

# REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İzahname

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

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

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

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

Bu izahname, ortaklığımızın [www.revsasgyo.com.tr](http://www.revsasgyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.akyatirim.com.tr](http://www.akyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://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 özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

  
reysas | gyo  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

1

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

## İÇİNDEKİLER

Bölüm No.	Bölüm Adı	Sayfa
1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	5
2	Özet	7
3	Bağımsız Denetçiler	26
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	26
5	Risk Faktörleri	29
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	37
7	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	39
8	Grup Hakkında Bilgiler	44
9	Maddi Duran Varlıklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hakkında Bilgiler	45
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	53
11	İhraççının Fon Kaynakları	59
12	Eğilim Bilgileri	60
13	Kâr Tahminleri ve Beklentileri	60
14	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	60
15	Ücret ve Benzeri Menfaatler	65
16	Yönetim Kurulu Uygulamaları	66
17	Personel Hakkında Bilgiler	69
18	Ana Pay Sahipleri	69
19	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	70
20	Diğer Bilgiler	71
21	Önemli Sözleşmeler	76
22	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	76
23	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	80
24	Halka Arza İlişkin Hususlar	89
25	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	98
26	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	99
27	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	99
28	Sulanma Etkisi	101
29	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	102
30	Paylar İle İlgili Vergilendirme Esasları	103
31	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	106
32	İncelemeye Açık Belgeler	107
33	Ekler	107

**KISALTMA VE TANIMLAR**

A.Ş.	Anonim Şirket
Araç Kurum, Ak Yatırım	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
EUR veya Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
BIST/Borsa İstanbul / Borsa / BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BKA	Brüt Kiralanabilir Alan
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
EBİTDA	Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization (Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar (FAVÖK))
GES	Güneş Enerjisi Santrali
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımla Numarası
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
LTD.	Limited
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
M <sup>2</sup>	Metrekare
NSA	Net Satılabilir Alan
SAN.	Sanayi
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK / Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket, Ortaklık, İhraççı, Reysaş GYO	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞTİ.	Şirketi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Tebliğ	Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ
TİC.	Ticaret
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği

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

  
reysas | Q&A  
GAYRİMENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
AYAZTIRIL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

## I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

## I. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

<p>İhraççı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</p>	<p>Sorumlu Olduğu Kısım:</p>
<p> Durnuş DÖVEN Yönetim Kurulu Başkanı Tarih: 03.06.2021</p>	<p>İZAHNAMENİN TAMAMI</p>

<p>Halka Arza Aracılık Eden Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p>	<p>Sorumlu Olduğu Kısım:</p>
<p> Hayati ÖZTORNACI Bölüm Başkanı  Onur DİRİM Müdür Tarih: 03.06.2021</p>	<p>İZAHNAMENİN TAMAMI</p>

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde (Bağımsız Denetim Şirketlerinin Sorumluluk Beyanları Ek/1'de, Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Sorumluluk Beyanı Ek/2'de) yer almaktadır.

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

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

  
reyyas | G  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
ANONİM ŞİRKETİ

## 2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>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.</li><li>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.</li></ul>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.

B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şirketin Ticaret Unvanı: Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket'in İşletme Adı: Yoktur
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları (TTK, SPK, VUK, vb.) Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul İnternet Adresi: www.reysasgyo.com.tr Telefon : +90 (216) 564 20 00 Faks : +90 (216) 564 20 99
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.  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.

Şirket' in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. 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 hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fekkedebilir, ipotek verebilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunları tekrar kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir; özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na aranacak gerekli açıklamaların yapılması kaydıyla, üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, bunlar haricinde, gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştirak hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak diğer aynı haklar tesis edebilir, yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.



Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

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 kendi yazılım firması şirket ve müşteri bazında özelleştirerek hazırladığı depo içi takip ve ürün yönetimi sistemleri ile birleştirmiş ve müşteriye özel çözümler üretmek 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.

Depo çatısında güneş panelleri ile elektrik üretimi yapan Türkiye'de çatı üzerinde kurulmuş ilk GES tesisini hizmete alan firmadır. Depolarının çatılarında son kurulan GES tesisleriyle birlikte mevcut tesis sayısı 14'e ve 15,16 MW gücüne ulaşmıştır.

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

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

2018 yılı Eylül ayından bu zamana kısa zamanda olağanüstü artan döviz kurları sebebiyle Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ ile Kira Gelirlerimizin büyük kısmının YP ağırlıklı olan gelirlerden TL'ye dönmesi sebebiyle, işletme sermayesi açığı oluşmuş ve gelir/gider dengesi negatif etkilenmiştir. Tebliğ öncesi kira gelirleri %70 YP, %30 TL kredi kompozisyonu ile birebir uyumlu iken, Tebliğ sonrası %30 YP, %70 TL yapıya dönmüştür. Dolayısıyla gelir/gider dengesinde kurların olağanüstü arttığı bu dönemde %40 açık pozisyon ortaya çıkmıştır. Özellikle mevcut yerli kiracıların ödediği YP kontratlara bağlı kiraların TL'ye dönmesi m<sup>2</sup> kira ortalamalarını 5.5 USD seviyelerinden 3.5 USD seviyelerine düşürmüştür. Kurlardaki

olağanüstü artış %70 YP ağırlıklı finansman yükümlülüğümüzü artırırken, TL'ye dönen kiralar sebebiyle de ciddi gelir kaybına sebep olmuştur. Özellikle kurumsal ve güçlü finansal yapıya sahip kiracı portföyü (Carrefour, Toyota, Trendyol, İkea, Dirk Rossmann, Borusan, TMO, Ferrero, Vivense vb.) sayesinde kiraların düzenli ödenebilmesi süreçte ortaya çıkan daha da olumsuz etkileri hafifletmiştir.

Her ne kadar öz kaynak ve net karlılık; GYO mevzuatı gereği Maddi Duran Varlıkların her yıl değerlendirilme raporlarının hazırlanması ve buna paralel yaşanan değer artışları sebebiyle olumlu bir trendde olmasına rağmen Net İşletme Sermayesi halen negatiftir, finansal borçlar ise yıllar itibarıyla stabil/artış trendindedir.

Ayrıca ülkemizde 2020 yılı ilk çeyrekte başlayan Pandemi süreci İnşaat/GYO sektörlerinin yanında birçok sektörü olumsuz etkilemesine rağmen ünvanı GYO olmasına rağmen sadece depoculuk alanında faaliyet gösteren Şirket bu süreçten olumlu etkilenmiştir.

Özellikle depoculuk (Warehouse) ve lojistik bu süreçte ön plana çıkan sektörler olmuştur. Bu kapsamda yoğun olarak yeni depo talepleri ve mevcut depolarda büyüme talepleri gelmiştir.

Ancak bu süreçte önceliğimizin mevcut finansman yükünün azaltılması ve değişen kredi/gelir kompozisyonunun negatif etkilerinin bertaraf edilmesi olmasından ötürü taleplere gereken iştah gösterilememiş ve seçici davranılmıştır.

