

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 2.000.000.000 TL iç kaynaklardan ve 1.000.000.000 TL nakit karşılanmak suretiyle 2.000.000.000 TL'den 5.000.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 3.000.000.000 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 Platformu¹ (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, ihraca 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 özeti 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 öngörüler ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR.....	3
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	4
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	4
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER.....	5
2. ÖZET	6
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	26
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	27
5. RİSK FAKTÖRLERİ	29
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	37
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	39
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	43
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	44
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	53
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	57
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	57
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	58
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	59
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	64
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	65
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	68
18. ANA PAY SAHİPLERİ	68
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	70
20. DİĞER BİLGİLER	72
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	75
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	76
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	81
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	89
25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	97
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	98
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	99
28. SULANMA ETKİSİ	99
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	101
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	102
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	105
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	106
33. EKLER	106

KISALTMA VE TANIMLAR	
A.Ş.	Anonim Şirket
Aracı Kurum, Ak Yatırım	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
EUR veya Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
BİST/Borsa İstanbul / Borsa / BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BAK	Brüt Kiralanabilir Alan
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
EBİTDA	Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization (Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar (FAVÖK))
GES	Güneş Enerjisi Santrali
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımla Numarası
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
LTD.	Limited
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
M²	Metrekare
NSA	Net Satılabilir Alan
Reysaş Investment	Reysaş Investment Germany GmbH
SAN.	Sanayi
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK / Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket, Ortaklık, İhraççı, Reysaş GYO	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞTİ.	Şirketi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ	06/10/2018 tarih ve 30557 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51)
TİC.	Ticaret
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS/UMS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları/Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, ABD Doları	Amerikan Doları
VB.	Ve buna benzer 3
VUK	213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
YP	Yabancı Para

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in sermaye artırımını için Sermaye Piyasası Kurulu dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek bulunmamaktadır.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Egemen DÖVEN Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Tarih: 19.11.2025	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Erkan MİKDAN Nusret KÖSE Bölüm Başkanı Müdür Tarih : 19.11.2025	İZAHNAMENİN TAMAMI

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.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. Mustafa Ozan Mısırlıoğlu Sorumlu Denetçi	BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI Hesap Dönemi:01.01.2022 – 31.12.2022 Hesap Dönemi: 01.01.2023 – 31.12.2023 Hesap Dönemi: 01.01.2024 – 31.12.2024

Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Ufuk Doğruer Sorumlu Denetçi	BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI Hesap Dönemi: 01.01.2025 – 30.06.2025
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Berrin Kurtuluş Sever Sorumlu Değerleme Uzmanı	DEĞERLEME RAPORLARI 31.12.2023 31.12.2024
Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Fatih Özer Sorumlu Değerleme Uzmanı	DEĞERLEME RAPORLARI Hesap Dönemi: 31.12.2022

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İhraççı tarafından izahnamenin yetkili kuruluşlarca sonradan payların tekrar satışı için kullanılmasına dair verilen herhangi bir izin bulunmamaktadır.
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,	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları (TTK, SPK, VUK, vb.)

	tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul İnternet Adresi: www.reysasgyo.com.tr Telefon : +90 (216) 564 20 00 Faks : +90 (216) 564 20 99
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracçının 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 mutlak 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. Sektörel Eğilimler - E-ticaretin büyümesi ile küçük sipariş yoğunluğu ve yüksek devir hızına yönelik depolar önem kazanmıştır. - Soğuk hava depoları; gıda, ilaç ve taze ürün segmentlerinin büyümesiyle hızla genişlemektedir. - Otomatik depo sistemleri, robotik toplama ve WMS yazılımlarının kullanımı artmaktadır. - Büyük lojistik firmaları yatırım amaçlı depo geliştirme projelerine ağırlık vermektedir. Türkiye Depoculuk Pazarı Türkiye, jeostratejik konumu nedeniyle lojistik üs olma potansiyeline sahiptir. Depoculuk pazarı özellikle İstanbul, Kocaeli, Bursa, İzmir ve Ankara gibi bölgelerde yoğunlaşmaktadır. 2020 sonrası dönemde artan e-ticaret hacmi nedeniyle depo talebi rekor seviyelere ulaşmış, doluluk oranları

		yükselmiş ve kira fiyatları artmıştır. Önemli Göstergeler - Depo doluluk oranları birçok bölgede %90'ın üzerindedir. - Modern depo stoku sınırlı olduğundan A sınıfı depo geliştirme yatırımları artmaktadır. - E-ticaret lojistik firmaları, kargo şirketleri ve perakende devleri depo kiralamada en yüksek paya sahiptir. Gelecek Görünümü Depoculuk sektörünün önümüzdeki yıllarda otomasyon, veri analitiği, sürdürülebilir depo çözümleri ve yüksek verimlilik odaklı olarak büyümeye devam etmesi beklenmektedir. Yeşil depo yatırımları ve enerji verimliliği uygulamalarının sektörde standart hale gelmesi öngörülmektedir. 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 30/06/2025 tarihi itibarıyla 86 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu arsaların 52 tanesinin üzerinde depo, 2 tanesinin üzerinde ofis binası, 2 tanesinin üzerinde Hilton Oteli, 2 tanesinin üzerinde ise konut inşaatı bulunmaktadır. Depoların büyük kısmı Kocaeli Çayırova, İstanbul Tuzla, İzmir Menderes, Adana ve Antalya'da bulunmaktadır. Diğer 34 arsanın 7 tanesinin üzerinde depo inşaatı devam etmekte, kalan 27 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 2026-2027 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	Gayrimenkul Sektörünü Etkileyen Önemli Faktörler (2023–2025) 1. 2023 Yılı Enflasyon ve Faiz Baskısı Dönemi: 2023 yılı gayrimenkul sektörü açısından yüksek enflasyon, artan inşaat maliyetleri ve politik olarak düşük faiz oranlarının bir arada görüldüğü zorlu bir dönem olmuştur. Şubat 2023 depremleri

		<table><tr><td></td><td>(>%60)</td><td></td><td>40)</td></tr><tr><td>Faiz Oranları</td><td>Düşük</td><td>Yüksek</td><td>Dengelenme</td></tr><tr><td>Finansmana Erişim</td><td>Kolay</td><td>Zor</td><td>Kısmen iyileşme</td></tr><tr><td>Yabancı Sermaye</td><td>Artış</td><td>Durağan</td><td>Yeniden artış</td></tr><tr><td>İnşaat Maliyetleri</td><td>Çok yüksek</td><td>Stabilize olmaya başladı</td><td>Kısmen düşüş</td></tr><tr><td>Konut Talebi</td><td>Güçlü</td><td>Zayıfladı</td><td>Yavaş toparlanma</td></tr><tr><td>Ticari Gayrimenkul</td><td>Lojistik ağırlıklı</td><td>Dönüşüm sürecinde</td><td>Yatırım artışı</td></tr><tr><td>Depo / Lojistik</td><td>Yükselen trend</td><td>Güçlü</td><td>Güçlü</td></tr><tr><td>Kentsel Dönüşüm</td><td>Başlangıç ivmesi</td><td>Devam ediyor</td><td>Hızlanıyor</td></tr></table> Genel olarak 2023–2025 döneminde gayrimenkul sektörü, yüksek maliyetler ve finansman zorluklarından yavaş yavaş yatırım odaklı büyümeye geçiş sürecindedir. Lojistik ve sanayi gayrimenkulleri, kentsel dönüşüm ve sürdürülebilir projeler önümüzdeki dönemin en güçlü yatırım temaları olacaktır.		(>%60)		40)	Faiz Oranları	Düşük	Yüksek	Dengelenme	Finansmana Erişim	Kolay	Zor	Kısmen iyileşme	Yabancı Sermaye	Artış	Durağan	Yeniden artış	İnşaat Maliyetleri	Çok yüksek	Stabilize olmaya başladı	Kısmen düşüş	Konut Talebi	Güçlü	Zayıfladı	Yavaş toparlanma	Ticari Gayrimenkul	Lojistik ağırlıklı	Dönüşüm sürecinde	Yatırım artışı	Depo / Lojistik	Yükselen trend	Güçlü	Güçlü	Kentsel Dönüşüm	Başlangıç ivmesi	Devam ediyor	Hızlanıyor				
	(>%60)		40)																																							
Faiz Oranları	Düşük	Yüksek	Dengelenme																																							
Finansmana Erişim	Kolay	Zor	Kısmen iyileşme																																							
Yabancı Sermaye	Artış	Durağan	Yeniden artış																																							
İnşaat Maliyetleri	Çok yüksek	Stabilize olmaya başladı	Kısmen düşüş																																							
Konut Talebi	Güçlü	Zayıfladı	Yavaş toparlanma																																							
Ticari Gayrimenkul	Lojistik ağırlıklı	Dönüşüm sürecinde	Yatırım artışı																																							
Depo / Lojistik	Yükselen trend	Güçlü	Güçlü																																							
Kentsel Dönüşüm	Başlangıç ivmesi	Devam ediyor	Hızlanıyor																																							
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirketin ana ortağı lojistik sektöründe faaliyet gösteren Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’dir. Şirketin bağlı ortaklıkları Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti., Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. ve Reysas Investment Germany GmbH 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; <table><tr><th colspan="6">REYSAŞ GYO SERMAYE YAPISI</th></tr><tr><th>Ortağın Unvanı</th><th>Grubu</th><th>Tutarı</th><th>Toplam Tutar</th><th>Oranı</th><th>Toplam Oranı</th></tr><tr><td rowspan="2">Reysaş Lojistik</td><td>A</td><td>4.705.882</td><td rowspan="2">1.240.000.000</td><td>0,24%</td><td rowspan="2">62,00%</td></tr><tr><td>B</td><td>1.235.294.118</td><td>61,76%</td></tr><tr><td>Egemen Döven</td><td>B</td><td>177.000.002</td><td>177.000.002</td><td>8,85%</td><td>8,85%</td></tr><tr><td>Halka Açık Kısım</td><td>B</td><td>582.999.998</td><td>582.999.998</td><td>29,15%</td><td>29,15%</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>A+B</td><td>2.000.000.000</td><td>2.000.000.000</td><td>100,00%</td><td>100,00%</td></tr></table> Toplam çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 4.705.882,544 adet pay karşılığı 4.705.882,544 TL’den; B grubu hamiline yazılı 1.995.294.117,456 adet pay karşılığı 1.995.294.117,456 TL’ den oluşmaktadır. A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların, yönetim kurulu üye seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır. 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;		REYSAŞ GYO SERMAYE YAPISI						Ortağın Unvanı	Grubu	Tutarı	Toplam Tutar	Oranı	Toplam Oranı	Reysaş Lojistik	A	4.705.882	1.240.000.000	0,24%	62,00%	B	1.235.294.118	61,76%	Egemen Döven	B	177.000.002	177.000.002	8,85%	8,85%	Halka Açık Kısım	B	582.999.998	582.999.998	29,15%	29,15%	TOPLAM	A+B	2.000.000.000	2.000.000.000	100,00%	100,00%
REYSAŞ GYO SERMAYE YAPISI																																										
Ortağın Unvanı	Grubu	Tutarı	Toplam Tutar	Oranı	Toplam Oranı																																					
Reysaş Lojistik	A	4.705.882	1.240.000.000	0,24%	62,00%																																					
	B	1.235.294.118		61,76%																																						
Egemen Döven	B	177.000.002	177.000.002	8,85%	8,85%																																					
Halka Açık Kısım	B	582.999.998	582.999.998	29,15%	29,15%																																					
TOPLAM	A+B	2.000.000.000	2.000.000.000	100,00%	100,00%																																					
	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	Ortaklık Yapısı																																																
	Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı																																															
		Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)																																													
	Durmuş Döven	C	360.090.526	18																																													
	Egemen Döven	A	60.480.003	3,02																																													
		B	19.250.000	0,96																																													
		C	179.270.000	8,96																																													
	Rıfat Vardar	A	51.519.997	2,58																																													
		B	8.749.999	0,44																																													
		C	173.896.127	8,69																																													
	Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	C	28.272.727	1,41																																													
	PABRAI INVESTMENT FUND 3 LTD.	C	349.261.672	17,46																																													
	THE PABRAI INVESTMENT FUND IIL.P.	C	208.000.000	10,4																																													
	NATIONAL FINANCIAL SERVICES LLC	C	121.509.091	6,08																																													
	Diğer (Halka Açık Kısım)	C	439.699.860	21,98																																													
Toplam	A+B+C	2.000.000.000	100																																														
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in ayrıntılı finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.reysasgyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitesinde yer almaktadır. Bu tablolardan seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır;																																															
		<table><tr><th>BİLANÇO (TL)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş (sunum endeksli)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden düzenlenmiş</th></tr><tr><td>VARLIKLAR</td><td>30.06.2025</td><td>31.12.2024</td><td>31.12.2023</td><td>31.12.2022</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>3.321.478.298</td><td>3.532.557.812</td><td>1.831.402.998</td><td>1.550.399.903</td></tr><tr><td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td><td>1.035.622.203</td><td>1.062.405.613</td><td>1.188.691.575</td><td>985.741.819</td></tr><tr><td>Finansal Yatırımlar</td><td>1.837.943.639</td><td>1.868.920.852</td><td>335.625.250</td><td>152.943.969</td></tr><tr><td>Ticari Alacaklar</td><td>326.508.669</td><td>141.365.581</td><td>90.959.907</td><td>366.204.485</td></tr><tr><td>Diğer Alacaklar</td><td>38.416.177</td><td>11.271.330</td><td>169.404.088</td><td>4.929.070</td></tr><tr><td>Stoklar</td><td>1.921.808</td><td>43.071.995</td><td>724.365</td><td>834.007</td></tr><tr><td>Peşin Ödenmiş Giderler</td><td>4.815.015</td><td>6.024.000</td><td>37.967.310</td><td>27.054.302</td></tr></table>			BİLANÇO (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş (sunum endeksli)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden düzenlenmiş	VARLIKLAR	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	Dönen Varlıklar	3.321.478.298	3.532.557.812	1.831.402.998	1.550.399.903	Nakit ve Nakit Benzerleri	1.035.622.203	1.062.405.613	1.188.691.575	985.741.819	Finansal Yatırımlar	1.837.943.639	1.868.920.852	335.625.250	152.943.969	Ticari Alacaklar	326.508.669	141.365.581	90.959.907	366.204.485	Diğer Alacaklar	38.416.177	11.271.330	169.404.088	4.929.070	Stoklar	1.921.808	43.071.995	724.365	834.007	Peşin Ödenmiş Giderler	4.815.015	6.024.000	37.967.310	27.054.302
BİLANÇO (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş (sunum endeksli)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden düzenlenmiş																																													
VARLIKLAR	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022																																													
Dönen Varlıklar	3.321.478.298	3.532.557.812	1.831.402.998	1.550.399.903																																													
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.035.622.203	1.062.405.613	1.188.691.575	985.741.819																																													
Finansal Yatırımlar	1.837.943.639	1.868.920.852	335.625.250	152.943.969																																													
Ticari Alacaklar	326.508.669	141.365.581	90.959.907	366.204.485																																													
Diğer Alacaklar	38.416.177	11.271.330	169.404.088	4.929.070																																													
Stoklar	1.921.808	43.071.995	724.365	834.007																																													
Peşin Ödenmiş Giderler	4.815.015	6.024.000	37.967.310	27.054.302																																													

		Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	65.273.341	51.523.179	3.001.742	807.102
		Diğer Dönen Varlıklar	10.977.446	347.975.262	5.028.761	11.885.149
		Duran Varlıklar	69.446.583.480	69.012.900.320	32.346.010.988	14.403.428.766
		Maddi Duran Varlıklar	2.959.651.486	3.145.876.635	1.280.313.581	290.839.562
		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	65.664.228.558	65.292.023.062	30.136.718.000	13.445.235.000
		Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	302.547.016	305.303.631	657.033.332	485.979.356
		Stoklar	0	0	153.297.360	70.530.206
		Diğer Alacaklar	3.424	312	238	8.843
		Kullanım Hakkı Varlıkları	32.468.006	0	0	0
		Peşin Ödenmiş Giderler	487.684.990	269.696.680	114.956.433	107.191.375
		Ertelenmiş Vergi Varlığı	0	0	3.692.044	3.644.424
		TOPLAM VARLIKLAR	72.768.061.778	72.545.458.132	34.177.413.986	15.953.828.669
		BİLANÇO (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş (sunum endeksli)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden düzenlenmiş
		KAYNAKLAR	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
		Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.563.035.897	2.658.939.626	2.517.741.727	1.440.516.732
		Kısa Vadeli Borçlanmalar	857.492.639	634.462.037	170.312.030	380.752.271
		Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.525.411.574	1.232.666.730	1.522.188.862	909.698.390
		Ticari Borçlar	44.259.069	738.444.816	707.101.891	66.351.407
		Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	7.939.725	3.539.497	2.463.970	1.625.293
		Diğer Borçlar	32.336.952	20.433.919	107.140.689	68.836.973
		Ertelenmiş Gelirler	28.723.358	2.405.612	92.250	700.167

		Kısa Vadeli Karşılıklar	7.921.788	10.554.986	6.517.735	7.469.710
		Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	58.950.792	16.432.029	1.924.300	5.082.523
		Uzun Vadeli Yükümlülükler	7.934.592.572	16.929.209.618	1.231.150.526	2.735.450.112
		Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.505.515.354	3.357.179.436	0	0
		Diğer Borçlar	2.082.994	4.663.650	4.279.314	2.110.087
		Ertelenmiş Gelirler	398.193	1.890.527	13.250	45.222
		Uzun Vadeli Karşılıklar	10.015.162	4.892.545	4.010.027	40.521.211
		Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	5.416.580.869	13.560.583.460	0	0
		ÖZKAYNAKLAR	62.270.433.309	52.957.308.888	30.428.521.734	11.777.861.825
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	62.270.433.309	52.957.308.888	30.428.521.734	11.777.861.825
		Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	2.000.000.000	500.000.000	500.000.000
		Sermaye Düzeltme Farkları	5.388.786.650	5.388.786.650	2.945.839.025	2.945.839.025
		Geri Alınmış Paylar (-)	-84.839.624	-24.188.584		
		Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	5.036.121	5.036.121	1.402.684	1.402.684
		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.268.963.904	1.271.359.744	150.508.005	144.204.852
		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.050.627	0	0	0
		Kardan Kısıtlanmış Yedekler	223.109.503	162.458.463	172.252.153	211.522.697
		Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	44.094.606.908	35.148.283.586	9.250.972.204	-349.180.745
		Net Dönem Karı/Zararı	9.373.719.220	9.005.572.908	17.407.547.663	8.324.073.312
		Kontrol Gücü	0		0	0

		Olmayan Paylar		-		
		TOPLAM KAYNAKLAR	72.768.061.778	72.545.458.132	34.177.413.986	15.953.828.669
		Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş (sunum endekslı)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden düzenlenmiş
			30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
		<i>Hasılat</i>	1.615.690.204	4.179.580.608	1.765.760.075	1.026.663.021
		<i>Satışların Maliyeti</i>	-352.853.913	-507.221.736	-364.397.678	-150.142.019
		Brüt Kar/Zarar	1.262.836.291	3.672.358.872	1.401.362.397	876.521.002
		<i>Faaliyet Giderleri</i>	-75.177.769	-176.661.065	-67.504.749	-39.981.330
		<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir(Giderler)</i>	-7.140.201	632.167.484	366.660.939	54.831.982
		Esas Faaliyet Karı/Zararı	1.180.518.321	4.127.865.291	1.700.518.587	891.371.654
		<i>TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri</i>	-2.833.762	0	0	0
		<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar</i>	6.809.415	26.781.194	159.347.596	69.256.163
		<i>Yatırım Faliyetlerinden Gelir (Giderler)</i>	186.163.138	20.014.564.157	16.581.224.173	8.145.633.163
		Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kar(Zararı)	1.370.657.112	24.169.210.642	18.441.090.356	9.106.260.980
		<i>Finansman Gelirleri (Giderleri)</i>	-338.523.171	-66.716.162	-672.422.796	-679.588.493
		<i>Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)</i>	247.644.354	-9.164.548.837	-359.227.285	-100.476.434
		Vergi Öncesi Kar (Zarar)	1.279.778.295	14.937.945.643	17.409.440.275	8.326.196.053

