 1 PARSEL 118331 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	28.05.2011	21.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-860	Yatırım Amaçlı
ORHANLI 5 DEPO TIZLA 1996 PARSEL AG22B14A1C 46064 M2	1.10.2013	170.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-866	Yatırım Amaçlı
İZMİR MENDERES 526 A1A 1 PRS 527 ADA 54 PRS RYS 3 18113 M2	15.08.2014	70.950.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020863-864	Yatırım Amaçlı
CAYIROVA 11.2087 ADA 5 PARSEL G22B19C 2 42654 M2	1.09.2014	164.500.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-877	Yatırım Amaçlı
ESENİYURT-1 F21D18C2A18C2D PAFTA 2942 ADA 1 41805,06 M2	22.01.2015	141.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-871	Yatırım Amaçlı
ADANA 4 DEPO SARUÇAM SULUCA 621 ADA 2 PARSEL 23498 M2	31.08.2017	47.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-841	Yatırım Amaçlı
ORHANLI 6 DEPO 1386 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 80 ADA 24 PARSEL 71 PAFTA 500 M2	26.11.2014	19.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-874	Yatırım Amaçlı
KOCAELİ CAYIROVA 15 420 ADA 53 PARSEL 10149 M2	23.05.2017	79.840.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-886	Yatırım Amaçlı
TOPLAM		3.057.465.000		

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.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihli finansal durum tablolarının ana kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır:



reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Yükümlülükler;

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, kısa vadeli finansal borçlar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar ile kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. 2020, 2019 ve 2018 yılsonları itibarıyla toplam yükümlülüklerin sırasıyla %44,6, %42,2 ve %36,70'ini kısa vadeli yükümlülükler oluşturmaktadır. 2018 yılında 415.011.548 TL olan kısa vadeli yükümlülükler 2019 yılında %12 artışla 464.634.486 TL'ye çıkmış, 2020 yılında da bir önceki yıla oranla %32 artış göstererek 616.459.288 TL'ye çıkmıştır. Artıştaki en büyük etken yükümlülükler içerisindeki Yabancı Para kredilerin kur artışı kaynaklı yükselmesi ve kredi itfaya göre ödemelerin kısa vadeye düşmesidir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak uzun vadeli finansal borçlar ve uzun vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. 2020, 2019 ve 2018 yılsonları itibarıyla toplam yükümlülüklerin sırasıyla %55,3, %57,7 ve %63,2'sini uzun vadeli yükümlülükler oluşturmaktadır. 2020, 2019 ve 2018 yılsonları itibarıyla toplam kaynaklarının sırasıyla %60,4, %61 ve %50,4'ünü özkaynakları oluşturmaktadır. 10.2.1. maddesinde yer aldığı üzere; Şirket net dönem karları 2020 yılında 410.426.474 TL, 2019 yılında 548.706.853 TL ve 2018 yılında ise net dönem karı 212.108.681 TL'dir. Dönem Net Karını pozitif etkileyen en önemli etken gayrimenkul değerlendirme artışları olup negatif etkileyen etken ise Yabancı Para kredilerden kaynaklı oluşan kambiyo zararlarıdır.

Özkaynaklar;

Şirket'in Özkaynakları yıllar itibarıyla artış trendindedir. Özkaynaklar büyük oranda Şirket'in 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 itibarıyla Şirket'in 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 1,1 milyar TL'den 2,1 milyar TL'ye yükselmiştir, yani %90 artmıştır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhracatının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in faaliyet sonuçlarına göre 31/12/2020, 31/12/2019 ve 31/12/2018 yıllarını içeren seçilmiş mali oranları aşağıdadır;

Seçilmiş Mali Oranlar	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Carı Oran	0,42	0,15	0,37
Finansal Kaldıraç Oranı	0,4	0,39	0,50
Borç Özsermaye Oranı	0,66	0,65	0,98
Finansal Borçluluk	0,38	0,38	0,48



reysas GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GELİR TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	2020	2019	2018
Hazırlar	264.004.437	215.593.274	166.102.038
Satışların Maliyeti (-)	-35.625.954	-28.339.625	-23.906.464
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	228.378.483	187.253.651	142.195.594
Genel Yönetim Giderleri (-)	-5.012.099	-3.004.253	-2.666.133
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	464.324.517	554.327.709	310.264.232
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-8.415.411	-10.401.410	-11.296.305
Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)	679.337.966	728.175.697	447.497.389
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Varlımların Kar/Zarar Payları	3.235.411	2.239.390	2.199.156
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	682.573.377	730.415.087	449.696.539
Finansman Gelirleri	33.005.318	47.537.930	205.578.972
Finansman Giderleri	-304.979.922	-228.328.504	-442.963.833
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı	410.601.773	549.604.533	212.311.578
DÖNEM KARI / (ZARARI)	410.426.474	548.706.853	212.108.681
Pay birikme (zararı) / kazanç	1,67	2,23	0,86
DİĞER KAPSAMLI GELİR	15.266	-29.168	-4,17
HÜPLAM KAPSAMLI GELİR	410.441.740	548.677.685	212.104.513

Faaliyet Sonuçları:

Brüt Kar:

Reysas GYO'nun yıllar itibarıyla satış hasılatı, artış göstermiştir. 2019 yılında bir önceki yıla göre %29,8 artış gösterirken 2020 yılında yıllık artış %22,5 oranında gerçekleşmiştir. Maliyetlerin satışlar içindeki payı yıllık bazda %13 seviyesindedir. Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi büyük ölçüde, her yılsonunda yapılmakta olan gayrimenkul değerlendirme raporlarına göre oluşan değer artışlarından oluşmaktadır.

Esas Faaliyet Kar Zararı:

Şirket'in yıllık gayrimenkul değer artışlarından arındırılmış olan EBITDA marjı yıllar itibarıyla %85 seviyesindedir. (2018 %87,98, 2019 %86,88, 2020 %83,73) Esas faaliyet karı artan kira gelirlerine paralel yıllar itibarıyla artmaktadır.

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Faaliyet Karı	679.337.966	728.175.697	447.497.389

Finansman Gelirleri ve Giderleri:

Şirket'in finansman gelirleri bankalardaki mevduat faizlerinden ve mevcut YP mevduatların kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır. Finansman giderleri ise geçmiş yıllarda yatırımlar ile ilgili kullanılan orta-uzun vadeli kredi faizlerinden ve bu kredilerin YP olanlarının kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Son

yıllarda kredilerin ağırlıklı TL'ye dönülmesi ve yeni kredilerin Tebliğ sonrası oluşan gelir yapısı ile uyumlu olarak TL cinsinden kullanılması sebebiyle kur etkisi sınırlı kalmıştır.

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Finansman Gelirleri	33.008.318	47.517.950	205.578.872

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Finansman Giderleri	-304.979.922	-228.328.504	-442.963.833

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı:

Şirketin Sürdürülebilir faaliyetler Vergi Öncesi Kar/Zarar'ını finansman giderleri ve bu giderler içerisindeki kambiyo zararları etkilemektedir. Yıllar itibarıyla kredilerin TL'ye dönülmesi ve yeni kullanımların TL bazda yapılması negatif etkiyi sınırlandırmıştır. Ayrıca son dönem denetim raporunda Nakit Akış Raporu'nda da detay verildiği üzere 2019 yılında 82,6 mio TL, 2020 yılında 146,9 mio TL henüz gerçekleşmemiş kur farkı gideri bulunmaktadır. Bu durum göz önüne alındığında 2019 yılı Vergi Öncesi Kar 632.204 Bin TL ve 2020 yılı karı 557.501 Bin TL olmaktadır.

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Sürdürülebilir Faaliyetler Vergi Öncesi Kar/Zararı	410.601.773	549.604.533	212.108.681

Net Dönem Kar Zararı:

Reysas GYO'nun 2020, 2019 ve 2018 yılsonları itibarıyla toplam kapsamlı gelirleri sırasıyla 410.441.740 TL, 548.677.685 TL ve 212.104.513 TL'dir. Şirket'in brüt kar marjı 2020 yılında %86,5, 2019 yılında %86,8, 2018 yılında %85,6 olarak gerçekleşmiştir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Reysas GYO'nun gelirleri, kira ve ortak alan gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in net satışları 2018 yılında bir önceki yıla göre %48 artış göstererek 165.621.477,85 TL'ye çıkmıştır. 2019 yılında yıllık net satışlardaki artış %31 oranında olup, 216.605.899,34 TL'ye ulaşmıştır. 2020 yılında ise yıllık net satışlardaki değişim %21 oranında olup, 261.280.648,45 TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllar itibarıyla net satışlardaki artışın en büyük sebepleri Enflasyona endeksli olarak yapılan yıllık kira zamları ve döviz bazlı kiralardaki kur artışlarıdır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, Ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

13.09.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kaymetini 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. Kira Gelirlerimizin büyük kısmının YP ağırlıklı olan gelirlerden TL'ye dömmesi sebebiyle hasılatta azalış yaşanmıştır. Bu durum normal seyrinde azalarak giden İşletme Sermayesi ihtiyacının yeniden artmasına sebep olmuştur. GYO Mevzuatı gereği her yıl düzenli ekspertiz raporları değerlendirilmesi ve artış yaşanması sonucu Özkaynak/Karlılık iyi düzeyde olmasına rağmen finansman maliyetleri artmış ve hasılat olması gerekenden düşük bir noktaya gelmiştir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu Bireysel (31.03.2021)	Tutar (TL)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	602.772.614
Garantili	
Teminatlı	556.450.975
Garantisiz/Teminatsız	47.321.639
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	756.364.208
Garantili	
Teminatlı	756.607.537
Garantisiz/Teminatsız	1.756.671
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.362.136.822
Özkaynaklar	2.091.220.479
Ödenmiş Sermaye	246.000.001
Yasal Yedekler	6.510.173
Diğer Yedekler	1.047.230
TOPLAM KAYNAKLAR	3.453.357.301
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	196.724.382
B. Nakit Benzerleri	
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	
D. Ülkidite (A+B+C)	196.724.382
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	78.197.801
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımları	442.277.888
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	35.980.206
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	556.450.975
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	359.726.593
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	724.144.598
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	32.462.939
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	756.607.537
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	1.116.334.130



reysas GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Borçluluk Durumu Konsolide (31.03.2021)	Tutar (TL)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	610.772.379
Garantili	
Teminatlı	557.042.508
Garantisiz/Teminatsız	53.729.871
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	761.572.950
Garantili	
Teminatlı	756.607.537
Garantisiz/Teminatsız	4.965.413
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.372.345.329
Özkaynaklar	2.096.500.976
Ödenmiş Sermaye	246.000.001
Yasal Yedekler	6.516.173
Diğer Yedekler	1.047.230
TOPLAM KAYNAKLAR	3.468.846.305
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	196.885.316
B. Nakit Benzerleri	103.865
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	
D. Likidite (A+B+C)	196.989.181
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	78.192.801
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	442.277.888
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	36.571.819
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	557.042.508
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	360.053.327
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	724.144.598
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	32.462.939
N. Uzun Vadeli Net Finansal Borçluluk (K+L+M)	756.607.537
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	1.116.660.864

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket, operasyonel net işletme sermayesini (Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Yükümlülükler) formülü ile hesaplamakta olup son 3 yıllık hesap dönemi itibarıyla finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarları aşağıdaki gibidir:

Finansal Kalemler (TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	259.611.947	68.688.966	155.290.270
Kısa Vadeli Yükümlülükler	616.459.288	464.634.486	415.011.548
Net İşletme Sermayesi	-356.847.341	-395.945.520	-259.712.278

Şirket'in "Cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi ari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur."