*Bin TL	2020	2019	2018	2017
CİRO	264.004	215.593	166.102	112.520
FINANSAL BORÇ TOPLAMI	1.313.276	1.064.092	1.091.018	875.900
FAALİYET KARI	679.338	728.175	447.497	229.585
MDV DEĞER ARTIŞI	458.270	540.860	301.346	165.882
İFA OLMAMIŞ KAMBIYO ZARARLARI	146.916	82.607	190.565	54.229
NET KAR	410.426	548.707	212.108	105.578
<b>FINANSAL KALEMLER</b>				
DÖNEN VARLIKLAR	259.612	68.689	155.299	199.651
KISA VADELİ BORÇLAR	616.459	464.634	415.011	345.289
NET İŞLETME SERMAYESİ	- 356.847	- 395.945	- 250.712	- 145.638

  
reysas | GYO  
GAYRİMENKUL İNŞAAT DEĞERLERİ

  
REY SAS GYO MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

KREDİ (Bin )	2020	2019	2018	2017
TL	820.788	308.623	308.567	383.355
EUR	32.369	49.896	49.258	52.557
USD	16.950	58.920	76.445	47.051
TL KARŞILIĞI	1.313.276	1.064.092	1.091.018	875.902
YIL SONU EUR/TL	9,1164	6,6621	6,0422	4,5155
YIL SONU USD/TL	7,4194	5,9400	5,2810	3,7719

**B.5** İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri

Şirket, bağlı ortaklıkları Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti. ile Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. şirketlerinin ana şirketidir.

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

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

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

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 246.000.001 TL olup, beheri 1 TL itibari değerinde 246.000.001 adet paya bölünmüştür ve tamamı muvazadan ari olarak taahhüt edilip, 95.983.578,09 TL'si aynı olarak, 150.016.422,91 TL'si ise nakden ödenmiştir. Toplam çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 578.823,532 adet pay karşılığı 578.823,532 TL' den, B grubu hamiline yazılı 245.421.177,468 adet pay karşılığı 245.421.177,468 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların, yönetim kurulu üye seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu üyeleri seçiminde A grubu pay sahipleri Esas Sözleşmenin 8. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyeleri seçiminde imtiyaz hakkına sahiptir.

A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların, yönetim kurulu üye seçiminde aday göstermede

imtiyazları vardır. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A Grubu Paylar ana ortak Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.'de bulunmaktadır.

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

Şirket'in ayrıntılı finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları [www.reysasgyo.com.tr](http://www.reysasgyo.com.tr) ve [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) internet sitesinde yer almaktadır. Bu tablolardan seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır;

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

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

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

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

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

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

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri

Yoktur.

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

Yoktur.

B.11	İhraççının sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması	işletme mevcut	Şirket'in dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinin altında bulunmakta ve net işletme sermayesi yükümlülüklerini karşılayamamaktadır. Bedelli sermaye artırım neticesinde net işletme sermayesi açığında iyileşme beklenmektedir.			
			<b>Finansal Kalemler (TL)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
			Dönen Varlıklar	259.611.947	68.688.966	155.299.270
			Kısa Vadeli Yükümlülükler	616.459.288	464.634.486	415.011.548
Net İşletme Sermayesi	-356.847.341	-395.945.520	-259.712.278			

### C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir. sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 246.000.001 TL tutarındaki mevcut sermayesi 253.999.999 TL tutarında bedelli olarak arttırılmak suretiyle toplamda 500.000.000 TL'ye yükseltilecektir.				
		Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların yeni pay almak hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları, 1 TL nominal değerli beher pay için 1 TL fiyattan kullanılacaktır.				
Pay Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Üye Seçiminde Aday Gösterme	597.646,947	1	597.646,947	%103,25203
B	Hamiline	Yok	253.402.352,053	1	253.402.352,053	%103,25203
<p>A Grubu Payların ISIN Kodu: TRERGYO00027 B Grubu Payların ISIN Kodu: TRERGYO00019</p> <p>Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar A Grubu pay sahiplerine A Grubu (nama), B Grubu Pay sahiplerine B Grubu (hamiline) pay verilecektir. A Grubu pay sahipleri (Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.) ile ortaklardan Sn. Durmuş Döven ve Sn. Egemen Döven yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmişlerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B Grubu paylar SPK (II-5.2.) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 17. maddesinin 2. fıkrası çerçevesinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından ve daha sonra varsa kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılmayan payların olması halinde, bu payların, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, Şirket'e iletilen satın alma taahhüdü çerçevesinde, bedelleri tam ve nakden ödenerek Sn.Egemen Döven tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.</p>						

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  Her bir payın nominal değeri	Şirket'in ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 246.000.001 adet olup, ödenmemiş pay bulunmamaktadır.  Bir payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)</li> <li>• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, SPKn. md. 18 ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)</li> <li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)</li> <li>• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507)</li> <li>• Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29-30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)</li> <li>• Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417)</li> <li>• Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436)</li> <li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)</li> <li>• İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6, 20/2 ve TTK md. 445-451)</li> <li>• Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn md. 27)</li> <li>• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439)</li> <li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24 ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)</li> <li>• Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27 ve II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)</li> <li>• Dönüştürme Hakkı (TTK md. 485)</li> </ul>

C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	<p>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.</p> <p>Borsa'da işlem görmekte olan B grubu payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak husus bulunmamaktadır.</p>
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	<p>Şirketin mevcut payları 2010 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'ye kote edilmiş olup, "RYGYO" kodu ile Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmektedir.</p> <p>Payları BİST'de 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)</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımı ile edinilecek paylar da ayrıca bir işlem yapılmasına gerek olmaksızın Borsa'da işlem görecektir.</p>
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket Esas Sözleşmesi'nin kar dağıtımına ilişkin "Karın Dağıtım" konulu 34. maddesi çerçevesinde kar dağıtım kararlarını belirleyen, 03/05/2016 tarihinde yapılan 2015 Yılı Olağan Genel Kurulu'nda 14. gündem maddesi olarak onaya sunulan ve kabul edilen "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir;</p> <p>Şirket'in mali yapısı, karlılık durumu ve genel ekonomik konjonktür göz önünde bulundurularak, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre hesap edilmiş dağıtılabilir net dönem karının %10'unun nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması hedeflenmekte olup, ortaklığın sermaye yapısı ve yatırım harcamalarını olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi yoluyla dağıtılması Genel Kurul onayına sunulur. Kar payı dağıtım tarihi, Yönetim Kurulu'nun teklifi doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına aykırı olmamak ve en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu Sermaye Piyasası hükümlerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir. İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Kar Payı Avansı dağıtılabilir. Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri uyarınca kar payında imtiyaz bulunmamaktadır. Pay sahiplerine dağıtılacak kar payı,</p>



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

#### D—RİSKLER

D.1 İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

##### İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

- **Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin riskler:**

Ülkemiz gayrimenkul piyasası çok kırılgan bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan Şirket'in kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden daha 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.

- **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.

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

Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir ya da kiracıların kira koşullarını yeniden müzakere etme talebinde bulunmasıyla sonuçlanabilir. Kiracıların elde tutmak ve kiraya verilen gayrimenkulleri dolu tutabilmek amacıyla bazı kiracıların kira bedellerinde indirim olasılığı gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır.

##### İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

- **Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı:**

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari ve karma kullanım amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda 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 değişiklik yapılması:**

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskân ve çevre düzenlemelerine tabidir. Bu kanunlardaki değişiklikler, bu değişikliklere uymak için, 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.

- **GYO statüsünde ve tabi olduğu mevzuatta değişiklik riski:**

Kurul'un yürürlüğe koyduğu yasal düzenlemeler; Şirket faaliyetlerini ve faydalanılan vergi istisnalarını etkilemektedir. Şirket'in tabi olduğu mevzuatlardaki herhangi bir değişiklik (vergi oranları ve istisnaları dahil olmak üzere), Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

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

- **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 açıktır.

- **Gayrimenkul piyasasındaki veri eksikliği:**

Daha olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarıyla karşılaştırıldığında, Türkiye gayrimenkul piyasasının en belirgin özelliği resmi veri ve araştırmaların oldukça kısıtlı olması.

- **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. Bu tür bir kayıp, Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

- **Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması riski:**

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

- **Faiz, Kredi, Likidite, Piyasa ve Kur riskleri:**

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

#### **Diğer Riskler:**

- **Deprem ve Diğer Doğal Afetler:**

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

- **Terör Olayları veya Terör Tehditleri**

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

• **Pandemi Riski:**

Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyada yayılarak küresel ekonomik ve toplumsal krize yol açan Korona virüs pandemisi dünya ve Türkiye ekonomisi açısından olumsuz sonuçlara yol açmıştır. Bu ortamda, pandeminin piyasa üzerindeki olumsuz etkisine bağlı olarak, Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün de risk altında olduğu görülmektedir.

**D.3 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 yıl sonunda 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 çıkartılması

halinde payların Borsa'da işlem görmesi sona erecek ve pay sahipleri sahip oldukları payları Borsa'da alıp satamayacaktır. Bu halde Borsa dışında gerçekleştirilecek pay alım satım işlemleri B grubu payların Borsa'da işlem gördüğü seviyelerden gerçekleşmeyebilir, pay sahiplerinin sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilirler.

Şirket'in tasfiye edilmesi halinde, pay sahipleri, ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra bakiye kalması halinde, payları oranında tasfiye payı alabilecek olup, bu kapsamda pay sahiplerinin tasfiye payı alabileceklerine dair bir garanti bulunmamaktadır.

#### E—HALKA ARZ

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

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

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

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

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

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

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

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

aşağıdaki tabloda detayı verilen TL ve YP kredi ödemelerinde kullanılacaktır.

REYSAS GYO YP KREDİ İTFA		
DÖNEM	TUTAR (EUR)	TUTAR (USD)
Eyl.21	754.052	152.932
Eki.21	995.366	152.435
Kas.21	750.767	1.138.443
Ara.21	772.266	149.243
Oca.22	824.644	582.595
Şub.22	574.559	579.522
Mar.22	571.519	570.500
Nis.22	744.259	575.259
<b>TOPLAM</b>	<b>5.987.432</b>	<b>3.900.930</b>

REYSAS GYO TL KREDİ İTFA	
DÖNEM	TUTAR (TL)
Eyl.21	32.935.883
Eki.21	30.890.135
Kas.21	30.936.294
Ara.21	39.639.529
Oca.22	27.928.789
<b>Toplam</b>	<b>162.330.630</b>

- E.3 Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**
- Sermaye artırımını neticesinde çıkarılacak yeni payların nominal değeri toplamı 253.999.999 TL olup beher payın nominal değeri 1 TL'dir. Sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.
- Yeni pay alma hakları, 1 TL nominal değerli beher pay için 1 TL fiyattan kullanılacaktır.
- A Grubu pay sahipleri (Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.) ile ortaklardan Sn. Durmuş Döven ve Sn. Egemen Döven yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmişlerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B Grubu paylar 2 iş günü süreyle tasarruf sahiplerine arz edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından ve daha sonra varsa kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılmayan payların olması halinde, bu payların, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, Şirket'e iletilen satın alma taahhüdü çerçevesinde, bedelleri tam ve nakden ödenerek Sn. Egemen Döven tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.
- Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup yeni pay alma kullanım hakkı 15 gün olacaktır.
- Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise, nominal değerinin altında olmamak üzere SPK düzenlemeleri çerçevesinde BİAŞ Birincil Piyasada oluşan fiyattan satılacağından belirlenmiş bir halka arz fiyatı bulunmamaktadır. 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.

		<p>BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ (<a href="http://www.borsaistanbul.com">www.borsaistanbul.com</a>) ve TSPB (<a href="http://www.tspb.org.tr">www.tspb.org.tr</a>) internet sitesinde yer almaktadır.</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuoyuna duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul'da satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile ortaklığın internet sitesinde (<a href="http://www.revsasgyo.com.tr">www.revsasgyo.com.tr</a>), KAP'ta (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ve yetkili kuruluşun internet sitesinde (<a href="http://www.akyatirim.com.tr">www.akyatirim.com.tr</a>) ilan edilecektir.</p>
E.4	<b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b>	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile şirketin sermayesi artacak olup, aracılık hizmeti veren Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Bunun dışında halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaati bulunmamaktadır.
E.5	<p><b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b></p> <p><b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b></p>	<p><b>İhraççı: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b></p> <p>Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. Durmuş Döven ve Egemen Döven sahip olduğu ve Şirket'in sermayesinin %70,05'ini temsil eden paylara ilişkin yeni pay alma (rüçhan) haklarının tamamını, Şirket'e verilen taahhüdü çerçevesinde, bedelleri tam ve nakden ödenerek kullanacaktır.</p> <p>Ayrıca, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların olması ve Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra halen satılmayan payların olması halinde, bu payların, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, Şirket'e iletilen satın alma taahhüdü çerçevesinde, bedelleri tam ve nakden ödenerek Sn. Egemen Döven tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.</p>



E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli bir lot pay için sulanma etkisinin tutarı 3,8462 TL ve yüzdesi %44,8907'dir.</p> <p>A Grubu pay sahipleri (Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.) ile ortaklardan Sn. Durmuş Döven ve Sn. Egemen Döven yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmişlerdir. Taahhüt veren bu ortaklarımız dışındaki mevcut ortakların yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar için sulanma etkisinin tutarı 3,6097 TL ve oranı % 42,130, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin (Pozitif) tutarı 2,4382 TL ve oranı %0,00019'dur.</p>
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumun ücretlendirme politikasına tabi olacaklar.</p> <p>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.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.</p> <p>Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p>