		<table><tr><td>Vergi Geliri (Gideri)</td><td>8.093.940.925</td><td>-5.932.372.735</td><td>-1.892.612</td><td>-2.122.741</td></tr><tr><td>Dönem Karı (Zararı)</td><td>9.373.719.220</td><td>9.005.572.908</td><td>17.407.547.663</td><td>8.324.073.312</td></tr><tr><td>Ana Ortaklık Payları</td><td>9.373.719.220</td><td>9.005.572.908</td><td>17.407.547.663</td><td>8.324.073.312</td></tr><tr><td>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr></table> Şirket'in son yıllarda yapmış olduğu yatırımlarla birlikte, kiraya verilen depoların kira gelirleri hasılat kaleminde artışa sebep olmuştur. 2024 Yılında yayınlanan GYO ların verigilendirme esasları değişikliği noktasında Şirket kar dağıtım politikasında değişikliğe gitmiş olup, değişiklik sonrasında vergi karşılığı olarak ayrılan rakam, Şirket'in geçmiş yıl karlarında artışa sebep olmuştur. Bununla birlikte Şirket'in yıl sonlarında yapmakla yükümlü olduğu gayrimenkul değerlemelerinde yaşanan yükselişler, Şirket aktif büyüklüğünün artmasına sebep olmaktadır.	Vergi Geliri (Gideri)	8.093.940.925	-5.932.372.735	-1.892.612	-2.122.741	Dönem Karı (Zararı)	9.373.719.220	9.005.572.908	17.407.547.663	8.324.073.312	Ana Ortaklık Payları	9.373.719.220	9.005.572.908	17.407.547.663	8.324.073.312	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	0	0	0
Vergi Geliri (Gideri)	8.093.940.925	-5.932.372.735	-1.892.612	-2.122.741																		
Dönem Karı (Zararı)	9.373.719.220	9.005.572.908	17.407.547.663	8.324.073.312																		
Ana Ortaklık Payları	9.373.719.220	9.005.572.908	17.407.547.663	8.324.073.312																		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	0	0	0																		
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	<table><tr><td>Diğer Kalemler (TL)</td><td>30.06.2025</td><td>31.12.2024</td><td>31.12.2023</td><td>31.12.2022</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>3.321.478.298</td><td>3.532.557.812</td><td>1.831.402.998</td><td>1.550.399.903</td></tr><tr><td>KVYK</td><td>2.382.904.213</td><td>1.867.128.767</td><td>1.692.500.892</td><td>1.290.450.661</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>938.574.085</td><td>1.665.429.045</td><td>138.902.106</td><td>259.949.242</td></tr></table> Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibariyle dönen varlıkları 3.321.478.298 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 2.382.904.213 TL olup net işletme sermayesi 938.574.085 TL'dir. Şirket'in işletme sermayesi açığı bulunmamaktadır.	Diğer Kalemler (TL)	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	Dönen Varlıklar	3.321.478.298	3.532.557.812	1.831.402.998	1.550.399.903	KVYK	2.382.904.213	1.867.128.767	1.692.500.892	1.290.450.661	Net İşletme Sermayesi	938.574.085	1.665.429.045	138.902.106	259.949.242
Diğer Kalemler (TL)	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022																		
Dönen Varlıklar	3.321.478.298	3.532.557.812	1.831.402.998	1.550.399.903																		
KVYK	2.382.904.213	1.867.128.767	1.692.500.892	1.290.450.661																		
Net İşletme Sermayesi	938.574.085	1.665.429.045	138.902.106	259.949.242																		
C—SERMAYE PİYASASI ARACI																						
C.1	İhraç edilecek ve/veya	Şirket'in 2.000.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesi, 2.000.000.000 TL'si iç kaynaklardan ve 1.000.000.000 TL'si																				

	borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	nakden karşılanmak suretiyle toplamda 5.000.000.000 TL'ye yükseltilecektir. İhraç edilecek payların Gruplar bazında için ISIN kodları aşağıdaki gibidir. A Grubu Paylar: TRERGYO00027 B Grubu Paylar: TRERGYO00019 A paylar için imtiyaz bulunmaktadır. B grubu paylara ait bir imtiyaz yoktur.
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 sayısı	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 2.000.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir.
	Her bir payın nominal değeri	Her bir payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar 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, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) - Bedelsiz Pay Edinme (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, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekaleten Toplanması Tebliği) - Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) - Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445, 451, SPKn md. 18/6, 20/2)

		- Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn md. 27) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md.24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) - Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	İhraç edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak husus bulunmamaktadır.
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	Şirket'in mevcut payları Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da "RYGYO" kodu ile işlem görmekte olup, ihraç edilecek paylar da BİST Yıldız Pazar'da işlem görecektir. Payları BİST'te işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını nedeni ile ihraç edecekleri paylar, sermaye artırımının sonucu oluşan yeni sermayenin ticaret siciline tescil edildiğinin BİST'e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. (BİST Kotasyon Yönergesi madde 41) Şirket'in B grubu payları Borsa'da işlem gördüğü için, sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı 1'inci gün itibarıyla, MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip, Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlayacaktır. A grubu paylar imtiyazlı Borsa'da işlem görmeyecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket Esas Sözleşmesi'nin kar dağıtımına ilişkin "Karın Dağıtımı" konulu 34. maddesi çerçevesinde kar dağıtım kararlarını belirleyen, 03/05/2016 tarihinde yapılan 2015 Yılı Olağanüstü Genel Kurulu'nda 2. gündem maddesi olarak onaya sunulan ve kabul edilen "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir; Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), kar dağıtım politikasını 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Kar Payı Tebliği (II-19.1), ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket esas sözleşmesi hükümlerine uygun olarak düzenlemiştir. Bu politika, Şirket'in sürdürülebilir kar dağıtım geleneği oluşturma hedefini esas alır. Şirket, her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde

		kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar, Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen kar tutarı üzerinden hesaplanarak, kâr payını temettü olarak dağıtır. Sermaye piyasası mevzuatının kar dağıtımına dair hükümleri ve kısıtlamaları saklı kalmakla beraber, Şirket'in Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem karı ile ilgili hesap döneminde kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmek için vergi mevzuatına göre dağıtılması gereken tutardan düşük olursa, aradaki fark mümkün olduğu ölçüde dağıtılabilir diğer iç kaynaklar dağıtımına tabi tutularak tamamlanır. Kar payları, genel kurul tarafından belirlenen tarihte, mevcut payların tamamına, ihraç ve iktisap tarihlerine bakılmaksızın eşit olarak, yasal süreler içinde dağıtılır. Yıllık karın pay sahiplerine dağıtım tarihi (hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonunu aşmamak şartıyla) ve yöntemi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ilgili düzenlemeleri esas alınarak, yönetim kurulunun önerisiyle genel kurul tarafından belirlenir. Esas sözleşmeye uygun şekilde dağıtılan kar payları geri talep edilemez, dağıtılan kar payları geri alınamaz. Genel Kurul, SPK düzenlemeleri ve diğer ilgili mevzuata bağlı kalarak pay sahiplerine kar payı avansı dağıtımına karar verebilir; bu avansın hesaplanması ve dağıtımı, yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun şekilde gerçekleştirilir.
D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Rekabet Riski: Artan rekabet, düşük maliyetli üretim ve değişen müşteri tercihlerinin Şirket'in pazar payı, kârlılık ve finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiler yaratma riski vardır. 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, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, şirketin tahmin edilenden farklı maliyetlere maruz kalmasına ve beklenen kira gelirlerini ve/veya satış hasılatlarını elde

		edememesine neden olabilir. Bahsi geçen faktörler aynı zamanda şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir. Şirket gayrimenkullerinin büyük kısmı depo niteliğinde olup hem yatırım aşamasında hem de yatırım sonrası kiralama aşamasında şirket aşağıda detayı verilen birçok risk faktörüne açıktır. Özellikle daha önce yaşandığı üzere yönetmelik değişiklikleri, depolardaki doluluk oranlarının düşmesi şirketin maruz kaldığı başlıca risklerdir. Ayrıca şirketin portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerli ve satış fiyatlarının yüksek olması sebebiyle satış durumunda alıcı kitlesi sınırlı olabilecektir. Lojistik Sektörüne İlişkin Riskler: Şirketin farklı lokasyonlardaki depo yatırımlarında bulunmaktadır. Depoların bulunduğu bölgelerde lojistik sektörüne ilişkin faaliyetlerin durması depoya ulaşımı aksatabilir, bu da kiracıların depolama alanlarını değiştirmelerine sebep olabilir. Finansal Borçların Ödenememesi İle İlgili Riskler: Yatırımlarının finansmanını orta-uzun vadeli banka kredileri ile yapan şirketin yıllara sari kredi itfa ödemeleri bulunmaktadır. Gelirinin tamamı depo kiralardan oluşan şirketin maruz kalabileceği en büyük risk kiracılarının finansal/operasyonel yapısının bozularak kiralalarını 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, İkea, Ferrero, TMO vb.) olması da kiraların ödenmemesi riskini azaltmaktadır. Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler: Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek ekonomik değişiklikler, arsa fiyatlarındaki artış gibi pek çok risk içermektedir. Şirket geliştirdiği projeleri 3 ile 6 ay arasında tamamlayarak ve 5-10 yıl gibi uzun vadeli kira kontratları yaparak bu riskleri minimize etmektedir. Kiracıların likiditesi ve ödeme kabiliyetiyle ilgili riskler: Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir, kira bedellerinde indirim olasılığı gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden
--	--	--

		olacaktır. Ayrıca bu durum yatırımlarının finansmanını belirli bir bölümünü 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 kiralara ödenememesi ve dolulukların düşmesi riskini azaltmaktadır. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler: Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı: Gayrimenkul yatırımlarında, likiditenin sınırlı olması şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçları ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmaması ya da tabi olunan yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması: Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskân ve çevre düzenlemelerinde değişiklikler, Şirket'in ilave maliyetlere maruz kalmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir. Şirket faaliyetlerine ve iş 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 yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği: Gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Şirket ana faaliyet olarak gayrimenkul satışı yapmadığı için bu durum şirketi olumsuz etkilememektedir.
--	--	---

		Sigorta teminatı kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabilme: İçinde bulunulan koşullara göre yeterli ve uygun olduğu düşünülen şartlar ve teminat limitleri dahilinde, şirket varlıklarını kapsayan sigorta poliçeleri satın alınmakta ve alınmaya devam edilmesi planlanmaktadır. Sigortalanan riskler arasında genellikle yangın, deprem, sel, dahili su baskını, terör, yer kayması ve benzeri durumlar yer almaktadır. Gayrimenkul piyasasındaki veri eksikliği: Daha olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarıyla karşılaştırıldığında, Türkiye gayrimenkul piyasasının en belirgin özelliği resmi veri ve araştırmaların oldukça kısıtlı olmasıdır. Şirket 2010 yılından bu yana halka açık bir GYO statüsünde faaliyetlerini yürütmekte ve tüm bilgiler şeffaf bir şekilde kamuoyu ve regülatörler ile paylaşılmaktadır. Teminat kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabilme: Teminat kapsamında olmayan bir 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. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması riski: Yapılan yeni yasal düzenlemelerle, GYO'lara tanınmış bulunan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması şirketin karlılığını ve dolayısıyla payların değerini olumsuz etkileyebilir. Faiz, Kredi, Likidite, Piyasa ve Kur riskleri: Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Ayrıca kredi, likidite, piyasa ve kur risklerinden etkilenebilir. Şirket kredilerinin tamamının spot/taksitli kredilerden oluşması faizlerdeki değişkenlik riskini minimize etmekte olup ayrıca borçlanma yapısının da gelir ile orantılı olarak aynı para biriminden yapılması da kur riskini azaltmaktadır. Diğer Riskler: Deprem ve Diğer Doğal Afetler: Gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi, Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir.
--	--	---

		Terör Olayları veya Terör Tehditleri Türkiye’de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket’in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket’in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.
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 dağıtılabılır kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılabilmesi düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket’in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır. 2. Sermaye kazancı: Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Türkiye ekonomisindeki ve/veya Şirket’in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, payların fiyatı piyasada belirlenmektedir. Şirket’in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket’in paylarının fiyatı düşebilir. Halka arz edilecek B grubu Şirket payları için Borsa İstanbul’da yeterli işlem hacmi oluşmayabilir. Borsa İstanbul’da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir. 3. İhraç edilecek paylara ilişkin diğer riskler: Payları BİST’te RYGYO kodu ile işlem gören Şirket’in, ihraç edilecek B Grubu payları BİST’te işlem görecekt olmakla birlikte, paylara ilişkin bir diğer risk olarak, B grubu payların Borsa kotundan çıkarılması halinde payların Borsa’da işlem görmesi sona erecek ve pay sahipleri sahip oldukları payları Borsa’da alıp satamayacaktır. Bu halde Borsa dışında gerçekleştirilecek pay alım satım işlemleri B grubu payların Borsa’da işlem gördüğü seviyelerden gerçekleşmeyebilir, pay sahiplerinin sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilirler.

		Şirket'in tasfiye edilmesi halinde, pay sahipleri, ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra bakiye kalması halinde, payları oranında tasfiye payı alabilecek olup, bu kapsamda pay sahiplerinin tasfiye payı alabileceklerine dair bir garanti bulunmamaktadır.																								
E—HALKA ARZ																										
E.1	Halka arza ilişkin ihraçcının/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 1.000.000.000 TL, Sermaye artırım sürecine ilişkin tahmini toplam maliyet ise 3.650.000 TL, Sermaye artırımından sağlanacak tahmini net nakit girişi: 996.350.000 TL. Halka arza ilişkin her bir unsur bazında ve toplam olarak TL cinsinden tahmini maliyetler aşağıdadır. <table><tr><th>Halka Arz Maliyetleri Tahmini</th><th>TL</th></tr><tr><td>Sermaye Artırım Miktarı</td><td>1.000.000.000</td></tr><tr><td>SPK Kurul Ücreti (%0,2)</td><td>2.000.000</td></tr><tr><td>Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td><td>315.000</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)</td><td>52.500</td></tr><tr><td>Aracılık Komisyonu</td><td>840.000</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)</td><td>400.000</td></tr><tr><td>Diğer Masraflar</td><td>42.500</td></tr><tr><td>Toplam Maliyet</td><td>3.650.000</td></tr><tr><td>Elde Edilecek Net Fon Miktarı</td><td>996.350.000</td></tr><tr><td>Satışa Sunulan Pay Adedi</td><td>1.000.000.000</td></tr><tr><td>Pay Başına Düşen Maliyet</td><td>0,00365</td></tr></table> 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.	Halka Arz Maliyetleri Tahmini	TL	Sermaye Artırım Miktarı	1.000.000.000	SPK Kurul Ücreti (%0,2)	2.000.000	Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	315.000	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	52.500	Aracılık Komisyonu	840.000	Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	400.000	Diğer Masraflar	42.500	Toplam Maliyet	3.650.000	Elde Edilecek Net Fon Miktarı	996.350.000	Satışa Sunulan Pay Adedi	1.000.000.000	Pay Başına Düşen Maliyet	0,00365
Halka Arz Maliyetleri Tahmini	TL																									
Sermaye Artırım Miktarı	1.000.000.000																									
SPK Kurul Ücreti (%0,2)	2.000.000																									
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	315.000																									
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	52.500																									
Aracılık Komisyonu	840.000																									
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	400.000																									
Diğer Masraflar	42.500																									
Toplam Maliyet	3.650.000																									
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	996.350.000																									
Satışa Sunulan Pay Adedi	1.000.000.000																									
Pay Başına Düşen Maliyet	0,00365																									
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım	Yıllar itibariyle yurtiçinde genişleyen müşteri portföyü ve artan depo ihtiyacı sebebiyle birçok yeni depo yatırımları yapılmıştır. Depo yatırımları devam etmekte olup, Şirket bedelli sermaye artırımından sağlanacak fonu yeni yatırımların finansmanında																								

	yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	kullanacaktır. T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 07.07.2025 tarihinde, İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi 9304 Ada 10, 9305 Ada 1, 9306 Ada 1 ve 2 parsel üzerinde bulunan, toplam 80.908,88 m² alana sahip taşınmazlara ilişkin yapılan ihaleye 2.000.000.000 TL olan en yüksek teklifi vererek alıma hak kazanmıştır. Bedelli sermaye artırımından elde edilecek fon, ihale sonucu alınan gayrimenkulün finansmanında kullanılacaktır. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fon Kullanım Yeri</th><th>Planlanan Kullanım Oranı(%)</th><th>Planlanan Tutar</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri</td><td>100%</td><td>1.000.000.000 TL</td></tr> <tr> <td>Toplam</td><td>100%</td><td>1.000.000.000 TL</td></tr> </tbody> </table>	Fon Kullanım Yeri	Planlanan Kullanım Oranı(%)	Planlanan Tutar	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri	100%	1.000.000.000 TL	Toplam	100%	1.000.000.000 TL
Fon Kullanım Yeri	Planlanan Kullanım Oranı(%)	Planlanan Tutar									
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri	100%	1.000.000.000 TL									
Toplam	100%	1.000.000.000 TL									
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket'in 2.000.000.000 TL olan çıkartılmış sermayesinin 1.000.000.000 TL'sı nakden 2.000.000.000 TL'sı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle sermaye artırım neticesinde çıkarılacak yeni payların nominal değeri toplamı 3.000.000.000,00 TL olup beher payın nominal değeri 1 TL'dir. A Grubu pay sahipleri yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmişlerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B Grubu paylar 2 iş günü süreyle tasarruf sahiplerine arz edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına onaylı izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup yeni pay alma kullanım hakkı 15 gün olacaktır. Pay bedelleri T. Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan Altunizade Ticari Şube 1242 no.lu (IBAN: TR98 0001 5001 5800 7364 1774 56) özel hesaba yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise, nominal değerinin altında olmamak üzere SPK düzenlemeleri çerçevesinde BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan iki iş günü süreyle satılacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ' ta işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa'da halka arzından sonra satılamayan pay kalması halinde, payların Borsa'da satış süresinin bitimini takip eden 3 (üç) iş günü içerisinde halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere Egemen Döven tarafından bedelleri tam ve nakden ödenerek satın alınacaktır.									
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirket'in sermayesi nakit artacak olup, aracılık hizmeti veren Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Bunun dışında halka arza									

	üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	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. Dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş bir taahhüt bulunmamaktadır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda 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 (Pozitif) tutarı 10,0463 TL ve yüzdesi % 32,2666'dır. Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. ve Egemen Döven tarafından verilen taahhütler çerçevesinde, Şirket sermayesinin % 70,85'ini temsil eden paylara ilişkin yeni pay alma (rüçhan) haklarının tamamı, bedelleri tam ve nakden ödenerek kullanılacaktır. Diğer ortakların yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile; mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar için sulanma etkisinin (Pozitif) tutarı 8,7443 TL ve oranı 28,0849 %, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı -7,9609 TL ve oranı -55,1693 %'dir. Yapılan hesaplamalarda Şirket'in 17.11.2025 tarihli borsa kapanış fiyatı olan 21,14 TL kullanılmıştır.
E.7	Talepte bulunan	Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında alım/satım işlemlerine

	yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	aracılık için sözkonusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.
--	---	--