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 259.611.947 TL olup, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri ise 616.459.288 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin %87,64'lük kısmı uzun vadeli kredilerin kısa vadeye düşen taksit ödemelerinden, %12,36'lık kısmı kısa vadeli kredi

ödemelerinden oluşmaktadır. Şirket, kısa vadeli yükümlülüklerini kısmen faaliyetlerinden yarattığı fonların yanı sıra ağırlıklı kısa vadeli krediler ile finanse etmektedir. 2018 yılı Ağustos ayında başlayan kur hareketleri sebebiyle regülasyon tarafından çıkartılan 52 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ ile yerli müşterilerde YP depo kiralalarının Ocak 2018 ayındaki kurlar ile TL'ye dönmesi, gelir tarafında negatif etki yaratmıştır.

Ayrıca FX-TL gelir ile dengeli olarak yatırımların finansmanı da ağırlıklı olarak aynı para biriminde (FX) yapılmıştır. Yani yatırımlar yapılırken gelir/gider dengesinde açık pozisyon yaratılmamıştır. Tebliğ ile değişen gelir yapısından kaynaklı gelir/gider dengesinde açık pozisyon oluşturmuş ve hem gelir tarafında azalma hem de artan kurlar ile finansman gideri tarafında artış sağlamıştır. Değişen tebliğ ve 2018-2020 döneminde kurların da olağanüstü yükselmesi 2018 yılından itibaren artıya geçmesi gereken Net İşletme Sermayesi'ni olumsuz etkilemiştir. Şirket'in dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinin altında bulunmakta ve net işletme sermayesi yükümlülüklerini karşılayamamaktadır. Bedelli sermaye artırımını neticesinde net işletme sermayesi açığında iyileşme beklenmektedir.

Yukarıdaki tabloda da verildiği üzere Şirket'in yıllar itibarıyla net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. 2018 yılında 259.712.278 TL net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. 2019 ve 2020 yıllarında bu tutar artmıştır. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanması hedeflenmektedir.

İşletme sermayesi açığı ağırlıklı olarak uzun vadeli kredilerin kısa vadeye düşen yükümlülüklerinin yüksek olmasından kaynaklı oluşmaktadır. Mevcut durumda yeni depo yatırımı harici ilave borçlanma yapılmayacak olup önümüzdeki dönemlerde gündeme gelebilecek yeni yatırımların finansmanı minimum 2 yıl ödemesiz dönemli finanse edilecektir. Bu 2 yıllık süreçte elde edilen kaynaklar ile kısa vadeli finansal borçluluk azaltılacaktır. Ayrıca 250.000.000 TL'ye ulaşmak için yapılacak sermaye artırım ve 2023 yılına kadar uygulanacak borçlanma politikası ile İşletme Sermayesi açığı tamamen giderilmiş olacaktır. Bunun yanında önümüzdeki 2 yıllık süreçte kiralarda uygulanacak TÜFE bazlı artışlar ile dönen varlıkların kısa vadeli yükümlülüklerle oranla daha hızlı artması beklenmektedir.

Mevcut durumda yeni depo yatırımı harici ilave borçlanma yapılmayacak olup önümüzdeki dönemlerde gündeme gelebilecek yeni yatırımların finansmanı minimum 2 yıl ödemesiz dönemli finanse edilecektir. Bu 2 yıllık süreçte elde edilen kaynaklar ile kısa vadeli finansal borçluluğun azaltılması planlanmaktadır. Ayrıca 250.000.000 TL'ye ulaşmak için yapılacak sermaye artırım ve 2023 yılına kadar uygulanacak borçlanma politikası ile İşletme Sermayesi açığının tamamen giderilmiş olması hedeflenmektedir.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, Satış, Stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

İçinden geçtiğimiz pandemi süreci e-ticaret'in gelecekteki iş yapış şekillerinin lideri olacağını göstermiştir. Reysas GYO'nun e-ticaret alanındaki kiracıları da Türkiye'nin önde gelen bazı internet bazlı alışveriş sitesi (Trendyol, Viverse, Ikea vb.) olduğu için bu süreçten geçerken ve bu yeni sürece adapte olurken hiç zorlanmamıştır. Ayrıca bu sürecin getireceği daha fazla depolama ihtiyacı ilerleyen dönemde Şirket'e olumlu anlamda yansımaları beklenmektedir.

reysas GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

DÖNEM	SATIŞLAR	MALİYET	SATIŞLAR ARTIŞ/AZALIŞ(%)	MALİYET ARTIŞ/AZALIŞ(%)
2018	162.630.966	22.143.030		
2019	214.045.774	26.425.687	32	19
2020	261.280.649	29.456.568	22	11
Mar.19	51.716.337	11.629.397		
Mar.20	58.496.751	7.996.774	13	-31
Mar.21	69.413.168	11.982.286	19	50

2018-2019 yıllık bazda kira gelirleri %32 artış göstermiş olup maliyetlerdeki artış %19 seviyesinde kalmıştır. 2019-2020 yıllık bazda kira gelirleri %22 artış göstermiş olup maliyetlerdeki artış %11 seviyesinde kalmıştır.

03/2019-03/2020 döneminde kira gelirleri %13 artış göstermiş olup maliyetler %31 düşmüştür. Azalışın en büyük sebebi 03/2019 dönemindeki yüksek bakım ve onarım giderleri kaynaklıdır.

03/2020-03/2021 döneminde kira gelirleri %19 artış göstermiş olup maliyetlerdeki artış %50 olmuştur. Artışın en büyük sebebi 03/2021 dönemindeki yüksek amortisman/vergi, harç ödemeleri kaynaklıdır.

Kira gelirlerindeki artış yıllık bazda açıklanan TÜFE oranlarına ve döviz kurlarına endekslidir. Maliyetlerdeki artış/azalış ilgili dönemdeki bakım onarım/amortisman/vergi, harç ödemelerine endekslidir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, Belirsizlikler, Talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 inci maddesindeki İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler, İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler, İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler ve Diğer Riskler ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

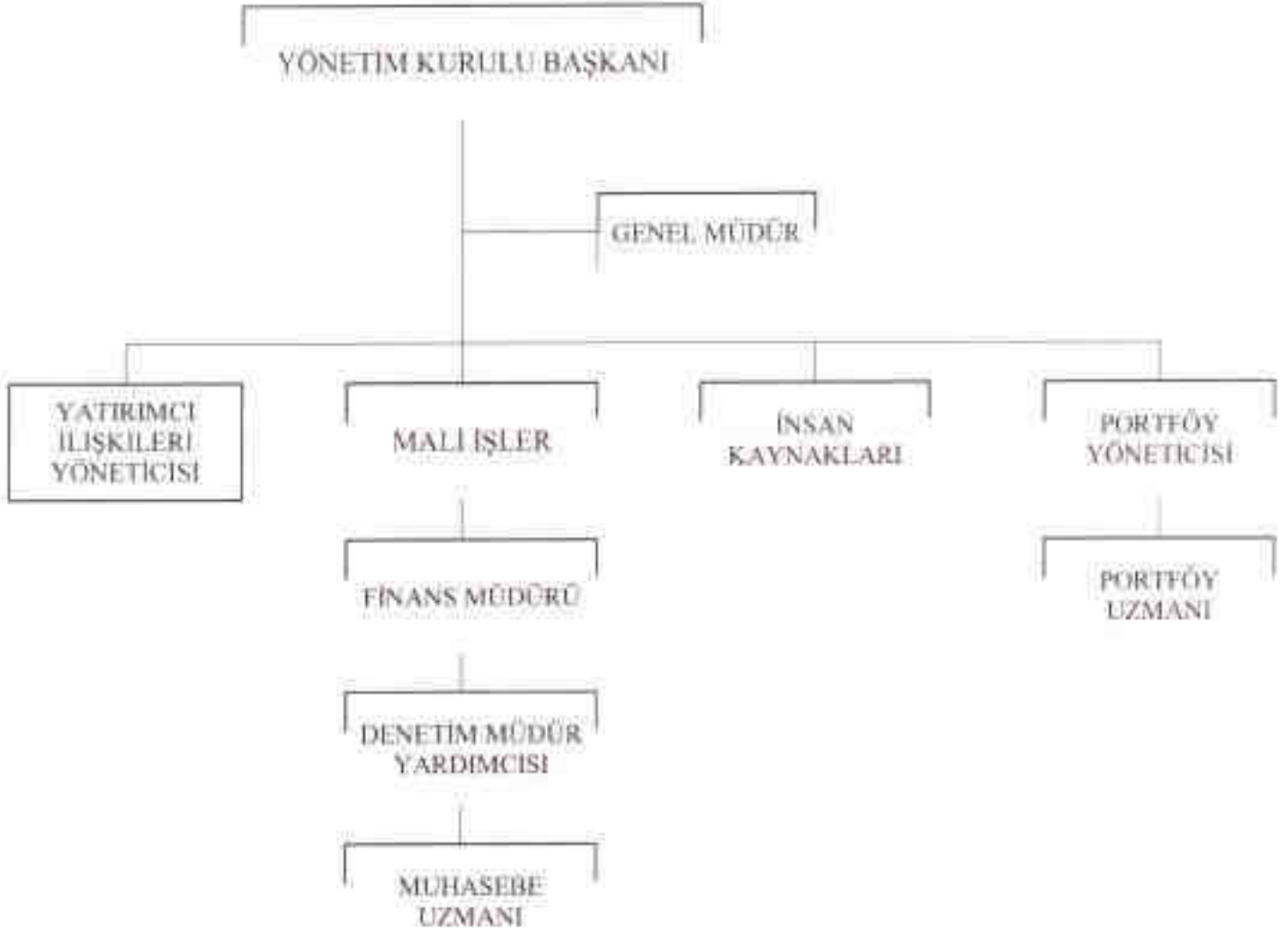
13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilir şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:
Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu seçimi Sermaye Piyasası Kurulu Seri IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine İlişkin Tebliği'nde belirtilen kriterler dahilinde 25.05.2021 tarihli 2020 yılı Olağan Genel Kurulu'nda 3 (üç) yıl süre için yapılmıştır.

reysan GYO
Reysan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Durmüş Döven	Yönetim Kurulu Başkanı	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 3 Yıl	229.475,11	0,09
Egemen Döven	Yönetim Kurulu Başkan Yard.	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Yard./Genel Müdür	3 Yıl / 3 Yıl	17.771.216,58	7,22
Ekrem Burcu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bahçekapı Mah. No:2475 Edirnegatı/ Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi / His. Kur. Er. Sap. Kom. Üyesi	3 Yıl / 3 Yıl	-	-
Behzat Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 3 Yıl	-	-
Serel Can Buladoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Taşköpür Mah. Haldun Tuncer Sok. No:27B Güngören/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) / Denetim Kom. Bşk. / Riskin Er. Sap. Kom. Bşk.	3 Yıl / 3 Yıl	-	-
Ali Murathan Dikel	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Kızıyapağı Mah. Marmara Cad. Özlem Apt. No:11 İç Kapı No:12 Kadıköy/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) / Kurumsal Yö. Kom. Bşk. / Denetim Kom. Üyesi	3 Yıl / 3 Yıl	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Behzat Kaplan	Genel Müdür	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	Süresiz	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket 2008 yılında kurulmuştur.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Egemen Döven, Yönetim Kurulu Başkanı Durmuş Döven'in oğludur.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Durmüş Döven

Reysaş GYO Yönetim Kurulu Başkanı

1980 yılında iş yaşamına atılan Durmuş Döven, önce Hacettepe Üniversitesi İşletme Fakültesi ardından da Anadolu Üniversitesi İş İdaresi Bölümü'nü bitirmiştir. Maltepe Üniversitesi Uluslararası Ticaret ve Lojistik Yönetimi üzerine de Yüksek Lisans yapmıştır. 1990 yılında Reysaş Lojistik ve Taşımacılık firmasını kuran Durmuş Döven, lojistik sektöründen önce inşaat, ithalat, üretim gibi alanlarda faaliyet göstermiştir. Bu arada dikey entegrasyon ilkesine bağlı olarak birçok yeni yatırımı gerçekleştirmiştir. 18

Nisan 1961 yılında Ankara'da doğan Durmuş Döven evli ve 2 çocuk babasıdır. İngilizce bilen Durmuş Döven, uçaklarla çok ilgili, pilotluğu ise bir tutkusu olarak tanımlamaktadır.