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

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

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

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

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

### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

  
reysas | G  
GARANTİ VE YATIRIM ORTAKLIĞI

  
AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

<b>BİLANÇO</b>			
<b>VARLIKLAR</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>259.611.947</b>	<b>68.688.966</b>	<b>155.299.270</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	223.048.020	43.154.749	94.433.374
Ticari Alacaklar	20.649.956	14.824.703	32.802.793
Stoklar	171.708	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	8.675.594	3.053.446	11.579.687
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>3.229.376.004</b>	<b>2.728.971.601</b>	<b>2.125.116.835</b>
Stoklar	56.897.916	56.897.916	56.866.180
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	29.678.582	26.443.169	26.149.197
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.968.990.000	2.504.373.099	1.934.693.510
Maddi Duran Varlıklar	75.305.332	48.429.197	36.814.116
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>3.488.987.951</b>	<b>2.797.660.567</b>	<b>2.280.416.105</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>616.459.288</b>	<b>464.634.486</b>	<b>415.011.548</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	68.066.138	48.352.918	379.320.681
Ticari Borçlar	48.052.413	13.491.553	10.211.428
Diğer Borçlar	10.709.377	14.474.514	18.395.854
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>764.821.627</b>	<b>634.490.780</b>	<b>715.546.941</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	761.685.324	630.807.222	711.697.271
Uzun Vadeli Karşılıklar	311.104	102.857	55.033
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>2.107.707.036</b>	<b>1.698.535.301</b>	<b>1.149.857.616</b>
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	1.356.369.865	807.663.012	595.554.331
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>3.488.987.951</b>	<b>2.797.660.567</b>	<b>2.280.416.105</b>

<b>Kar Ve Zarar Tablosu</b>	<b>01.01.- 31.12.2020</b>	<b>01.01.- 31.12.2019</b>	<b>01.01.- 31.12.2018</b>
Sürdürülen Faaliyetler			
Hasılat	264.004.437	215.593.274	166.102.058
Satışların Maliyeti (-)	-35.625.954	-28.339.623	-23.906.464
<b>Devri Faaliyetlerden Brüt Kar</b>	<b>228.378.483</b>	<b>187.253.651</b>	<b>142.195.594</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	-5.012.099	-3.004.253	-2.666.132
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	404.824.517	554.327.709	319.264.232
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-8.415.411	-10.401.410	-11.296.305
<b>Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)</b>	<b>679.337.966</b>	<b>728.175.697</b>	<b>447.497.389</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar Payları	3.235.411	2.239.390	2.199.150
<b>Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>682.573.377</b>	<b>730.415.087</b>	<b>449.696.539</b>
Finansman Gelirleri	33.008.318	47.517.950	205.578.872
Finansman Giderleri	-304.979.922	-228.328.504	-442.963.833
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>	<b>410.601.773</b>	<b>549.604.533</b>	<b>212.311.578</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / Gideri (-)	-175.299	-897.680	-302.897
- Ertelelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	-175.299	-897.680	-202.897
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	410.426.474	548.706.853	212.108.681
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı'nın dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
<b>Ana Ortaklık Payları</b>	<b>410.426.474</b>	<b>548.706.853</b>	<b>212.108.681</b>

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

#### PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kategorisi	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	222.856.883	43.137.365	94.582.538
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar	Md.24/(a)	3.022.496.457	2.552.800.823	1.963.223.571
C	İştirakler	Md.24/(b)	72.619.858	73.590.496	65.395.985
	Hükümlü Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(d)	0	395.037	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		161.585.108	122.855.328	143.138.123
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>3.479.558.306</b>	<b>2.792.779.049</b>	<b>2.266.340.217</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.236.789.963	990.461.283	1.007.664.201
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	75.288.390	71.689.443	80.336.765
H	Hükümlü Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	130,54	2.975.258
I	Özkaynaklar	Md.31	2.107.707.037	1.698.535.300	1.149.857.617
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		39.772.916	31.962.483	25.506.376
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>3.479.558.306</b>	<b>2.792.779.049</b>	<b>2.266.340.217</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler:</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
			31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık (Gayrimenkul) Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılım Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı	Md.24/(b)	222.856.879	43.137.365	94.432.416
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-	-
B2	Araç/Araçlar	Md.24/(c)	148.690.000	128.355.000	47.737.201
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	-
C2	İletimci Şirkete İştirak*	Md.28/1(a)	360,167	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	Md.31	1.021.072	165.638	517.046
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyetli Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsa/Arsa İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(f)	-	-	-

		Bilgili Düzenleme	31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18	Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyet Ortaklığa An Cinsliyan İpotekli Arsalarn İpotek Bedelleri	Md.22(ey)	0,00%	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar	Md.24(a)(1)(b)	86,86%	91,41%	86,63%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24(b)	8,49%	4,18%	7,06%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24(d)	0,00%	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24(c)	4,27%	4,60%	2,11%	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28(1)(a)	0,02%	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	62,30%	62,55%	94,92%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24(b)	6,40%	1,54%	4,17%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(f)	0,00%	0,00%	0,00%	≤ %10

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

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

### 5.1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

#### 5.1.1. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin riskler:

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

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

Bahsi geçen faktörler aynı zamanda şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir.

### 5.1.2. Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler:

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

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

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

### 5.1.3. Kiracıların likiditesi ve ödeme kabiliyetiyle ilgili riskler:

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

## 5.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

### 5.2.1. Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı:

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

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

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

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

### 5.2.3. GYO statüsünde ve tabi olduğu mevzuatta değişiklik riski:

Kurul'un yürürlüğe koyduğu yasal düzenlemeler; Şirket faaliyetlerini ve faydalanılan vergi istisnalarını etkilemektedir. GYO statüsünün korunabilmesi için, SPK'nın GYO'larla ilgili, organizasyonel ve operasyonel açıdan birtakım hükümler getiren Tebliğ'ine 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.

Şirket'in vergi durumunda ya da vergi mevzuatındaki herhangi bir değişiklik (vergi oranları ve istisnaları dahil olmak üzere), Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilecektir.

### 5.2.4. Gayrimenkul değerlendirme sistemine ilişkin riskler:

Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketlerince yapılan değerlemelerinin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

### 5.2.5. 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.

### 5.2.6. Gayrimenkul piyasasındaki veri eksikliği:

Daha olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarıyla karşılaştırıldığında, Türkiye gayrimenkul piyasasının en belirgin özelliği resmi veri ve araştırmaların oldukça kısıtlı olmasıdır.

Son yıllarda, az sayıda özel kuruluş Türkiye gayrimenkul piyasasıyla ilgili istatistiksel veriler ve diğer araştırma verileri yayınlamaya başlamıştır. Ancak bu verilerin kapsamı, olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarına kıyasla daha dardır ve daha az tutarlılık gösterebilmektedir. Türkiye gayrimenkul piyasasında şeffaflığın göreceli olarak daha az olması, verilere kısıtlı erişim, istatistiksel verilerin ve diğer araştırma sonuçlarının görece azlığı gibi çeşitli faktörler, Türkiye'de gayrimenkul piyasası rayıçlarının değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır. Özellikle Şirket'in GYO alt sektörü olarak faaliyet gösterdiği depoculuk faaliyetleri ile ilgili veri akışı oldukça sınırlıdır.

  
reyas | GYO  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

  
REYAS GAYRİMENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

### 5.2.7. Teminat kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabilme:

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

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

### 5.2.8. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması riski:

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

### 5.2.9. Kredi riski:

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

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

### 5.2.10. Likidite riski:

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

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



Ticari Borçlar	47.718.549	48.031.779	48.031.779	-	-	-
Diğer Borçlar	4.286.807	10.772.520	4.536.375	6.236.145	-	-

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

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

#### 5.2.11. Piyasa riski:

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

#### 5.2.12. Kur riski:

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

13.09.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'na ("85 sayılı Karar") ilişkin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 No'lu Tebliğ ("Tebliğ") 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili tebliğ hükümleri çerçevesinde şirketin döviz bazlı kira sözleşmeleri TL cinsinden tekrar düzenlenmiştir. Bu durum Şirket kira gelirlerinde azalmaya yol açmıştır.