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Adres	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
01.01.2022 - 31.12.2022	Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Mustafa Ozan MISIRLIOĞLU	Atatürk Mah. Sedef Cad. Ata 3 Blokları No:15 İçKapı No:114 Ataşehir/İstanbul	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
01.01.2023 - 31.12.2023				
01.01.2024 - 31.12.2024				
01.01.2025 - 30.06.2025	Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ufuk DOĞRUER	İran Caddesi Karum İş Merkezi C Blok Kat 6 Kavaklıdere, Çankaya/ANKARA	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Mali Müşavirler Odaları Birliği (TÜRMOB), Hizmet İhracatçıları Birliği (HİB), Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK), Elektronik Ticaret İşletmecileri Derneği (ETİD), Bağımsız Denetim Derneği (BDD) ve Türkiye Muhasebe Uzmanları Derneği (TMUD)

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

Şirketimizin bağımsız denetimi 2022, 2023, 2024 yıllarında Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır. 30.06.2025 döneminde Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmıştır. Dönem sonunda Şirket'in maddi menfaatleri doğrultusunda denetim şirketi seçiminde değişiklik olmuştur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

BİLANÇO (TL)	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş (sunum endeksli)</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden düzenlenmiş</i>
VARLIKLAR	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	3.321.478.298	3.532.557.812	1.831.402.998	1.550.399.903
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.035.622.203	1.062.405.613	1.188.691.575	985.741.819
Finansal Yatırımlar	1.837.943.639	1.868.920.852	335.625.250	152.943.969
Ticari Alacaklar	326.508.669	141.365.581	90.959.907	366.204.485
Diğer Alacaklar	38.416.177	11.271.330	169.404.088	4.929.070
Stoklar	1.921.808	43.071.995	724.365	834.007
Peşin Ödenmiş Giderler	4.815.015	6.024.000	37.967.310	27.054.302
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	65.273.341	51.523.179	3.001.742	807.102
Diğer Dönen Varlıklar	10.977.446	347.975.262	5.028.761	11.885.149
Duran Varlıklar	69.446.583.480	69.012.900.320	32.346.010.988	14.403.428.766
Maddi Duran Varlıklar	2.959.651.486	3.145.876.635	1.280.313.581	290.839.562
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	65.664.228.558	65.292.023.062	30.136.718.000	13.445.235.000
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	302.547.016	305.303.631	657.033.332	485.979.356
Stoklar	0	0	153.297.360	70.530.206
Diğer Alacaklar	3.424	312	238	8.843
Kullanım Hakkı Varlıkları	32.468.006	0	0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	487.684.990	269.696.680	114.956.433	107.191.375
Ertelenmiş Vergi Varlığı	0	0	3.692.044	3.644.424
TOPLAM VARLIKLAR	72.768.061.778	72.545.458.132	34.177.413.986	15.953.828.669
BİLANÇO (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Yeniden Düzenlenmiş (sunum endeksli)		Yeniden düzenlenmiş
KAYNAKLAR	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.563.035.897	2.658.939.626	2.517.741.727	1.440.516.732
Kısa Vadeli Borçlanmalar	857.492.639	634.462.037	170.312.030	380.752.271

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.525.411.574	1.232.666.730	1.522.188.862	909.698.390
Ticari Borçlar	44.259.069	738.444.816	707.101.891	66.351.407
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	7.939.725	3.539.497	2.463.970	1.625.293
Diğer Borçlar	32.336.952	20.433.919	107.140.689	68.836.973
Ertelenmiş Gelirler	28.723.358	2.405.612	92.250	700.167
Kısa Vadeli Karşılıklar	7.921.788	10.554.986	6.517.735	7.469.710
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	58.950.792	16.432.029	1.924.300	5.082.523
Uzun Vadeli Yükümlülükler	7.934.592.572	16.929.209.618	1.231.150.526	2.735.450.112
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.505.515.354	3.357.179.436	0	0
Diğer Borçlar	2.082.994	4.663.650	4.279.314	2.110.087
Ertelenmiş Gelirler	398.193	1.890.527	13.250	45.222
Uzun Vadeli Karşılıklar	10.015.162	4.892.545	4.010.027	40.521.211
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	5.416.580.869	13.560.583.460	0	0
ÖZKAYNAKLAR	62.270.433.309	52.957.308.888	30.428.521.734	11.777.861.825
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	62.270.433.309	52.957.308.888	30.428.521.734	11.777.861.825
Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	2.000.000.000	500.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	5.388.786.650	5.388.786.650	2.945.839.025	2.945.839.025
Geri Alınmış Paylar (-)	-84.839.624	-24.188.584		
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	5.036.121	5.036.121	1.402.684	1.402.684
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.268.963.904	1.271.359.744	150.508.005	144.204.852
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.050.627	0	0	0
Kardan Kısıtlanmış Yedekler	223.109.503	162.458.463	172.252.153	211.522.697
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	44.094.606.908	35.148.283.586	9.250.972.204	-349.180.745
Net Dönem Karı/Zararı	9.373.719.220	9.005.572.908	17.407.547.663	8.324.073.312
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	-	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	72.768.061.778	72.545.458.132	34.177.413.986	15.953.828.669

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş (sunum endeksli)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden düzenlenmiş
	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Hasılat	1.615.690.204	4.179.580.608	1.765.760.075	1.026.663.021
Satışların Maliyeti	-352.853.913	-507.221.736	-364.397.678	-150.142.019
Brüt Kar/Zarar	1.262.836.291	3.672.358.872	1.401.362.397	876.521.002
Faaliyet Giderleri	-75.177.769	-176.661.065	-67.504.749	-39.981.330
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir(Giderler)	-7.140.201	632.167.484	366.660.939	54.831.982
Esas Faaliyet Karı/Zararı	1.180.518.321	4.127.865.291	1.700.518.587	891.371.654
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	-2.833.762	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	6.809.415	26.781.194	159.347.596	69.256.163
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir (Giderler)	186.163.138	20.014.564.157	16.581.224.173	8.145.633.163
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kar(Zararı)	1.370.657.112	24.169.210.642	18.441.090.356	9.106.260.980
Finansman Gelirleri (Giderleri)	-338.523.171	-66.716.162	-672.422.796	-679.588.493
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	247.644.354	-9.164.548.837	-359.227.285	-100.476.434
Vergi Öncesi Kar (Zarar)	1.279.778.295	14.937.945.643	17.409.440.275	8.326.196.053
Vergi Geliri (Gideri)	8.093.940.925	-5.932.372.735	-1.892.612	-2.122.741
Dönem Karı (Zararı)	9.373.719.220	9.005.572.908	17.407.547.663	8.324.073.312
Ana Ortaklık Payları	9.373.719.220	9.005.572.908	17.407.547.663	8.324.073.312
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	0	0	0

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

Sermaye artırım nedeniyle Halka Arz Edilecek Paylara yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda açıklanan risk faktörlerinin işbu izahnamenin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu izahnamenin tarihi itibarıyla Şirket'i ve Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hali hazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi açısından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin riskler:

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

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

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

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

Lojistik Sektörüne İlişkin Riskler:

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

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 kiralandan 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.

Kiracıların likiditesi ve ödeme kabiliyetiyle ilgili riskler:

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

Finansal Borçların Ödenememesi İle İlgili Riskler

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

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

Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler:

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

Kiracıların likiditesi ve ödeme kabiliyetiyle ilgili riskler:

Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir, kira bedellerinde indirim olasılığı gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır.

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 kiralarnın ödenememesi ve dolulukların düşmesi riskini azaltmaktadır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

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.

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.

GYO statüsünde ve tabi olduğu mevzuatta değişiklik riski:

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.

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 rayiçlerini 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 rayiçlerinin değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır.

Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği:

Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.

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 şekilde etkileyebilir.

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 kaybın oluşması halinde, bir gayrimenkule yatırılan sermayenin tamamı ya da bir kısmı veya gayrimenkulden ileride elde edilmesi beklenen gelir kaybedilebilir.

Kredi riski:

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir.

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. 30.06.2025 itibarıyla Şirket'in 326.508.669 TL ticari, 38.416.177 TL diğer alacak riski bulunmaktadır.

TL	Mali Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri Finansal Yatırımlar
		İlişkili Taraflardan	İlişkili Olmayan Taraflardan	İlişkili Taraflardan	İlişkili Olmayan Taraflardan	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	30.06.2025	160.336.393	166.172.276	0	38.416.177	2.873.565.842
	31.12.2024	121.162.955	68.679.059	0	9.800.538	2.512.409.116
	31.12.2023	54.839.677	36.120.230	0	169.404.088	1.524.316.825
	31.12.2022	199.418.548	24.720.903	0	2.968.689	688.296.732

Kur Riski:

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak diğer işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır.

Grup esas itibarıyla döviz cinsinden varlık ve yükümlülükleri nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Döviz pozisyon yapıları çerçevesinde, girdi maliyetleri ve satış fiyatlarının bağlı olduğu döviz cinsi ve ödeme/tahsilat süreleri farklılığı kapsamında kur riski mevcuttur.

Likidite riski:

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

Finansal Yapı Rasyoları	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Cari Oran	132,86%	72,74%	107,63%
Likidite oranı	131,24%	72,71%	107,57%
KVYK / Toplam Yabancı Kaynak	13,57%	67,16%	34,50%
Yabancı Kaynak / Öz Sermaye	36,99%	12,32%	35,46%
Net İşletme Sermayesi	1.665.429.045	138.902.106	259.949.242

Sermaye Riski:

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

Şirket'in sermaye yapısı nakit ve nakit benzerleri, finansal borçlar ve çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup, sermayeyi net finansal borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net finansal borcun özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net finansal borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam finansal borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi banka kredileri ve finansal kiralama borçlarını içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

(TL)	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Toplam Finansal Borçlar (A)	4.888.419.567	5.224.308.203	3.326.734.002	2.513.298.596
Nakit ve Nakit Benzerleri (B)	2.873.565.842	2.931.326.465	1.524.316.825	1.138.685.788
Net Finansal Borç (C=A-B)	2.014.853.725	2.292.981.738	1.802.417.177	1.374.612.808
Toplam Özsermaye	62.270.433.309	52.957.308.888	30.428.521.734	11.777.861.825
Net Finansal Borç / Toplam Özsermaye	3,24%	4,33%	5,92%	11,67%

Faiz oranı riski:

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Son dönemde Reysaş GYO firması tarafından kullanılan TL yatırım kredileri sebebiyle Konsolide TL kredilerin %54'lik (sadece GYO 83%) kısmı TLREF endeksli, Konsolide YP kredilerin de %31'lik kısmı SOFR endeksli kullanılmış olup faiz artış/azalışlarından etkilenmektedir.

Faize Bağlı Varlık ve Yükümlülükler (TL)	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri Finansal Yatırımlar	2.873.565.842	2.931.326.465	1.524.316.825	1.138.685.788
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.382.904.213	1.867.128.767	1.692.500.892	1.692.500.892
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.505.515.354	3.357.179.436	1.634.233.110	1.222.847.935

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

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

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

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

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

İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

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

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

Bunlara ek olarak pay sahipleri, ihraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, ihraççının 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 ihraççı 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 tabi 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.

İhraç edilecek paylara ilişkin diğer riskler:

Payları BİST'te RYGYO kodu ile işlem gören Şirket'in, ihraç edilecek B Grubu payları BİST'te işlem görecektir olmakla birlikte, paylara ilişkin bir diğer risk olarak, B grubu payların Borsa kotundan çıkarılması halinde payların Borsa'da işlem görmesi sona erecek ve pay sahipleri sahip oldukları payları Borsa'da alıp satamayacaktır. Bu halde Borsa dışında gerçekleştirilecek pay alım satım işlemleri B grubu payların Borsa'da işlem gördüğü seviyelerden gerçekleşmeyebilir, pay sahiplerinin sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilirler.

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

5.4. Diğer riskler:

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.

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.

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:

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:

Yatırım Kalemi (TL)	2025/06	2024	2023	2022
Araç	-	-	-	-
Kullanılan Kredi Oranı				
Makine	17.343.121	13.035.940	27.816.783	22.822.208
Kullanılan Kredi Oranı				
Gayrimenkul Alımı	1.685.949.147	595.565.761	984.412.337	63.427.294
Kullanılan Kredi Oranı				
Yatırım Toplam	1.703.292.269	608.601.700	1.012.229.120	86.249.502

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

Proje	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
ADAPAZARI ARİFİYE DEPO 1806 ADA 8 DEPO	68.640.286	74.143.392	-	-
OTO REY ANKARA SİNCAN YENİ ÇİMŞİT 415 ADA 30 PARSEL	30.199.381	52.991.679	150.481.552	174.491.480
İZMİR KEMALPAŞA ANSIZCA MAH. 253 ADA 2 PARSEL 12.902,23M2	44.893.258	-	-	-
KOCAELİ GEBZE BALÇIK 317 ADA 14 PARSEL 34.477,19 M2	133.250.508	-	-	-
SANCAKTEPE SAMANDIRA 1975 PARSEL	28.885.724	412.738.186	469.777.216	522.901.135
ERZURUM PALANDÖKEN 12579 ADA 3 (1 ESKİ PARSEL) PARSEL	-	450.235	1.366.989	1.813.309
İMPA KOCAELİ GEBZE BALÇIK 563 ADA 2 PARSEL	-	-	2.192.423	38.239.321
İZMİR KEMALPAŞA(849 ADA 11 PARSEL)-2711 ADA 11 PARSEL	-	-	5.261.723	5.602.805
MANİSA TURGUTLU 6.MINTIKA 2559 ADA 7 PARSEL	-	-	293.197.053	-
SAKARYA 1.OSB 105 ADA 18 PARSEL	-	-	18.571.576	58.051.331
KOCAELİ ÇAYIROVA 412 ADA 10 PARSEL 58.725,12 M2	-	-	827.148.140	-
TOPLAM	305.869.157	540.323.492	1.767.996.672	801.099.381

Yatırımların tamamı özkaynaklardan finanse edilmektedir.

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

Özkaynak yapısının maddi duran varlıkların değerlendirme çalışması (Arazi/Arsa/Bina değerlemeleri) ile pozitif artış göstermiş olup net işletme sermayesi poziftir.

Bu kapsamda aşağıdaki tabloda detayı verilen toplam 2.000.000.000 TL tutarında arsa alımı yapılmasına karar verilmiştir. Yatırım tutarının 1.000.000.000 TL'si planlanan nakit sermaye artırımından sağlanacak fondan karşılanması planlanmaktadır.

Yatırım yapılacak varlıklara ilişkin bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir:

MEVKİ	ALANI	SATICI	TUTAR (TL)
İSTANBUL TUZLA	80.908 m ²	T.C. ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI	2.000.000.000
TOPLAM			2.000.000.000

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

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

Net Satışlar (TL)	30.06.2025	%	31.12.2024	%	31.12.2023	%	31.12.2022	%
Depo Kira Gelirleri	2.331.379.668	93,69%	3.090.588.500	92,63%	1.488.601.581	96,15%	625.030.803	100%
Otel İşletmeciliği	157.001.270	6,31%	245.843.064	7,37%	59.669.348	3,85%	**	0
Toplam	2.488.380.938	100%	3.336.431.564	100%	1.548.270.929	100%	625.030.803	100%

**Otel işletmeciliği geliri 2022 yılında depo kiralama gelirleri içinde yer almaktadır.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

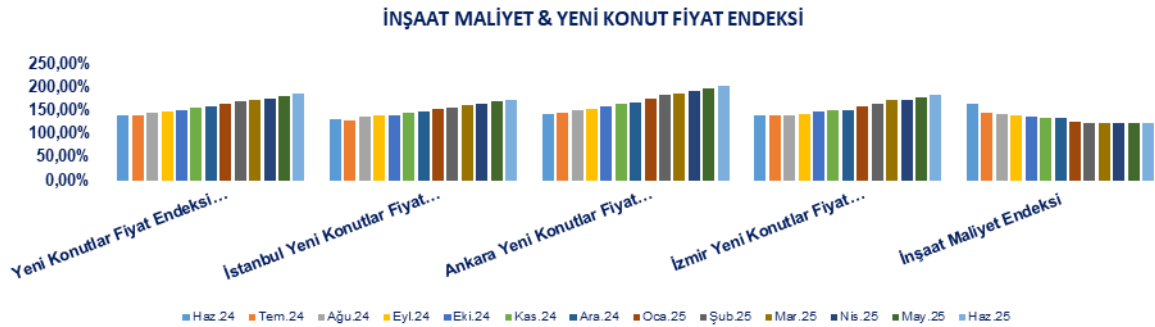
İhraççı gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak kaydıyla kurulan GYO'ların amacı; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. 2010 yılında 21 olan halka açık GYO sayısı, 2025 yılında 50'ye 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 dağılımıdır. Mevcut depoların tamamı öz mal ve Türkiye sınırları içerisinde olup coğrafi dağılım (Tablo.1) ve sektör bazlı ciro dağılımı (Tablo.2) bilgisi izahnamenin 7.2.2. maddesinde verilmektedir. Şirket'in özellikle faaliyet gösterdiği Depoculuk sektöründe dezavantaj olarak özel sektör rakamları sağlıklı bir şekilde raporlanmadığı için net rakamlar bilinmemektedir.

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

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

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

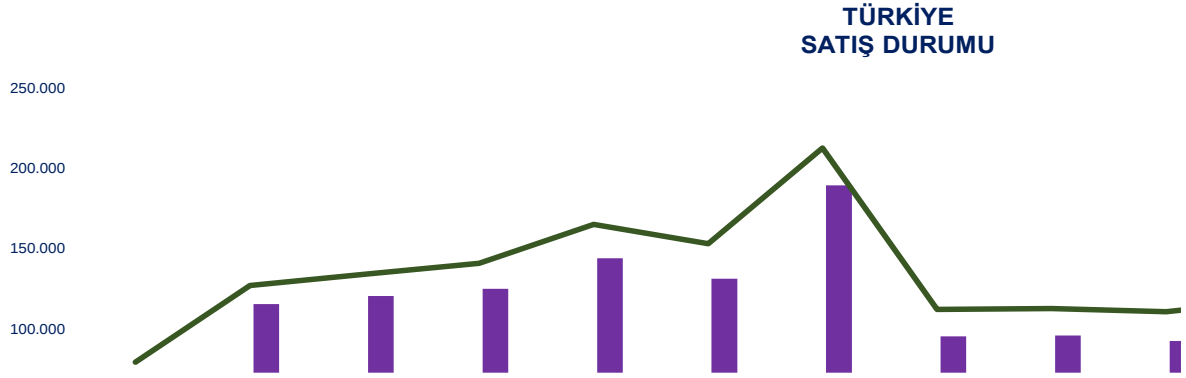
Şirket diğer GYO'lar gibi konut/ofis satışı yapmadığı için sahip olduğu gayrimenkul m2/portföy değeri her yıl artmaktadır. Ayrıca sahip olduğu büyük oranda kurumsal kiracı yapısı sebebiyle düzenli ve sürekli bir kira geliri mevcuttur.



