

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

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



reysas / GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

BİLANÇO TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18
Dönen Varlıklar	259.611.947	68.688.966	155.299.270
Nakit ve nakit benzerleri	223.048.020,00	43.154.749,00	94.433.374,00
Ticari alacaklar	20.649.956,00	14.824.703,00	32.802.793,00
Diğer dönen varlıklar	8.675.594,00	3.053.446,00	11.579.687,00
Duran Varlıklar	3.229.376.004,00	2.728.971.601,00	2.125.116.835,00
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	29.678.582,00	26.443.169,00	26.149.197,00
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.968.990.000,00	2.504.373.099,00	1.934.693.510,00
Maddi duran varlıklar	75.305.332,00	48.429.197,00	36.814.116,00
Toplam Varlıklar	3.488.987.951,00	2.797.660.567,00	2.480.416.105,00
Kısa Vadeli Yükümlülükler	616.459.288,00	464.634.486,00	415.011.548,00
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	68.066.138,00	48.352.918,00	3.207.960,00
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	483.524.274,00	384.932.167,00	376.112.720,00
Ticari borçlar	48.052.413,00	13.491.553,00	10.211.428,00
Kısa vadeli karşılıklar	4.433.255,00	2.263.741,00	1.015.924,00
Uzun Vadeli Yükümlülükler	764.821.627,00	634.490.780,00	715.546.941,00
Uzun vadeli borçlanmalar	761.685.324,00	630.807.222,00	711.697.271,00
Uzun vadeli karşılıklar	311.104,00	102.857,00	55.033,00
Özkaynaklar	2.107.707.036,00	1.698.535.301,00	1.149.857.616,00
Ödenmiş sermaye	246.000.001,00	246.000.001,00	246.000.001,00
Geçmiş yıllar karları	1.356.369.865,00	807.663.012,00	595.554.331,00
Net dönem kar / (zararı)	410.426.474,00	548.706.853,00	212.108.681,00
Toplam Kaynaklar	3.488.987.951,00	2.797.660.567,00	2.280.416.105,00

Varlıklar;

2018 yılında 2.280.416.105 TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2019 senesinde % 22,7 artış ile 2.797.660.567 TL seviyesine ulaşırken, 2020 yılında bir önceki yıla göre % 24,7 artış göstermiş ve 3.488.987.951 TL'ye ulaşmıştır. Varlıklardaki artışın en büyük sebebi yıllar itibarıyla portföydeki gayrimenkullerin değerlerindeki artıştır.

Şirket'in 2020, 2019 ve 2018 yılları itibarıyla toplam aktiflerin sırasıyla %7,4, %2,5 ve %6,2'sini dönen varlıklar oluşturmaktadır. Şirket'in dönen varlıkları ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve özkaynak yöntemi ile değerlendirilen finansal yatırımlardan oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve özkaynak yöntemi ile değerlendirilen finansal yatırımlardan oluşmaktadır.

Yükümlülükler;

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

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

Özkaynaklar;

Şirket'in Özkaynakları yıllar itibarıyla artış trendindedir. Özkaynaklar büyük oranda Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin yıllık değerlendirme artışlarından kaynaklı karlardan oluşmaktadır. Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin tamamına yakını depo ve depo arsalarından oluşmaktadır. Bu sebeple diğer birçok GYO firmalarında olduğu gibi düzenli bir gayrimenkul satışı bulunmamaktadır. Yıllar itibarıyla Şirket'in gayrimenkullerinde yaşanan değer artışı Özkaynağa olumlu yansımaktadır. 2018 yılında 1,1 milyar TL olan Özkaynaklar 2019 yılında %54,5 artarak 1,7 milyar TL ve 2020 yılında %23,5 artarak 2,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in özkaynağı son 3 yılda 1,1 milyar TL'den 2,1 milyar TL'ye yükselmiştir, yani %90 artmıştır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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

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



reysas GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GELİR TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	2020	2019	2018
Hasılat	264.004.437	215.593.274	166.102.058
Satışların Maliyeti (-)	-35.625.954	-28.339.623	-23.906.464
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	228.378.483	187.253.651	142.195.594
Genel Yönetim Giderleri (-)	-5.012.099	-3.004.253	-2.666.132
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	464.524.517	554.327.709	319.264.232
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-8.415.411	-10.401.410	-11.296.305
Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)	679.337.966	728.175.697	447.497.389
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar Payları	3.235.411	2.239.390	2.199.150
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	682.573.377	730.415.087	449.696.539
Finansman Gelirleri	33.008.318	47.517.950	205.578.872
Finansman Giderleri	-304.979.922	-228.328.504	-442.963.833
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı	410.601.773	549.604.533	212.311.578
DÖNEM KARI / (ZARARI)	410.426.474	548.706.853	212.108.681
Pay başına (zarar) / kazanç	1,67	2,23	0,86
DİĞER KAPSAMLI GELİR	15.266	-29.168	-4,17
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	410.441.740	548.677.685	212.104.513

Faaliyet Sonuçları:

Brüt Kar:

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

Esas Faaliyet Kar Zararı:

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

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

Finansman Gelirleri ve Giderleri:

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

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

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

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

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı:

Şirketin Sürdürülebilir faaliyetler Vergi Öncesi Kar/Zarar'ını finansman giderleri ve bu giderler içerisindeki kambiyo zararları etkilemektedir. Yıllar itibariyle kredilerin TL'ye dönülmesi ve yeni kullanımların TL bazda yapılması negatif etkiyi sınırlandırmıştır. Ayrıca son dönem denetim raporunda Nakit Akış Raporu'nda da detay verildiği üzere 2019 yılında 82.6 mio TL, 2020 yılında 146.9 mio TL henüz gerçekleşmemiş kur farkı gideri bulunmaktadır. Bu durum göz önüne alındığında 2019 yılı Vergi Öncesi Kar 632.204 Bin TL ve 2020 yılı karı 557.501 Bin TL olmaktadır.