Şirket finansal borçları, döviz cinsinden ticari borç ve alacakları nedeniyle kur değişiminin yönüne bağlı olarak kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket ve bağlı ortaklıkları esas itibarıyla EUR cinsinden varlık ve

yükümlülükleri nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Döviz kuru riski açısından bir diğer önemli para birimi ise USD'dir.

Finansal borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmektedir;

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

	Döviz Bakiye	TL Karşılığı
TL	309.261	309.261
EUR	15.359	138.351
USD	7.893	57.936
<b>Toplam</b>		<b>505.548</b>

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

	Döviz Bakiye	TL Karşılığı
TL	511.527	511.527
EUR	17.010	153.228
USD	9.057	66.486
<b>Toplam</b>		<b>731.241</b>

### 5.2.13. Faiz oranı riski:

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

### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

#### 5.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

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

6362 sayılı SPKn.'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.
- Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

  
revsas | G.Ş.İ.  
GÜVENLİ YATIRIM ORTAKLIĞI

  
REVSAS YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

- 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 dağıtılabılır dönem karı" ile TTK ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan "net dağıtılabılır dönem karı"ndan düşük olan "net dağıtılabılır 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 dağıtılabılır kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kar dağıtımına karar verebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

### 5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

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

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

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

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

Şirket hisselerinin değerinde Şirket'in kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki uyumsuzluklar, genel makroekonomik durum, şirketin 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.

### 5.3.3. İhraç edilecek paylara ilişkin diğer riskler:

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

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

### 5.4. Diğer Riskler:

#### 5.4.1 Deprem ve Diğer Doğal Afetler:

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

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

#### 5.4.2 Terör Olayları veya Terör Tehditleri

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

#### 5.4.3 Pandemi Riski:

Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyada yayılarak küresel ekonomik ve toplumsal krize yol açan Korona virüs pandemisi dünya ve Türkiye ekonomisi açısından olumsuz sonuçlara yol açmıştır. Bu ortamda, pandeminin piyasa üzerindeki olumsuz etkisine bağlı olarak, Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün de risk altında olduğu görülmektedir. Korona virüs ve ileride karşılaşılabilecek benzeri pandemi hallerinde, pandeminin sebebiyet verdiği olumsuz piyasa koşulları ve kısıtlamalara bağlı olarak, kiralık ticari gayrimenkullerin kiracılar tarafından geçici süre ile işletilememesi, kiracılardan kira alacaklarının tahsil edilememesi ve yeni kiralama faaliyetlerinin aksaması gibi riskler bulunmaktadır. Pandemiye bağlı riskler, portföylerinde AVM'ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO'lara da negatif yansımaktadır. Ancak faaliyetinin tamamı Lojistik Depo kiralaması olan Şirket'in faaliyetleri Pandemi sürecinden artan depolama talebine paralel olarak pozitif etkilenmiştir.

  
revas | GYO  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

  
REVAS GAYRİMENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

## 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	:	<a href="http://www.reysasgyo.com.tr">www.reysasgyo.com.tr</a>
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.

  
reysaş | GYO  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

  
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

## 6.2. Yatırımlar:

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

Hesap Kodu	Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
258	İZMİR MENDERES 16M2A PAFT 522 ADA 12 PARSEL	7.393.594	7.108.859	7.059.619	6.489.248
258	ÇAYIROVA -13 DEPO 841 ADA 12 PARSEL	12.302.270	12.302.270	12.215.625	9.424
258	ÇAYIROVA 15 DEPO 420 ADA 33 PARSEL	49.262.364	39.063.275	22.413.709	-
258	ADA PAZARI ARİFİYE DEPO 1806 ADA	1.131.457	554.061	554.061	-
258	ANKARA 5 DEPO SARA YKENT 3520 ADA 6 PARSEL	470.851	200.783	193.317	-
258	DÜZCE MERKEZ FINDIK DEPO 2177 ADA 2 PARSEL	-	-	-	-
258	BODRUM YALIKA VAK TILKİCİK MEVKİİ EPİQUE ISLAND PRJ	-	13.284.763	-	-
258	ESEN YURT-İSTANBUL F21D18CZA18C2D PAFTA 2642 ADA 1	-	-	-	74.857.026
258	ORHANLI 6 1586 PARSEL	-	-	-	76.249.569
258	ÇAYIROVA -12 -2085 ADA 4 PARSEL	-	-	-	31.692.850
258	ADANA 4 DEPO SARIÇAM SULUCA 621 ADA 2 PARSEL	-	-	-	558.048
<b>258</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>70.560.536</b>	<b>72.514.011</b>	<b>42.436.331</b>	<b>189.856.165</b>

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

Çayırova 13 depo arsa niteliğinde olup proje geliştirmesi yapıldığı için harcanan rakamlar yıllar itibariyle yatırım hesabında izlenmektedir.

Düzce Fındık Depo'da genişletme yatırımı yapılmış olup Akbank'tan finansman sağlanmıştır ve yatırım bitmiştir.

Çayırova 15 depo için iskân beklenmekte olup devam eden herhangi bir yatırım harcaması bulunmamaktadır ve kiralaması yapılarak Kap açıklaması yapılmıştır.

Çayırova 15 deponun iskânı Ocak 2021'de temin edilmiş olup değerlendirilmesi yapılarak Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına alınacaktır.

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

Uygulama gereği depolar için yapılan yatırım harcamaları bu hesapta takip edilmekte ve yatırım tamamlandığında ya da yılsonlarında YAG hesabına çekilmektedir.

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

PROJENİN ADI	İNŞAAT ALANI (m2)	LOKASYONU	BASLAMA TARİHİ	TAMAMLANMA TARİHİ	YATIRIMIN İZLENİMLERİ (İLANSADARİ)	ARSADARİ HESAPLANAN HARCAMA TUTARI	GÜNCEL TAMAMLANMA (%)	FINANSMAN ORANI (%)	ÖZKAYNAK ORANI (%)
ÇAYIROVA 13	8.400	KACALIÇAYIROVA	10/05/2021	31/12/2021	46.900.000	11.900.000	0%	25%	25%
ADANA 5**	33.000	ADANA SARIÇAM	01/05/2021	31/12/2021	104.000.000	25.000.000	0%	75%	25%

\* Arsa 2017T ortanca ayında 11.900.000 TL'ye satın alınmıştır. 2021 Mayıs ayı içerisinde katlı arazi çalışmaları başlanmıştır.

\*\* Arsa 2021 Nisan ayında 16.701.000 TL'ye satın alınmıştır ve Mayıs ayında katlı arazi çalışmaları başlanmıştır.

  
REYSAS | G  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

  
REYSAS MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

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

Yoktur.

## 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 7.1. Ana faaliyet alanları:

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda işteğal 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. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir. Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur ve Şirket bu mevzuata uygun olarak her türlü faaliyeti yapabilir.

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

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

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

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

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

  
reysaş | GYO  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

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

\*Rey Otel firması 2020 yılında konsolideye dahil olmuştur.