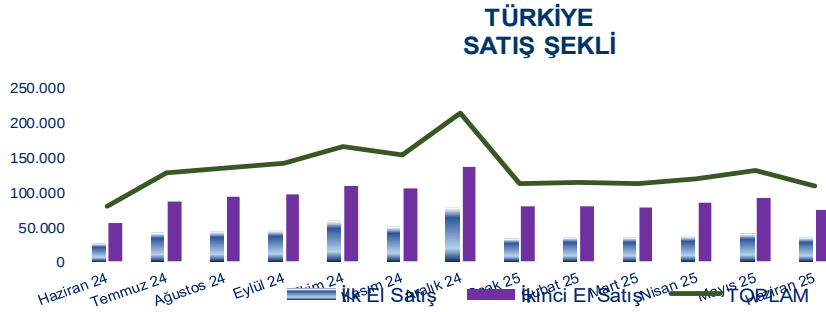
TÜİK'in açıkladığı 2025 yılı 2. Çeyrek verilerine göre; Türkiye geneli yeni konut fiyatlarında aralık ayında geçen yılın aynı dönemine göre %85,96, İstanbul'da geçen yılın aynı dönemine

%73,96, Ankara’da geçen yılın aynı dönemine göre %103,64, İzmir’de geçen yılın aynı dönemine göre %83,62 artış görülürken inşaat maliyetlerinde geçen yılın aynı dönemine göre %23,58 artış görülmüştür.

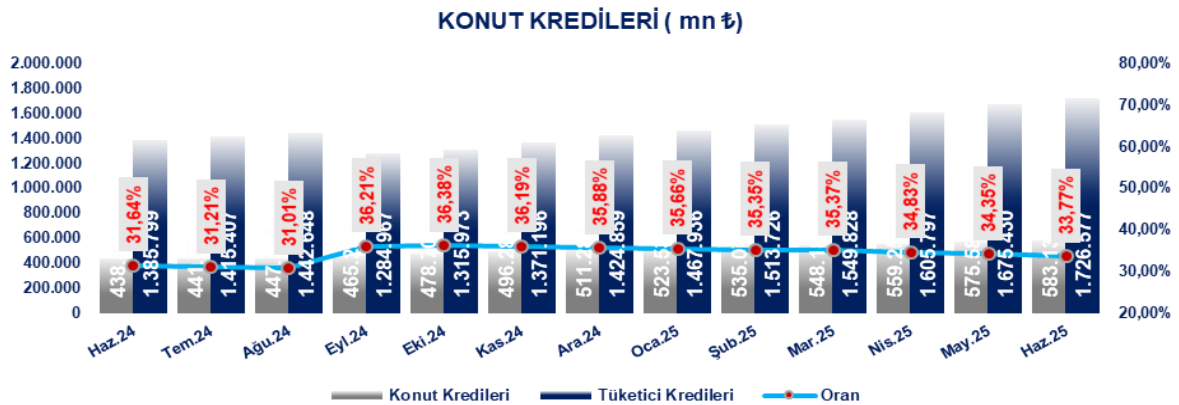
KONUT SATIŞLARI



TÜİK'in açıkladığı konut satış verilerine göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışı yapılan konut sayısı 207.624 adet, 484.269 adedi ikinci el satış olmak üzere toplam 691.893 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Satışların 103,090 adedi ipotekli, 588.803 adedi ise diğer satış şekli ile gerçekleşmiştir



KONUT KREDİLERİ



BDDK'nın açıkladığı verilere göre, Türkiye’de toplam tüketici kredileri 2025 yılı ikinci

çeyreğinde %18 büyüyerek 9.539 myr ₺ ye ulaşırken; konut kredileri ise %12 büyüyerek 3.324 myr ₺ seviyelerine ulaşmıştır. Konut kredilerinin tüketici kredilerindeki payı ise 2024 yılsonunda %35 seviyelerinde iken 2025 yılı ikinci çeyreği sonunda %33 seviyesine gerilemiştir. Konut kredilerinin dağılımına bakıldığında ise Nisan-Mayıs-Haziran döneminde toplam 1.717myr ₺'lik konut kredilerinin 778 myr ₺'si kamu mevduat bankalarında, 512 myr ₺'si yerli özel mevduat bankalarında, 252 myr ₺'si yabancı mevduat bankalarında 175 myr ₺'si ise katılım ve kalkınma bankalarında izlenmektedir.

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

Şirket'in net satış tutarının son 3 yıl itibariyle faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı aşağıdadır: Satış tutarları eliminasyon dikkate alınmadan gösterilmiştir.

2022 Yılındaki Satışların Coğrafi Dağılımı Milyon TL									
Sektör	Konsolide Satışlar İçindeki Payı	Marmara	İç Anadolu	Ege	Karadeniz	Akdeniz	Doğu Anadolu	Yurt İçi Diğer	Toplam
Depolama	625	313	31	94	63	94	-	31	625
Otel İşletmeciliği	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	625	313	31	94	63	94	-	31	625
2022 Yılındaki Satışların Coğrafi Dağılımı %									
Sektör	Konsolide Satışlar İçindeki Payı %	Marmara	İç Anadolu	Ege	Karadeniz	Akdeniz	Doğu Anadolu	Yurt İçi Diğer	Toplam
Depolama	100%	50%	5%	15%	10%	15%	-	5%	100%
Otel İşletmeciliği	0%	-	-	-	-	-	-	-	0%
Toplam	100%								

2023 Yılındaki Satışların Coğrafi Dağılımı Milyon TL									
Sektör	Konsolide Satışlar İçindeki Payı	Marmara	İç Anadolu	Ege	Karadeniz	Akdeniz	Doğu Anadolu	Yurt İçi Diğer	Toplam
Depolama	1.488	774	48	232	155	232	-	47	1.488
Otel İşletmeciliği	60	-	30	-	-	-	30	-	60
Toplam	1.548	774	78	232	155	232	30	47	1.548

2023 Yılındaki Satışların Coğrafi Dağılımı %									
Sektör	Konsolide Satışlar İçindeki Payı %	Marmara	İç Anadolu	Ege	Karadeniz	Akdeniz	Doğu Anadolu	Yurt İçi Diğer	Toplam
Depolama	100%	50%	5%	15%	10%	15%	-	5%	100%
Otel İşletmeciliği	0%	-	-	-	-	-	-	-	0%
Toplam	100%								

Depolama	96%	52%	3%	16%	10%	16%	-	3%	100%
Otel İşletmeciliği	4%	-	50%	-	-	-	50%	-	100%
Toplam	100%								

2024 Yılındaki Satışların Coğrafi Dağılımı Milyon TL									
Sektör	Konsolide Satışlar İçindeki Payı	Marmara	İç Anadolu	Ege	Karadeniz	Akdeniz	Doğu Anadolu	Yurt İçi Diğer	Toplam
Depolama	3.090	1.665	44	430	337	447	-	167	3.090
Otel İşletmeciliği	246	-	123	-	-	-	123	-	246
Toplam	3.336	1.665	167	430	337	447	123	167	3.336

2024 Yılındaki Satışların Coğrafi Dağılımı %									
Sektör	Konsolide Satışlar İçindeki Payı %	Marmara	İç Anadolu	Ege	Karadeniz	Akdeniz	Doğu Anadolu	Yurt İçi Diğer	Toplam
Depolama	93%	54%	1%	14%	11%	14%	-	5%	100%
Otel İşletmeciliği	7%	-	50%	-	-	-	50%	-	100%
Toplam	100%								

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

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

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

<https://www.tuik.gov.tr/>

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.30/06/2025 tarihli www.kap.org.tr'de yer alan Merkezi Kayıt Kuruluşu verisine göre Şirketin %62,00'sine sahiptir.

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

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

Şirket'in Bağlı ortaklığı Reysas Investment Germany GmbH Almanya'da kurulu, gayrimenkul projeleri geliştirme üzerine faaliyet göstermektedir. Şirket Reysas Investment Germany GmbH'nin %100 sahibidir.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Reysaş GYO'nun Bağlı Ortaklıkları & İştirakleri				
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Çıkarılmış Sermayesi	Reysaş GYO'nun Sermayedeki Pay Adedi	Reysaş GYO'nun Sermayedeki Pay Oranı
REY OTEL TURİZM İŞLETMECİLİĞİ VE TİCARET A.Ş.	Turizm Yatırımları	610.000,00	610.000,00	100,00%
Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	Lojistik Depo İşletmeciliği	9.150.000,00	4.575.000,00	50,00%
Reysas Investment Germany GmbH	Gayrimenkul Projeleri Geliştirme	€ 100.000,00	100.000,00	100,00%

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

SIRA	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	NİTELİK	ŞEHİR	ARSA m ²	YAPI ALANI m ²	31.12.2024 PORTFÖY	TOPLAM PORTFÖYE ORANI
						DEĞERİ TL	
1	İstanbul Sancaktepe Konut Proje	Arsa	İstanbul	6.965,62	21.315,38	955.000.000	1,67%
2	İstanbul Tuzla Arsa	Arsa	İstanbul	1.331,45	-	39.000.000	0,07%
3	Kocaeli Çayırova 14	Arsa	Kocaeli	5.801,00	-	160.000.000	0,28%
4	İzmir Bayındır Arsa 1	Arsa	İzmir	7.957,00	-	46.000.000	0,08%
5	İzmir Bayındır Arsa 2	Arsa	İzmir	10.633,00	-	74.000.000	0,13%
6	Sakarya Arifiye	Arsa	Sakarya	56.019,50	-	198.500.000	0,35%
7	Kocaeli Gebze Arsa 1	Arsa	Kocaeli	34.477,19	51.063,00	3.250.000.000	5,70%
8	Kocaeli Gebze Arsa 2	Arsa	Kocaeli	28.578,62	-	210.000.000	0,37%
9	Kocaeli Uzuntarla Arsa 1	Arsa	Kocaeli	19.405,94	-	33.000.000	0,06%
10	Kocaeli Uzuntarla Arsa 2	Arsa	Kocaeli	22.053,92	-	37.500.000	0,07%
11	Pendik Kurna Arsa	Arsa	İstanbul	37.147,00	-	500.000.000	0,88%
12	Erzurum Palandöken	Arsa	Erzurum	5.169,62	-	91.000.000	0,16%
13	Kastamonu Merkez Yurt	Arsa	Kastamonu	3.472,82	-	46.500.000	0,08%
14	Kastamonu Merkez Araç Muayene Tesisi	Arsa	Kastamonu	4.530,00	596	59.100.000	0,10%
15	Kastamonu Tosya Araç Muayene Tesisi	Arsa	Kastamonu	5.960,99	383	9.900.000	0,02%
16	Bartın Merkez Araç Muayene Tesisi	Arsa	Bartın	4.380,93	579	20.000.000	0,04%
17	Karabük Merkez Araç Muayene Tesisi	Arsa	Karabük	5.291,74	592,2	22.200.000	0,04%
18	Düzce Merkez Darıcı Arsa	Arsa	Düzce	13.827,75	-	53.917.000	0,09%

19	Ankara Kazan Arsa	Arsa	Ankara	38.595,00	-	327.300.000	0,57%
20	Ankara Sincan Dükkanlar	Arsa	Ankara	13.847,00	12756	808.000.000	1,42%
21	Ankara Çankaya Arsa	Arsa	Ankara	11.439,00	-	15.150.000	0,03%
22	Ankara Gölbaşı Arsa	Arsa	Ankara	15.905,00	-	77.000.000	0,14%
23	Eskişehir Sivrihisar Araç Muayene Tesisi	Arsa	Eskişehir	11.254,26	375	5.100.000	0,01%
24	Adana Sarıçam Arsa 1	Arsa	Adana	46.032,10	-	347.620.000	0,61%
25	İzmir Torbalı Arsa	Arsa	İzmir	29.417,80	0	815.000.000	1,43%
26	İzmir Kemalpaşa Arsa	Arsa	İzmir			450.000.000	0,79%
27	Kocaeli Çayırova Arsa	Arsa	Kocaeli			430.000.000	0,75%
28	Manisa Turgutlu Arsa	Arsa	Manisa			433.360.000	0,76%
29	İstanbul Üsküdar Merkez Ofis 1	Ofis	İstanbul	687	705	210.000.000	0,37%
30	İstanbul Üsküdar Merkez Ofis 2	Ofis	İstanbul	987,85	794	238.000.000	0,42%
31	İstanbul Sancaktepe Karma Proje	Konut + Dükkan	İstanbul	16.117,38	30.002,05	787.340.000	1,38%
32	İstanbul Orhanlı 2 Depo	Depo	İstanbul	14.134,00	18577	1.150.000.000	2,02%
33	İstanbul Orhanlı 4 Depo	Depo	İstanbul	25.053,36	32.686,00	2.065.000.000	3,62%
34	İstanbul Tuzla Orhanlı 5 Depo	Depo	İstanbul	17.425,92	44597	1.985.000.000	3,48%
35	İstanbul Orhanlı 6 Depo	Depo	İstanbul	36.912,51	97.365,00	5.360.000.000	9,40%
36	Kocaeli Çayırova 2 Depo	Depo	Kocaeli	15.170,00	18200	1.175.000.000	2,06%
37	Kocaeli Çayırova 8 Depo	Depo	Kocaeli	21.118,20	26.024,00	255.000.000	0,45%
38	Kocaeli Çayırova 9 Depo	Depo	Kocaeli	23.188,45	57387	2.950.000.000	5,17%

39	Kocaeli Çayırova 3 Depo	Depo	Kocaeli	14.357,45	25.842,00	1.435.000.000	2,52%
40	Kocaeli Çayırova 12 Depo	Depo	Kocaeli	14.419,91	28451	1.600.000.000	2,81%
41	Kocaeli Çayırova 1+7+10 Depo	Depo	Kocaeli	31.240,00	63.189,00	3.200.000.000	5,61%
42	Kocaeli Çayırova Depo	Depo	Kocaeli	20.871,43	42547	2.355.000.000	4,13%
43	Kocaeli Çayırova 5 Depo	Depo	Kocaeli	7.101,00	8.312,00	575.000.000	1,01%
44	Kocaeli Çayırova 15 Depo	Depo	Kocaeli	14.703,44	20523	1.315.000.000	2,31%
45	İzmir Menderes Depo	Depo	İzmir	15.601,00	7.800,00	575.000.000	1,01%
46	İzmir Menderes Depo	Depo	İzmir	13.169,00	6477	454.300.000	0,80%
47	İzmir Menderes Depo	Depo	İzmir	8.118,00	4.001,00	281.800.000	0,49%
48	İzmir Menderes Depo	Depo	İzmir	7.180,95	3506	264.500.000	0,46%
49	İzmir Menderes Depolar	Depo	İzmir	21.268,71	10.606,00	695.900.000	1,22%
50	İzmir Torbalı Depo	Depo	İzmir	29.401,72	14683	950.000.000	1,67%
51	İzmir Kemalpaşa Depo	Depo	İzmir	12.902,23	-	465.000.000	0,82%
52	Sakarya Arifiye Depo	Depo	Sakarya	8.584,68	5545	285.000.000	0,50%
53	Sakarya Arifiye 2 Fındık Depo	Depo	Sakarya	10.326,55	1.692,00	73.500.000	0,13%
54	Sakarya Arifiye Depo	Depo	Sakarya	34.199,71	12020	199.000.000	0,35%
55	Kocaeli Uzuntarla Depo	Depo	Kocaeli	36.333,90	5.820,00	230.000.000	0,40%
56	İstanbul Arnavutköy Çelik Fabrikası	Fabrika	İstanbul	7.323,34	3962	350.000.000	0,61%
57	İstanbul Esenyurt Depo	Depo	İstanbul	20.617,53	41.865,00	2.500.000.000	4,38%
58	Erzincan Merkez Hilton Otel	Otel	Erzincan	6.748,17	10897	631.180.000	1,11%
59	Giresun Tirebolu 2 Fındık Depo	Fındık Depo	Giresun	16.911,70	3.134,00	82.000.000	0,14%

60	Giresun Bulancak 1 Fındık Depo	Fındık Depo	Giresun	15.700,72	6118	180.000.000	0,32%
61	Ordu Ünye 2 Fındık Depo	Fındık Depo	Ordu	23.274,44	7.560,00	210.000.000	0,37%
62	Samsun Terme 1 Fındık Depo	Fındık Depo	Samsun	17.720,56	3134	84.500.000	0,15%
63	Samsun Çarşamba Depo	Depo	Samsun	17.360,03	12.274,00	325.000.000	0,57%
64	Samsun Çarşamba 2 Fındık Depo	Fındık Depo	Samsun	21.486,60	4576	120.000.000	0,21%
65	Samsun Çarşamba Depo	Depo	Samsun	22.504,78	3.944,00	201.900.000	0,35%
66	Düzce Akcakoca 2 Fındık Depo	Fındık Depo	Düzce	18.077,53	3134	87.000.000	0,15%
67	Düzce Merkez 1 Fındık Depo	Fındık Depo	Düzce	15.253,87	6.915,00	195.500.000	0,34%
68	Bolu Merkez Prefabrik Fabrika Binası	Fabrika	Bolu	21.315,59	12159	383.000.000	0,67%
69	Ankara CarrefourSA Depo	Depo	Ankara	16.939,00	10.452,00	431.500.000	0,76%
70	Ankara Kazan 2 Depo	Depo	Ankara	11.970,00	13834	494.700.000	0,87%
71	Eskişehir Odunpazarı Depo	Depo	Eskişehir	16.714,24	3.987,00	190.000.000	0,33%
72	Eskişehir Hilton Tepebaşı İşyeri Otel	Otel	Eskişehir	1.335,32	12718	884.340.000	1,55%
73	Antalya Kumluca Depo	Depo	Antalya	10.132,75	8.045,00	168.000.000	0,29%
74	Antalya Kepez Depo	Depo	Antalya	3.000,00	5731	197.000.000	0,35%
75	Antalya Serik Depo	Depo	Antalya	69.021,27	42.483,00	1.270.000.000	2,23%
76	Adana 2 CareffourSA Depo	Depo	Adana	23.095,00	12980	530.000.000	0,93%
77	Adana Sarıçam Depo 2	Depo	Adana	49.946,40	32.444,00	1.300.000.000	2,28%
78	Adana Sarıçam Depo 1	Depo	Adana	30.578,00	22495	900.000.000	1,58%
79	Adana Sarıçam Depo 3	Depo	Adana	18.199,00	10.790,00	450.000.000	0,79%
80	Adana 1 Seyhan Depo	Depo	Adana	28.810,33	3744	477.000.000	0,84%

81	Çiftçi Tower 493 no'lu Bağımsız Bölüm	Daire	İstanbul	23.859,54	160	75.000.000	0,13%
82	Sakarya Arifiye Depo	Fabrika	Sakarya			320.000.000	0,56%
83	Manisa Organize Sanayi	Fabrika	Manisa			930.000.000	1,63%
84	Kocaeli Çayırova Üretim Tesisi	Üretim Tesisi	Kocaeli	58.752,12	19730,83	1.350.000.000	2,37%
85	Arı Lojistik İmalathane	İmalathane	İstanbul	21.574,98	26.306,00	875.000.000	1,53%
86	Arı Lojistik İmalathane	İmalathane	İstanbul	5.496,31	3567	182.500.000	0,32%
Toplam				1.610.422	1.067.574	57.018.607.000	100%

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklara ilişkin bilgiler:

Cinsi	Edinileceği Yıl	m ²	Mevkii	Yapılacak Ödemeler (TL)	Kullanım Amacı
Arsa	2025	80.908 m ²	İstanbul /Tuzla	2.000.000.000 TL	Yatırım Amaçlı

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

Şirket'in maddi duran varlıklarını etkileyecek çevre ile ilgili herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Maddi duran varlıklar üzerinde 31.12.2024 tarihi itibarıyla yer alan ipoteklerin bilgisi aşağıda olup, bu tarihten sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Sıra	Banka	Derece	Açıklama	Tutar
1	AKBANK	1. Derece	Kocaeli Çayırova 1+7+10 Depo 2086 Ada 5 Parsel 63.189 m2	620.000.000 TL
2	GARANTİ BBVA	1. Derece	İstanbul Orhanlı 5 Depo G22b14a1c Pafta 1990 Parsel 48.884 m2	360.000.000 TL
3	İŞ BANKASI	1. Derece	İstanbul Orhanlı 6 Depo Tuzla 1586 Parsel 101.756 m2	800.000.000 TL
4	İŞ BANKASI	1. Derece	Kocaeli/Gebze Balçık 317 Ada 14 Parsel 34.477,19 m2 (Arsa)	700.000.000 TL

5	VAKIFBANK	1. Derece	Eskişehir Tepebaşı 3903 Ada 1 Parsel (Hilton) 12.718 m2	270.000.000 TL
6	YAPI KREDİ BANKASI	1. Derece	Kocaeli Çayırova 11 Akse 2087 Ada 5 Parsel 42.654 m2	600.000.000 TL
7	HALKBANKASI	1. Derece	İzmir/Menderes 527 Ada 5 Parsel	125.000.000 TL
8	QNB FİNASBANK	1. Derece	İstanbul Orhanlı 2 Depo 1512 Parsel 18.576 m2	340.000.000 TL
9	QNB FİNASBANK	1. Derece	İstanbul Orhanlı 4 Depo 1850 Parsel 4 Pafta 33.424,36 m2	535.000.000 TL
10	QNB FİNASBANK	1. Derece	Kocaeli Çayırova 3 Depo 2085 Ada 3 Parsel 26.124 m2	279.000.000 TL
11	VAKIF KATILIM	1. Derece	Eskişehir Odunpazarı 112 Ada 9 Parsel 3.987 m2	60.000.000 TL
12	ZİRAAT BANKASI	1. Derece	İzmir/Kemalpaşa 253 Ada 2 Parsel 7.000 m2	200.000.000 TL
13	ZİRAAT BANKASI	1. Derece	Kocaeli Çayırova 5 2088 Ada 2 Parsel 7.101 m2 / 8.312 m2	150.000.000 TL
14	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI	1. Derece	izmir / Menderes 526 Ada 1 Parsel 8118 m2 ARSA / PREFABRİK BİNA	160.000.000 TL

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

2023 - 2024 yıl sonu değerleme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılmış, yıl sonu finansal raporlarında gerçeğe uygun değeri kullanılmıştır.

