

reysas | GYO



**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU
31.12.2023**

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2
1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	2
REYSAŞ GYO'NUN VİZYON ve STRATEJİSİ	2
2. ÖZET FİNANSAL GÖSTERGELER	5
BİLANÇO	5
GELİR TABLOSU	8
3. PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	10
GAYRİMENKUL PORTFÖY ÖZETİ	10
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	14
KURUMSAL YAPI.....	15
4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	15
5. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş. ("REYSAŞ")	15
ARI LOJİSTİK İNŞAAT SANAYİ TİCARET A.Ş. ("ARI LOJİSTİK").....	16
REY OTEL TURİZM İŞLETMECİLİĞİ VE TİCARET A.Ş. ("rey otel").....	16
6. ORGANİZASYON YAPISI	16
YÖNETİM KURULU.....	17
7. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR ve POLİTİKALAR	24
ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR.....	24
KURUMSAL POLİTİKALAR	26
DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER.....	32
8. GENEL KURUL BİLGİLERİ	32
9. DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN KİŞİ ve KURULUŞLAR	32
10. DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR & YATIRIMLAR.....	32
11. DEVAM EDEN PROJELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	33
12. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER.....	33
13. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ	34
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MENFAATLER	34
İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK – BORÇLAR	34
İLİŞKİLİ TARAFLAR İLE MAL ve HİZMET ALIM SATIMI	35
14. ŞİRKET'İN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI.....	35
ŞİRKET'İN FİNANSMAN KAYNAKLARI ve DURUMU.....	35
DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	36
ŞİRKETİN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ VEYA MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ.....	36
YAPILAN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	36
SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER	37
15. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	37
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI	37
İNŞAAT SEKTÖRÜ ENDEKSLERİ	38
KONUT SATIŞLARI.....	39
KONUT KREDİLERİ.....	40
16. ŞİRKET'İN SEKTÖRDEKİ YERİ	40
HİSSE ("RYGYO.E") PERFORMANSI	41

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

Şirket, "Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanıyla 12.07.2010 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa İstanbul" veya "BİST")'e kote olmuş olup o tarihten itibaren "*RYGYO*" koduyla BİST Ana Pazar'da işlem görmektedir.

Firma Unvanı	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - Reysaş GYO
İş Adresi	: Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Telefon No	: 0 216 564 20 00
İnternet Adresi	: www.reysasgyo.com.tr
E-Posta Adresi	: info@reysasgyo.com.tr
Ticaret Sicil No	: 676891
Vergi Dairesi / No	: İSTANBUL – Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Müdürlüğü / 735 064 1817
Mersis No	: 04385464295367242
İşlem Gördüğü Borsa	: BORSA İSTANBUL A.Ş. (BİST) ANA PAZAR
İşlem Kodu	: RYGYO.E

REYSAŞ GYO'NUN VİZYON VE STRATEJİSİ

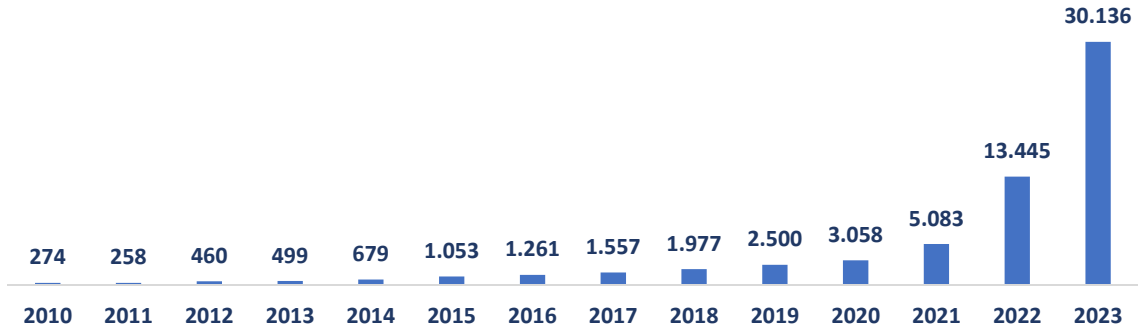
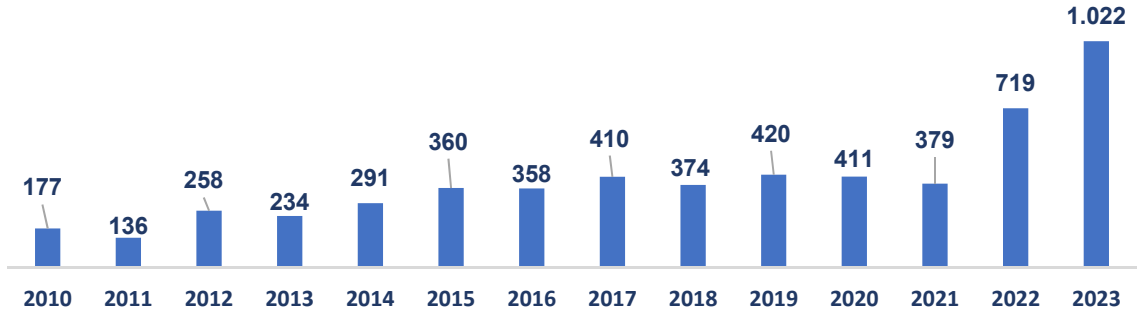
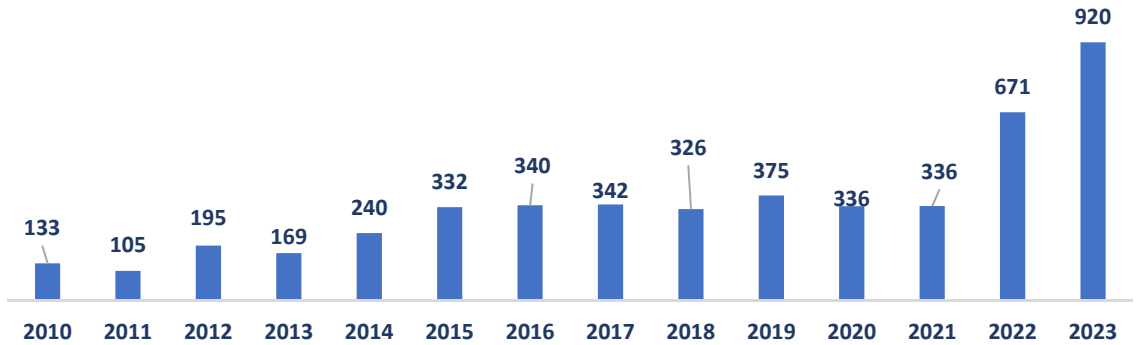
Reysaş GYO'nun misyonu; Depoculuk alanında yenilikçi projeler geliştirerek istikrarlı büyümek ve yüksek karlılık ile hissedarlarımız için paylaşılabılır değerler yaratmak.