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

Net Dönem Kar Zararı:

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

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

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

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

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

Cumhurbaşkanı Kararı'na ("85 sayılı Karar") ilişkin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 No'lu Tebliğ ("Tebliğ") 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kira Gelirlerimizin büyük kısmının YP ağırlıklı olan gelirlerden TL'ye dönmesi sebebiyle hasılatta azalış yaşanmıştır. Bu durum normal seyrinde azalarak giden İşletme Sermayesi ihtiyacının yeniden artmasına sebep olmuştur. GYO Mevzuatı gereği her yıl düzenli ekspertiz raporları değerlendirilmesi ve artış yaşanması sonucu Özkaynak/Karlılık iyi düzeyde olmasına rağmen finansman maliyetleri artmış ve hasılat olması gerekenden düşük bir noktaya gelmiştir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu Bireysel (31.03.2021)	Tutar (TL)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	603.772.614
Garantili	
Teminatlı	556.450.975
Garantisiz/Teminatsız	47.321.639
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	758.364.208
Garantili	
Teminatlı	756.607.537
Garantisiz/Teminatsız	1.756.671
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.362.136.822
Özkaynaklar	2.091.220.479
Ödenmiş Sermaye	246.000.001
Yasal Yedekler	6.516.173
Diğer Yedekler	1.047.230
TOPLAM KAYNAKLAR	3.453.357.301
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	196.724.382
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	
D. Likidite (A+B+C)	196.724.382
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	78.192.801
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	442.277.888
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	35.980.286
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	556.450.975
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	359.726.593
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	724.144.598
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	32.462.939
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	756.607.537
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	1.116.394.130



reysas GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

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

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

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

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

ödemelerinden oluşmaktadır. Şirket, kısa vadeli yükümlülüklerini kısmen faaliyetlerinden yarattığı fonların yanı sıra ağırlıklı kısa vadeli krediler ile finanse etmektedir.

2018 yılı Ağustos ayında başlayan kur hareketleri sebebiyle regülasyon tarafından çıkartılan 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ ile yerli müşterilerde YP depo kiralalarının Ocak 2018 ayındaki kurlar ile TL'ye dönmesi, gelir tarafında negatif etki yaratmıştır.

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

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

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

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

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

reysaş GYO
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

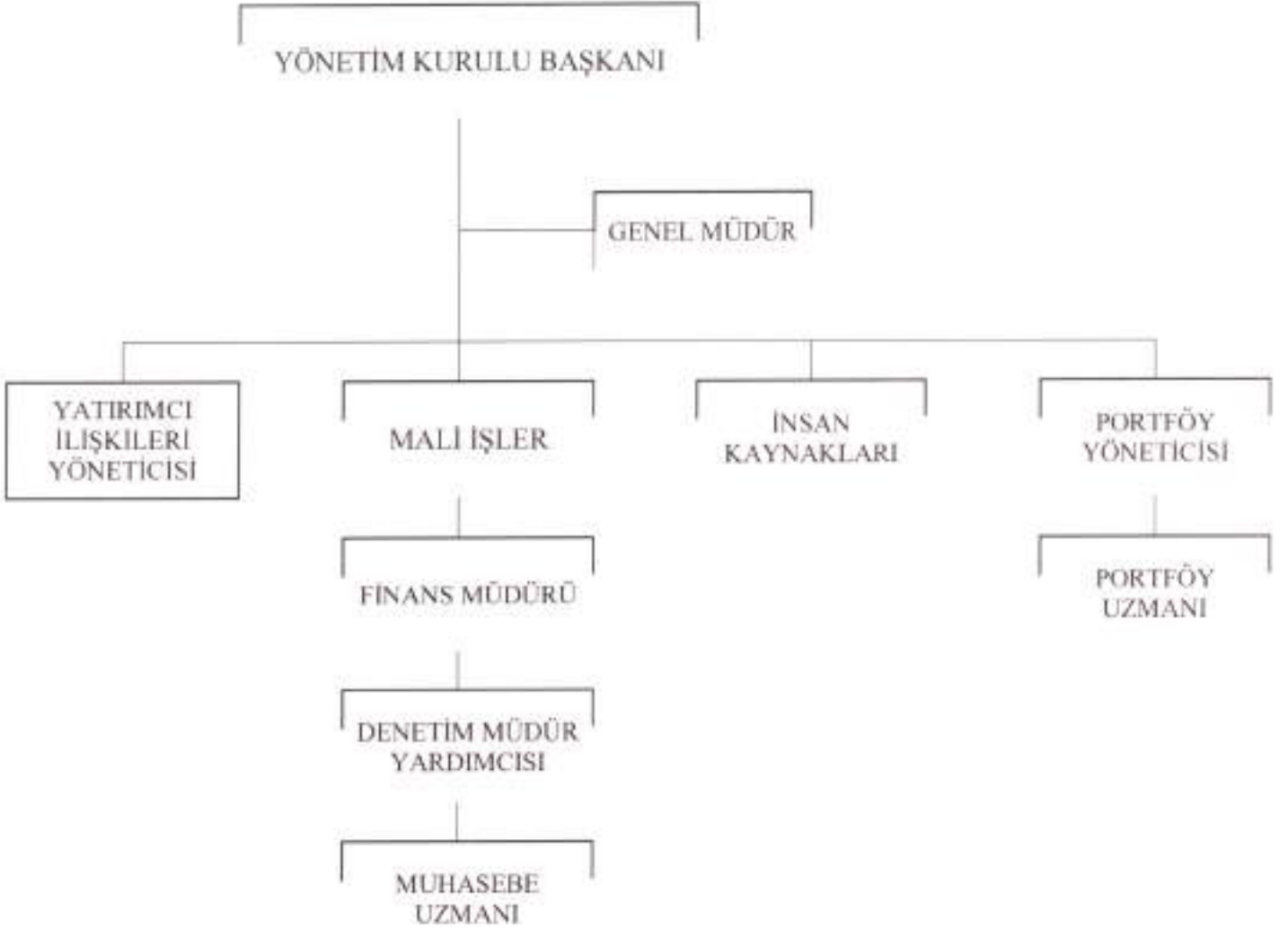
13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