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değerleri Hakkında Bilgi:

Şirket 31 Aralık 2024 tarihinden geçerli olmak üzere maddi duran varlıklar altındaki arazi ve arsaları binaları ve taşıtları için yeniden değerleme modelini uygulamaya karar vermiş ve TFRS'ler kapsamında ileriye dönük olarak muhasebe politikasını değiştirmiştir. Şirket'in yeniden değerleme modeli uyarınca ölçülen maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değer çalışmaları SPK tarafından yetkilendirilmiş lisanslı bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yapılmıştır. Yeniden değerleme modeli uyarınca ölçülen arsa ve araziler için, binaların ve taşıtların tarihi maliyet değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki değerleme farkları diğer kapsamlı gelir/gider hesapları aracılığıyla özkaynaklar altında yer alan "Maddi duran varlık yeniden değerleme ve ölçüm kazançları (kayıpları)" hesabında ertelenmiş vergi etkisi netlenmiş olarak muhasebeleştirilmiştir.

ŞEHİR	İLÇE	ARSA m²	ALİŞ TARİHİ	31.12.2024 PORTFÖY DEĞERİ TL	RAPOR NO
İstanbul	Sancaktepe	6.965,62	30.09.15	955.000.000	RYGYO-2410141
İstanbul	Tuzla	1.331,45	11.04.16	39.000.000	RYGYO-2410212
Kocaeli	Çayirova	5.801,00	16.04.10	160.000.000	RYGYO-2410135
İzmir	Bayındır	7.957,00	09.03.22	46.000.000	RYGYO-2410158
İzmir	Bayındır	10.633,00	09.03.22	74.000.000	RYGYO-2410157
Sakarya	Arifiye	56.019,50	31.03.11	198.500.000	RYGYO-2410139
Kocaeli	Gebze	34.477,19	06.08.21	3.250.000.000	RYGYO-2410155
Kocaeli	Gebze	28.578,62	10.06.21	210.000.000	RYGYO-2410154
Kocaeli	Kartepe	19.405,94	31.12.10	33.000.000	RYGYO-2410137
Kocaeli	Kartepe	22.053,92	31.12.10	37.500.000	RYGYO-2410138
İstanbul	Pendik	37.147,00	30.06.10	500.000.000	RYGYO-2410136
Erzurum	Palandöken	5.169,62	10.07.18	91.000.000	RYGYO-2410146
Kastamonu	Merkez	3.472,82	01.03.16	46.500.000	RYGYO-2410142
Kastamonu	Merkez	4.530,00	21.11.18	59.100.000	RYGYO-2410148
Kastamonu	Tosya	5.960,99	27.11.18	9.900.000	RYGYO-2410151
Bartın	Merkez	4.380,93	26.11.18	20.000.000	RYGYO-2410149
Karabük	Merkez	5.291,74	26.11.18	22.200.000	RYGYO-2410150
Düzce	Merkez	13.827,75	20.05.10	53.917.000	RYGYO-2410134
Ankara	Kahramankazan	38.595,00	03.05.18	327.300.000	RYGYO-2410145
Ankara	Sincan	13.847,00	04.06.21	808.000.000	RYGYO-2410153
Ankara	Çankaya	11.439,00	15.10.18	15.150.000	RYGYO-2410147
Ankara	Gölbaşı	15.905,00	20.03.15	77.000.000	RYGYO-2410140
Eskişehir	Sivrihisar	11.254,26	11.12.18	5.100.000	RYGYO-2410152
Adana	Sarıçam	46.032,10	14.01.22	347.620.000	RYGYO-2410156
İzmir	Torbalı	29.417,80	22.11.22	815.000.000	RYGYO-2410159
İzmir	Kemalpaşa			450.000.000	RYGYO-2410170
Kocaeli	Çayirova			430.000.000	RYGYO-2410217
Manisa	Turgutlu			433.360.000	RYGYO-2410218
İstanbul	Üsküdar	687,00	26.11.19	210.000.000	RYGYO-2410180
İstanbul	Üsküdar	987,85	23.05.14	238.000.000	RYGYO-2410179
İstanbul	Sancaktepe	16.117,38	07.05.10	787.340.000	RYGYO-2410163
İstanbul	Tuzla	14.134,00	10.05.10	1.150.000.000	RYGYO-2410164
İstanbul	Tuzla	25.053,36	10.05.12	2.065.000.000	RYGYO-2410165
İstanbul	Tuzla	17.425,92	01.10.13	1.985.000.000	RYGYO-2410188
İstanbul	Tuzla	36.912,51	07.11.14	5.360.000.000	RYGYO-2410197
Kocaeli	Çayirova	15.170,00	10.05.10	1.175.000.000	RYGYO-2410166
Kocaeli	Çayirova	21.118,20	21.02.13	255.000.000	RYGYO-2410171
Kocaeli	Çayirova	23.188,45	21.02.13	2.950.000.000	RYGYO-2410172
Kocaeli	Çayirova	14.357,45	28.09.12	1.435.000.000	RYGYO-2410168
Kocaeli	Çayirova	14.419,91	12.03.15	1.600.000.000	RYGYO-2410196
Kocaeli	Çayirova	31.240,00	10.05.10	3.200.000.000	RYGYO-2410167
Kocaeli	Çayirova	20.871,43	03.09.14	2.355.000.000	RYGYO-2410194
Kocaeli	Çayirova	7.101,00	21.12.21	575.000.000	RYGYO-2410169
Kocaeli	Çayirova	14.703,44	23.05.17	1.315.000.000	RYGYO-2410199
İzmir	Menderes	15.601,00	26.09.13	575.000.000	RYGYO-2410185

İzmir	Menderes	13.169,00	04.11.13	454.300.000	RYGYO-2410189
İzmir	Menderes	8.118,00	15.08.14	281.800.000	RYGYO-2410190
İzmir	Menderes	7.180,95	15.08.14	264.500.000	RYGYO-2410191
İzmir	Menderes	21.268,71	15.08.14	695.900.000	RYGYO-2410192
İzmir	Torbalı	29.401,72	23.12.21	950.000.000	RYGYO-2410193
İzmir	Kemalpaşa	12.902,23	24.08.21	465.000.000	RYGYO-2410202
Sakarya	Arifiye	8.584,68	02.03.15	285.000.000	RYGYO-2410183
Sakarya	Arifiye	10.326,55	06.05.10	73.500.000	RYGYO-2410209
Sakarya	Arifiye	34.199,71	26.09.13	199.000.000	RYGYO-2410177
Kocaeli	Kartepe	36.333,90	31.12.10	230.000.000	RYGYO-2410175
İstanbul	Arnavutköy	7.323,34	11.05.10	350.000.000	RYGYO-2410173
İstanbul	Esenyurt	20.617,53	22.01.15	2.500.000.000	RYGYO-2410195
Erzincan	Merkez	6.748,17	30.06.15	631.180.000	RYGYO-2410215
Giresun	Tirebolu	16.911,70	06.05.10	82.000.000	RYGYO-2410206
Giresun	Bulancak	15.700,72	07.05.10	180.000.000	RYGYO-2410207
Ordu	Ünye	23.274,44	10.05.10	210.000.000	RYGYO-2410208
Samsun	Terme	17.720,56	07.05.10	84.500.000	RYGYO-2410210
Samsun	Çarşamba	17.360,03	27.12.21	325.000.000	RYGYO-2410201
Samsun	Çarşamba	21.486,60	07.05.10	120.000.000	RYGYO-2410211
Samsun	Çarşamba	22.504,78	31.12.12	201.900.000	RYGYO-2410203
Düzce	Akçakoca	18.077,53	07.05.10	87.000.000	RYGYO-2410205
Düzce	Merkez	15.253,87	07.05.10	195.500.000	RYGYO-2410204
Bolu	Merkez	21.315,59	15.01.14	383.000.000	RYGYO-2410178
Ankara	Kahramankazan	16.939,00	07.05.10	431.500.000	RYGYO-2410162
Ankara	Kahramankazan	11.970,00	06.08.10	494.700.000	RYGYO-2410186
Eskişehir	Odunpazarı	16.714,24	30.07.10	190.000.000	RYGYO-2410174
Eskişehir	Tepebaşı	1.335,32	22.07.14	884.340.000	RYGYO-2410181
Antalya	Kumluca	10.132,75	11.05.15	168.000.000	RYGYO-2410184
Antalya	Kepez	3.000,00	23.08.11	197.000.000	RYGYO-2410176
Antalya	Serik	69.021,27	24.11.14	1.270.000.000	RYGYO-2410182
Adana	Yüreğir	23.095,00	06.05.10	530.000.000	RYGYO-2410161
Adana	Sarıçam	49.946,40	09.04.21	1.300.000.000	RYGYO-2410200
Adana	Sarıçam	30.578,00	21.08.17	900.000.000	RYGYO-2410198
Adana	Sarıçam	18.199,00	25.05.11	450.000.000	RYGYO-2410187
Adana	Seyhan	28.810,33	06.05.10	477.000.000	RYGYO-2410160
İstanbul	Beşiktaş	23.859,54	19.01.23	75.000.000	RYGYO-2410144
Sakarya	Arifiye			320.000.000	RYGYO-2410219
Manisa	Yunusemre			930.000.000	RYGYO-2410220
Kocaeli	Çayirova	58.752,12		1.350.000.000	RYGYO-2411021
İstanbul	Tuzla	21.574,98	0,00	875.000.000	RYGYO-2410214
İstanbul	Tuzla	5.496,31	0,00	182.500.000	RYGYO-2410213

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:

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2025 yıllarına ilişkin konsolide finansal durum tablolarından seçilmiş kalemler aşağıda yer almaktadır.

BİLANÇO (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş (sunum endeksli)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden düzenlenmiş
VARLIKLAR	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	3.321.478.298	3.532.557.812	1.831.402.998	1.550.399.903
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.035.622.203	1.062.405.613	1.188.691.575	985.741.819
Finansal Yatırımlar	1.837.943.639	1.868.920.852	335.625.250	152.943.969
Ticari Alacaklar	326.508.669	141.365.581	90.959.907	366.204.485
Diğer Alacaklar	38.416.177	11.271.330	169.404.088	4.929.070

Stoklar	1.921.808	43.071.995	724.365	834.007
Peşin Ödenmiş Giderler	4.815.015	6.024.000	37.967.310	27.054.302
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	65.273.341	51.523.179	3.001.742	807.102
Diğer Dönen Varlıklar	10.977.446	347.975.262	5.028.761	11.885.149
Duran Varlıklar	69.446.583.480	69.012.900.320	32.346.010.988	14.403.428.766
Maddi Duran Varlıklar	2.959.651.486	3.145.876.635	1.280.313.581	290.839.562
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	65.664.228.558	65.292.023.062	30.136.718.000	13.445.235.000
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	302.547.016	305.303.631	657.033.332	485.979.356
Stoklar	0	0	153.297.360	70.530.206
Diğer Alacaklar	3.424	312	238	8.843
Kullanım Hakkı Varlıkları	32.468.006	0	0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	487.684.990	269.696.680	114.956.433	107.191.375
Ertelenmiş Vergi Varlığı	0	0	3.692.044	3.644.424
TOPLAM VARLIKLAR	72.768.061.778	72.545.458.132	34.177.413.986	15.953.828.669
BİLANÇO (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Yeniden Düzenlenmiş (sunum endekslisi)		Yeniden düzenlenmiş
KAYNAKLAR	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.563.035.897	2.658.939.626	2.517.741.727	1.440.516.732
Kısa Vadeli Borçlanmalar	857.492.639	634.462.037	170.312.030	380.752.271
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.525.411.574	1.232.666.730	1.522.188.862	909.698.390
Ticari Borçlar	44.259.069	738.444.816	707.101.891	66.351.407
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	7.939.725	3.539.497	2.463.970	1.625.293
Diğer Borçlar	32.336.952	20.433.919	107.140.689	68.836.973
Ertelenmiş Gelirler	28.723.358	2.405.612	92.250	700.167
Kısa Vadeli Karşılıklar	7.921.788	10.554.986	6.517.735	7.469.710
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	58.950.792	16.432.029	1.924.300	5.082.523
Uzun Vadeli Yükümlülükler	7.934.592.572	16.929.209.618	1.231.150.526	2.735.450.112
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.505.515.354	3.357.179.436	0	0
Diğer Borçlar	2.082.994	4.663.650	4.279.314	2.110.087
Ertelenmiş Gelirler	398.193	1.890.527	13.250	45.222
Uzun Vadeli Karşılıklar	10.015.162	4.892.545	4.010.027	40.521.211
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	5.416.580.869	13.560.583.460	0	0

ÖZKAYNAKLAR	62.270.433.309	52.957.308.888	30.428.521.734	11.777.861.825
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	62.270.433.309	52.957.308.888	30.428.521.734	11.777.861.825
Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	2.000.000.000	500.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	5.388.786.650	5.388.786.650	2.945.839.025	2.945.839.025
Geri Alınmış Paylar (-)	-84.839.624	-24.188.584		
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	5.036.121	5.036.121	1.402.684	1.402.684
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.268.963.904	1.271.359.744	150.508.005	144.204.852
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.050.627	0	0	0
Kardan Kısıtlanmış Yedekler	223.109.503	162.458.463	172.252.153	211.522.697
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	44.094.606.908	35.148.283.586	9.250.972.204	-349.180.745
Net Dönem Karı/Zararı	9.373.719.220	9.005.572.908	17.407.547.663	8.324.073.312
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	-	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	72.768.061.778	72.545.458.132	34.177.413.986	15.953.828.669

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş (sunum endeksli)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden düzenlenmiş
	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Hasılat	1.615.690.204	4.179.580.608	1.765.760.075	1.026.663.021
Satışların Maliyeti	-352.853.913	-507.221.736	-364.397.678	-150.142.019
Brüt Kar/Zarar	1.262.836.291	3.672.358.872	1.401.362.397	876.521.002
Faaliyet Giderleri	-75.177.769	-176.661.065	-67.504.749	-39.981.330
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir(Giderler)	-7.140.201	632.167.484	366.660.939	54.831.982
Esas Faaliyet Karı/Zararı	1.180.518.321	4.127.865.291	1.700.518.587	891.371.654
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	-2.833.762	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	6.809.415	26.781.194	159.347.596	69.256.163

<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelir (Giderler)</i>	186.163.138	20.014.564.157	16.581.224.173	8.145.633.163
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kar(Zararı)	1.370.657.112	24.169.210.642	18.441.090.356	9.106.260.980
<i>Finansman Gelirleri (Giderleri)</i>	<i>-338.523.171</i>	<i>-66.716.162</i>	<i>-672.422.796</i>	<i>-679.588.493</i>
<i>Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)</i>	<i>247.644.354</i>	<i>-9.164.548.837</i>	<i>-359.227.285</i>	<i>-100.476.434</i>
Vergi Öncesi Kar (Zarar)	1.279.778.295	14.937.945.643	17.409.440.275	8.326.196.053
<i>Vergi Geliri (Gideri)</i>	<i>8.093.940.925</i>	<i>-5.932.372.735</i>	<i>-1.892.612</i>	<i>-2.122.741</i>
Dönem Karı (Zararı)	9.373.719.220	9.005.572.908	17.407.547.663	8.324.073.312
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	<i>9.373.719.220</i>	<i>9.005.572.908</i>	<i>17.407.547.663</i>	<i>8.324.073.312</i>
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Şirket'in son yıllarda yapmış olduğu yatırımlarla birlikte, kiraya verilen depoların kira gelirleri hasılat kaleminde artışa sebep olmuştur. 2024 Yılında yayınlanan GYO ların verigilendirme esasları değişikliği noktasında Şirket kar dağıtım politikasında değişikliğe gitmiş olup, değişiklik sonrasında vergi karşılığı olarak ayrılan rakam, Şirket'in geçmiş yıl karlarında artışa sebep olmuştur.

Bununla birlikte Şirket'in yıl sonlarında yapmakla yükümlü olduğu gayrimenkul değerlemelerinde yaşanan yükselişler, Şirket aktif büyüklüğünün artmasına sebep olmaktadır.

Finansal Yapı Rasyoları	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Cari Oran	132,86%	72,74%	107,63%
Likidite oranı	131,24%	72,71%	107,57%
KVYK / Toplam Yabancı Kaynak	13,57%	67,16%	34,50%
Yabancı Kaynak / Öz Sermaye	36,99%	12,32%	35,46%
Net İşletme Sermayesi	1.665.429.045	138.902.106	259.949.242

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

Firma KİRA artışlarını 12 aylık ortalama TÜFE oranına göre yapmakta olup konjonktürel olarak yüksek enflasyon oranı kira artışlarına yansıtılması sebebiyle hasılat artışı gerçekleşmiştir.

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

28.09.2024 Tarih ve 32676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde yapılan değişiklik ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları vergi istisnası kaldırılmış, 01.01.2025 tarihinden taşınmazlar üzerinden elde edecekleri karlarının %50 sini dağıtmaları şartı ile %10 asgari kurumlar vergisinden faydalanacaklardır. Dönem karının %50 sinin dağıtılmaması durumunda ise kurumlar vergisi %30 olarak uygulanacaktır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Grup Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ)	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam	7.120.940.886	11.299.730.592

Tutarı			
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar	-	-	
Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin	-	-	
Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirketlerin	-	-	
Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu	-	-	
TRİ'lerin Toplam Tutarı			
Toplam	7.120.940.886	11.299.730.592	
Teminatın Cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30 Eylül 2025
İpotek	TL	-	5.365.000.000
İpotek	EUR	28.600.000	1.394.284.320
Teminat Mektubu	TL	-	120.679.384
Teminat Mektubu	TL	4.943.000	240.977.182
Toplam		33.543.000	7.120.940.886
Teminatın Cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31 Aralık 2024
İpotek	TL	-	10.963.608.290
Teminat Mektubu	TL	-	336.122.302
Toplam			11.299.730.592

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 3.321.478.298 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 2.328.904.213 TL olup net işletme sermayesi 938.574.085 TL'dir. İzahnamede yer alan tüm hesap dönemleri için işletme sermayesi ise aşağıdaki tabloda verilmiştir. Şirket' in işletme sermayesi açığı bulunmamaktadır.