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

\*HGI:Hilton Garden In

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

Yoktur.

**7.2. Başlıca sektörler/pazarlar: Depolama ve turizm**

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

Şirket her ne kadar GYO sektöründe faaliyet gösterse de diğer birçok GYO firması gibi direkt olarak konut ya da AVM tarafında herhangi bir yatırımı bulunmamaktadır.

Şirket'in ana faaliyet konusu Depoculuk olup her sektörden olan kiracı portföyü sayesinde risk dağınmıştır. Mevcut depoların tamamı öz mal ve Türkiye sınırları içerisinde olup coğrafi dağılım (**Tablo.1**) ve sektör bazlı ciro dağılımı (**Tablo.2**) bilgisi aşağıda verilmektedir.

Şirket'in özellikle faaliyet gösterdiği Depoculuk sektöründe dezavantaj olarak özel sektör rakamları sağlıklı bir şekilde raporlanmadığı için net rakamlar bilinmemekle birlikte, Şirket'in sektörde sahip olduğu tamamı öz mal 1.2 mio m<sup>2</sup> kapalı alan ile diğer özel sektör firmalarına göre avantajlı ve çok önemli bir paya sahip olduğu söylenebilir.

Özellikle Pandemi süreci GYO sektörünü Ofis, Konut, AVM ve Turizm İşletmeciliği başta olmak üzere oldukça olumsuz etkilemesine rağmen Depoculuk ve Lojistik sektörleri bu süreçten olumlu etkilenmiştir. Klasik anlamda GYO faaliyetinde bulunan şirketlerde Pandemi sonrasında da olumsuz etkilerinin bir süre devam edeceği düşünülmektedir.

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/dépolar talep edilmiştir.

Şirket faaliyet gösterdiği alt sektör Depoculuk itibarıyla Halka Açık ilk ve tek şirkettir. Diğer şirketlerce açıklanan herhangi bir veri olmadığı için sektöre özel istatistikler sağlıklı bir şekilde elde edilememektedir.

**reysas | GYO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

**REYSAS MENKUL DEĞERLER**  
ANONİM ŞİRKETİ



Şirket diğer GYO'lar gibi konut/ofis satışı yapmadığı için sahip olduğu gayrimenkul m<sup>2</sup>/portföy değeri her yıl artmaktadır. 31.12.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy tablosu (Tablo.3) aşağıdadır. Ayrıca sahip olduğu büyük oranda kurumsal kiracı yapısı sebebiyle düzenli ve sürekli bir kira geliri mevcuttur.

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

Tablo.1

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

Tablo.2

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

İL	ADET
Kocaeli	10
İstanbul	6
İzmir	5
Adana	4
Adapazarı	3
Antalya	3
Ankara	2
Eskişehir	2
Giresun	2
Ordu	2
Samsun	2
Bolu	1
Düzce	1
<b>TOPLAM</b>	<b>43</b>

  
**reyhan | Gökçe**  
 GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

  
 GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



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

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

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

\*Rey Otel firması 2020 yılında konsolideye dahil olmuştur.

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

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

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

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

**reysas | G**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket depolama ve turizm sektörlerinde faaliyet göstermektedir. Depolama faaliyetleri T.C. sınırları içinde muhtelif illerde, turizm faaliyetleri ise Eskişehir ve Erzincan'da (Bağlı Ortaklık Reysaş Turizm) yürütülmektedir. Şirket Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş. firmasının %50 ortağıdır.

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

Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Sti.	31.12.2020		31.12.2019	
	Pay	Pay Oranı	Pay	Pay Oranı
	Tutarı	(%)	Tutarı	(%)
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	38.000.000	100%	38.000.000	100%
<b>Toplam</b>	<b>38.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>38.000.000</b>	<b>100%</b>

Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	31.12.2020		31.12.2019	
	Pay	Pay Oranı	Pay	Pay Oranı
	Tutarı	(%)	Tutarı	(%)
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.575.000	50%	4.575.000	50%
<b>Toplam</b>	<b>38.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>38.000.000</b>	<b>100%</b>

  
reysaş  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

  
GAYRİMENKUL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

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

### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Sahip Olunan Binalara İlişkin Bilgiler					
Cinsi	Edinildiği Yıl	m <sup>2</sup>	Mevkii	Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı
Depo	2014	101.756	İstanbul/Orhanlı 6	400.000.000	Depo
Depo	2010	63.189	Kocaeli/Çayirova 1+7+10	213.000.000	Depo
Depo	2013	57.387	Kocaeli/Çayirova 9	201.300.000	Depo
Depo	2015	41.865	İstanbul/Esenyurt	181.000.000	Depo
Depo	2013	48.884	İstanbul/Orhanlı 5	170.000.000	Depo
Depo	2014	42.654	Kocaeli/Çayirova 11	164.500.000	Depo
Depo	2012	33.424	İstanbul/Orhanlı 4	160.000.000	Depo
Depo	2014	42.483	Antalya/Serik	103.000.000	Depo
Otel	2014	12.718	Eskişehir/Tepebaşı	101.000.000	Otel
Arsa*	2010	11.229	İstanbul/Sancaktepe	100.000.000	Arsa
Depo	2015	28.451	Kocaeli/Çayirova 12	95.000.000	Depo
Depo	2012	26.124	Kocaeli/Çayirova 3	90.320.000	Depo
Depo	2010	18.576	İstanbul/Orhanlı 2	86.600.000	Depo
Depo	2017	20.523	Kocaeli/Çayirova 15	79.940.000	Depo
Depo	2010	18.200	Kocaeli/Çayirova 2	77.075.000	Depo
Depo	2017	22.495	Adana/Sarıçam	47.000.000	Depo
Depo	2014	10.606	İzmir/Menderes	40.900.000	Depo
Depo	2010	7.931	Kocaeli/Çayirova 6	32.880.000	Depo
Depo	2013	7.800	İzmir/Menderes	31.760.000	Depo
Depo	2010	3.962	İstanbul/Hadimköy	30.000.000	Depo
Depo	2014	12.130	Bolu/Merkez	27.750.000	Depo
Depo	2013	6.477	İzmir/Menderes Görece	27.000.000	Depo
Depo	2010	3.770	Adana/Seyhan 1	27.000.000	Depo
Depo	2010	12.918	Adana/Seyhan 2	25.100.000	Depo
Depo	2010	13.834	Ankara/Kazan	25.000.000	Depo
Ofis	2014	794	İstanbul/Çarşıca	23.000.000	Ofis
Depo	2015	5.544	Sakarya/Arifiye	22.500.000	Depo
Depo	2010	10.452	Ankara/Kazan	21.000.000	Depo
Depo	2011	9.954	Adana/Sarıçam 3	21.000.000	Depo
Depo	2013	13.484	Sakarya/Akyazı	19.000.000	Depo
Ofis	2019	700	İstanbul/Çarşıca	19.000.000	Ofis
Depo	2015	8.045	Antalya/Kumluca	17.700.000	Depo
Depo	2013	24.141	Kocaeli/Çayirova 8	16.400.000	Depo
Depo	2010	7.550	Ordu/Ünye 2 Fındık	16.000.000	Depo
Depo	2014	4.001	İzmir/Menderes	16.000.000	Depo
Depo	2011	5.730	Antalya/Kepez	16.000.000	Depo
Depo	2010	5.850	Kocaeli/Uzuntarlı	16.000.000	Depo
Depo	2014	3.506	İzmir/Menderes	14.050.000	Depo
Depo	2010	6.915	Düzce/Merkez 1 Fındık	11.630.000	Depo
Depo	2010	6.118	Giresun/Bulancağ 1 Fındık	11.250.000	Depo
Depo	2010	3.987	Eskişehir/Odunpazarı	8.950.000	Depo
Depo	2010	3.168	Samsun/Terme 1 Fındık	7.250.000	Depo
Depo	2010	4.492	Samsun/Çarşamba 2 Fındık	7.100.000	Depo
Depo	2010	3.168	Düzce/Akçakoca 2 Fındık	6.500.000	Depo
Depo	2010	1.620	Sakarya/Arifiye 2 Fındık	6.250.000	Depo
Depo	2010	3.130	Giresun/Tirebolu 2 Fındık	5.900.000	Depo
				2.839.605.000	