Egemen Döven

Reysaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi

23 Nisan 1985 yılında Ankara'da doğan Egemen Döven, ilkokulu Büyük Kolej'de, ortaokulu Özel Bilkent Lisesi'nde ve liseyi de 2003 yılında TED'de bitirmiştir. Aynı yıl Koç Üniversitesi İşletme bölümüne başlayıp, 2007 yılında bölümünden Vehbi Koç Onur derecesi alarak mezun olmuştur. 2002 yılında Macaristan'ın Győr şehrinde Hödlmayer'de lojistik stajı yapıp, 2004 yılında bankacılık, finans ve hazine bölümlerinde HSBC'de çalışmıştır. 2005 yılında ise operasyon ve planlama bölümlerinde Adapazarı'ndaki Toyota Otomobil Fabrikası'nda çalışmıştır. 2007 yılından itibaren Reysaş GYO şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi ve grup şirketlerinde de yöneticilik yapmaktadır. İyi derecede İngilizce bilen Egemen Döven evli ve 3 çocuk babasıdır.

Behzat Kaplan

Reysaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

4 Eylül 1971 yılında doğan Behzat Kaplan 1993 yılında Selçuk Üniversitesi Makine Mühendisliği'ni bitirmiştir. Çeşitli kurumlarda yaklaşık 23 sene Mekanik ve İnşaat Koordinatörlüğü yapan Kaplan, İngilizce ve Flemenkçe bilmektedir. Reysaş Lojistik ve Reysaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi olan Behzat Kaplan evli ve 1 çocuk babasıdır.

Ekrem Burcu

Reysaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi

10 Temmuz 1960 yılında doğan Ekrem Burcu Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nü bitirmiştir. Bayındırlık Bakanlığı ve bağlı birimlerinde sırasıyla uzman, şube müdürü ve daire başkan vekilliği yapmıştır. 2003 yılında kendi isteği ile Bayındırlık Bakanlığı'ndan emekli olmuştur. 2003 yılında Reysaş Lojistik grubunda çalışmaya başlayan Ekrem Burcu, Ankara Bölge Müdürlüğü ve Proje Koordinatörlüğü yapmıştır. Reysaş Lojistik ve Reysaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi olan Burcu, 2 çocuk babasıdır.

Ali Murathan Dikel

Reysaş GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

28 Ağustos 1985 yılında İzmir'de doğan Ali Murathan Dikel, St. George Avusturya Lisesi'nden mezun olduktan sonra, Lisans öğrenimini Sabancı Üniversitesi İng. Yönetim Bilimleri Bölümü'nde tamamlamış, ardından Yüksek Lisans Üsküdar Üniversitesi Tasavvuf Kültürü ve Edebiyatı Bölümü'nde devam etmiştir. 2008 yılında Süttaş'ta Kurumsal İletişim bölümünde, 2006 yılında Coca Cola'da Pazarlama bölümünde görev almış, 2016 yılından itibaren de Hasbro'da Kıdemli Marka Müdürü görevinde çalışmaktadır. Ali Murathan Dikel iyi derecede İngilizce ve Almanca bilmektedir.

Şeref Can Buladoğlu

Reysaş GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

17.04.1982 yılında İstanbul'da doğan Şeref Can Buladoğlu, Saint-Benoit Fransız Lisesi'nden mezun olduktan sonra Lisans öğrenimini İstanbul Bilgi Üniversitesi İşletme Fakültesi Ekonomi-İşletme bölümünde tamamlamıştır. Sırasıyla Anel Grup Finans departmanında ve İstanbul Turizm ve Mağazacılık A.Ş. Yönetim bölümünde stajlarını tamamlayıp yine İstanbul Turizm ve Mağazacılık A.Ş.'de iş hayatına başlamıştır. 2009 yılında Dorukefe Gıda Ticaret Ltd. Şti.'de yönetici olarak yeni görevine başlamıştır. 2013 yılında kardeşiyle birlikte kurdukları Hurma Gıda Tic. ve San. Ltd. Şti. ve Anday Kimya Şirketleri bünyesinde halen restaurant ve market işletmeciliği, temizlik ürünleri tedariki ve kimyasal madde üretimiyle birlikte oto kuaför alanlarında hizmet veren şirketlerinde yöneticiliğe devam etmektedir. İngilizce ve Fransızca bilen Şeref Can Buladoğlu evli ve 1 çocuk babasıdır.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliklerinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Ad Soyad	Görevi	Son 5 Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirketlerin Unvanları	Ortaklık, Yönetim Kurullarındaki Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliklerinin veya Ortaklıklarının Halen Devam Edip Etmeyeceği	Sermayesizlik Payı (%)
BERMİN DÖVEN	Yönetim Kurulu Başkanı	Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş. Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş. Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş. Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş. Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş. Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmeyecek Devam Etmeyecek Devam Etmeyecek Devam Etmeyecek Devam Etmeyecek Devam Etmeyecek	100 100 100 100 100 100
EGEMEN DÖVEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş. Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş. Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş. Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş. Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmeyecek Devam Etmeyecek Devam Etmeyecek Devam Etmeyecek Devam Etmeyecek	100 100 100 100 100
ERKENTURKCU	Yönetim Kurulu Üyesi	Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmeyecek	100
BERKAT KAPLAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmeyecek	100
SERİF CAN AYLAĞOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmeyecek	100
ALİ NURATTAN DİBEK	Yönetim Kurulu Üyesi	Büyüyük, Taşınmazlık ve Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmeyecek	100

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, İrtikâp, Rüşvet, Hırsızlık, Dolandırıcılık, Sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, Kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Egemen Döven'e 30/09/2020 tarih 2020/61 sayılı SPK Bülteninde yayınlandığı üzere; "31/12/2019 tarihli mali tabloların kamuya duyurulmasına ilişkin işlem yapılamaz dönemde içsel veya sürekli bilgi sahipleri ile ilgili kişilerce işlem gerçekleştirilmesi" sebebiyle SPKn VI-104.1 Piyasa Bozucu Eylemler Tebliği'nin 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına göre RYSAS pay piyasasında gerçekleştirdiği işlemler sebebi ile SPK tarafından toplam 46.958-TL idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir.

Egemen Döven'e 30/09/2020 tarih 2020/61 sayılı SPK Bülteninde yayınlandığı üzere; "31/12/2019 tarihli mali tabloların kamuya duyurulmasına ilişkin işlem yapılamaz dönemde içsel veya sürekli bilgi sahipleri ile ilgili kişilerce işlem gerçekleştirilmesi" sebebiyle SPKn VI-104.1 Piyasa Bozucu Eylemler Tebliği'nin 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına göre RYGYO pay piyasasında gerçekleştirdiği işlemler sebebi ile SPK tarafından toplam 46.958-TL idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir.

Her iki ceza ile ilgili yetkili mecrualara gerekli itirazlar yapılmış olup, hukuki süreç devam etmektedir.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:



Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üeliğine veya ihraçedaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

25/05/2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da;

Şirket Yönetim Kurulu Başkanı'na 01 Mayıs 2021 tarihinden itibaren bir yıl süre ile "Yönetim Kurulu Üyeliği Huzur Hakkı" olarak ücret ödenmemesine, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı'na 01 Mayıs 2021 tarihinden itibaren bir yıl süre ile "Yönetim Kurulu Üyeliği Huzur Hakkı" olarak ücret ödenmemesine, bunun dışında her bir Bağımsız Yönetim Kurulu üyesine 01 Mayıs 2021 tarihinden itibaren 1 yıllık süre için aylık net 3.000-TL ücret ödenmesine karar verilmiştir.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 66.632 TL olup, tamamı ücret ve huzur hakkı ödemelerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 229.217 TL).

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER
KURUMU ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Durmuş Döven	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 3 Yıl
Egemen Döven	Yönetim Kurulu Bşk.Yrd.	3 Yıl / 3 Yıl
Ekrem Borcu	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 3 Yıl
Behzat Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 3 Yıl
Serel Can Buladoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	3 Yıl / 3 Yıl
Ali Murathan Dikel	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	3 Yıl / 3 Yıl
Behzat Kaplan	Genel Müdür	Süresiz / Devam Ediyor

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:
Yönetim Kurulu Üyelerine Şirket ile iş ilişkisinin sona ermesi halinde kendilerine sağlanacak bir fayda ve ödenmesi gereken bir tutar bulunmamaktadır.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur;

Yönetim Kurulunun 06.02.2014 tarihli kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen kriterler dahilinde belirlenmiştir. Aynı karar ile teblihte belirtilen Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin ayrıca oluşturulmamasına, bu komitelerin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Komitelerin çalışma esasları:

Kurumsal Yönetim Komitesi: Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir. Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu

bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler. Kurumsal Yönetim Komitesi 6 ayda bir toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

Denetimden Sorumlu Komite: Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden Sorumlu Komite yılda 4 defa toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

Riskin Erken Saptanması Komitesi: Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumludurlar. Riskin Erken Saptanması Komitesi 2 ayda bir toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen, Kurumsal Yönetim tebliğinin uygulanmasına yönelik gruplandırma, 3. Grup şirketler arasında bulunmaktadır. Reysaş GYO A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan 'Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uymak için düzenli olarak bu yöndeki çalışmaları sürdürmektedir. Bu bağlamda 03.01.2014 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca zorunlu ilkelere uyum çalışmaları tamamlanmış ve zorunlu olmayan diğer ilkelere ise uyum için çalışmalar halen devam etmektedir.

Şirket'in 01.01.2020 – 31.12.2020 dönemine ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" hazırlanmış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda ("KAP") yayımlanmıştır. Söz konusu bildirimlere;

<https://www.kap.org.tr/tr/cgi/f4028e4a140ee847b0140120278e00023> bağlantısında yer alan "Kurumsal Yönetim" başlıklı bölümünden,

2020 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu için <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/907114>

2020 Yılı Kurumsal Yönetim Bilgi Formu için <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/907115>

bağlantılarından ulaşılabilir.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri aşağıda yer almaktadır:

- Geçmiş yıllarda yapılmış olan sermaye artırımları, hisse senedi değişim ve kar payı ödemeleri ile ilgili işlemlerin yerine getirilmesi,
- Genel Kurul toplantısının yürürlükteki mevzuatı, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılması,
- Şirket Genel Kurul toplantısının yapılması, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanların hazırlanması, tutanakların talep edenlere gönderilmesi,
- Pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı ve sözlü bilgi taleplerini gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ilgili yetkililerle görüşerek yanıtlanması,
- SPK'nın II-15.1 sayılı tebliği dikkate alınarak gerekli Özel Durum Açıklamalarının Borsa İstanbul A.Ş. ve SPK'na bildirilmesi,
- Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuatın meydana gelen değişikliklerin takip edilmesi ve Şirket

İlgili birimlerinin dikkatine sunulması.