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

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

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

reysas GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Durmuş Döven	Yönetim Kurulu Başkanı	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 3 Yıl	229.475,11	0,09
Egemen Döven	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Yrd./Genel Müdür	3 Yıl / 3 Yıl	17.771.216,58	7,22
Ekrem Burcu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bahçekapı Mah. No:2475 Etimesgut/ Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi / Risk'in Er.Sap.Kom.Üyesi	3 Yıl / 3 Yıl	-	-
Behzat Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:13 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 3 Yıl	-	-
Şeref Can Buladoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Tozkopran Mah. Haldun Tamer Sok. No:27B Güngören/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) / Denetim Kom.Bşk. / Risk'in Er.Sap. Kom.Bşk.	3 Yıl / 3 Yıl	-	-
Ali Murathan Dikel	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Kozyatağı Mah. Marmara Cad. Özlem Apt. No:11 İç Kapı No:12 Kadıköy/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) / Kurumsal Yün.Kom.Bşk. / Denetim Kom.Üyesi	3 Yıl / 3 Yıl	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

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

Şirket 2008 yılında kurulmuştur.

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

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

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

Durmuş Döven

Reysaş GYO Yönetim Kurulu Başkanı

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

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

Egemen Döven

Reysaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi

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

Behzat Kaplan

Reysaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

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

Ekrem Burcu

Reysaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi

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

Ali Murathan Dikel

Reysaş GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Şeref Can Buladoğlu

Reysaş GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

reysaş GYO
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Ad Soyad	Görevi	Son 5 Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirketlerin Unvanları	Ortaklık Durumunda Süreli/Devamlı Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliklerinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Emediği	Sermayesideki Payı (%)
DURMUS DÖVEN	Yönetim Kurulu Başkanı	Reysay Taahhütlük ve Lejistik Tic. A.Ş. Reysay Taahhütlük Menajment İstisyonları İşletme A.Ş. Reysay Taahhütlük İnşaat ve Pazarlama Ltd.Şti. Reysay Denizyolu Taahhütlük A.Ş. Reysay Antrepo İşletme A.Ş. Reysay Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.	Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor Devam Ediyor Devam Ediyor Devam Ediyor Devam Ediyor Devam Ediyor	18 0,007 1 - 100 -
EĞEMEN DÖVEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Reysay Taahhütlük ve Lejistik Tic. A.Ş. Reysay Taahhütlük Menajment İstisyonları İşletme A.Ş. Reysay Denizyolu Taahhütlük A.Ş. Reysay Uluslararası Taahhütlük A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor Devam Ediyor Devam Ediyor Devam Ediyor	5,14 24,3 - 100
EKREM BURCU	Yönetim Kurulu Üyesi	Reysay Taahhütlük ve Lejistik Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-
BEDİAT KAPLAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Reysay Taahhütlük ve Lejistik Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-
SERİP CAN BİLADÖĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Reysay Taahhütlük ve Lejistik Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-
ALİ MERİTHAN DİBEK	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-	-

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

Yoktur.

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

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

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

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

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



RYGYO MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

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

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

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

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

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

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

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

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

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

Komitelerin çalışma esasları;

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

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

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

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

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

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

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

<https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a140ee847b0140f20278c00023> bağlantısında yer alan "Kurumsal Yönetim" başlıklı bölümünden,

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

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

bağlantılarından ulaşılabilir.

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

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri aşağıda yer almaktadır;

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

ilgili birimlerinin dikkatine sunulması.

Adı Soyadı	Unvan	Tel	E-mail	Lisans Belgesi Türü	Lisans No	Öğrenim
Ebru Ermurat	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	(216) 564 20 00	ebru.kocoglu@reysas.com	Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı - Kredi Derecelendirme Lisansı	205927 - 700748 - 913483	Yüksek Lisans
Özge Uzun	Finans Şefi	(216) 564 20 00	ozge.uzun@reysas.com			Lisans

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

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

Personelin tamamının görev yeri İstanbul'da Şirket merkezidir.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	Son Durum İtibariyle 01.08.2021			Son Genel Kurul Toplantısı Tarihi İtibariyle 25.05.2021		
	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Pay Grubu	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Pay Grubu
REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.	578.823,53	0,24	A	578.823,53	0,24	A
REYSAS	151.802.917,04	61,7	B	151.802.917,04	61,7	B

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

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

Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	Son Durum İtibariyle 01.08.2021		Son Genel Kurul Toplantısı Tarihi İtibariyle 25.05.2021	
	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
PABRAI INVESTMENT FUND 3, LTD.	29.866.821,15	12,14	29.866.821,15	12,14
DURMUŞ DÖVEN	27.428.713,30	11,15	27.428.713,30	11,15
RIFAT VARDAR	18.575.334,18	7,55	18.575.334,18	7,55
THE PABRAI INVESTMENT FUND ILL.P.	15.832.462,85	6,44	15.832.462,85	6,44
EGEMEN DÖVEN	7.893.374,16	3,21	7.893.374,16	3,21
DİĞER	52.785.034,93	21,46	52.785.034,93	21,46
TOPLAM	152.381.740,57	61,94	152.381.740,57	61,94

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

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	
	A	Nama	Yönetim Kurulu Seçimi	1	578.824	0,24
	B	Hamiline	Yönetim Kurulu Seçimi	1	245.421.177	99,76
			TOPLAM	246.000.001	100	

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

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

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

Yoktur.

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

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

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

Şirket'in ilişkili Taraflar listesi aşağıdadır.

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

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

İlişkili Taraf (Tic.)	2020/12				2019/12				2018/12			
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	111.790,00		6.362.777,00		193.057,91		4.371.000,00					2.970.230,00
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.			14.957.513,00				6.729.060,00		195.071,00		1.382.212,00	11.571.020,00
Rey Otel Turizm İşl. Ve Tiz. Ltd. Şti									4.173.261,00			
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	5.000.427,00											
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.			1.403.500,00								4.977.280,00	
Kolay Depo Depolama A.Ş.												