\*Sur Yapı Muht. Projesi Arsası

**reysas | dep.**  
GAYRİMENKUL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

**REYSAS MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ**



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

Yoktur.

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

REYSAS GYO İPOTEK TEMİNAT DETAY						
GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	Konutlanma/Aynı Haklan Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı	Döviz Türü
İstanbul Esenyurt 2042 Ada 1 Parsel 41.865 m <sup>2</sup>	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	78.600.000	TL
Adana 3 Seyhan Depo 12249 Ada 8 Parsel 2.770 m <sup>2</sup>	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	22.050.000	TL
Adana 3 ADM Depo 136 Ada 2 Parsel 12.814 m <sup>2</sup>	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	13.400.000	TL
Ankara 1 ÇarşımaSA Depo Kazan 2733 Ada 11 Parsel 10.452 m <sup>2</sup>	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	17.350.000	TL
İstanbul Üsküdar 2 Depo 1512 Parsel 18.976 m <sup>2</sup>	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	62.650.000	TL
İstanbul Üsküdar 4 Depo 1850 Parsel 4 Pafta 33.424,36 m <sup>2</sup>	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	96.000.000	TL
Kocaeli Çayirova 1+7+10 Depo 2086 Ada 5 Parsel 63.189 m <sup>2</sup>	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	150.000.000	TL
Kocaeli Çayirova 6 Akse 2087 Ada 3 Parsel 7.921 m <sup>2</sup>	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	25.000.000	TL
Ankara 3 Kazan 693 Ada 1 Parsel 13.833 m <sup>2</sup>	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	19.550.000	TL
Adana 3 Sarıçam 623 Ada 4 Parsel 9.954 m <sup>2</sup>	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	12.200.000	TL
Düzce Merkez 1 Fındık Depo 2177 Ada 2 Parsel 2.134 m <sup>2</sup>	İpotek	AKBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.02.2021	30.000.000	TL
Düzce Akcaokası 2 Fındık Depo 130 Ada 4 Parsel 3.168 m <sup>2</sup>	İpotek	DENİZBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	13.06.2019	6.000.000	TL
Orduun Trabzon 2 Fındık Depo 245 Ada 25 Parsel 130 m <sup>2</sup>	İpotek	DENİZBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	13.06.2019	6.000.000	TL
Orduun Bulancık 1 Fındık Depo 282 Ada 31 Parsel 6.118 m <sup>2</sup>	İpotek	DENİZBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	13.06.2019	18.000.000	TL
İstanbul Ortahisar 5 Depo G22b) 841c Pafta 1900 Parsel 48.884 m <sup>2</sup>	İpotek	GARANTİ BİSVA	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	02.01.2020	119.000.000	TL
İstanbul Ortahisar 6 Depo Taada 1386 Parsel 101.756 m <sup>2</sup>	İpotek	İS BANKASI	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	13.10.2020	105.000.000	TL
İstanbul Ortahisar 6 Depo Taada 1386 Parsel 101.756 m <sup>2</sup>	İpotek	İS BANKASI	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	13.10.2020	95.000.000	TL
İstanbul Ortahisar 6 Depo Taada 1386 Parsel 101.756 m <sup>2</sup>	İpotek	İS BANKASI	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	13.10.2020	10.000.000	USD
Kocaeli Çayirova 12 Akse 2085 Ada 4 Parsel 28.451 m <sup>2</sup>	İpotek	KUVEYT TÜRK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	12.03.2019	85.000.000	TL
Ankara Gethiye 98 Ada 5 Parsel 18.905 m <sup>2</sup> / 8.000 m <sup>2</sup>	İpotek	KUVEYT TÜRK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	12.03.2019	5.720.000	TL
Antalya Serik 1561 Parsel 69.898,56 m <sup>2</sup> / 42.483 m <sup>2</sup>	İpotek	ODEABANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	02.12.2020	60.000.000	TL
İstanbul Çarşıca 60 Ada 24 Parsel	İpotek	ODEABANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	09.12.2020	18.000.000	TL
Eskişehir Topkapı 3903 Ada 1 Parsel (HİBOM) 12.718 m <sup>2</sup>	İpotek	VAKIFBANK	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	08.10.2020	110.000.000	TL
Antalya Kumluca 294 Ada 24 Parsel 8.045 m <sup>2</sup>	İpotek	YAPI KREDİ	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	01.03.2019	9.200.000	TL
Sakarya Aytepe 143 Ada 2 Parsel 8.544 m <sup>2</sup>	İpotek	YAPI KREDİ	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	02.07.2020	50.000.000	TL
Kocaeli Çayirova 11 Akse 2087 Ada 5 Parsel 42.654 m <sup>2</sup>	İpotek	YAPI KREDİ	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	25.11.2020	160.000.000	TL
Ashane Sarıçam 621 Ada 2 Parsel 22.495 m <sup>2</sup>	İpotek	YAPI KREDİ	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	01.12.2020	10.000.000	EUR
Bolu Merkez Saraylık Köyü 120 Ada 14 Parsel 12.130 m <sup>2</sup>	İpotek	HALKBANKASI	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	07.12.2020	32.900.000	TL
Kocaeli Çayirova 2 Depo 2079 Ada 3 Parsel 18.300 m <sup>2</sup>	İpotek	HALKBANKASI	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	07.12.2020	60.000.000	TL
Kocaeli Çayirova 2 Depo 2079 Ada 1 Parsel 18.200 m <sup>2</sup>	İpotek	HALKBANKASI	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	07.12.2020	10.000.000	EUR
Kocaeli Çayirova 15 Depo 420 Ada 33 Parsel 20.523 m <sup>2</sup>	İpotek	İNDİ FİNANSİYAN	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	11.08.2020	24.000.000	USD
Ankara Kazan 3820 Ada 6 Parsel 46.500 m <sup>2</sup> (Arsa)	İpotek	İNDİ FİNANSİYAN	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	27.08.2020	33.000.000	USD
Kocaeli Çayirova 2 Depo 2085 Ada 3 Parsel 26.124 m <sup>2</sup>	İpotek	İNDİ FİNANSİYAN	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	26.12.2019	80.000.000	TL
İzmir Menemen 526 Ada 1 Parsel 4.001 m <sup>2</sup>	İpotek	VAKİF KATILIM	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	25.04.2019	20.000.000	TL
İzmir Menemen 527 Ada 1 Parsel 3.306 m <sup>2</sup>	İpotek	VAKİF KATILIM	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	30.04.2019	20.000.000	TL
Eskişehir Odunçimen 112 Ada 9 Parsel 3.987 m <sup>2</sup>	İpotek	VAKİF KATILIM	Yatırım Amaçlı Kredi Kullanımı	09.08.2019	10.000.000	TL