Adı Soyadı	Unvan	Tel	E-mail	Lisans Belgesi Türü	Lisans No	Öğrenim
Ebru Ermutlu	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	(216) 564 20 00	ebru.kocoglu@reysas.com	Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirmesi Uzmanlığı Lisansı - Kredi Derecelendirme Lisansı	2020/27 - 700748 - 913483	Yüksek Lisans
Özge Uzun	Finans Seki	(216) 564 20 00	ozge.unun@reysas.com			Lisans

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

Yıllar İtibari ile Çalışan Personel Sayısı	31.12.2020 (Yılısonu)	31.12.2019 (Yılısonu)	31.12.2018 (Yılısonu)
	9	7	5

Personelin tamamının görev yeri İstanbul'da Şirket merkezidir.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Unvanı	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
REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.	578.823,53	0,24	A	578.823,53	0,24	A
REYSAS	151.802.917,04	61,7	B	151.802.917,04	61,7	B

TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.						
EGEMEN DÖVEN	17.871.216,58	7,26	B	17.771.216,58	7,22	B
DİĞER	75.747.043,85	30,8	B	75.847.043,85	30,84	B
TOPLAM	246.000.001,00	100		246.000.001,00	100	

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

Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	Son Durum İtibarıyla 01.08.2021		Son Genel Kurul Toplantısı Tarihi İtibarıyla 25.05.2021	
	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
PABRAI INVESTMENT FUND 3, 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 PABRAI INVESTMENT FUND II L.P.	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
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

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin 4'ü A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2'si ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla Genel Kurul tarafından seçilir;

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Seçimi	1	378.824	0,34
B	Hamiline	Yönetim Kurulu Seçimi	1	345.421.177	99,76
		TOPLAM		246.000.001	100

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirket esas sözleşmesi ve kurumsal yönetim ilkeleri uyarınca ortaklık yönetim kurulunda iki bağımsız üye bulunması zorunludur. Mevzuattan kaynaklanan bu zorunluluk haricinde, gücün kötüye kullanılması için alınan herhangi bir tedbir bulunmamaktadır. Mevcut durumda yönetim hakimiyetine sahip ortak veya ortaklar yoktur.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Egemen Döven, Yönetim Kurulu Başkanı Durmuş Döven'in oğludur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

İlişkili taraflarla yapılan işlemler konusunda Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun (KAP) www.kap.org.tr adresli internet sitesinde açıklanan 2018, 2019 ve 2020 tarihli finansal tabloların 6 numaralı dipnotunda gerekli bilgiler verilmiştir.

Ortaklar, üst düzey yöneticiler, yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler ve iştirakler ilişkili taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

Şirket'in ilişkili Taraflar listesi aşağıdadır.

- Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.
- Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.
- Rey Otel Turizm İşl. Ve Tiz. Ltd. Şti
- Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.
- Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.
- Kolay Depo Depolama A.Ş.
- Reyline Uluslar Arası Taşımacılık Ltd. Şti.

İlişkili taraflarından ticari nitelikte olan/olmayan alacaklarının dönem sonları itibarıyla cari hesap bakiyeleri aşağıdadır.

	2020				2019				2018			
	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Finansal Alacaklar	Finansal Borçlar	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Finansal Alacaklar	Finansal Borçlar	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Finansal Alacaklar	Finansal Borçlar
Reysaş Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.												
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	212.000,00		6.482.700,00		282.000,00		6.775.800,00					21.000,00
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.			1.000.000,00				1.200.000,00				1.200.000,00	6.000.000,00
Rey Otel Turizm İşl. Ve Tiz. Ltd. Şti									6.000.000,00			
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	1.000.000,00											
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.			2.400.000,00								6.400.000,00	
Kolay Depo Depolama A.Ş.												

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19/b-3 ve 20. maddeleri ile 16.09.2003 tarih ve 25231 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak, Kadıköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesinin 01.02.2010 tarihli 2010/49-E. ve 2010/65 Sayılı kararı uyarınca tayin edilen Bilirkişi Heyeti tarafından verilen 01.02.2010 tarihli Bilirkişi Heyeti Raporuna istinaden gerçekleştirilen kısmi bölünme işlemleri sonucunda İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 629760 sicil numarasında kayıtlı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'ye ait toplam 95.983.578,09 TL net mukayyet değerli toplam 21 adet taşınmaz Şirket'e aynı sermaye olarak eklenmiştir.

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'ında işlem görmektedir. İş bu izahname kapsamında ihraç edilecek paylar da satış sürecinin usulüne uygun şekilde tamamlanmasıyla beraber Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görecektir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket Esas Sözleşmesi'ne Şirket internet sitesinde (www.reysasgyo.com.tr) bulunan Hakkımızda / Esas Sözleşme bölümünden (<http://www.reysasgyo.com.tr/icerisleri/temel>)

reysas GYO
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge'ye Şirket internet sitesinde (<http://www.reysasgyo.com.tr/ic-yonerge>) bulunan Yatırımcı İlişkileri Şirket Bilgileri bölümünden ve www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri: Şirketin amaç ve faaliyetleri Esas Sözleşmenin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket'in kuruluş amacı ve çalışma konusu şunlardır:

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 halka açık anonim ortaklıktır.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsili ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 6 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Görev süresi sonunda görevi biten her iki tip yönetim kurulu üyesinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatta belirtilen kriterler dahilinde yeniden seçilmesi mümkündür.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulur. Komitelerin sayısı, görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır. Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, diğer komitelerin ise başkanları, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 246.000.001 TL olup, beheri 1 TL itibarı değerinde 246.000.001 adet paya bölünmüştür ve tamamı muvazaadan arı 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. Esas Sözleşmenin 8. maddesi uyarınca A grubu payların, yönetim kurulu üye seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesi uyarınca A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların, yönetim kurulu üye seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır. Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, Şirkette pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmaz.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usulfer ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesinin 26. maddesi uyarınca Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili madde hükümleri göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar. Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu ana sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabiidir. Genel Kurul toplantılarına Yönetim Kurulu Başkanı başkanlık eder. Onun yokluğunda bu görevi Yönetim Kurulu Başkan Vekili yapar. Başkan vekili de yoksa Yönetim Kurulundan mevcut olan üye toplantıya başkanlık eder.

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesi uyarınca, A grubu payların, yönetim kurulu üye seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır. Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabiidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, Şirkette pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

reysas REYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



74

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in portföyünde yer alan konut imarlı arsalar (İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 1975 Parsel) üzerine konut yapılması için Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş. ile Şirket arasında imzalanan "Hasılat Paylaşımı" esasına dayalı "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi", Şirket tarafından piyasa fiyatları düşük bulunduğundan, Sur Yapı ile karşılıklı olarak anlaşmaya varılarak "Kat Karşılığı" esasına geçilmiştir. Hasılat Paylaşımı esasında %40 olan oran, Kat Karşılığı esasında %43 olmuştur. İmzalanan yeni sözleşmeye göre; Şirket portföyüne İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 1975 Parsel'de devam eden "Muhit" projesinden 95 konut ve 4 dükkan, 1975 Parsel'de yeni başlayacak projeden de 43 konut ve 3 dükkan dahil edilecek olup, ilk projenin 2021 yılsonunda, ikinci projenin ise 2022 yıl sonunda bitirilecektir. Portföye dahil edilecek toplam 138 konut ve 7 dükkanın tesliminde gecikme olması durumunda, karşı firma gecikmeden dolayı Şirket'e kira ödeyecektir.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Şirketin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla düzenlenmiş, Bağımsız Denetimden/ incelemeden geçmiş Finansal tablolarına www.kap.org.tr ve www.reysasgyo.com.tr internet sitelerinden ulaşılabilir.

Şirket'in www.kap.org.tr adresinde ilan edilmiş Finansal tablo dönemleri ve ilan tarihleri aşağıdaki gibidir.

FİNANSAL TABLO DÖNEMİ	İLAN TARİHİ
01.01.2020-31.12.2020	03.02.2021
01.01.2019-31.12.2019	10.02.2020
01.01.2018-31.12.2018	15.02.2019

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

31/12/2017 ve 31/12/2018 yılı Bağımsız Denetim Kuruluşu:

Bilgili Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Rafet Kalkan (2017) / Hilmi Kınday (2018)
Adresi	Kozyatağı Mah. Değirmen Sok. Cemalbey İş Merkezi No:11 K:3 D:11-14 Kadıköy/İstanbul
Telefon	(216) 384 53 93 -97
Fax	(216) 384 53 90
İnternet Adresi	http://www.bilgidenetim.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	AGN International Ltd, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31/12/2017 Görüş	Olumlu

31/12/2018 Görüş

Olumlu

31/12/2019 yılı ve 31/12/2020 hesap dönemi Bağımsız Denetim Kuruluşu

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.**Sorumlu Ortak Baş Denetçi**

Mehmet Akif Ak

AdresiKısıklı Mah. 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**mgıworldwide, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali
Müşavirler Odası**31/12/2019 Görüş**

Olumlu

31/12/2020 Görüş

Olumlu

2017 yılı ve 2018 yılının bağımsız denetim kuruluşu Bilgili Bağımsız Denetim A.Ş., 2019 yılında Bilgili Bağımsız Denetim A.Ş.'nin bağımsız denetim faaliyetinde bulunma yetkisi SPK tarafından iptal edilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul ile 2019 yılına ilişkin hesap dönemini kapsamak üzere finansal raporların denetlenmesi için Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. seçilmiştir. 2020 yılının bağımsız denetim kuruluşu Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'dir. Sorumlu denetçi Mehmet Akif Ak'dır.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirketin kar dağıtım politikası: Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca, Esas Sözleşmesinin kar dağıtımına ilişkin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçe" konulu 34. maddesi çerçevesinde kar dağıtım kararlarını belirleyen "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

reysas GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in mali yapısı, karlılık durumu ve genel ekonomik konjonktür göz önünde bulundurularak, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre hesap edilmiş dağıtılabilir net dönem karının %10'unun nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması hedeflenmekte olup, ortaklığın sermaye yapısı ve yatırım harcamalarını olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi yoluyla dağıtılması Genel Kurul onayına sunulur.

Kar payı dağıtım tarihi, Yönetim Kurulu'nun teklifi doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına aykırı olmamak ve en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarı ile başlanması kaydıyla ödenir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu Sermaye Piyasası hükümlerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir. İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Kar Payı Avansı dağıtabilir. Şirket'in Esas Sözleşmesi hükümleri uyarınca kar payında imtiyaz bulunmamaktadır. Pay sahiplerine dağıtılacak kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

2018 Yılı Genel Kurul Kararı:

Şirket'in VUK'a göre ve SPK'ya göre hazırlanan 2018 yılı mali tablolarında oluşan dönem karının SPK mevzuatı doğrultusunda dağıtılması konusunda Yönetim Kurulu'nun önerisi görüşüldü. 2018 yılı VUK karının -103.976.972,48 TL (Zarar), SPK mevzuatına göre karının 212.108.681 TL olması sebebiyle ortaklara kar dağıtılmaması konusu, oy birliği ile kabul edildi.

2019 Yılı Genel Kurul Kararı:

Şirket'in VUK'a göre ve SPK'ya göre hazırlanan 2018 yılı mali tablolarında oluşan dönem karının SPK mevzuatı doğrultusunda dağıtılması konusunda Yönetim Kurulu'nun önerisi görüşüldü. 2018 yılı VUK karının -16.332.796,88 TL (Zarar), SPK mevzuatına göre karının 548.706.853 TL olması sebebiyle ortaklara kar dağıtılmaması konusu, oy birliği ile kabul edildi.