Diğer Kalemler (TL)	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	3.321.478.298	3.532.557.812	1.831.402.998	1.550.399.903
KVYK	2.382.904.213	1.867.128.767	1.692.500.892	1.290.450.661
Net İşletme Sermayesi	938.574.085	1.665.429.045	138.902.106	259.949.242

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Reysaş GYO'nun devam eden inşaat çalışmalarının 2025 yıl sonunda bitirilmesi planlanmaktadır. Takip eden yıllarda başlanan inşaat faaliyetlerinin tamamlanması ile birlikte, hasılat kaleminde artışa sebep olacaktır.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Afet Riskleri (Deprem, Sel, Yangın vb.)

Türkiye yüksek deprem riski altında olması nedeniyle depoculuk sektöründe yer seçimi ve yapı dayanıklılığı kritik önem taşımaktadır. Depremsellik haritalarına uyum, zemin etütlerinin güçlendirilmesi, yangın ve sel riskine karşı modern altyapı çözümleri sektörde standart hale gelmektedir. Özellikle Marmara Bölgesi'ndeki depolar için yapı güvenliği, acil durum planları ve sigorta kapsamının güncellenmesi önemli gerekliliklerdir.

Devlet Politikaları ve Düzenlemeler

Devletin lojistik master planları, depolama sektörünü doğrudan etkileyen önemli politika araçlarıdır. Lojistik merkez yatırımlarına teşvikler, organize lojistik bölgelerin kurulması, gümrük süreçlerinin dijitalleşmesi ve taşımacılık altyapısının güçlendirilmesi depoculuk sektörünün büyümesini desteklemektedir. Ayrıca deprem yönetmelikleri, çevresel yükümlülükler, enerji verimliliği teşvikleri ve yeşil bina standartları depo yatırımları üzerinde belirleyici rol oynamaktadır.

Sürdürülebilir İnşaat ve Yeşil Depolar

Sürdürülebilir depo yatırımları son yıllarda hızla öne çıkmaktadır. Güneş enerjisi panelleri, enerji verimli aydınlatma sistemleri, geri dönüştürülebilir inşaat malzemeleri, karbon emisyonunun azaltılması, yağmur suyu toplama sistemleri ve LEED sertifikalı depo projeleri sektörde yaygınlaşmaktadır. Avrupa Birliği Yeşil Mutabakatı kapsamında karbon ayak izi raporlaması ve sürdürülebilir tedarik zinciri standartlarına uyum Türk depoculuk sektöründe hızlanan bir dönüşüm yaratmaktadır.

Risk Faktörleri

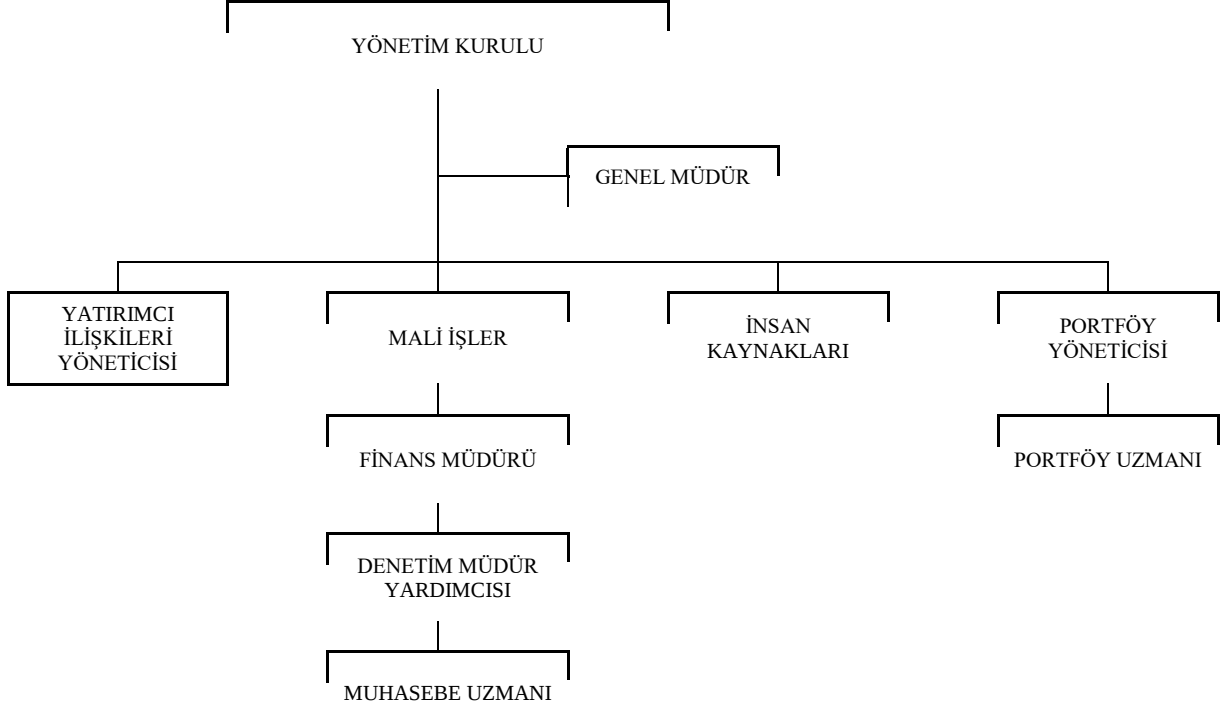
- Ekonomik durgunluk kaynaklı talep daralması.
- İnşaat maliyetlerindeki artış.
- Döviz kuru dalgalanmaları ve finansman maliyeti yüksekliği.
- Afet riski nedeniyle oluşabilecek operasyon kesintileri.
- Yasal düzenleme ve yönetmeliklerdeki değişiklikler.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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:

Adı Soyadı	Görevi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İş Adresi	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi	Sermayedeki Payı	
					(TL)	(%)
Durmuş Döven	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	3 Yıl / 1,5 Yıl	-	-
Egemen Döven	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	3 Yıl / 1,5 Yıl	177.000.000	8,85%
Behzat Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	3 Yıl / 1,5 Yıl	Yoktur	-
Ekrem Burcu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	3 Yıl / 1,5 Yıl	Yoktur	-

Ali Murathan Dikel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	3 Yıl / 1,5 Yıl	Yoktur	-
Cihan Sel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	1,5 Yıl / 1,5 Yıl	Yoktur	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İş Adresi	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Durmuş Döven	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 Üsküdar/İstanbul	-	-
Egemen Döven	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Üyesi	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 Üsküdar/İstanbul	177.000.000	8,85%
Behzat Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 Üsküdar/İstanbul	-	-

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:

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

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

Durmuş Döven

Reyşas Yönetim Kurulu Başkanı

1980 yılında iş yaşamına atılan Durmuş Döven, önce Hacettepe Üniversitesi İşletme Fakültesi ardından da Anadolu Üniversitesi İş İdaresi Bölümünü 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.

Egemen Döven

Reysaş Yönetim Kurulu Başkan Yrd.

23 Nisan 1985 yılında Ankara'da doğan Egemen Döven, ilkokulu Büyük Kolej'de, ortaokulu Özel Bilkent Lisesinde 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 Fabrikasında çalışmıştır. 2007 yılından itibaren Reysaş GYO şirketinde Yön. Krl. Üyeliği ve grup şirketlerinde de yöneticilik yapmaktadır. SET (Single Engine Turbine) lisansına sahip olan Egemen Döven Avrupa'da bu lisansa sahip sayılı pilotlardandır. İyi derecede İngilizce bilmektedir.

Ekrem Burcu

Yönetim Kurulu Üyesi

1960 yılında doğan Ekrem Burcu Hacettepe Üniversitesi İşletme bölümünü bitirmiştir. Bayındırlık Bakanlığı ve bağlı birimlerinde sırasıyla uzman, şube müdürü ve daire başkan vekilliği yapmıştır. 2003 yılında kendi isteği ile Bayındırlık Bakanlığından 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.

Behzat Kaplan

Yönetim Kurulu Üyesi / Gen.Md.

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

Ali Murathan Dikel

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1985 yılında İzmir'de doğan Ali Murathan Dikel, St.George Avusturya Lisesi'nden mezun olduktan sonra, Lisans öğrenimini Sabancı Üniversitesi İng.Yönetim Bilimleri bölümünde tamamlamış, ardından Yüksek Lisansa Üsküdar Üniversitesi Tasavvuf Kültürü ve Edebiyatı bölümünde 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.

Cihan Sel

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

11 Ocak 1984 yılında İstanbul'da doğan Cihan Sel, 2009 yılında Bilgi Üniversitesi'nde İşletme bölümünü bitirmiştir. 2012-2015 yılları arasında Cheil Worldwide Turkey Proje ve İş Geliştirme Direktörü, 2015-2017 yılları arasında da DAMAC Properties Pazarlama Müdürü olarak çalışmış, 2017 yılından itibaren de OMNIYAT bünyesinde Pazarlama ve Kurumsal İletişim Direktörü olarak çalışmaktadır. Cihan Sel iyi derecede İngilizce bilmektedir.

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 üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Ad Soyad	Görevi	Son 5 Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirketlerin Ünvanları	Ortaklık Dışında Sürdürdükleri Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermayedeki Payı (%)
DURMUŞ DÖVEN	Yönetim Kurulu Başkanı	Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	18
		Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0,007
		Reymar Tütün Mamülleri Dağıtım ve Pazarlama Ltd.Şti.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	1
		Reysaş Demiryolu Taşımacılığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	-
		Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	100
		Egemence İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	100

		Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic.Ltd.Şti.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	-
EGEMEN DÖVEN	Yönetim Krl.Bşk. Yard.	Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	Yönetim Krl.Başk. Yard.	Devam Ediyor	12,95
		Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	Yönetim Krl.Üyesi	Devam Ediyor	24,5
		Reysaş Demiryolu Taşımacılığı A.Ş.	Yönetim Krl.Üyesi	Devam Ediyor	-
		Egemen Oto Kiralama A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	100
		Reyline Uluslararası Taşımacılık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	100
EKREM BURCU	Yönetim Krl.Üyesi	Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	Yönetim Krl.Üyesi	Devam Ediyor	-
BEHZAT KAPLAN	Yönetim Krl.Üyesi		-		
ALİ MURATHAN DİKEL	Yönetim Krl.Üyesi	Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	-	Devam Etmiyor	-
CİHAN SEL	Yönetim Krl.Üyesi	-	-	-	-

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, irtikâp, 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:

Bulunmamaktadır.

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:

Yoktur.

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 üyeliğine veya ihraççıdaki 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:

10.04.2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da;

1 yıl süre ile “Yönetim Kurulu Üyeliği Huzur Hakkı” olarak Bağımsız Olmayan Yönetim Kurulu Üyelerine ücret ödenmemesine, bunun dışında her bir Bağımsız Yönetim Kurulu üyesine ise aylık net 30.000 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

01.01.2024 – 31.12.2024 hesap dönemi içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 1.018.607 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır.

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:

Yönetim Kurulu Üyelerine Şirket ile iş ilişkisinin sona ermesi halinde kendilerine sağlanacak bir fayda ve ödenmesi gereken bir tutar bulunmamaktadır.

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:

Adı Soyadı	Görevi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İş Adresi	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
Durmuş Döven	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	3 Yıl / 1,5 Yıl
Egemen Döven	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	3 Yıl / 1,5 Yıl
Behzat Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	3 Yıl / 1,5 Yıl
Ekrem Burcu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	3 Yıl / 1,5 Yıl
Ali Murathan Dikel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	3 Yıl / 1,5 Yıl
Cihan Sel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	1,5 Yıl / 1,5 Yıl

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 bulunmazken yönetimde söz sahibi personele kıdem tazminatı ödenmektedir.

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

İhraççı bünyesinde, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesinin temini için Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda, Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmak üzere; Denetimden Sorumlu Komite Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi bulunmaktadır. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir.

Şirket'in yönetim kurulu bünyesinde yer alan komitelerdeki görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

GÖREVİ	DENETİM KOMİTESİ	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ
Başkan	Cihan Sel	Ali Murathan Dikel	Cihan Sel
Üye	Ali Murathan Dikel	Ekrem Burcu	Ekrem Burcu
Üye		Cevgun Ökmen	

Kurumsal Yönetim Komitesi: Şirkette 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 Şirket'in 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 Şirket'in 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 3 ayda bir toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

Riskin Erken Saptanması Komitesi: Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, 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:

SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde 12 Ocak 2023 tarih ve 2/51 sayılı Kurul kararı uyarınca, kurumsal yönetim ilkelerine göre Birinci Grup Şirketler arasında yer alan Şirketimiz, kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda gerekli dikkat ve özeni göstermektedir. Bu bağlamda, Esas Sözleşme değişikliklerini, Yönetim Kurulu yapılanmasını ve Komitelerin oluşturulmasını gerçekleştiren Şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkelerine uymayı ve gelişen koşullara bağlı olarak uyum sağlanacak konularda iyileştirme ve düzenlemeler yapmak suretiyle çalışmalarını sürdürmektedir.

Zorunlu Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu sağlayan, zorunlu olmayan İlkelerin ise bir bölümünü yerine getiren Şirketimiz, 2022, 2023 ve 2024 yılları itibarıyla Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (KYUR) ile Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)'nu hazırlayarak finansal raporları ile birlikte kamuya açıklamıştır. Söz konusu Raporlara Şirketimizin internet sitesi olan <http://www.reysasgyo.com.tr/kurumsal-yonetim-ilkelerine-uyum-raporlari> adresi ile KAP'tan (<https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a140ee847b0140f203980d0030> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1122844>) ulaşılabilir.

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

Pay sahipleri ile ilişkiler birimi, pay sahiplerimizin haklarının kullanılması konusunda faaliyet gösteren, Şirket Yönetim Kuruluna raporlama yapan ve Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasındaki ilişkileri sağlayan birim olup, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11 inci maddesi uyarınca başlıca görevleri şunlardır:

- a) Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- b) Geçmiş yıllarda yapılmış olan sermaye artırımları ve kar payı ödemeleri ile ilgili işlemlerin yerine getirilmesi,
- c) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların yer aldığı pay defterinin düzenli, güvenli ve güncel olarak tutulması,
- d) Pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ilgili yetkililerle görüşerek yanıtlamak.
- e) SPK'nın II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği hükümleri dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP'a girmek, gerektiğinde BİST ve SPK'ya bildirmek.
- f) Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak ve tutanakları talep eden pay sahiplerine göndermek.
- g) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini takip etmek, gözetmek, izlemek ve Şirket ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi: Cevgun Ökmen

Tel: 0216 564 20 00

Faks: 0216 564 20 99

E-mail: Cevgun.okmen@reysas.com

Lisans: SPF Düzey 3 Lisansı / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı

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

Cevgun Ökmen. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisanslarına sahiptir.

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:

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla dönem sonu personel sayılarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Sektör	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Reysaş GYO	11	11	12
Otel İşletmeciliği	71	71	68
Toplam	82	82	80

Bölge	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Marmara	11	11	12
İç Anadolu	40	40	40
Doğu Anadolu	31	31	28
Toplam	82	82	80

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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:

REYSAŞ GYO SERMAYE YAPISI					
Ortağın Unvanı	Grubu	Tutarı	Toplam Tutar	Oranı	Toplam Oranı
Reysaş Lojistik	A	4.705.882	1.240.000.000	0,24%	62,00%
	B	1.235.294.118		61,76%	
Egemen Döven	B	177.000.002	177.000.002	8,85%	8,85%
Halka Açık Kısım	B	582.999.998	582.999.998	29,15%	29,15%
TOPLAM	A+B	2.000.000.000	2.000.000.000	100,00%	100,00%

AD SOYAD/ÜNVAN	GRUBU	ADET	TOPLAM ADET	ORAN
DURMUŞ DÖVEN	C	360.090.525,84	360.090.525,84	18,00%
EGEMEN DÖVEN	A	60.480.002,59	259.000.000,00	12,95%
	B	19.250.000,45		
	C	179.270.000,00		
RIFAT VARDAR	A	51.519.997,42	234.166.124,00	11,71%
	B	8.749.999,55		
	C	173.896.126,71		
NATIONAL FINANCIAL SERVICES LLC	C	121.509.091,16	121.509.091,16	6,08%
PABRAI INVESTMENT FUND 3, LTD	C	349.261.672,00	349.261.672,00	17,46%
THE PABRAI INVESTMENT FUND II,L.P.	C	208.000.000,00	208.000.000,00	10,40%
DİĞER HALKA AÇIK	C	467.972.587,18	467.972.587,18	23,40%
TOPLAM	A+B+C	2.000.000.000,00	2.000.000.000,00	100,00%

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:

Esas sözleşme uyarınca toplam çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 4.705.882,31 adet pay karşılığı 4.705.882,31 TL'den; B grubu hamiline yazılı 1.995.294.117,69 adet pay karşılığı 1.995.294.117,69 TL' den oluşmaktadır. A grubu nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, paylara tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Seçimi	1	4.705.882,31	0,24
B	Hamiline	Yok	1	1.995.294.117,69	99,76
			TOPLAM	2.000.000.000	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 A Grubu pay sahibi Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. nin Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

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:

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

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

01.01.-31.12.2022 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Mal/Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Stok	Kira	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	1.379.300	883.419	203.900	702.013	333.215.157	196.175	--	336.579.965
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	391.785	87.738	3.638.571	--	3.222.484	--	2.134.001	9.474.579
Diğer	--	--	29.759	--	--	--	--	29.759
Genel Toplam	1.771.085	971.157	3.872.230	702.013	336.437.641	196.175	2.134.001	346.084.303

01.01.-31.12.2022 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	Vade Farkı	Hizmet	Diğer	Sabit Kıymet	Toplam
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	11.292.311	106.313	392.006	2.680.247	--	14.470.877
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	109.064.038	22.997.225	18.412.805	217.210	3.217.538	153.908.816
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	5.861.149	67.574	--	--	--	5.928.723
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd. Şti.	3.661.603	25.457	--	--	--	3.687.060
Diğer	921.701	4.815.907	217.692	1.435.799	1.563.481	8.954.580
Genel Toplam	130.800.802	28.012.476	19.022.503	4.333.256	4.781.019	186.950.056

01.01.-31.12.2023 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Arsa	Bina	Demirbaş	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	17.700	184.080	74.666	--	--	--	191.052	766.196.250	766.663.748
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	--	--	285.323	672.799	11.559.301	3.308.700	--	193.260	16.019.385
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	12.293	--	--	--	12.293
Genel Toplam	303.023	184.080	359.990	672.799	11.571.594	3.308.700	191.052	766.389.510	782.695.426

01.01.-31.12.2023 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	Vade Farkı	Hizmet	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	241.569.321	15.189.296	362.085	2.271.918	259.392.621
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	34.138.000	170.953	--	1.503.964	35.812.917
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	12.021	155.181	--	--	12.176.956
Egemence İnşaat A.Ş.	--	7.611.731	64.060	56.778	7.732.571
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd. Şti.	3.246.198	65.235	--	--	3.311.433
Kolay Depolama A.Ş.	2.697.457	12.390	52.977	--	2.762.825
Diğer	283.200	0	28.336	57.695	369.231
Genel Toplam	281.946.197	23.204.786	507.458	3.890.355	321.558.554

01.01.-31.12.2024 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Hizmet	Kira	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	17.398.367	--	5.465.379	--	796.505.998	819.369.743
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	--	13.066.251	41.781.966	23.098.828	951.038.704	77.947.996
Genel Toplam	17.398.367	13.066.251	47.247.344	23.098.828	796.506.949	897.317.739

01.01.-31.12.2024 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	Hizmet	Kira	Maliyet	Vade Farkı	Genel Toplam
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic.A.Ş.	4.789.811	41.704.830	614.243.959	568.246.628	--	1.228.985.228
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	--	--	32.246.013	--	1.257.226	33.503.239
Kolay Depo Depolama A.Ş.	--	226.880	8.749.556	--	212.145	9.188.581
Reyline Uluslararası Taşımacılık A.Ş.	--	--	8.324.613	--	306.624	8.631.237
Diğer	3.973.855	60.519	#DEĞER!	--	4.699.288	8.733.662
Genel Toplam	8.763.666	41.992.229	663.564.141	568.246.628	6.475.283	1.289.041.947

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

	31.12.2024	%	31.12.2023	%	31.12.2022	%
Hasılat	4.179.580.608		1.765.760.075		1.026.663.021	
İlişkili Taraf İşlemleri	2.186.359.686	52,31%	1.104.253.980	62,54%	221.558.486	21,58%

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 2.000.000.000 (iki milyar) TL olup, söz konusu çıkarılmış sermaye muvazadan ari şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye miktarı her biri 1 - TL (bir Türk Lirası) itibari değerle 2.000.000.000 (iki milyar) adet paya bölünmüştür.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000.000 (on beş milyar) Türk Lirası olup her biri 1 TL (BirTürkLirası) değerinde 15.000.000.000 (on beş milyar) adet paya bölünmüştür

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Fiili Dolaşımdaki Paylar, Nominal TL	148.963.852,43	147.295.937,39	581.649.945,41	580.713.544
Toplam Sermaye, TL	500.000.000	500.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)	29,79%	29,46%	29,08%	29,04%19

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:

Bedelli sermaye artırım başvurusu ile eş zamanlı, İç Kaynaklar Enflasyon Düzeltmesi Sermaye Olumlu Farkları Hesabından, %100 oranında 2.000.000.000 TL bedelsiz sermaye artırım kararı almıştır.