Reysas Yatırım Menkul Değerler A.Ş.													
Yapılan	4.468.123,00	0,00	43.721.707,40	0,00	0,00	99.017,00	8.274.064,00	4.726.230,00	4.533.261,00	0,00	4.499.316,00	12.228.276,00	

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

TL	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili taraflarla yapılan işlerin toplamı	51.254.213	33.419.079	31.885.580
Satış Hasılatı	228.378.483	187.253.651	142.195.594
İlişkili taraf işlemlerinin hasılatı oranı (%)	22,44	17,85	22,42

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 246.000.001 (ikiyüzkırkıtmilyonbir) TL olup, söz konusu çıkarılmış sermaye muvazadan ari şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye miktarı her biri 1 TL (bir Türk Lirası) itibari değerle 246.000.001 (ikiyüzkırkıtmilyonbir) adet paya bölünmüştür.

Şirket'in 246.000.001 TL olan çıkarılmış sermayesi, 253.999.999 TL arttırılarak tamamı nakden karşılanmak üzere 500.000.000 TL'ye çıkartılacaktır. Sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanmayarak 1 TL nominal değerli 1 adet pay için 1 TL fiyatla kullanılmasına karar verilmiştir. Sermaye temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.00.000.000 TL'dir.

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

	2021 (Mart)	2020	2019	2018
Toplam Pay Sayısı	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001
Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı*				
Dönem Başı		93.488.772,73	93.488.772,73	93.488.772,72
Dönem Sonu	93.388.022,73	93.388.771,81	93.488.772,73	93.488.772,73

* Kamuyu Aydınlatma Platformu verilerine dayalıdır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 246.000.001 TL olup, beheri 1 TL itibari değerde 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. Şirket'in arttırılan 6.000.001 TL (altı milyon bir Türk Lirası) sermayenin tamamını temettüden karşılanmıştır. Sermayeye ilave edilen paylar bedelsiz pay olarak dağıtılmıştır. Şirket'in önceki 240.000.000 TL (ikiyüzkırkıtmilyon Türk lirası) sermayesinin 144.016.421,91 TL'lik kısmı nakit olarak ödenmiştir. Kalan 95.983.578,09 TL;

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

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

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

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

reysaş GYO
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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

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

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

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 246.000.001 TL olup, beheri 1 TL itibari değerde 246.000.001 adet paya bölünmüştür ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip, 95.983.578,09 TL'si aynı olarak, 150.016.422,91 TL'si ise nakden ödenmiştir. Toplam çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 578.823.532 adet pay karşılığı 578.823.532 TL' den; B grubu hamiline yazılı 245.421.177,468 adet pay karşılığı 245.421.177,468 TL' den oluşmaktadır. A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. Esas Sözleşmenin 8. maddesi uyarınca A grubu payların, yönetim kurulu üye seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

reysas İGYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



74

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

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

31/12/2018 Görüş

Olumlu

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

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.

Sorumlu Ortak Baş Denetçi

Mehmet Akif Ak

Adresi

Kısıklı Mah. Bosna Bulvarı No:31 Vizyon Plaza
Üsküdar/İstanbul

Telefon

(216) 481 23 23

Fax

(216) 344 52 64

İnternet Adresi

<http://www.vizyongrubu.com>

Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları

mgeworldwide, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali
Müşavirler Odası

31/12/2019 Görüş

Olumlu

31/12/2020 Görüş

Olumlu

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

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

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

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

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

reysas GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

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

Kar payı dağıtım tarihi, Yönetim Kurulu'nun teklifi doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına aykırı olmamak ve en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu 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'in Esas Sözleşmesi hükümleri uyarınca kar payında imtiyaz bulunmamaktadır. Pay sahiplerine dağıtılacak kar payı, dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

2018 Yılı Genel Kurul Kararı:

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

2019 Yılı Genel Kurul Kararı:

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

2020 Yılı Genel Kurul Kararı:

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

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



**AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

İhraç Tanımlama Açıklama Dosyası ve Yapılan Takipler

Davacı Taraf	Defter Taraf	MaHKeme Duru No/İl	İsme	Risk Tutarı	Gelişim Aşamı
REYSAS GYO A.Ş.	2M PROJE GELİŞTİRME MÜHÜRİM LTD.ŞTİ	İSTANBUL ANADOLU 7 ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2016/507 İSAS	İSER SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLI ALACAK DAVASI	Maktuvel Risk, davamız reddi kararında vekâlet ücreti ve yargılama giderleri ödenmiştir.	Yargılama devam etmiyor
REYSAS GYO A.Ş.	2M PROJE GELİŞTİRME MÜHÜRİM LTD.ŞTİ	İSTANBUL ANADOLU 1 ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2016/477 İSAS	İSER SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLI ALACAK DAVASI	Maktuvel Risk, davamız reddi kararında vekâlet ücreti ve yargılama giderleri ödenmiştir.	Yargılama devam etmiyor
REYSAS GYO A.Ş.	ATA SUNER	İSTANBUL ANADOLU 1 ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2020/34 İSAS	İSER SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLIANAN TAZMİNAT DAVASI	Maktuvel Risk, davamız reddi kararında vekâlet ücreti ve yargılama giderleri ödenmiştir.	Yargılama devam etmiyor
REYSAS GYO A.Ş.	RENKAK TAŞIMACILIK	ANADOLU 1E ASLİYE TİCARET MAHK.	ALACAK DAVASI	Risk tutarımızdaki diğer eldeki	Kararı çıkmıyor