2020 Yılı Genel Kurul Kararı:

Şirketin VUK'a göre ve SPK'ya göre hazırlanan 2020 yılı mali tablolarında oluşan dönem karının SPK mevzuatı doğrultusunda dağıtılması konusunda Yönetim Kurulu'nun önerisi görüşüldü. 2020 yılı SPK mevzuatına göre karının 410.426.474-TL, VUK karının -67.595.062,17-TL (Zarar) olması sebebiyle ortaklara kar dağıtılmaması konusu oy birliği ile kabul edildi.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:



reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AKYEMİR MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Birinci Grupla İlgili İçerik Denetim ve Yayımlı Tabloları:

Özneyi Tarih	İsteyen Tarih	Makbuzat No ve Tarih	Sıra No	Birlik Tutarı	Güncellenen Tutar
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	1	1 TL	1 TL
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	2	1 TL	1 TL
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	3	1 TL	1 TL
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	4	1 TL	1 TL

Birinci Grupla İlgili İçerik Denetim ve Yayımlı Tabloları:

Özneyi Tarih	İsteyen Tarih	Makbuzat No ve Tarih	Sıra No	Birlik Tutarı	Güncellenen Tutar
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	1	1 TL	1 TL
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	2	1 TL	1 TL
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	3	1 TL	1 TL
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	4	1 TL	1 TL
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	5	1 TL	1 TL
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	6	1 TL	1 TL
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	7	1 TL	1 TL
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	8	1 TL	1 TL
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	9	1 TL	1 TL
2019/01/01	2019/01/01	2019/01/01	10	1 TL	1 TL

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oran (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Seçiminde Aday Gösterme	578.823.532	0,24	1 TL	578.823.532	0,24
B	Hamiline	Yok	245.421.177.468	99,76	1 TL	245.421.177.468	99,76
TOPLAM						246.000.001	

Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 246.000.001 TL'dir. Sermayeyi temsil eden paylar A Grubu (nama) 578.823.532 adet, B Grubu (hamiline) 245.421.177.468 adet iki gruba ayrılmıştır. Sermaye oranı

sonrasında pay gruplarının sermaye içindeki oranı değişmeyecek, her iki grup da mevcut orana göre pay alacaktır.

A Grubu Payların ISIN Kodu: TRERGYO00027

B Grubu Payların ISIN Kodu: TRERGYO00019

Şirket'in 246.000.001 TL tutarındaki mevcut sermayesi 253.999.999 TL tutarında bedelli olarak arttırılmak suretiyle toplamda 500.000.000 TL'ye çıkartılması planlanmaktadır. Nakit karşılığında arttırılan 253.999.999 tutarındaki sermayeyi temsil eden 253.999.999 adet pay halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların % 103,25203 oranında yeni pay almak hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma hakları, 1 TL nominal değerli beher pay için 1 TL fiyattan kullanılacaktır. İhrac edilecek yeni paylar A ve B grubu olup, B grubunun imtiyazı bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri seçiminde A grubu pay sahipleri Esas Sözleşmenin 8.maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyeleri seçiminde imtiyaz hakkına sahiptir.

Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar A Grubu pay sahiplerine A Grubu (nama), B Grubu pay sahiplerine B Grubu (hamiline) pay verilecektir. A Grubu pay sahipleri (Reysas Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.) ile ortaklardan Sn.Durmuş Döven ve Sn.Egemen Döven yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmişlerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B Grubu paylar SPK (II-5.2.) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 17. maddesinin 2. fıkrası çerçevesinde Borsada satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından ve daha sonra varsa kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılmayan payların olması halinde, bu payların, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, Şirket'e iletilen satın alma taahhüdü çerçevesinde, bedelleri tam ve nakden ödenerek Sn. Egemen Döven tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

- a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi: Yoktur.
- b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi: Yoktur.
- c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları: Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, Sermaye piyasası kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında oluşturulacaktır.

23.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklık payları kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satış yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md.19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği):

Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Esas Sözleşme'nin "Net Karın Dağıtım" başlıklı 33. maddesine göre;

Şirketin hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem net karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe:

a) Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesi hükümlerine göre çıkarılmış sermayenin yüzde yirmisine ulaşmaya kadar %5 genel kanuni yedek akçe ayrılır.

Birinci Kar Payı:

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak birinci kar payı dağıtılır.

İkinci Kar Payı:

c) Dönem net karından, (a) ve (b) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe:

d) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, %5 oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse biçiminde dağıtılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına karar verilemez.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurula kararlaştırılır.

Bu esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınmaz.

Şirket, Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun hükümlerine uygun olarak avans kar payı dağıtabilir.

Esas Sözleşme'nin "Yıllık Karın Dağıtım Zamanı" başlıklı 34. maddesine göre;

İşbu esas sözleşmenin 33. maddesine göre dağıtılması kararlaştırılan kârın ne zaman dağıtılacağı, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak kararlaştırılır. Her halükarda kâr dağıtımı hesap dönemini izleyen 5'inci ayın sonuna kadar tamamlanmak zorundadır. Dağıtım tarihinin, o Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılı aşmaması şarttır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren 5 (beş) yılda zamanaşımına uğrar. Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri için uygulanan 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon, Tahvilât ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un 1. , 2. , 3. ve 4. maddeleri 20.06.2019 tarihli ve 30807 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla, zamanaşımına uğrayan söz konusu bedeller Hazine'ye intikal etmeyecek olup, Şirket tarafından serbestçe özvarlığa dönüştürülebilecektir.

Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Hisseleri MKK nezdinde ve yatırımcı kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır. Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kar payı almak üzere yapacakları mürocatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar

dağıtımında, sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. SPK'nın II-9.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md.461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18,

II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)

TTK md. 461 uyarınca, her pay sahibi, mevcut paylarının sermaye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkına sahiptir. Ancak, Esas Sözleşme'nin "Sermaye" başlıklı 10. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli hisse ihraç konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

SPKn md. 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Bedelsiz Pay Edinme (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):

TTK md. 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir. Artırımın tescili ile o anda mevcut pay sahipleri mevcut paylarının sermayeye oranına göre bedelsiz payları kendiliğinden iktisap ederler.

SPKn md. 19 uyarınca, halka açık ortakların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağılır.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):

TTK md. 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutarı payı oranında alır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):

TTK md. 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilci olarak genel kurula katılabilir.

TTK md. 1527 uyarınca, anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fiziki katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

SPKn md. 29 uyarınca, halka açık ortaklıklar genel kurullarını, toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde ortaklığın internet sitesi ve KAP ile Kurulca belirlenen diğer yerlerde yayımlanan ilanla çağırmak zorundadır. Bu Çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır.

SPKn md. 30 uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417):

TTK md. 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni istisnalar saklıdır.

TTK md. 409 uyarınca genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tabloları,

yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerekli takdirde, genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır.

TTK md. 417 uyarınca, yönetim kurulu, SPKn'nin 13. md. uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi MKK'dan sağlayacağı pay sahipleri çizelgesine göre düzenler.

Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436):

TTK md. 434 uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK md. 432 uyarınca, bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK md. 433 uyarınca, oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK md. 435 uyarınca, oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK md. 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir iş veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hâkimideki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz. Şirket yönetim kurulu üleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn md. 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):

SPKn md. 14 uyarınca, Şirket, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından TMS çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

TTK md. 437 uyarınca, finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az onbeş gün önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri, denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, 200'üncü madde çerçevesinde şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

Satın Alma Talebini Geri Alma Hakkı (II-5.1 sayılı İzahname ve İhrac Belgesi Tebliği md. 24):

Tebliğ'in 24. maddesinin 1. fıkrasına göre "İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal

Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhâl Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilir."

4. fıkrasında ise "Değişiklik ya da yeni hususların yayımlanmasından önce sermaye piyasası araçlarını satın almak için talepte bulunmuş yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri almak hakkına sahiptirler. Konuya ilişkin olarak izahnamede bilgi verilmesi koşuluyla bu fıkra da yer alan süre ihraççı ve/veya halka arz eden tarafından daha uzun olarak belirlenebilir" şeklinde hükmedilmiştir.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445, 451, SPKn md. 18/6, 20/2):

SPKn md. 18/6 uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümleri çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

SPKn md. 20/2 uyarınca, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, 18 inci maddenin altıncı fıkrasına göre iptal davası açılabilir.

TTK md. 445 ve 446 uyarınca, genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

TTK md. 447 uyarınca, genel kurulun, özellikle; pay sahibinin, genel kurula katılma, asgari oy, dava ve kanundan kaynaklanan vazgeçilemez nitelikteki haklarını sınırlandıran veya ortadan kaldıran, pay sahibinin bilgi alma, inceleme ve denetleme haklarını, kanunen izin verilen ölçü dışında sınırlandıran veya anonim şirketin temel yapısını bozan veya sermayenin korunması hükümlerine aykırı olan kararları batıldır.

TTK md. 448 uyarınca, Yönetim kurulu iptal veya butlan davasının açıldığını ve duruşma gününü usulüne uygun olarak ilan eder ve şirketin internet sitesine koyar. İptal davasında üç aylık hak düşüren sürenin sona ermesinden önce duruşmaya başlanamaz. Birden fazla iptal davası açıldığı takdirde davalar birleştirilerek görülür. Mahkeme, şirketin istemi üzerine muhtemel zararlarına karşı davacıların teminat göstermesine karar verebilir. Teminatın nitelik ve miktarını mahkeme belirler.

TTK md. 449 uyarınca, genel kurul kararı aleyhine iptal veya butlan davası açıldığı takdirde mahkeme, yönetim kurulu üyelerinin görüşünü aldıktan sonra, dava konusu kararın yürütülmesinin geri bırakılmasına karar verebilir.

TTK md. 450 uyarınca, genel kurul kararının iptaline veya butlanına ilişkin mahkeme kararı, kesinleştikten sonra bütün pay sahipleri hakkında hüküm ifade eder. Yönetim kurulu bu kararın bir suretini derhâl ticaret siciline tescil ettirmek ve internet sitesine koymak zorundadır.

TTK md. 451 uyarınca, genel kurulun kararına karşı, kötüniyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn md. 27):

TTK md. 411 uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md. 412 uyarınca, pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

TTK md. 420 uyarınca, finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin en az yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK md. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK md. 531 uyarınca, haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler.

TTK md. 559 uyarınca, Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescilli tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

SPKn md. 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439):

TTK mad. 438 uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK mad. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, şirketi veya pay sahiplerini zarara uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atar.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

reysa GYO

Rayas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



**RAYA YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

SPKn. md. 24 uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Payları borsada işlem gören ortaklıklar için ayrılma hakkına sahip olan pay sahiplerinin belirlenmesinde işbu tebliğin 8 inci maddesi uyarınca alınan yönetim kurulu kararının kamuya açıklanma tarihi; söz konusu yönetim kurulu kararının kamuya açıklanmasından önce ortaklık veya ortaklığın yetkilileri tarafından önemli nitelikteki işleme ilişkin olarak herhangi bir şekilde kamuya açıklama yapılmış olması halinde ise bu açıklamanın tarihi esas alınır. Ayrılma hakkına konu olacak pay tutarları, bu fıkra göre esas alınan tarih itibarıyla sahip olunan paylardan genel kurul tarihine kadar varsa yapılan satışların son giren ilk çıkar esasına göre ve gün sonu net bakiyeler üzerinden düşülmesi suretiyle hesaplanır. Kamuya açıklama tarihi itibarıyla ortaklıkta pay sahibi olanlar ile pay tutarlarının belirlenmesinde takasın tamamlanmasına bakılmaksızın eşleşmiş emirler dikkate alınır.

Pay sahibinin önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şartını tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın işbu tebliğin 11. maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde ayrılma hakkı kullandırılır.

Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile ortaklığa bu hakkın kullandırılması yükümlülüğünden muafiyet verilmesine, bu hakkın kullanılmasına ve adil bedelin hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

SPKn md. 27 uyarınca, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler.

Dönüştürme Hakkı (TTK md. 485):

Esas sözleşmede aksi öngörülmemişse, payın türü dönüştürme yolu ile değiştirilebilir. Dönüştürme esas sözleşmenin değiştirilmesiyle yapılır. Dönüştürmenin kanunen öngörüldüğü hâllerde yönetim kurulu gerekli kararı alarak derhâl uygular ve bunun esas sözleşmeye yansıtılması girişimini hemen başlatır. Nama yazılı pay senetlerinin hamiline yazılı pay senetlerine dönüştürülebilmesi için payların bedellerinin tamamen ödenmiş olması şarttır.