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

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

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

Gayrimenkul	Edinim tarihi	Ekspertiz Değeri	Değerleme yapan firma ve tarihi	Sınıflandırılması	MDV Değerleme Fon Tutarı/ Değer Düşüklüğü Tutarı (TL.)
İSTANBUL PENDİK 27 PAFTA 695 PARSEL 37147 M2	30.06.2010	40.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-865	Yatırım Amaçlı	-
KOCAELİ ÇAYIROVA/0 G22619A1C PAFTA 2088 ADA 3 PARSEL 5801 M2	16.04.2010	16.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-885	Yatırım Amaçlı	-
KOCAELİ KARTEPE 35 PAFTA 884 PARSEL 9820 M2	31.12.2010	3.200.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-887	Yatırım Amaçlı	-
KOCAELİ KARTEPE 165 ADA 17 PARSEL 22053 M2	31.12.2010	3.640.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-888	Yatırım Amaçlı	-
SAKARYA ARIFIYE 2587 ADA 47 PARSEL 56019,50 M2	31.03.2011	15.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-899	Yatırım Amaçlı	-
SAMSUN ÇARŞAMBA F37D02H PAFTA 217 ADA 2 PARSEL 22488,04 M2	31.12.2012	6.100.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-852	Yatırım Amaçlı	-
DÜZCE MERKEZ 1788 ADA 5 PARSEL 1792 ADA 6-9-11-12 PARSEL 1793 ADA 3-9 PARSEL 1802 ADA 3 PARSEL 12398,99 M2	20.05.2010	7.250.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-904	Yatırım Amaçlı	-
İSTANBUL SANCAKTEPE 1975 PARSEL 6965,62 M2	30.09.2015	35.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-863	Yatırım Amaçlı	-
ANKARA GÖLBAŞI 9K ADA 5 PARSEL 15905 M2	20.03.2015	5.350.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-861	Yatırım Amaçlı	-
KASTAMONU KUZEYKENT 1299 ADA 8 PRS YURTALANI 14000 M2	1.03.2016	4.500.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-844	Yatırım Amaçlı	-



KOCAELİ GEBZE MUALLİMKÖY 434 ADA 8 PARSEL 5404,38 M2	5.05.2016	12.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-875	Yatırım Amaçlı	-
ANKARA KAZAN 3520 ADA 6 PARSEL 46500 M2	3.05.2018	19.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-858	Yatırım Amaçlı	-
ANKARA ÇANKAYA LÖDÜMÜ KÖYÜ 28166 ADA 4 PARSEL 235 M2	15.10.2018	1.400.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-862	Yatırım Amaçlı	-
KOCAELİ GEBZE BALÇIK 379 ADA 7 PARSEL 9.394,62 M2	30.12.2020	11.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-1516	Yatırım Amaçlı	-
KOCAELİ ÇAYIROVA 13 DEPO 841 ADA 12 PARSEL 8906 M2	10.07.2017	17.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-884	Yatırım Amaçlı	-
ADANA SEYHAN DEPO 12249 ADA 5 PARSEL 3770 M2	6.05.2010	27.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-838	Yatırım Amaçlı	-
ADANA 2 13204 ADA 2 PARSEL 12918 M2	6.05.2010	25.100.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-839	Yatırım Amaçlı	-
İSTANBUL SANCARTEPE 6650 ADA 17 PARSEL 11229 M2	7.05.2010	100.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-864	Yatırım Amaçlı	-
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI 3903 ADA 1 PARSEL 12718 M2	22.07.2014	101.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-848	Yatırım Amaçlı	-
ERZURUM PALANDÖKEN 12579 ADA 1 PARSEL 5169,62 M2	10.07.2018	4.250.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-857	Yatırım Amaçlı	-
KASTAMONU MERKEZ 1404 ADA 62 PARSEL 4530 M2	21.11.2018	8.100.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-843	Yatırım Amaçlı	-
BARTIN MERKEZ 1390 ADA 1 PARSEL 4380,93 M2	26.11.2018	3.370.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-846	Yatırım Amaçlı	-
KARABÜK MERKEZ 170 ADA 1 PARSEL 5291,28 M2	27.11.2018	3.785.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-845	Yatırım Amaçlı	-
KASTAMONU TOSYA 1713 ADA PARSEL 5960,68 M2	27.11.2018	1.060.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-842	Yatırım Amaçlı	-

ESKİŞEHİR SIVRİHİSAR 237 ADA 72 PARSEL 11254,26 M2	11.12.2018	1.055.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-847	Yatırım Amaçlı	-
ANKARA KAZAN DEPO 2733 ADA 11 PARSEL 10452 M2	7.05.2010	23.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-860	Yatırım Amaçlı	-
ORHANLI 2 DEPO 1512 PARSEL 18576,29 M2	10.05.2010	86.600.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-869	Yatırım Amaçlı	-
ORHANLI 4 DEPO 1850 PARSEL 4 PAFTA 33424,36 M2	10.05.2012	160.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-867	Yatırım Amaçlı	-
ÇAYIROVA 10 DEPO 2086 ADA 5 PARSEL 63189 M2	10.05.2010	213.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-882	Yatırım Amaçlı	-
ÇAYIROVA 2 DEPO 2079 ADA 1 PARSEL 18200 M2	10.05.2010	77.075.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-883	Yatırım Amaçlı	-
ÇAYIROVA 3 DEPO 2085 ADA 3 PARSEL 26124 M2	28.09.2012	90.320.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-881	Yatırım Amaçlı	-
ÇAYIROVA 3 DEPO 2085 ADA 4 PARSEL 28451 M2	12.03.2015	95.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-876	Yatırım Amaçlı	-
ÇAYIROVA 6 DEPO 2087 ADA 3 PARSEL 7931 M2	18.05.2010	32.880.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-880	Yatırım Amaçlı	-
ÇAYIROVA 8 DEPO 2079 ADA 4 PARSEL 24141 M2	21.02.2013	16.400.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-879	Yatırım Amaçlı	-
ÇAYIROVA 9 DEPO 2080 ADA 1 PARSEL 57387 M2	21.02.2013	201.300.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-878	Yatırım Amaçlı	-
HADIMKÖY DEPO 111 ADA 6 PARSEL-ARNAVUTKÖY 3962 M2	11.05.2010	30.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-872	Yatırım Amaçlı	-
UZUNTARLA DEPO 165 ADA 9 PARSEL 5850 M2	31.12.2010	16.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-889	Yatırım Amaçlı	-
Antalya Kepez 1-2-3 26772 Ada 3 Parsel 5730 M2	23.08.2011	16.000.000	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.- 30.11.2020-892	Yatırım Amaçlı	-