İhraç Akademi Açıklama Dosyası ve Yapılan Takipleri

Davacı Taraf	Defter Taraf	MaHKeme Duru No/İl	İsme	Risk Tutarı	Gelişim Aşamı
2M PROJE GELİŞTİRME MÜHÜRİM LTD.ŞTİ	REYSAS GYO A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 7 ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2020/907 İSAS	İSER SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLI ALACAK DAVASI	Maktuvel Risk, toplam 167.000,00 TL dir.	Yargılama devam etmiyor
2M PROJE GELİŞTİRME MÜHÜRİM LTD.ŞTİ	REYSAS GYO A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 1 ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2016/477 İSAS	İSER SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLI ALACAK DAVASI	Maktuvel Risk, toplam 1.482.374,34 TL dir.	Yargılama devam etmiyor
AKCA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	REYSAS GYO A.Ş.	BAKIRKÖY 3 ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2016/000 İSAS	MADDE TAZMİNAT DAVASI	Maktuvel Risk, 540.000,00 TL dir.	Yargılama devam etmiyor
AKCA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	REYSAS GYO A.Ş.	BAKIRKÖY 5 ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2019/971 İSAS	MADDE TAZMİNAT DAVASI	Maktuvel Risk, 771.000,00 TL dir.	Yargılama devam etmiyor
ATA SUNER İNŞAAT TİCARET LTD.ŞTİ	REYSAS GYO A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 4 ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2020/21 İSAS	VAPİ DENETİM SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLI ALACAK DAVASI	Maktuvel Risk, 700.000,00 TL dir.	Yargılama devam etmiyor
ATA SUNER İNŞAAT TİCARET LTD.ŞTİ	REYSAS GYO A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 2 ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2020/607 İSAS	VAPİ DENETİM SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLI ALACAK DAVASI	Maktuvel Risk, 1.190.000,00 TL dir.	Yargılama devam etmiyor
2M PROJE GELİŞTİRME MÜHÜRİM LTD.ŞTİ	REYSAS GYO A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 4 ATM 2020/505 İSAS	İSER SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLI ALACAK DAVASI	Son Bakiye (Raporlama günü itibarıyla) 6.616.000 TL	Bakiye muahazere aşamasında
2M PROJE GELİŞTİRME MÜHÜRİM LTD.ŞTİ	REYSAS GYO A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 4 ATM 2020/547 İSAS	İSER SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLI ALACAK DAVASI	Son Bakiye (Raporlama günü itibarıyla) 1.277.000 TL	Bakiye muahazere aşamasında
2M PROJE GELİŞTİRME MÜHÜRİM LTD.ŞTİ	REYSAS GYO A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 2 ATM 2020/646 İSAS	SÖZLEŞMENİN İPTALİ DAVASI	Son Bakiye (Raporlama günü itibarıyla) 343.000 TL	Bakiye muahazere aşamasında

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Seçiminde Aday Gösterme	578.823,532	0,24	1 TL	578.823,532	0,24
B	Hamiline	Yok	245.421.177,468	99,76	1 TL	245.421.177,468	99,76
TOPLAM						246.000.001	

Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 246.000.001 TL'dir. Sermayeyi temsil eden paylar A Grubu (nama) 578.823,532 adet, B Grubu (hamiline) 245.421.177,468 adet iki gruba ayrılmıştır. Sermaye artırımını

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

A Grubu Payların ISIN Kodu: TRERGYO00027

B Grubu Payların ISIN Kodu: TRERGYO00019

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

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

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

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

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, Sermaye piyasası kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında oluşturulacaktır.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklık payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

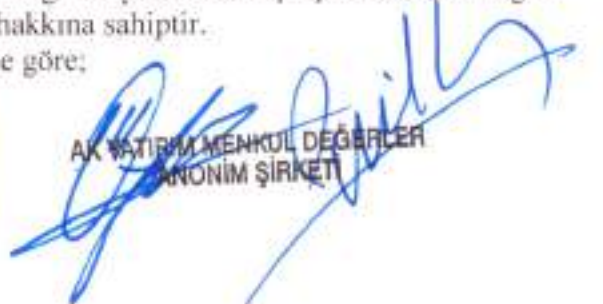
23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

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

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

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

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



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

Genel Kanuni Yedek Akçe:

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

Birinci Kar Payı:

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

İkinci Kar Payı:

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

Genel Kanuni Yedek Akçe:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)

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

Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

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

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

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

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

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

reysas | GYO
Rayas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

Dönüştürme Hakkı (TTK md. 485):

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

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

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

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



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

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

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

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

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

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

A Grubu pay sahipleri (Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.) ile ortaklardan Sn.Durmuş Döven ve Sn.Egemen Döven yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmişlerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B Grubu paylar SPK (II-5.2.) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 17. Maddesinin 2. Fıkrası çerçevesinde Borsada satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından ve daha sonra varsa kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra 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.

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

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

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

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

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

Halka arzın 2021 yılı Temmuz ayında tescil edilerek tamamlanması planlanmaktadır.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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

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

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

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

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

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

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

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

Yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri ise bu haklarını yeni pay alma hakkı kupon pazarının açık olduğu süresinde ve hesaplarının bulunduğu aracı kurumlara emir vermek suretiyle Borsa İstanbul nezdinde satabilirler. Bu yeni pay alma haklarını almak isteyen yatırımcılar, aynı süre içerisinde aracı kurumlarına verecekleri yeni pay almak hakkı alım emirleri ile alış işlemi gerçekleştirebileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından kalan payları almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahipleri duyurulacak satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmak suretiyle pay bedellerini aracı kurum nezdindeki yatırım hesaplarına yatırarak ve alım emri ileterek pay sahibi olabilir. İşbu satışın 2 günden erken tamamlanması halinde satış sona erdirilecektir. Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra Borsa İstanbul A.Ş.'de Birincil Piyasa'da satışı yapılan payların takası (T+2) gün, Takas ve Saklama Bankası A.Ş. / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

Pay bedelleri tahsil edildikçe, Şirket'e ait Akbank T.A.Ş., İmes Ticari Şubesi nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan TR16 0004 6008 7688 8000 0469 41 IBAN no'lu özel hesaba MKK tarafından yatırılacaktır.

c) Başvuru yerleri:

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

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Halka arzın iptali veya ertelenmesi aşağıdaki şartlarda olabilecektir;

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

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

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

Yoktur.

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

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

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

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

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

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

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

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

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

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

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

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamaktadır.

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

Yoktur.