23.6. Payların ibracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 04/05/2021 tarihinde aşağıda belirtilen hususlar görüşülmüş ve oybirliği ile karara bağlanmıştır:

- 1) Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesinin (Sermaye ve Paylar) vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketin 1.000.000.000-TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde 246.000.001-TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %103,25203 oranında, 253.999.990-TL artırılarak 500.000.000-TL'ye çıkarılmasına,
- 2) Artırılacak 253.999.999 TL tutarındaki sermayeyi temsilen 253.999.999 TL nominal değerli 253.999.999 adet hamiline yazılı ve borsada işlem gören nitelikte pay ihraç edilmesine,
- 3) Sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanmamasına ve 1 TL nominal değerli 1 adet pay için geçerli yeni pay alma hakkı kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine.



- 4) Yeni pay alma hakları kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen iş günü **mesai saati bitiminde** sona ermesine,
- 5) Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra satılamayan payların olması halinde, bu payların Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) işgünü süreyle, yeni pay alma hakkı kullanım fiyatı olan 1 TL'den daha düşük olmamak kaydıyla, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulmasına,
- 6) Yeni pay alma haklarının kullanılmasından ve daha sonra varsa kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılamayan payların olması halinde, bu payların, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, Şirkete iletilen satın alma taahhüdü çerçevesinde, bedelleri tam ve nakden ödenerek Sn. Egemen Döven tarafından satın alınmasına,
- 7) Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin ("MKK") kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,
- 8) Sermaye artırımını işlemleri kapsamında Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine,
- 9) Payların ihracı için hazırlanacak izahname'nin onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği ve II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği ile ilgili diğer düzenlemeler uyarınca gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanarak Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmesine,
- 10) Sermaye artırımını için SPK, Borsa İstanbul A.Ş., MKK, İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve diğer tüm kamu ile özel kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılması gerekli tüm iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine, gerekli bildirim, başvuru ve diğer iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi ve izahname, sözleşme, taahhütnâme, vekaletname, başvuru belgeleri, beyan, dilekçe ve sair evrakların imzalanması da dahil bu karar kapsamında yürütülecek tüm iş ve işlemlerin yapılması konusunda Şirket Yönetim Kurulunun yetkilendirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Söz konusu Yönetim Kurulu Kararı, Şirket'in 05.05.2021 tarihli özel durum açıklaması ile KAP'a bildirilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların, yönetim kurulu üye seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır. Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir.

Borsa'da işlem görmekte olan B grubu payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak husus bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arzla ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilen payların nominal değeri 253.999.999 olup, sermayeye oranı %103,25203'dür. Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar A Grubu pay sahiplerine A Grubu (nama), B Grubu Pay sahiplerine B Grubu (hamiline) pay verilecektir.

A Grubu pay sahipleri (Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.) ile ortaklardan Sn.Durmuş Döven ve Sn.Egemen Döven yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmişlerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B Grubu paylar SPK (II-5.2.) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 17. Maddesinin 2. Fıkrası çerçevesinde Borsada satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından ve daha sonra varsa kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılamayan payların olması halinde, bu payların, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, Şirket'e iletilen satın alma taahhüdü çerçevesinde, bedelleri tam ve nakden ödenerek Sn. Egemen Döven tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Bu tutar ayrıca sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen şekilde KAP'a ait www.kap.org.tr ve/veya Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi www.reysasgyo.com.tr adreslerindeki internet sitelerinden kamuya açıklanacaktır.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup yeni pay alma kullanım hakkı 15 gün olacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra kalan B grubu payların tasarruf sahiplerine satış süresi 2 iş günü olup, bu paylar yeni pay alma hakkı kullanım fiyatından düşük olmamak kaydıyla Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Halka arz süresi içinde satılamayan paylar, halka arz süresinin bitimini izleyen 3 (üç) işgünü içerisinde, halka arz fiyatının ortalama değerinden aşağı olmamak üzere, bedelleri tam ve nakden ödemek koşulu ile bu konuda taahhütname veren Sn. Egemen Döven tarafından satın alınacaktır.

Halka arzın 2021 yılı Temmuz ayında tescil edilerek tamamlanması planlanmaktadır.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar A Grubu pay sahiplerine A Grubu (nama), B Grubu pay (hamiline) pay verilecektir. A Grubu pay sahipleri (Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.) ile ortaklardan Sn.Durmuş Döven ve Sn.Egemen Döven yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmişlerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B Grubu paylar SPK (II-5.2.) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 17. Maddesinin 2. Fıkrası çerçevesinde Borsada satılacaktır.

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değer üzerinden (1 TL nominal değerli paylar için 1 TL değerden), yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerın altında kalmamak kaydıyla "BİST" Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 lot'tur. Şirket için 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından ve daha sonra varsa kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılamayan payların olması halinde, bu payların, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, Şirket'e iletilen satın alma taahhüdü çerçevesinde, bedelleri tam ve nakden ödenerek Sn. Egemen Döven tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Tasarruf sahiplerine satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği" nde yer alan "Borsa'da satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. BLAŞ'da işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesi BİST (www.borsaistanbul.com) ve TSPB (www.tspb.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Mevcut pay sahipleri yeni pay alma haklarını kullanmak isterlerse, hak kullanımının yapılacağı 15 günlük süre içerisinde her biri 1 TL nominal değerli pay için 1 TL olmak üzere hesaplanacak yeni pay tutarlarını aracı kurum nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaktır. Haklarını kullanmak istedikleri yönünde iradelerini paylarının bulunduğu aracı kurumlara beyan ederek hak kullanım işlemlerini bu süre içerisinde gerçekleştirebileceklerdir.

Yeni pay alma (rüşhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsaca ilan edilecek süre içinde "R" özellik koduyla rüşhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüşhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüşhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüşhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüşhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüşhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurum/kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, aşağıda belirtilen banka şubesinde Şirket adına ve hesabına açılan hesaba MKK tarafından ödenmek üzere (yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde) tam ve nakit olarak aracı kurum/kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri ise bu haklarını yeni pay alma hakkı kupon pazarının açık olduğu süresinde ve hesaplarının bulunduğu aracı kurumlara emir vermek suretiyle Borsa İstanbul nezdinde satabilirler. Bu yeni pay alma haklarını almak isteyen yatırımcılar, aynı süre içerisinde aracı kurumlara verecekleri yeni pay almak hakkı alım emirleri ile alış işlemi gerçekleştirebilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından kalan payları almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahipleri duyurulacak satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmak suretiyle pay bedellerini aracı kurum nezdindeki yatırım hesaplarına yatırarak ve alım emri ileterek pay sahibi olabilir. İşbu satışın 2 günden erken tamamlanması halinde satış sona erdirilecektir. Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra Borsa İstanbul A.Ş.'de Birincil Piyasa'da satış yapılan payların takası (T+2) gün, Takas ve Saklama Bankası A.Ş. / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

Pay bedelleri tahsil edildikçe, Şirket'e ait 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 özel hesaba MKK tarafından yatırılacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımı ve yeni pay haklarının kullanımından kalan payları almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurması gerekmektedir. Bu aracı kurumların listesi www.borsaistanbul.com ve www.tspb.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin yatırımcı danışma hattı telefon numaraları "0212 298 23 59, 0212 298 23 48, 0212 298 22 95, 0212 298 25 58"dir.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın iptali veya ertelenmesi aşağıdaki şartlarda olabilecektir;

- Yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler
- Ak Yatırım'ın ve/veya Şirketin aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması.
- Şirket, Şirket ortakları, Şirket bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve Yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek, olay, dava veya soruşturma ortaya çıkmış olması,
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, deprem, yangın, sel, terör gibi doğal afet ve mücbir sebep hali,
- SPK'nın "izahname ve ihraç Belgesi Tebliğinin (II- 5.1) 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerle satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcının yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, halka arzın iptal veya ertelenmesi mümkün olabilecektir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Pay sahipleri herhangi bir kısıtlamaya tabi olmaksızın yeni pay alma haklarını tamamen veya kısmen kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında yatırımcılar 1 lot ve katları şeklinde pay alabileceklerdir. Şirket payları açısından 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPK'nın 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanımı süresi boyunca hak kullanımı yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinde kayden teslim edilecektir.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra kalan paylar BİS'te Birincil Piyasada satılacak ve takas (T+2) gün, Takas ve Saklama Bankası A.Ş. MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulan sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandığıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamaktadır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yeni pay alma hakkını kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamış olup, kalan paylar halka arz edilecektir.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL'den satışa sunulacaktır.

Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Yeni pay alma oranı, %103,25203'dür.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Mevcut pay sahipleri yeni pay alma haklarını kullanmak isterlerse, hak kullanımının yapılacağı 15 günlük süre içerisinde her biri 1 TL nominal değerli pay için 1 TL olmak üzere hesaplanacak yeni pay tutarlarını aracı kurum nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaktır.

Haklarını kullanmak istedikleri yönünde iradelerini paylarının bulunduğu aracı kurumlara beyan ederek hak kullanım işlemlerini bu süre içerisinde gerçekleştirebileceklerdir.

Yeni pay alma (rüçhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

Yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri bu haklarını yeni pay alma hakkı kupon pazarının açık olduğu süre içinde satabilirler. Bu yeni pay alma haklarını almak isteyen yatırımcılar, aynı süre içerisinde aracı kurumlarına verecekleri yeni pay almak hakkı alım emirleri ile alım işlemi gerçekleştirebilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından kalan payları almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahipleri duyurulacak satış süresi içinde ve hesaplarının bulunduğu aracı kurumlara emir vermek suretiyle ya da Borsa İstanbul nezdinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmak suretiyle pay bedellerini aracı kurum nezdindeki yatırım hesaplarına yatırarak ve alım emri ileterek pay sahibi olabilir. İşbu satışın 2 günden erken tamamlanması halinde satış sona erdirilecektir.

Pay bedelleri tahsil edildikçe, Şirket'e ait 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 özel hesaba MKK tarafından yatırılacaktır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortaklarımızın, yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle rüçhan hakkı kullanım süresi içinde tamamlanacak şekilde MKK'ya müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK nezdinde hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine katır verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlara bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. SPKn'nun yayını tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen paylar ile kaydileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş paylar hakkında da SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklardan,

a. Payları dolaşımında olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımında olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullandılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar bu haklarını yeni pay alma hakkı süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma (rüçhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar BİAŞ Birincil Piyasa'da 2 iş günü süre ile yeni pay alma hakkı kullanımı fiyatının altında olmamak kaydıyla satışa sunulacaktır.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından ve daha sonra varsa kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılmayan payların olması halinde, bu payların, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların

ortalamasından aşağı olmamak üzere, Şirkete iletilen satın alma taahhüdü çerçevesinde, bedelleri tam ve nakden ödenerek Sn. Egemen Döven tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Satın Alma Taahhüdünde Bulunan: Egemen Döven

Adresi: Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:13 Üsküdar/İstanbul

Bir Payın Satın Alma Fiyatı: Artırılacak sermayeyi temsil eden paylardan satılmayanlar olması halinde, Sn Egemen Döven, söz konusu bu payların tamamını, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 3 iş günü içerisinde, Birincil Piyasa'da oluşan halka arz fiyatının ortalaması üzerinden tam olarak ve nakden ödeyerek almayı taahhüt etmiştir.

Taahhütte Bulunanın Şirket İle Olan İlişkisi: Egemen Döven, İhraççının sermayesini temsil eden payların 17.771.216,58 adet ile %7,22'sine sahip ortağı olup aynı zamanda yönetim kurulu başkan yardımcısıdır.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr), Şirket internet sitesi (www.reysasgyo.com.tr) ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.akyatirim.com.tr) ilan edilecektir. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu ayrıca gazetelerde ilan edilmeyecektir.