Şirket 2024 yılında 500.000.000 TL olan sermayesini Geçmiş Yıl Karları hesabından 1.500.000.000 TL artırarak 2.000.000.000 TL'na yükseltmiştir. Sermaye tescili 20.09.2024 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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:

Bulunmamaktadır.

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. Yıldız Pazar'ında işlem görmektedir. İş bu izahname kapsamında ihraç edilecek paylar da satış sürecinin usulüne uygun şekilde tamamlanmasıyla beraber Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız 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, Şirket İç Yönergesi ve Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge'ye Şirket internet sitesi adresinde (www.reysasgyo.com.tr) bulunan Yatırımcı ilişkileri Şirket Bilgileri bölümünden ve www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir. İlgili İç Yönerge'ye işbu izahnamenin eklerinde de yer verilmiştir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. Maddesinde belirtildiği üzere;

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 temsil ve ilzamu, 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 2.000.000.000 TL olup, beheri 1 TL itibari değerinde 2.000.000.000 adet paya bölünmüştür ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip, 95.983.578,09 TL'si aynı olarak, 1.904.016.421,91 TL'si ise nakden ödenmiştir. Toplam çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 4.705.882 adet pay karşılığı 4.705.882 TL' den; B grubu hamiline yazılı 1.995.294.118 adet pay karşılığı 1.995.294.118 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 kullanılamaz.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller 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 Kanunu'nun 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 imkân 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 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 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

İLGİLİ FİRMA	SÖZLEŞME KONUSU
AGC OTOMOTİV A.Ş.	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ - ARİFİYE/ADAPAZARI 2587 ADA 51 PARSEL
DOĞRUER LOJİSTİK VE ULUSLARARASI NAK. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ - BALÇIK / GEBZE 1 DEPO
MAPA MOBİLYA VE AKSESUAR PAZARLAMA A.Ş. - DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ ÇAYIROVA /KOCAELİ 2085 ADA 4 PARSEL	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ ÇAYIROVA /KOCAELİ 2085 ADA 4 PARSEL
DOĞRUER LOJİSTİK VE ULUSLARARASI NAK. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ EK PROTOKOL
KNS OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ EK PROTOKOL - SAKARYA/ARİFİYE 592 ADA 8 PARSEL
MASTER AKADEMİ DIŞ TİCARET DANIŞMANLIK LIMITED ŞİRKETİ	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ - ÇAYIROVA 1-7-10 DEPO
UĞURTAN LOJİSTİK SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. - DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ - ÇAYIROVA 1-7-10	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ - ÇAYIROVA 1-7-10

CENDERE NAKLİYAT İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ - ÇAYIROVA 10 DEPO 2086 ADA 5 PARSEL
GOLD FRESH SEBZE MEYVE İTHALAT İHRACAT VE NAKLİYAT LİMİTED ŞİRKETİ	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ ANTALYA/KUMLUCA 294 ADA 24 PARSEL
BUSULA LOJİSTİK BİLİŞİM İNOVASYON SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ -ARNAVUTKÖY
EGEMENCE İNŞAAT A.Ş.	DEPO İNŞAAT İŞLERİ SÖZLEŞMESİ
HATTRANS LOJİSTİK İŞ. MAK. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ- ANKARA/KAHRAMANKAZAN 693 ADA 1 PARSEL
FERRERO FINDIK İTHALAT İHRACAT VE TİC. A.Ş	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ - ARAPÇİFTLİĞİ/DÜZCE
FERRERO FINDIK İTHALAT İHRACAT VE TİC. A.Ş	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ AKÇAKOCA/DÜZCE
TEPE HOME MOBİLYA VE DEKORASYON ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş	DEPO KİRA SÖZLEŞMESİ

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:

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla düzenlenmiş, bağımsız denetimden/ incelemeden geçmiş diğer tablolarına www.kap.org.tr ve <http://www.reysas.com> internet sitelerinden ulaşılabilir. Şirket'in Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 dönemlerine ilişkin diğer tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları, www.kap.org.tr internet adresinde sırasıyla 08.03.2023, 20.03.2024 ve 11.03.2025 tarihlerinde KAP'ta ilan edilmiştir.

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:

31.12.2022

Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Mustafa Ozan Mısırlıoğlu
Adresi	Atatürk Mah. Sedef Cad. Ata 3 Blokları No:15 İçKapı No:114 Ataşehir/İstanbul
Telefon	(216) 355 70 98
Fax	(216) 350 05 98
İnternet Adresi	http://www.ubaudit.com
Bağımsız Denetim Görüşü	Olumlu
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

31.12.2023

Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Mustafa Ozan Mısırlıoğlu

Adresi	Atatürk Mah. Sedef Cad. Ata 3 Blokları No:15 İçKapı No:114 Ataşehir/İstanbul
Telefon	(216) 355 70 98
Fax	(216) 350 05 98
İnternet Adresi	http://www.ubaudit.com
Bağımsız Denetim Görüşü	Olumlu
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

31.12.2024

Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Mustafa Ozan Mısırlıoğlu
Adresi	Atatürk Mah. Sedef Cad. Ata 3 Blokları No:15 İçKapı No:114 Ataşehir/İstanbul
Telefon	(216) 355 70 98
Fax	(216) 350 05 98
İnternet Adresi	http://www.ubaudit.com
Bağımsız Denetim Görüşü	Olumlu
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

31.12.2022 Bağımsız Denetim Görüşü

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıkları'nın (hep birlikte "Grup") 31.12.2022 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir kar veya zarar tablosunu, konsolide öz sermaye değişim tablosunu ve konsolide nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve konsolide dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları ("TFRS'lere")'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

31.12.2023 Bağımsız Denetim Görüşü

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıkları'nın (hep birlikte "Grup") 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir kar veya zarar tablosunu, konsolide öz sermaye değişim tablosunu ve konsolide nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve konsolide dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları ("TFRS'lere")'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

31.12.2024 Bağımsız Denetim Görüşü

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

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:

Yoktur.

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:

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;

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 dağıtılabilir. 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.

2022 Yılı Kar Dağıtım Teklifi

Şirket'in 2022 yılında VUK'a göre hazırlanan finansal tablolara göre 227.002.714,83 TL cari yıl karı, TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolara göre ise 8.340.044.733 TL Ana ortaklığa ait net dönem karı görülmüştür.

Sermaye Piyasası Mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak;

- Şirketimizin uzun vadeli stratejileri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak, kısıtlı uzun vadeli finansman imkanları ve mevcut fonlama maliyetleri seviyeleri göz önünde bulundurularak, şirket likiditesi ve bilanço yapısını güçlendirmek amacıyla karın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde bırakılması
- 2022 yılında VUK hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 227.002.714,83 TL tutarındaki karın geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi, kalan bakiyenin olağan üstü yedek akçe olarak ayrılması
- TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre 8.340.044.733 TL olarak gerçekleşen Ana ortaklığa ait konsolide net dönem karının ilgili finansal tablolarda yer alan geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi, kalan bakiyenin olağan üstü yedek akçe olarak ayrılması

teklifinin Genel Kurul'a sunulmasına Yönetim Kurulumuzun 16.03.2023 tarihli toplantısında karar verilmiştir.

Yönetim Kurulunun 2022 yılı kar dağıtım teklifi 26.04.2023 tarihli genel kurul toplantısında kabul edilmiştir.

2023 Yılı Kar Dağıtım Teklifi

"20 Mart 2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetimi tarafından Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanan ve Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenen, 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin finansal tablolar incelenerek kabul edilmiş ve Genel Kurula sunulması uygun görülmüştür.

Söz konusu finansal tablolar ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre oluşan mali tablolarının incelenmesi sonucunda; TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre, 8.338.680.843 TL Ana ortaklığa ait konsolide net dönem karı, VUK kayıtlarına göre ise, 768.001.327,69 TL cari yıl karı bulunduğu görülmektedir;

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak;

Şirketimizin uzun vadeli stratejileri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak, kısıtlı uzun vadeli finansman imkanları ve mevcut fonlama maliyetleri seviyeleri göz önünde bulundurularak, şirket likiditesi ve bilanço yapısını güçlendirmek amacıyla karın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde bırakılması 2023 yılında VUK hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen, 768.001.327,69 TL tutarındaki karın geçmiş

yıllar zararlarına mahsup edilmesi, kalan bakiyenin olağan üstü yedek akçe olarak ayrılması ve TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre 8.338.680.843 TL olarak gerçekleşen Ana ortaklığa ait konsolide net dönem karının ilgili finansal tablolarda yer alan geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi, kalan bakiyenin olağan üstü yedek akçe olarak ayrılması teklifinin Genel Kurul'a sunulmasına karar verilmiştir."

2024 Yılı Kar Dağıtım Teklifi

"14 Mart 2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetimi tarafından Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanan ve Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenen, 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin finansal tablolar incelenerek kabul edilmiş ve Genel Kurula sunulması uygun görülmüştür.

Söz konusu finansal tablolar ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre oluşan mali tablolarının incelenmesi sonucunda;

TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre, 2.731.904.394 TL Ana ortaklığa ait konsolide net dönem karı, VUK kayıtlarına göre ise, 2.841.070.227,39 TL cari yıl karı bulunduğu görülmektedir;

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak;

- Şirketimizin uzun vadeli stratejileri, yatırım ve finansman politikaları, uzun vadeli finansman imkanları ve mevcut fonlama maliyetleri seviyeleri göz önünde bulundurularak, şirket likiditesi ve bilanço yapısının güçlü halini korumak amacıyla karın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde bırakılması
- 2024 yılında VUK hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 2.841.070.227,39 TL tutarındaki karın varsa geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi, kalan bakiyenin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılması
- TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2024-31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre 2.731.904.394 TL olarak gerçekleşen Ana ortaklığa ait konsolide net dönem karının ilgili finansal tablolarda yer alan varsa geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi, kalan bakiyenin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılması teklifinin Genel Kurul'a sunulmasına karar verilmiştir.

Toplantı Başkanı tarafından Yönetim Kurulu'nun kararı uyarınca 2024 yılına ait kâr payı dağıtım teklifini pay sahiplerinin oylamasına sunuldu

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:

Şirket'in veya grubun finansal durumunu veya karlılığı üzerinde önemli derecede etkisi olmuş ya da olacak dava, hukuki takibat ve tahkim işlemi yoktur. Şirket aleyhine açılmış davalar işten ayrılan personellerin kıdem alacaklarına istinaden açılmış olan davalar olup finansal tablolara önemli bir etkisi yoktur.

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 görecekt 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 Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Seçimi	4.705.882,54	0,24	1 TL	4.705.882,54	0,24
B	Hamiline	Yok	1.995.294.117,46	99,76	1 TL	1.995.294.117,46	99,76
					TOPLAM	2.000.000.000	100

Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 2.000.000.000 TL'dir. Sermayeyi temsil eden paylar A Grubu (nama) 4.705.882,54 adet, B Grubu (hamiline) 1.995.294.117,46 adet olarak iki gruba ayrılmıştır. Sermaye artırımını sonrasında pay gruplarının sermaye içindeki oranı değişmeyecek, her üç grup da mevcut oranına göre pay alacaktır.

Şirket'in 2.000.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesinin 1.000.000.000 TL tutarında bedelli olarak arttırılmak suretiyle toplamda 3.000.000.000 TL'ye çıkartılması planlanmaktadır. Nakit karşılığında arttırılan 1.000.000.000 tutarındaki sermayeyi temsil eden 1.000.000.000 adet pay halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların % 50 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 14. madde 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 ve B Grubu pay sahipleri yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmişlerdir. Taahhütler izahname eklerinde yer almaktadır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B Grubu paylar SPK II-5.2. sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 17. Maddesinin 2. Fıkrası çerçevesinde Borsada satılacaktır.

A Grubu Paylar ISIN Kodu: TRERGYO00027

B Grubu Paylar ISIN Kodu: TRERGYO00019

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Şirket'in 2.000.000.000 TL olan ödenmiş sermaye, iç kaynaklar, enflasyon düzeltmesi sermaye düzeltmesi olumlu farkları kaleminden, %100 oranında 2.000.000.000 TL artırılarak 4.000.000.000 TL'na yükseltilecektir.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

	Payların Nominal Değeri	Artırım Sonrası Nominal Değeri
A GRUBU	4.705.882,54	9.411.765
B GRUBU	1.995.294.117,46	3.990.588.235
	2.000.000.000	4.000.000.000

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

i) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre bedelsiz pay alma oranı:

ii) Başvuru şekli:

Bedelsiz pay şeklinde, payları oranında dağıtılacaktır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında oluşturulacaktır.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklık payları kaydileştirme 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:

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

Şirket Genel Kurul'u tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak kardan pay alma hakkını ifade eder.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın (II-19.1) sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.
- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemez. Ayrıca kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan 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.
- Dağıtılması öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda (Vergi Usul Kanunu’na göre tutulan kayıtlarda) mevcut net dağıtılabilir kârdan veya diğer kaynaklardan karşılanabildiği sürece dağıtılabilecektir. Bir başka deyişle, dağıtılacak kâr payı tutarında üst sınır, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kâr dağıtım kaynaklarının dağıtılabilir tutarıdır.
- Şirket mevcut durum itibarıyla esas sözleşmenin 27’nci maddesinde yer alan kar dağıtımına ilişkin hükümler ve SPK’nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca Kar Dağıtım Politikası (“Kar Dağıtım Politikası”) 27 Haziran 2014 tarihli Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir.

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri için uygulanan 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun’un 1., 2., 3. ve 4. Maddeleri 20 Haziran 2019 tarihinde 30807 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanan Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla, bu tarihten itibaren zamanaşımına uğrayan söz konusu bedeller Hazine’ye intikal etmeyecek olup, Şirket tarafından serbestçe özvarlığa dönüştürülebilecektir. Hisseleri, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurtdışında ve yurtiçinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Hisseleri, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. SPK’nın II-19.1 Kar Payı Tebliği uyarınca kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre alma hakkına haizdir. SPKn md.18 hükmü uyarınca, yönetim kurulunun; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında karar alabilmesi için esas sözleşme ile yetkili kılınması şarttır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. TTK'nın 461 inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz.

Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

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

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):

Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

e) 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):

Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, MKK'nın EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. SPK'nın II.-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" gereğince bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Yönetim kurulu, genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

f) Genel Kurul'da müzakerelere katılma hakkı (TTK md. 407, md 409, md. 417):

TTK madde 417 uyarınca; yönetim kurulu, SPKn 30. maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesine"ne göre düzenler. 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 çizelgesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

g) Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 436):

TTK madde 432 hükmü uyarınca:

1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibi menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 hükmü uyarınca:

- 1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.
- 2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da, en az bir oy hakkına haizdir.

TTK madde 435 hükmü uyarınca;

- 1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 hükmü uyarınca;

- 1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üst soyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri yada hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu yada hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.
- 2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisine haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPK madde 30 uyarınca:

- (1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) 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. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullandırılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428 inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

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

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

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in 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, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır. Pay sahiplerinden herhangi birine bu sıfatı dolayısıyla genel kurul dışında bir konuda bilgi verilmişse, diğer bir pay sahibinin istemde bulunması üzerine, aynı bilgi, gündemle ilgili olmasa da aynı kapsam ve ayrıntıda verilir. Şirket'in ticari defterleriyle yazışmalarının, pay sahibinin sorusunu ilgilendiren kısımlarının incelenebilmesi için, genel kurulun açık izni veya yönetim kurulunun bu hususta kararı gerekir. İzin alındığı takdirde inceleme bir uzman aracılığıyla da yapılabilir. Bilgi alma veya inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bu fıkra anlamında bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hâllerde de makul bir süre sonra Şirket'in merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

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

Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler 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.

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, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, 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.

i) Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531):

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. 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.

Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır. Azlığın istemiyle bir defa ertelendikten sonra finansal tabloların müzakeresinin tekrar geri bırakılmasının istenebilmesi, finansal tabloların itiraza uğrayan ve tutanağa geçmiş bulunan noktaları hakkında, ilgililer tarafından, dürüst hesap verme ölçüsü ilkeleri uyarınca cevap verilmemiş olması şarttır.

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

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. Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az birmilyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

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

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, SPK'nın ilgili düzenlemelerince mümkün olması halinde paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

l) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

SPK'nın II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'ne göre, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

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

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketimizin 19.11.2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında aşağıdaki yazılı hususlar görüşüldü;

- 1) Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesinin (Sermaye ve Paylar) vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketimizin 15.000.000.000-TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde

2.000.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %50 oranında, 2.000.000.000-TL artırılarak 3.000.000.000-TL'ye çıkarılmasına,

- 2) Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesinin (Sermaye ve Paylar) vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketimizin 15.000.000.000-TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde 2.000.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı iç kaynaklardan (enflasyon düzeltmesi sermaye olumlu farklarından) (bedelsiz) karşılanmak suretiyle %100 oranında, 2.000.000.000-TL artırılarak 4.000.000.000-TL'ye çıkarılmasına,
- 3) Toplam artırılan 3.000.000.000-TL tutarındaki sermayeyi temsil eden payların mevcut durumda 4.705.882,54-TL nominal değerli olan A Grubu nama yazılı imtiyazlı pay karşılığında 7.058.823,81 -TL nominal değerli A Grubu nama yazılı imtiyazlı pay, mevcut durumda 1.995.294.117,46 -TL nominal değerli olan B Grubu hamiline yazılı imtiyazlı pay karşılığında 2.992.941.176,19 -TL nominal değerli B Grubu hamiline yazılı imtiyazsız ve Borsa'da işlem görebilir nitelikte pay olarak çıkarılmasına
- 4) Mevcut ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmamasına ve yeni pay alma haklarının, payların nominal değeri olan 1 TL karşılığında kullanılmasına,
- 5) 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 akşamı sona ermesine,
- 6) Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) işgünü süreyle nominal değerinin altında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan satılmasına, satılamayan paylar olması durumunda Sn Egemen Döven tarafından payların satın alınmasına ilişkin verilen taahhüdün kabulüne,
- 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 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, taahhütname, vekaletname, başvuru belgeleri, beyan, dilekçe ve sair evrakların imzalanması da dahil bu karar kapsamında yürütülecek tüm iş ve işlemlerin yapılması konusunda Şirketimiz Yönetim Kurulunun yetkilendirilmesine,
- 9) Sermaye artırımını sürecinin başlatılması, sermaye artırımına ilişkin olarak Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den aracılık hizmeti alınması, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. de dahil ve bunlarla sınırlı olmamak üzere diğer tüm kamu ve özel kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgilerin tanzimi ve imzalanması, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dâhil olmak üzere söz konusu bilgi ve belgelerin takibi ve tekemmülü, ilgili makam ve dairelerdeki usul ve işlemlerin ifa ve ikmalî dahil olmak üzere iş bu sermaye artırımını süreci kapsamındaki tüm iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi hususlarında Yönetim Kurulu'nun yetkili kılınmasına

Oy birliği ile karar verilmiştir.