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

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

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

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

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

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

Yeni pay alma oranı, %103,25203'dür.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

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

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

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

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

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



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Pay bedelleri tahsil edildikçe, Şirket'e ait Akbank T.A.Ş., İmes Ticari Şubesi nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan TR16 0004 6008 7688 8000 0469 41 IBAN no'lu özel hesaba MKK tarafından yatırılacaktır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

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

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

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

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklardan,

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

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

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

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

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

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

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

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

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 bitişi tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların

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

Satın Alma Taahhüdünde Bulunan: Egemen Döven

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

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

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

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

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

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

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

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

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:



reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Durmuş Döven	Yönetim Kurulu Başkanı
Egemen Döven	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Behzat Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür
Ekrem Burcu	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Murathan Dikel	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız
Şeref Can Buladoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız
Hakan Alan	Finans Direktörü
Erkan Narman	Finans Şefi
Cafer Görgün	Muhasebe Müdürü
Ebru Ermirat	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Özge Uzun	Finans Şefi
Erdeniz Balıkcıoğlu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Alaattin Şimşek	Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mehmet Akif Ak	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
Muhammet Yaşarbaş	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
İsmail Arda	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
Rafet Kalkan	Bilgili Bağımsız Denetim A.Ş.
Hilmi Kırday	Bilgili Bağımsız Denetim A.Ş.

Hayati Öztornacı	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Onur Dirim	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Erkan Mikdan	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nazım Coşkun	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Görkem Engin	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Eren Kıyıcı	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fatma Derya Lim	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

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

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

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

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

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

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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

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

reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

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

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	253.999.999	103.25203

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

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

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

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

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

reysas | GYO
Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Yıllar itibariyle yurtiçinde genişleyen müşteri portföyü ve artan depo ihtiyacı sebebiyle birçok yeni depo yatırımları yapılmıştır. Yatırımların finansmanı gelirler ile uyumlu olarak aynı para biriminden yapılmasına rağmen 2018 Eylül ayında çıkartılan 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ ile ticari gayrimenkul kiralari yerli müşteriler için TL'ye dönülmüştür. Bu durum şirketin gelir gider dengesinde YP bazlı açık pozisyon oluşmasına sebep olmuştur. Normal şartlarda biten yatırımlar ve artan kira gelirleri ile 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 artırımını yapılmasına karar verilmiştir;

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

Planlanan Bedelli Sermaye Artırımı ile ağırlıklı olarak uzun vadeli TL/YP kredilerin kısa vadeye düşen taksit ödemelerinin karşılanması hedeflenmektedir. Bu kapsamdaki mevcut kredilerin faiz oranlarının ortalaması %15 seviyesinde olup, piyasa koşullarına göre düşük olduğu için, kredi ödemeleri vadelerinde yapılarak eldeki fon kredilerin vadesine kadar kredi faiz oranlarının üzerinde olması beklenen bir faiz oranı ile nemalandırılacaktır. Aktif tarafta fon girişi ile nakit varlıklar artırılarak elde edilen bu fon ile pasif tarafta peyderpey banka kredileri azaltılacaktır. Bu durum Net İşletme Sermayesi'ne olumlu yansıtacaktır.

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 artırımını sürecine ilişkin tahmini halka arz maliyetlerinin mahsubu sonucu elde edilecek bu tahmini nakit girişi, Şirket'in 09/2021-04/2022 yılı için aşağıdaki tabloda detayı verilen TL ve YP kredi ödemelerinde kullanılacaktır.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli bir lot pay için sulanma etkisinin tutarı 3,8462 TL ve yüzdesi % 44,8907'dir.

TL	Sermaye Artırım Öncesi (30.12.2020)	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,00
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		253.999.999
İhraca İlişkin Maliyet		849.999
Halka Arz Tahsilatı		253.999.999,00
Net Hasılat		253.150.000
Özkaynak (Defter Değeri)	2.107.707.036	2.360.857.036
Çıkarılmış Sermaye	246.000.001	500.000.000
Pay Başına Defter Değeri	8,5679	4,7217
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-3,8462
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-44,8907%

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

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

Şirket ortaklarımızdan Sn. Durmuş Döven, Sn Egemen Döven ve Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş. Şirket'e verdikleri yazılı beyan ile yeni pay alma haklarını tamamen ve nakden ödemek suretiyle kullanacaklarını kabul ve taahhüt etmişlerdir. Taahhüt veren bu ortaklarımız dışındaki mevcut ortakların yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar için sulanma etkisinin tutarı -3,5396 TL ve oranı -%41,312, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı 2.0584 TL ve oranı %69,30513'dür. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

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

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

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

reysaş | GYO
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

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

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

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

Dönemi	Görüş	Ticaret Unvanı	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Adresi
31.12.2020	Olumlu	Viyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Mehmet Akif Ak	Kısıklı Mah. Bosna Bulvarı No:31 Viyon Plaza Üsküdar/İstanbul
31.12.2019	Olumlu	Viyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Mehmet Akif Ak	Kısıklı Mah. Bosna Bulvarı No:31 Viyon Plaza Üsküdar/İstanbul
31.12.2018	Olumlu	BİGİLİ Bağımsız Denetim A.Ş.	Hüsnü Kırday	Kozyatağı Mah. Değirmen Sok. Cemalbey İly Mrk.No:11 K.3 D:11-14 Kadıköy/İstanbul
31.12.2017	Olumlu	BİGİLİ Bağımsız Denetim A.Ş.	Rafet Kalkan	Kozyatağı Mah. Değirmen Sok. Cemalbey İly Mrk.No:11 K.3 D:11-14 Kadıköy/İstanbul

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

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

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

30.1 Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

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

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

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

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

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

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
24.000 TL’ye kadar	15
53.000 TL’nin 24.000 TL’si için 3.600 TL, fazlası	20
130.000 TL’nin 53.000 TL’si için 9.400 TL, fazlası	27
650.000 TL’nin 130.000 TL’si için 30.190 TL, fazlası	35
650.000 TL’den fazlasının 650.000 TL’si için 212.190 TL, fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

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

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

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

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

30.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için:

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

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

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

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

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

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

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

30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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

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

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

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

30.2.2.2 Kurumlar

30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

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

30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

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

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

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

30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

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

30.3.1 Gerçek Kişiler

30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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

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

30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

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

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

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

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

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

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

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

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

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

Yoktur.