SPK'nın 11-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 15. maddesinin ikinci fıkrasında; "Halka açık ortaklıkların gerçekleştirdikleri sermaye artırımlarında yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların nominal değerinin toplamının yüzelli bin TL'nin veya oran olarak satışa sunulan paylarının nominal değerinin yüzde birinin altında kalması durumunda, bu ortaklıklar Kurul'dan önce almadan özel durum açıklaması yapmak suretiyle tasarruf sahiplerine satış duyurusu yayımlamayabilirler" hükmü yer almaktadır.

Şirket bu hükümden yararlanabilir ve tasarruf sahiplerine satış duyurusu ilanı yerine özel durum açıklaması yapabilir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:



reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Durmaz Döven	Yönetim Kurulu Başkanı
Egemen Döven	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Behzat Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür
Ekrem Barcı	Yönetim Kurulu Üyesi
A.İ. Murathan Dökel	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız
Şeref Can Buludoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız
Hakan Aları	Finans Direktörü
Erkan Narmann	Finans Şefi
Cüfüt Gergün	Muhasebe Müdürü
Ebru İrmirici	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Özge Uzun	Finans Şefi
Erdeniz Balıkcıoğlu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Alaattin Şimşek	Valof Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mehmet Akif Akı	Viyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
Muhammet Yaşarbay	Viyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
İsmail Arda	Viyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
Rafet Kalkan	Bilgili Bağımsız Denetim A.Ş.
Hilmi Kınday	Bilgili Bağımsız Denetim A.Ş.

Hayati Öztornacı	AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Onur Dirm	AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Erkan Mikrafın	AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nazım Coşkun	AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Gökrem Ergün	AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Enes Kırıcı	AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fatma Derya Lön	AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından ve daha sonra varsa kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılamayan payların olması halinde, bu payların satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, Şirkete iletilen satın alma taahhüdü çerçevesinde, bedelleri tam ve nakden ödenerek Sn. Egemen Döven tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını başvurmuş oldukları ilgili aracı kurumdan öğrenebileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar borsada satış yöntemi ile halka arz edileceğinden, halka arzdan alınan payların kesinleşmiş miktarı T+2'de yatırımcıların hesaplarına geçecektir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları, 1 TL nominal değerli 1 lot pay için 1 TL olarak kullanılacaktır. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gündür. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar yeni pay alma için saptanan sürenin bitimini takip eden 2 iş günü içinde nominal değerinin altında olmamak üzere Borsa'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri Şirket tarafından daha sonra KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istemeyen 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.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Yeni pay alma hakları 1 TL nominal değere denk (1 lot) paylar için 1 TL'dir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar BİST Birincil Piyasada 2 iş günü süre ile nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa'da oluşacak fiyattan Borsa İstanbul'da satılacağından belirlenmiş bir halka arz fiyatı yoktur.

Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) Şirket'in kurumsal internet sitesi (www.reysasgyo.com.tr) ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (www.akyatirim.com.tr)'nin internet sitesinde ilan edilecek "Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu"nda belirtilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yoktur.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket ile Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 04 Mayıs 2021 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesi gereğince aşağıda bilgileri bulunan Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. halka arza en iyi gayret yöntemi ile aracılık edecektir.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	AkYatırım Menkul Değerler A.Ş.
Merkez Adresi	Sahancı Center Kule 2 Kat 3 34330 4.Levent/İstanbul
MERSİS No	0011007783700015
Telefon	0212 334 94 94
Fax	0212 292 98 23
İnternet Adresi	www.akyatirim.com.tr

reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:
Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ihraç söz konusu değildir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Araç Kurum (Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.) satışa "en iyi gayret aracılığı" ile aracılık edecektir. Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	253.949.999	103.25203

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 04 Mayıs 2021 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Ak Yatırım'ın aracılık komisyon ücreti 100.000 TL + BSMV'dir. Sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma haklarının BIST'te satışı araç kurumu tarafından gerçekleştirilecektir. Aracılık sözleşmesinde, "En İyi Gayret" aracılığına ilişkin standart ifadelerle yer verilmekte olup, başkaca özellik arz eden herhangi bir husus bulunmamaktadır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, Ak Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir. Ak Yatırım'ın aracılık komisyon ücreti 100.000 TL + BSMV'dir. Ak Yatırım Menkul Değerler dışında, halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yetkili kuruluş ile ihraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket'in payları BIST'te Ana Pazar piyasasında işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilen paylar, yeni pay alma haklarının kullanılmasını veya halka arz süresi içerisinde satın alınmasını takiben Borsa düzenlemeleri çerçevesinde Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in mevcut payları RYGYO kodu ile Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylar da Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya

İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Mevcut tüm ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları varsayımıyla, Şirket, halka arzdan 253.999.999 TL brüt, halka arza ilişkin tahmini 849.999 TL maliyetin düşülmesinden sonra ise 253.150.000 TL tahmini net gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyet 849.999 TL, halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına 0,00335 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arzın sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirilmesinden dolayı, aracılık ve danışmanlık maliyetleri ile Borsa kota olma ücreti, halka arz edilecek payların ihraç değeri üzerinden alınan Kurul ücreti, rekabeti koruma fonu, MKK ihraççı hizmet bedeli, danışmanlık ücreti, bağımsız denetim, reklam, pazarlama ve halkla ilişkiler, ilan tescil ve diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Halka arza ilişkin Şirket'in katlanacağı tahmini maliyetler aşağıdaki gibidir:

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 (%0,003)	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

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan pay bulunması halinde, bu paylar BIST Birincil Piyasası'nda nominal değer in üzerinde satışa sunulacağından satış fiyatı ile nominal değer arasındaki fark kadar emisyon primi oluşacak, dolayısı ile satıştan elde edilecek net gelir değişeceğinden pay başına maliyet de değişecektir.

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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 İlişkin 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 pozitive 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 artırımını 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 kapsamdaki 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 yaklaşık 253.150.000 TL tutarında tahmini ihraç geliri elde edilecek olup, sermaye artırım sürecine ilişkin tahmini halka arz maliyetlerinin mahsubu sonucu elde edilecek bu tahmini nakit girişi, Şirket'in 09/2021-04/2022 yılı için aşağıdaki tabloda detayı verilen TL ve YP kredi ödemelerinde kullanılacaktır.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

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.

TL	Sermaye Artırım Öncesi (30.12.2020)	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,00
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		253.999.999
İhraca İlişkin Maliyet		849.999
Halka Arz Tahsilatı		253.999.999,00
Net Hasiyat		253.150.000
Özkaynak (Defter Değeri)	2.107.707.036	2.360.857.036
Çıkarılmış Sermaye	246.000.001	500.000.000
Pay Başına Defter Değeri	8,5679	4,7217
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-3.8462
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-44,8907%

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Şirket ortaklarımızdan Sn. Durmuş Döven, Sn. Egemen Döven ve Reytaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş. Şirket'e verdikleri yazılı beyan ile yeni pay alma haklarını tamamen ve hakden ödemek suretiyle kullanacaklarını kabul ve taahhüt etmişlerdir. Taahhüt veren bu 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 tutarı 2,0584 TL ve oranı %69,30513'dür. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

TL	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		2,97
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		253.999.999
İhraca İlişkin Maliyet		1.336.964
Halka Arz Tahsilatı		407.811.154
Net Hasılat		406.474.191
Özkaynak (Defter Değeri)	2.107.707.036	2.514.181.227
Çıkarılmış Sermaye	246.000.001	500.000.000
Pay Başına Defter Değeri	8,5679	5,0284
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-3,5396
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi %		-41,312%
Yeni Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)		2,0584
Yeni Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi %		69,30513%

Şirket hisselerinin 05.08.2021 tarihli BİST kapanış fiyatı olan 5,00 TL üzerinden yapılan referans fiyat çalışması $((5,00 + (1 * 1,03252)) / (1 + 1,03252))$ ile bedelli sermaye artırım sonrası fiyatın 2,97 TL olacağı hesaplanmıştır. Taahhüt veren ortakların 170.382.381,36 TL nominal değerli paylarının 1 TL yeni pay alma fiyatı üzerinden (175.923.270,40 TL nominal) hak kullanımı yapacağı, diğer ortaklara ait 75.617.619,64 TL nominal değerli payın hak kullanımı yapılmayacağı varsayılarak, 78.076.728,597 TL nominal değerli payların Borsa İstanbul Birinci Piyasa'da 2,97 TL'den satılacağı senaryosu ile hesaplamalar yapılmıştır.

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar ve veriler ışığında yapılmış olup, mevcut ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yoktur. Yeni pay alma hakları tamamen kullanılabilirdiği gibi kısmen kullanım da olabileceği için, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

reysas | GYO
Reytaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ibraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgileri:

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne sermaye artırım ve halka arzla ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Şirketin izahnamede yer alan finansal tabloları aşağıda bilgileri verilen bağımsız denetim firması tarafından denetime tabi tutulmuştur. Finansal tablolara ait bilgiler, bağımsız denetim raporlarından aynen alınmış olup, Şirketin bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirilebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmamaktadır.

Tarihi	Görüş	Ticaret Unvanı	Sorumlu Ortak İlas Denetçi	Adresi
31.12.2020	Olumlu	Weyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Mahmut Akif Ak	Kızılk Mah. Bülent Bulvarı No: 31 Veyon Plaza Üsküdar/İstanbul
31.12.2019	Olumlu	Weyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Mahmut Akif Ak	Kızılk Mah. Bülent Bulvarı No: 31 Veyon Plaza Üsküdar/İstanbul
31.12.2018	Olumlu	İtici Bağımsız Denetim A.Ş.	Hilmi Kınar	Kızılk Mah. Değirmen Sok. Camiye İşleri No: 11 K. 3 D: 11-14 Kadıköy/İstanbul
31.12.2017	Olumlu	İtici Bağımsız Denetim A.Ş.	Rafet Kalkan	Kızılk Mah. Değirmen Sok. Camiye İşleri No: 11 K. 3 D: 11-14 Kadıköy/İstanbul

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar BİAŞ'ta işlem görecektir payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu izahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının yorumlanmasında değişiklikler olabileceğini, ileride değişebileceğini hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin gözönünde bulundurulmasını ve özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, borsada işlem görecektir payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu izahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu izahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

30.1 Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeren diğer kişilerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan

sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2021 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesini uygulandır.

Gelir Aralığı

Gelir Vergisi Oranı (%)

24.000 TL’ye kadar	15
53.000 TL’nin 24.000 TL’si için 3.600 TL, fazlası	20
130.000 TL’nin 53.000 TL’si için 9.400 TL, fazlası	27
650.000 TL’nin 130.000 TL’si için 30.190 TL, fazlası	35
650.000 TL’den fazlasının 650.000 TL’si için 212.190 TL, fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25’dir.

KVK’da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye’de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye’de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye’de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelelerin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden maksat ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

30.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST’te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız: 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım

Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tabındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfasi halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark;
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan);
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;

(ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve

(iii) (i) numaralı alt kısımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kısımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi

uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

- (i) sabit getirili menkul kıymetler;
- (ii) (ii) değişken getirili menkul kıymetler;
- (iii) (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve
- (iv) (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Yeni Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazanım tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'na %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için:

- (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,
- (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme hürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyası doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabidir. Ancak anılan madde uyarınca, "iavsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkartılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkartılmasında Kısap

bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkiif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BİST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "0"dir. Mezkûr madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirmedir.

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkiif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkiif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

30.2.2.2 Kurumlar

30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satış yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef

kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlara; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlara; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1 Gerçek Kişiler

30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş; tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve yade edilecektir.



Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ:

Yoktur.