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

Yoktur.

24. HALKA ARZA İLİşKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza 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.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değerı:

Halka arz edilen payların nominal değerleri toplamı 1.000.000.000 TL olup, bu payların her biri 1 TL itibari değere sahiptir. Söz konusu payların şirket’in mevcut 2.000.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesine oranı %50’dir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

şirket ortaklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları paylar oranında ve payların nominal değerı (1 TL) üzerinden yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına SPK onaylı izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gündür. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını Borsa İstanbul Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı’nda satmaları mümkün bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK’nun II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği’nde düzenlenen “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılacak olup, paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa’da satışa sunulacaktır. Paylar, yeni pay alma haklarının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 işgünüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile şirket’in Kurumsal İnternet Sitesinde (www.reysasgyo.com.tr), KAP’ta (www.kap.org.tr) ve Ak Yatırım Menkul Değerler İnternet sitesinde (<http://www.akyatirim.com.tr>) ilan edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasının ve halka arzın, SPK'dan gerekli onaylarının alınmasını takiben 2026 yılı birinci çeyreği içerisinde yapılması planlanmaktadır.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Sermaye artırımında mevcut ortaklara yeni pay alma hakları 1 TL nominal değerli pay için 1 TL fiyatla kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için yeni pay alma hakkı kullanım fiyatından düşük olmamak kaydıyla Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. Borsa'daki işlem birimi olan her 1 lot pay, 1 TL nominal değere sahip toplam 1 adet paydan oluşmaktadır

Tasarruf sahiplerine satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-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 A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Bu yetkili kuruluşların listesi www.borsaistanbul.com ve 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 (rüçhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsaca ilan edilecek 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 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 süresi içinde ve hesaplarının bulunduğu aracı kurumlara emir vermek suretiyle Borsa İstanbul nezdinde satabilirler. Bu yeni pay alma haklarını almak isteyen yatırımcılar, aynı süre içerisinde aracı kurumlarına 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 satışı yapılan payların takası (T+2) gün, Takas ve Saklama Bankası A.Ş. / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

Pay bedelleri tahsil edildikçe, Şirket'e ait Pay bedelleri T. Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan Altunizade Ticari Şube

1242 no.lu (IBAN: TR98 0001 5001 5800 7364 1774 56) özel hesaba MKK tarafından yatırılacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Bu 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 yatırım kuruluşlarından birine başvurması gerekmektedir. Bu aracı kurumların listesi www.borsaistanbul.com, www.tspb.org.tr ve www.spk.gov.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

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.

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 ya da ertelenmesi aşağıdaki şartlarda olabilecektir:

- Yasama, yürütme ve sermaye piyasaları ya da bankalarla ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler,
- Ak Yatırım ve/veya Şirket'in halka arza dair yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerinin, ilişkili tarafların ve yönetimde söz sahibi personelin hakkında halka arzı etkileyebilecek olay, dava ya da soruşturmanın ortaya çıkması,
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, deprem, yangın, sel, terör gibi doğal afet ve mücbir sebep hali,
- SPK'nın II-5.1 sayılı tebliğinin 24. maddesi hükmü gereği izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde önemli ölçüde değişiklik olması 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:

SPKn'nun 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 hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, 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 kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca hak kullanımı yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinde kayden teslim edilecektir.

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

Halka arz sonuçları, Kurulun 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, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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:

Ortaklarımızın yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamış olup, kalan paylar BİAŞ Birincil Piyasa'da halka arz edilecektir.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla (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 1,00 TL olup, 1,00 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır

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

Yeni pay alma oranı, %50'dir.

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 10 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 alış 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 tehsil edildikçe T. Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan Altunizade Ticari Şube 1242 no.lu (IBAN: TR98 0001 5001 5800 7364 1774 56) özel hesaba MKK tarafından yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

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 karar 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 kurumlarca bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. SPKn'nun yayımı 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 dolaşımda olmayanlar, yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla
 - b. Payları dolaşımda 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) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri bu haklarını yeni pay alma hakkı süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma haklarının alınıp satılması için Borsa tarafından belirlenen süre içerisinde "R" özellik kodu ile yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kupon sıraları işleme açılır.

Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli kurallarla işlem görür. İşlemlerin başlangıç günü yeni pay alma hakkının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının son işlem günü rüçhan hakkı kullanma süresinin sonundan önceki beşinci işlem günüdür. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar BİAŞ Birincil Piyasa'da 2 iş günü süre ile yeni pay alma hakkı kullanım 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:

Bedelli sermaye artışında, yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa'da halka arzından sonra satılamayan pay kalması halinde, payların, Borsa'da satış süresinin bitimini takip eden 3 (üç) iş günü içerisinde halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere B Grubu paylara sahip, Şirket yönetim kurulu başkan yardımcısı ve ortağı olan Egemen Döven tarafından bedellerini tam ve nakden ödeyerek satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr), Reyşas GYO internet sitesi (www.reysasgyo.com.tr), 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 II-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 yüzellibin TL'nin veya oran olarak satışa sunulan paylarının nominal değerinin yüzde birinin altında kalması durumunda, bu ortaklıklar Kurul'dan onay almadan özel durum açıklaması yapmak suretiyle tasarruf sahiplerine satış duyurusu yayımlamayabilirler" hükmü yer almaktadır.

Şirket söz konusu 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:

Durmuş DÖVEN	Yönetim Kurulu Başkanı
Egemen DÖVEN	Yönetim Krl. Bşk. Yrd.
Behzat KAPLAN	Yönetim Krl.Üyesi
Ekrem BURCU	Yönetim Krl.Üyesi
Ali Murathan DİKEL	Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız
Cihan SEL	Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız
Hakan ALAN	Finans Direktörü
Erkan NARMAN	Finans Müdürü
Dilek OSKAY	Muhasebe Müdürü
Cevgun ÖKMEN	Reysaş GYO Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Ahmet Akın SULA	Reysaş Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Özge UZUN	Reysaş-Finans Müdür Yrd.
Mustafa Ozan MISIRLIOĞLU	Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş..
Ufuk DOĞRUER	Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Berrin Kurtuluş SEVER	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ
Mustafa ULAK	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Erkan MİKDAN	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nusret KÖSE	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Can YILDIRIM	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Eren KIYICI	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Erdem CAN	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.2. 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:

A ve Grubu pay sahipleri sermaye artırımına katılacakları da dair taahhütte bulunmuşlardır. Bununla beraber Borsa İstanbul A.Ş.'de Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satıldıktan sonra kalan payların olması halinde söz konusu payların tamamını Şirket Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve ortağı Egemen Döven tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

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

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurdukları aracı kurumlardan öğrenebileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından 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 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 (1 lot = 100 pay) pay için 10 TL fiyatla 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 resmî 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 yeni pay alma hakkı kullanım fiyatının altında olmamak üzere Borsa İstanbul'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 istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların Birincil Piyasa'da 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 tesptindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Yeni pay alma hakkının kullanımında 1 TL nominal değere denk pay 1 TL'den satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süre ile yeni pay alma hakkı kullanım fiyatından aşağı olmamak üzere Borsa'da oluşacak fiyattan 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) 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:

Şirketimiz ile Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 29.08.2025 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesi gereğince, aşağıda bilgileri yazılı Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. halka arza aracılık edecektir.

Unvan	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Merkez Adresi	Sabancı Center Kule 2 4. Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul
MERSİS No	11007783700015
Telefon	0212 334 94 94

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:

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. satışa “En İyi Gayret Aracılığı” ile aracılık edecektir. Yüklenimde bulunan pay yoktur.

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			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	-	-	-	%100,00

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile aracı kurum arasında 29.08.2025 tarihinde "Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. İşbu sözleşmenin konusu kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in 2.000.000.000 TL olan mevcut çıkarılmış sermayesinin tamamı bedelli olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmaksızın, (İç kaynaklardan artırım tutarı %100 oranında 2.000.000.000 TL) 5.000.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 2.000.000.000 TL nominal değerli payların Şirket ortaklarına sahip oldukları pay oranında 15 gün süre ile yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değerle kullandırılması; yeni pay alma hakkından kalan payların da BİST Birincil Piyasa'da iki iş günü ile halka arz edilmesidir. Aracılık sözleşmesinde, "En İyi Gayret Aracılığı"na ilişkin standart ifadeler yer verilmekte olup, başkaca özellik arz eden herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirket'in sermayesi nakit artacak ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık hizmeti verecek olup bunun için aracılık ücreti alacaktır. Yetkili kuruluşun sermaye artırımından elde edeceği komisyon haricinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı; ekonomik menfaati bulunmamaktadır. Bunun dışında halka arz ile ilgili kişilerin önemli bir menfaati 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 (B Grubu hamiline yazılı paylar) BİST'te Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar (B Grubu hamiline yazılı paylar) yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa'da işlem görmeye başlayacaktır.

BİAŞ kotasyon yönergesinin 41.maddesi çerçevesinde payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri payları, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınmakta olup, bu

izahnameye konu sermaye artırımında ihraç edilecek paylar Borsa İstanbul Yıldız Pazar'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. Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylar da Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız 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

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen tahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

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:

Tüm ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları varsayımıyla, Şirket, halka arzdan 1.000.000.000 TL brüt, halka arza ilişkin tahmini 3.630.500 TL maliyetin düşülmesinden sonra ise 996.369.500 TL net gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyet 3.630.500 TL, halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına 0,0036 TL olacağı tahmin edilmektedir.

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

Halka Arz Maliyetleri Tahmini	TL
Sermaye Artırım Miktarı	1.000.000.000
SPK Kurul Ücreti (%0,2)	2.000.000
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	315.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	52.500
Aracılık Komisyonu	840.000
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	400.000
Diğer Masraflar	42.500
Toplam Maliyet	3.650.000
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	996.350.000
Satışa Sunulan Pay Adedi	1.000.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0,00365

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

Yıllar itibarıyla yurtiçinde genişleyen müşteri portföyü ve artan depo ihtiyacı sebebiyle birçok yeni depo yatırımları yapılmıştır. Depo yatırımları devam etmekte olup, Şirket bedelli sermaye artırımdan sağlanacak fonu yeni yatırımların finansmanında kullanacaktır. T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 07.07.2025 tarihinde, İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi 9304 Ada 10, 9305 Ada 1, 9306 Ada 1 ve 2 parsel üzerinde bulunan, toplam 80.908,88 m² alana sahip taşınmazlara ilişkin yapılan ihaleye 2.000.000.000 TL olan en yüksek teklifi vererek alıma hak kazanmıştır. Bedelli sermaye artırımından elde edilecek fon, ihale sonucu alınan gayrimenkulün finansmanında kullanılacaktır.

Fon Kullanım Yeri	Planlanan Kullanım Oranı(%)	Planlanan Tutar
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri	100%	1.000.000.000 TL
Toplam	100%	1.000.000.000 TL

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Bu bölümde yapılan hesaplamalar gerçekleştirilecek olan bedelli sermaye artırımında tüm yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamını kullanacakları varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir. Tutarlar 17.11.2025 tarihli kapanış fiyatı olan 21,14 TL baz alınarak hesaplanmıştır.

TL	Sermaye Artırım Öncesi (30.06.25)	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,00
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		1.000.000.000
İhraca İlişkin Maliyet		3.650.000
Halka Arz Tahsilatı		1.000.000.000
Net Hasılat		996.350.000
Özkaynak (Defter Değeri)	62.270.433.309	63.266.783.309
Çıkarılmış Sermaye	2.000.000.000	3.000.000.000
Pay Başına Defter Değeri	31,1352	21,0889
Mevcut Ortaklar İçin (Poizitif) Sulanma Etkisi (TL)		10,0463
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)		32,2666

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda mevcut ortaklar için pay başına (pozitif) sulanma etkisinin tutarı 10,0463 TL ve yüzdesi ise %32,2666 olacaktır.

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'in hâkim ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. ve Egemen Döven haricindeki diğer pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da satılması durumunda;

- Reysaş Lojistik ve Egemen Döven 1.417.000.002,17 TL nominal değerli paylar için vermiş olduğu taahhüt çerçevesinde 1 TL yeni pay alma hakkı kullanım fiyatı üzerinden gerçekleşeceği,
- Diğer ortakların 582.999.997,83 TL nominal değerli paylar için yeni pay alma haklarının kullanılmayacağı,
- Şirket'in 17.11.2025 tarihli kapanış fiyatı 21,14 TL'dir. Bu fiyat kullanılmak suretiyle bedelli sermaye artırımına göre hesaplama yapıldığında düzeltilmiş fiyat $(21,14 + (1 \times 0,50)) / (1 + 0,50) = 14,43$ TL bulunmaktadır. Yeni pay alma hakkı kullanılmayan tüm payların (582.999.997,83 lot) Borsa Birincil Piyasa'da yuvarlanmış fiyat olan 14,43 TL'nden satılacağı,

varsayılmaktadır.

Bu varsayım ile mevcut ve yeni ortaklar için sulanma etkisi aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır:

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını kullanmamaları, varsayımı ile; mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar için (Pozitif) sulanma etkisinin tutarı 2,7066 TL ve oranı 21,2065%,

Yeni ortaklar için ise; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı -4,3765 TL ve oranı -77,0509%'dır.

Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır.

TL	Sermaye Artırım Öncesi (30.06.25)	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		14,43
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		1.000.000.000
İhraca İlişkin Maliyet		12.483.324
Halka Arz Tahsilatı		4.914.844.985
Net Hasılat		4.902.361.661
Özkaynak (Defter Değeri)	62.270.433.309	67.172.794.970
Çıkarılmış Sermaye	2.000.000.000	3.000.0000.000
Pay Başına Defter Değeri	31,1352	22,3909
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)		8,7443
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)		28,0849
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-7,9609
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-55,1693

Diğer ortaklar yeni pay alma haklarını hiç kullanmadığında Birincil Piyasa'da satışa konu olacak pay adedi artacağından Halka Arz Maliyet tahmin kaleminde ilgili tutar kadar artış öngörülmüştür. Bu kapsamda; taahhüt veren ortakların dışındaki (582.999.997,83 adet) diğer ortakların hak kullanım karşılığı olan 291.499.998,92 adet RYGYO payının Borsa Birincil Piyasa'da 14,43 TL fiyattan satılması durumunda borsa satış işlemi nedeniyle 8.833.324,47 TL $((291.499.998,92 * 14,43 * 0,002) + \%5 \text{ BSMV})$ aracılık komisyonu doğacağı varsayılarak hesaplama yapılmıştır.

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımsal veriler doğrultusunda yapılmış olup, verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Reysaş GYO'ya sermaye artırımını ve halka arzla ilgili olarak her türlü aracılık ve danışmanlık hizmeti vermektedir.

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

İşbu izahnamede yer alan ve üçüncü şahıslardan alınan bilgilerin aynen alındığı, ortaklığın bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz.

Bu izahnamede İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan kişi veya kuruluşların İhraççı ve/ya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi İhraççı ve/ya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Şirket'in 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, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirilebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Adres	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
--------------	--------------------------------	---------------------------------	-------	---

01.01.2022 -31.12.2022	Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Mustafa Ozan MISIRLIOĞLU	Atatürk Mah. Sedef Cad. Ata 3 Blokları No:15 İçKapı No:114 Ataşehir/İstanbul	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
01.01.2023 -31.12.2023				
01.01.2024 -31.12.2024				
01.01.2025 - 30.06.2025	Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ufuk DOĞRUEK	İran Caddesi Karum İş Merkezi C Blok Kat 6 Kavaklıdere, Çankaya/ANKARA	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Mali Müşavirler Odaları Birliği (TÜRMOB), Hizmet İhracatçıları Birliği (HİB), Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK), Elektronik Ticaret İşletmecileri Derneği (ETİD), Bağımsız Denetim Derneği (BDD) ve Türkiye Muhasebe Uzmanları Derneği (TMUD)

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

İşbu madde altında yer alan esaslar Borsa’da işlem görecektir payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Yatırımcıların, özellikle durumlar için vergi danışmanlarından görüş alması gerekmekte olup, yürürlükteki vergi mevzuatının ve yorumlanma biçiminde değişiklikler olabileceğini dikkate alması büyük önem arz etmektedir.

30.1. Gerçek Kişiler

30.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın geçici 67. maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31 Aralık 2025 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için %0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (27/4/2012 tarihli ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı). Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır. Pay senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Pay senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir.

Tevkifata tabi tutulan pay alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez.

30.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilerin sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım-satım işlemlerinden doğan kazançları tam mükellef gerçek kişiler için yapılan

açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir. Alım satım kazançları %0 tevkifata tabi olup, tevkifata tabi tutulan pay alım satım kazançları için dar mükellef gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez.

30.2. Kurumlar

30.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler (mevcut mevzuatta %0), GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler (mevcut mevzuatta %0) mahsup edilebilecektir. Ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu 5-1-e maddesi gereğince kurumların aktiflerinde en az 2 tam yıl süreyle yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Öte yandan menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.

30.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nın geçici 67. maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31 Aralık 2025 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alımsatım işlemlerinden doğan kazançlar, dar mükellef tüzel kişiler için %0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (27/4/2012 tarihli ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı)

30.3. Pay Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

30.3.1. Gerçek Kişiler

30.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasını (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır.

Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kâr payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9). GVK'ya 4842 sayılı Kanun'la eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2025 yılı için bu had 330.000 TL'dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kâr payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine

ödenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nun 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kâr payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

30.4.2. Kurumlar

30.4.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Tam mükellef kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kâr payı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3). Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdaki aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a- 1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kâr payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kâr payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

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

Ancak, KVK'nın 5/1-a-1 maddesi uyarınca, tam mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kar payları, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının pay senetlerinden elde edilen kar payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

30.4.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

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

30.4.3. Vergi Tevkifatının İhraççı Tarafından Kesilmesi Sorumluluğuna İlişkin Açıklama

Yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlarca, pay kar payları için ise Ortaklıkça tevkifat yapılacaktır.

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

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur

31B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

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

1)İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler:

- a. Esas Sözleşme
- b. Faaliyet Raporları
- c. İzahnamede yer alması gereken dönemlere ilişkin finansal tablolar ve bağımsız denetim raporları
- d. Genel Kurul belgeleri
- e. Kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporları
- f. Kar dağıtım politikası

33. EKLER

Ek/1 - Bağımsız Denetçi Sorumluluk Beyanı

Ek/2 - Gayrimenkul Değerleme Şirketi Sorumluluk Beyanı

Ek/3 - Sermaye Artırımına İlişkin Yönetim Kurulu Kararı

Ek/4 - Fon Kullanım Raporu