32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

a. Esas Sözleşme

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

b. Faaliyet Raporları

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

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

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

d. Genel Kurul bilgileri

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

e. Kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporları

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

f. Kar dağıtım politikası

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

33. EKLER

Ek/1 Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Beyanı

Ek/2 Gayrimenkul Değerleme Şirketi Sorumluluk Beyanları




AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

- BAĞIMSIZ DENETÇİ BEYANI -

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

İstanbul, 03 Şubat 2021

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Mehmet Akif AK
Sorumlu Denetçi, YMM




SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermaye artırımını için hazırlanan izahnamenin bir parçası olan bu raporlarda 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.

TARİH	NO
30.11.2020	Net Özel 2020-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850
	Net Özel 2020-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-863
	Net Özel 2020-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876
	Net Özel 2020-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889
	Net Özel 2020- 890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902
	Net Özel 2020-903-904-905-1226-1227-1228

Saygılarımızla,

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş


NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet MH, Sırt Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltapazari, 031 024 91 89 74 Faks:224688
www.netgd.com.tr Etiler/Beşiktaş/100 000 49 -TL
Mersis No: 0831054934000019

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



Grant Thornton

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak,Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat :10
34396 Sarıyer /İstanbul,Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

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

Giriş

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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



Diğer Husus

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

Sonuç

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

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



Jale AKKAŞ
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17.08.2021

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

<u>VARLIKLAR</u>	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetim'den Geçmiş 30.06.2021	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2020
DÖNEN VARLIKLAR		331.480.814	259.611.947
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	281.009.394	223.048.020
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5-7	1.989.103	6.192.620
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	31.344.146	14.457.336
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	390.881	596.851
Stoklar	13	193.785	171.708
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	5-17	-	18.181
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	17	4.756.738	5.280.231
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.793.436	1.171.406
Diğer Dönen Varlıklar	18	10.003.331	8.675.594
		331.480.814	259.611.947
DURAN VARLIKLAR		3.296.690.033	3.229.376.004
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.250	3.250
Stoklar	13	56.897.916	56.897.916
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	29.915.806	29.678.582
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	3.127.809.056	3.067.061.457
Maddi Duran Varlıklar			
- Tesis, Makine ve Cihazlar	12	75.810.631	73.266.371
- Tahtlar	12	101.978	109.819
- Demirbaşlar	12	5.641.961	1.866.715
- Özel Maliyetler	12	49.080	62.427
Peşin Ödenmiş Giderler	17	307.385	307.385
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	152.970	122.082
		3.296.690.033	3.229.376.004
TOPLAM VARLIKLAR		3.628.170.847	3.488.987.951

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetim'den Geçmiş 30.06.2021	Yenide Düzenlenen Bağımsız Denetim'de Geçmiş 31.12.2020
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		720.266.382	616.459.28
- Banka Kredileri			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	165.103.723	68.066.13
- Banka Kredileri			
- Finansal kiralama	7	477.970.299	437.482.80
Ticari Borçlar	7	35.018.806	46.041.47
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5-8	5.695.444	37.422.82
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	9.532.304	4.286.80
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	422.743	301.24
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5-9	11.146.496	9.185.40
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	9.292.246	7.866.75
Ertelemiş Gelirler	17	822.856	1.372.59
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	118.947	-
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	197.100	78.03
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.945.418	4.355.22
		720.266.382	616.459.28
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		793.052.589	764.821.62
- Banka Kredileri			
- Finansal kiralama	7	764.097.223	731.241.021
Diğer Borçlar	7	24.045.979	30.444.30
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	1.518.106	-
Ertelemiş Gelirler	17	13.250	13.250
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	684.692	311.104
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	25	2.693.339	2.811.949
		793.052.589	764.821.62
		2.114.851.876	2.107.707.036
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye			
Geri Alınmış Paylar (-)	19	246.000.001	246.000.001
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	19	(1.047.230)	(1.047.230)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	3	(10.633.456)	(10.633.456)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	19	99.075.327	99.075.327
- Diğer Kazanç/Kayıpları	19	(91.772)	(47.348)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	7.563.403	7.563.403
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	19	1.766.579.555	1.356.369.865
Net Dönem Karı/Zararı	26	7.406.048	410.426.474
		2.114.851.876	2.107.707.036
TOPLAM ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			
		2.114.851.876	2.107.707.036
TOPLAM KAYNAKLAR			
		3.628.170.847	3.488.987.951