32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER



Aşağıdaki belgeler “Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul” adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.reysasgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

a. Esas Sözleşme

<https://www.reysasgyo.com.tr/esas-sozlesme>

b. Faaliyet Raporları

<https://www.reysasgyo.com.tr/faaliyet-raporlari>

c. İzahnamede yer alması gereken dönemlere ilişkin finansal tablolar ve bağımsız denetim raporları

<https://www.reysasgyo.com.tr/mali-raporlar>

d. Genel Kurul bilgileri

<https://www.reysasgyo.com.tr/e-genel-kurul-bilgilendirme-dokumanlari>

e. Kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporları

<https://www.reysasgyo.com.tr/kurumsal-yonetim-ilkeleri-raporlari>

f. Kar dağıtım politikası

<https://www.reysasgyo.com.tr/kar-dagitim-politikasi>

33. EKLER

Ek/1 Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Beyanı

Ek/2 Gayrimenkul Değerleme Şirketi Sorumluluk Beyanları



reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

- BAĞIMSIZ DENETÇİ BEYANI -

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:13 Üsküdar/İstanbul

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin izahname dönemi olan 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren döneme ait konsolide ve bireysel finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak tüm yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulduğuna ilişkin olarak 03 Şubat 2021 tarihli denetçi raporunda olumlu görüş beyan edilmiştir.

İstanbul, 03 Şubat 2021

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Mehmet Akif AK
Sorumlu Denetçi, YMM



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2021
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



Grant Thornton

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

**Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı
Genel Kurulu'na
İstanbul**

Erin Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Etiler Büyükdere Cad.
No:14 Kat:10
34396 Sarıyer /İstanbul,Türkiye

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 293 77 97
www.grantthornton.com.tr

Giriş

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı'nın ("Grup") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki ara dönem konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar tablosunun, özet konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yöneten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmenekteyiz.





Grant Thornton

Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir denetçi tarafından denetlenmiş ve 03.02.2021 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir. Grup'un 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir denetçi tarafından denetlenmiş ve 29.07.2020 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu sonuç verilmiştir.

Sonuç

Satırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

EREN Başmühür Denetim A.Ş.
Member Firm of Grant Thornton International



Jale AKKAŞ
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17.08.2021

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30.06.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	30.06.2021 Sonuç Bağımsız Denetim'den Geçmiş	31.12.2020 Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'den Geçmiş
<u>VARLIKLAR</u>			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	331.480.814	259.811.947
Ticari Alacaklar		281.009.394	223.048.020
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5-7	1.989.103	6.192.620
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	31.344.146	14.457.336
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	390.881	596.831
Stoklar	13	103.785	171.708
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	5-17	-	18.181
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	17	4.756.738	5.280.231
Cari Ödeme Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.793.436	1.171.406
Diğer Dönen Varlıklar	18	10.003.331	8.675.594
		331.480.814	259.811.947
DURAN VARLIKLAR		3.296.690.633	3.229.376.004
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.250	3.250
Stoklar	13	56.897.916	56.897.916
Çıkayacak Yönetimle Değerlenen Yatırımlar	10	29.915.806	29.678.582
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	3.127.809.056	3.067.061.457
Maddi Duran Varlıklar			
- Tesis, Makine ve Cihazlar	12	75.810.631	73.266.371
- Taahhütler	12	101.978	109.819
- Demirbaşlar	12	5.641.961	1.866.715
- Özel Maliyetler	12	49.080	62.427
Peşin Ödenmiş Giderler	17	307.383	307.385
Ertesi Yıl Vergi Varlığı	25	152.970	122.082
		3.296.690.633	3.229.376.004
TOPLAM VARLIKLAR		3.628.170.847	3.488.997.951

Eklî muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

(*): Yukarıdaki konsolide mali tabirler Yönetim Kurulu tarafından 17.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30.06.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetim'den Geçmiş 30.06.2021	Yenide Düzenlenen Bağımsız Denetim'de Geçmiş 31.12.2020
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		720.266.382	616.459.28
Kısa Vadeli Borçlanmalar:			
- Banka Kredileri	7	165.103.723	68.066.13
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			
- Banka Kredileri	7	477.970.299	437.482.80
- Finansal kiralama	7	35.018.806	46.041.47
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5-8	5.695.444	37.422.82*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	9.532.304	4.286.80*
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Kapsamında Borçlar	16	422.743	301.24
Diger Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5-9	11.146.496	9.185.40
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	9.292.246	7.866.73
Ertelemiş Gelirler	17	822.856	1.372.59*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	118.947	
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	197.100	78.03*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.945.418	4.335.22*
		720.266.382	616.459.28
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		793.052.589	784.821.62*
Uzun Vadeli Borçlanmalar:			
- Banka Kredileri	7	764.097.223	731.241.021
- Finansal kiralama	7	24.045.979	30.444.302
Diger Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	1.518.106	-
Ertelemiş Gelirler	17	13.250	13.250
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	684.692	311.104
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	25	2.693.339	2.811.946
		793.052.589	784.821.62*
ÖZKAYNAKLAR		2.114.851.876	2.107.707.036
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	19	246.000.001	246.000.001
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(1.047.230)	(1.047.230)
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	3	(10.633.456)	(10.633.456)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birleşmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	19	99.075.327	99.075.327
- Diğer Kazanç/Kayıplar	19	(91.772)	(47.348)
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	19	7.563.403	7.563.403
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	19	1.766.579.555	1.356.369.865
Net Dönem Karı/Zararı	26	7.406.048	410.426.474
TOPLAM ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR		2.114.851.876	2.107.707.036
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.114.851.876	2.107.707.036
TOPLAM KAYNAKLAR		3.628.170.847	3.488.987.951

Eklî muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloları tamamlayıcı parçaları olurlar.

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 17.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYNAS GAVRIMENKIL VÄTREM ÖRTAKILÇI A.Ş. VE BAĞLI ÖRTAKILÇI
Hİ.Ö.İ. - 30.06.2023 VE 01.01. - 30.06.2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KAPISAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

SÖRÜLÜLEN FAALİYETLER	Sonuç Başlatma		Sonuç Başlatma		Sonuç Başlatma	
	Dönem Referansları	Dönem Sonu	Dönem Sonu	Dönem Sonu	Dönem Sonu	Dönem Sonu
10	81.81 - 30.06.2023	146.554.526	126.554.960	77.213.478	81.84 - 30.06.2023	87.440.209
20	(25.673.877)	(25.673.877)	(15.712.230)	(11.376.890)	(2.181.245)	(2.181.245)
21	330.888.449	330.888.449	318.824.730	65.886.018	60.258.964	60.258.964
22	(2.590.930)	(2.590.930)	(1.904.303)	(1.685.048)	(1.045.923)	(1.045.923)
23	(1.019.822)	(1.019.822)	2.157.298	132.390	393.810	393.810
24	4.339.872	4.339.872	(4.795.663)	(927.256)	(1.460.831)	(1.460.831)
25	(2.736.316)	(2.736.316)	106.283.060	65.792.728	56.138.006	56.138.006
26	319.783.387	319.783.387	8.229	13.790.793	4.220	4.220
27	13.790.795	13.790.795	(371.955)	764.400	(284.420)	(284.420)
28	237.223	237.223	420.313	88.307.992	2.313	2.313
29	133.771.401	133.771.401	106.640.647	12.068.224	55.860.372	55.860.372
30	30.140.769	30.140.769	(169.547.515)	(75.365.891)	3.338.556	3.338.556
31	(156.457.211)	(156.457.211)	(35.346.959)	18.519.325	(62.066.925)	(62.066.925)
32	7.454.959	7.454.959	31.671	(133.493)	13.768.011	13.768.011
33	(48.911)	(48.911)	(189.483)	(118.947)	16.760	16.760
34	140.572	140.572	31.671	(15.046)	(3.751.341)	(3.751.341)
35	7.406.048	7.406.048	(35.315.288)	18.376.332	(3.751.341)	(3.751.341)
36	7.406.048	7.406.048	(35.315.288)	18.376.332	(3.751.341)	(3.751.341)
37	0.0301	0.0301	(0.1456)	0.0747	(0.0172)	(0.0172)
38	0.0301	0.0301	(0.1456)	0.0747	(0.0172)	(0.0172)
39	133.7021	133.7021	22.191	(20.439)	(417)	(417)
40	8.926	8.926	22.191	(20.439)	(417)	(417)
41	(38.778)	(38.778)	(35.283.097)	18.361.083	(3.751.341)	(3.751.341)
42	7.379.272	7.379.272	(35.283.097)	18.361.083	(3.751.341)	(3.751.341)
43	7.379.272	7.379.272	(35.283.097)	18.361.083	(3.751.341)	(3.751.341)

10.5. submüesses potansiyatları ve diğerleri kimselerle finansal tabakaların tamamıyla ilgili programı oluşturuldu (*) Yabancıda kimselerle mal tabakaları Yabancıda Kimseler tarafından 17/04/2021 tarihinde oluşturulmuştur.

REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.-30.06.2021 VE 01.01.-30.06.2020 ARA HESAP DÖNENLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dönem Referansları	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı/Zararı		10.300.824	(34.982.977)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler	26	7.406.048	(33.315.288)
Amortisman ve İfa Giderleri ile ilgili Düzeltmeler		39.232.499	11.413.467
Karşılıklar ile ilgili Düzeltmeler	12	5.186.410	3.558.149
- Kıdem Tazminatı Karşılığı ile ilgili Düzeltmeler	18	320.238	(8.203)
- Beklenen Zaman Karşılığı (TFRS 9)	7	123.409	-
- Davas Karşılığı ile ilgili Düzeltmeler	14	390.193	995.528
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile ilgili Düzeltmeler			
- Faiz Gelirleri	7	385.057	7.469.571
- Faiz Giderleri	7	(255.139)	-
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili Düzeltmeler	22-24	46.715.993	-
Gerçekleşmemiş Değer Karşılıkları/Kazançları ile ilgili Düzeltmeler	11	(13.448.376)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile ilgili Düzeltmeler			
- İşvâhlerin Dağıtılmamış Karları ile ilgili Düzeltmeler	10	(237.223)	(926.313)
Vergi Giderleri/Gelirleri ile ilgili Düzeltmeler	25	48.911	(31.669)
Kar/Zarar Mutabakatı ile ilgili Diğer Düzeltmeler		(216.784)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(35.445.157)	(10.831.940)
Stoklardaki Artış/Azalış ile ilgili Düzeltmeler	13	(22.077)	-
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile ilgili Düzeltmeler			
- İlgili Taraftan Ticari Alacaklardaki Artış (Artış)	3	4.203.517	(7.478.080)
- İlgili Olmayan Taraftan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(17.271.867)	(10.392.622)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile ilgili Düzeltmeler			
- İlgili Olmayan Taraftan Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9	205.970	(743.490)
Pasif Ödemeleri/Giderleri Azalış (Artış)		341.674	3.371.327
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile ilgili Düzeltmeler			
- İlgili Taraftan Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	(31.727.385)	(8.037.670)
- İlgili Olmayan Taraftan Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	8	3.480.626	(794.204)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile ilgili Düzeltmeler			
- İlgili Taraftan Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	5	1.961.093	2.951.318
- İlgili Olmayan Taraftan Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9	2.943.599	10.237.142
Finansman Giderlerindeki Artış/Azalış ile ilgili Düzeltmeler	17	(549.734)	(13.384)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış ile ilgili Düzeltmeler	16	560.810	20.284
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalış ile ilgili Düzeltmeler	18	(1.771.385)	32.992
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		11.193.398	(34.733.769)
Vergi Ödemeleri/Giderleri	25	(692.566)	(289.208)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(38.383.751)	(3.995.558)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12	9.204.472	32.172
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12	(20.689.201)	(11.694.560)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	11	(47.299.022)	7.646.833
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		106.244.301	122.358.323
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıktıları (Çıktıları)	7	106.244.301	122.358.323
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		57.961.374	83.379.791
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		57.961.374	83.379.791
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	223.048.020	43.154.749
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	281.009.394	126.534.540

Bu bilanço potansiyel ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

(*) Yabancıdaki konsolide mali tabirler Yönetim Kurulu tarafından 17.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.