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

01.01.- 30.06.2021 VE 01.01.- 30.06.2020 ARA HESAP DÖNEMLERINE İLİŞKİN KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dönemler		01.01.- 30.06.2021		01.01.- 30.06.2020	
	Dönemler	01.01.- 30.06.2021	Dönemler	01.01.- 30.06.2020	Dönemler	01.01.- 30.06.2020
Hasılat		146.554.526		126.536.960		77.213.678
Satışların Maliyeti (-)		(25.673.877)		(15.712.230)		(11.326.870)
BRÜT KAR/ZARAR		120.880.649		110.824.730		65.886.808
Gemi/Yatırım Giderleri (-)	21	(2.590.930)		(1.904.303)		(1.680.048)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	21	(109.822)				(52.190)
Etiket Faaliyetlerinden Diğer Gelirler	22	4.339.872		2.157.298		2.565.454
Esas Faaliyetlerinden Diğer Giderler (-)	22	(2.736.386)		(4.795.665)		(927.256)
ESAS FAALİYET KARU/ZARARI		119.783.383		106.282.060		65.792.728
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	13.790.795		4.229		13.790.795
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23			(571.955)		
Özleşmiş Yöntemle Değerlenen Yatırımların Karlılıklarından/Zararlarından Paylar		237.223		926.313		764.469
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARU/ZARARI		133.771.401		106.640.647		80.307.992
Finansman Gelirleri	24	30.140.769		7.559.900		12.068.224
Finansman Giderleri (-)	24	(156.457.211)		(149.547.515)		(73.363.891)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARU/ZARARI		7.454.959		(35.346.959)		18.510.325
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	25	(48.911)		31.671		(133.993)
- Dönem Vergi Geliri/Gideri	25	(189.483)				(118.947)
- Erteleme Vergi Geliri/Gideri	25	140.572		31.671		(15.046)
DÖNEM KARU/ZARARI		7.406.048		(35.315.288)		18.376.332
Dönem Karu/Zararının Dağılımı	26	7.406.048		(35.315.288)		18.376.332
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	26	0,0301		(0,1436)		0,0747
Ana Ortaklık Payları	26	0,0301		(0,1436)		0,0747
Pay Başına Kazanç						
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	0,0301		(0,1436)		0,0747
Satlandırılmış Pay Başına Kazanç	26	0,0301		(0,1436)		0,0747
Sürdürülen Faaliyetlerden Satlandırılmış Pay Başına Kazanç	26	0,0301		(0,1436)		0,0747
Diğer Kapsamli Gelir:						
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	16	(35.702)		22.191		(20.439)
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamli Gelir Unsurları	25	8.926				5.110
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamli Gelir Vergiler	25	(26.776)		22.191		(15.229)
- Erteleme Vergi Gideri (-) / Geliri	25	7.379.272		(35.293.097)		18.361.003
Diğer Kapsamli Gelir						
TOPLAM KAPSAMLI GELİR						
Toplam Kapsamli Gelirin Dağılımı:						
Ana Ortaklık Payları		7.379.272		(35.293.097)		18.361.003

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.
(*): Yakarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 17.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

BETİŞAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30.06.2023 VE 31.03.2023 AKA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE ÖZET HESAPLAR İZLENİM TABLOLARI
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL'de Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

	Dönem Referansları	Özetli Sermaye	Çevre Akademi Paylar	Çevre Akademi TMM İşletme ve Yatırım Yatırımları	Kar veya Zararda Yüklenecek Karşılıkların ve Diğer Karşılıkların		Birlikli Karlar				Kontrol Gördüğü Olmayan Paylar	Toplam Özetli Karlar
					Yüklenmiş Karşılıklar ve Diğer Karşılıklar	Diğer Karşılıkların ve Diğer Karşılıkların	Gayri Menkul Kar (Zarar)	Net İşletme Karı (Zararı)	Ara Dönemlere Ait Özetli Karlar	Yüklenmiş Karşılıkların ve Diğer Karşılıkların		
31.03.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	19	246.008.081	(1.047.230)	(9.363.450)	99.875.327	(62.614)	7.563.483	887.483.493	548.766.833	1.498.538.301	-	1.498.538.301
Yüklenmiş ve iptal edilmiş diğer (kar/zarar) bakiyeleri		-	-	-	-	-	-	248.396.833	(548.766.833)	-	-	-
Toplam yüklenmiş diğer (kar/zarar) bakiyeleri	26	-	-	-	-	22.181	-	-	(32.370.000)	-	-	-
30.06.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		246.008.081	(1.047.230)	(9.363.451)	99.875.327	(60.423)	7.563.482	1.306.300.865	(35.935.388)	1.663.342.384	-	1.663.342.384
01.01.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		246.008.081	(1.047.230)	(9.363.450)	99.875.327	(67.248)	7.563.481	1.256.349.848	418.426.474	2.107.781.626	-	2.107.781.626
Yüklenmiş ve iptal edilmiş diğer (kar/zarar) bakiyeleri	19	-	-	-	-	-	-	410.426.474	(418.426.474)	-	-	-
Diğer değişiklikler neticesinde oluşan (kar/zarar)		-	-	-	-	-	-	(216.784)	-	(216.784)	-	(216.784)
Toplam kar/zararları (zararları)	26	-	-	-	-	(14.226)	-	-	7.600.048	(7.600.048)	-	(7.600.048)
30.06.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		246.008.081	(1.047.230)	(9.363.450)	99.875.327	(81.474)	7.563.483	1.386.479.655	7.600.048	2.114.881.878	-	2.114.881.878

(Her mali tablo, diğer mali tablolara ilişkin olarak hazırlanmıştır.)

(*) Yabancılar konsolidasyonu için kullanılan Yabancı Kuruluş Bilgileri 17.08.2023 tarihinde açıklanmıştır.

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

	Dipnot Referansları	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı/Zararı		10.500.824	(34.982.977)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	26	7.406.048	(35.315.288)
Amortisman ve İtfâ Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		39.232.499	11.413.467
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	12	5.186.410	3.888.149
- Kıdem Tazminatı Karşılığı ile İlgili Düzeltmeler	16	320.238	18.201
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	7	123.409	-
- Davâ Karşılığı ile İlgili Düzeltmeler	14	590.193	995.528
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Geliri	7	385.057	7.469.571
- Faiz Gideri	7	(235.129)	-
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	22-24	46.715.993	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	11	(13.448.576)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	10	(237.223)	(926.313)
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	25	48.911	(31.669)
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(216.784)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(35.445.157)	(10.831.948)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13	(22.077)	-
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	3	4.203.517	(7.478.080)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(17.271.867)	(10.392.623)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9	205.970	(743.450)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		541.674	3.371.527
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	(31.727.385)	(8.037.670)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	8	5.480.626	(798.204)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	3	1.961.095	2.951.918
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9	2.943.599	10.257.142
Etelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	17	(549.734)	(15.384)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	16	560.810	20.284
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	18	(1.771.385)	32.592
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		11.193.390	(34.733.769)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	25	(692.566)	(249.208)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(58.783.751)	(3.995.555)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	9.204.472	52.172
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(20.689.201)	(11.694.560)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(47.299.022)	7.646.833
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		106.244.301	122.358.323
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)	7	106.244.301	122.358.323
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		57.961.374	83.379.791
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		57.961.374	83.379.791
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	223.048.020	43.154.749
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	281.009.394	126.534.540

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

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