Reysaş GYO'nun ana hedefi, depo geliştiriciliğini uzmanlık alanı olarak belirleyip, Dünya'nın önde gelen markaları için önemli bir lojistik çözüm ortağı haline gelmektir. Bu kapsamda Reysaş GYO yeni projelerini de devreye alarak gelirlerini sürekli arttırmakla beraber bulunduğu sektörde depoculuk faaliyetine odaklanmış tek şirket olma özelliğini taşımaktadır.

Benimsediği ve uyguladığı etik değerleri ve yatırımcısını bilgilendirmedeki açıklık ve şeffaflığı sayesinde uyandıracağı güven ile Reysaş GYO, sektöründeki öncü ve lider konumunu güçlendirmektedir.



Gayrimenkul Portföy Gelişimi: "Türkiye'nin Depocusu" unvanıyla Türkiye'nin ilk depo üreticisi ve kiralayıcısı olarak halka açıldığında 183 bin m² kapalı alanı olan Şirketimiz dünya standartlarında yüksek teknoloji ile yapmış olduğu ve devam eden depo yatırımları ve diğer gayrimenkulleri ile mevcut durumda 1,4 milyon m² 'lik kira getirisi olan alana sahip 80 adet gayrimenkulü ile portföy büyüklüğünü 30,1 milyar TL'ye çıkarmıştır.

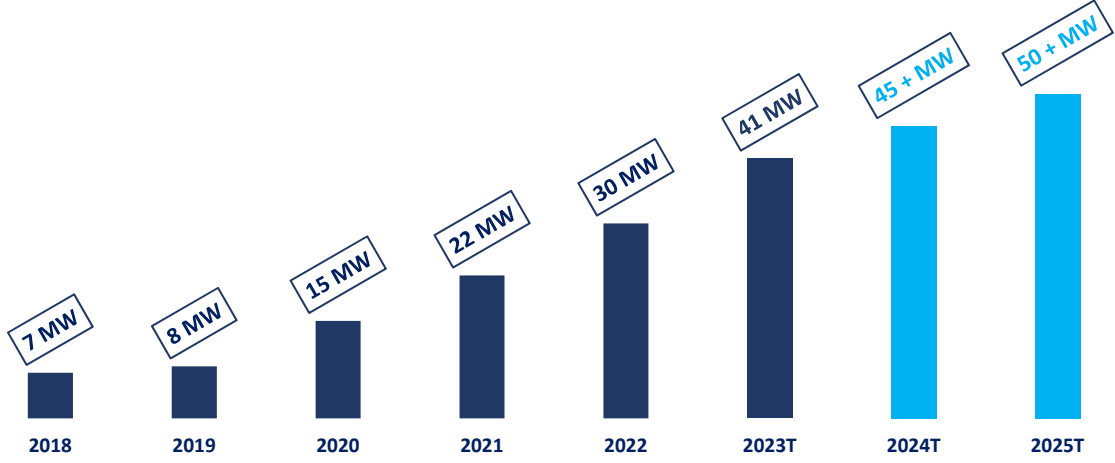
**GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ (Milyon TL)****GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ (Milyon USD*)****GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ (Milyon EUR*)**

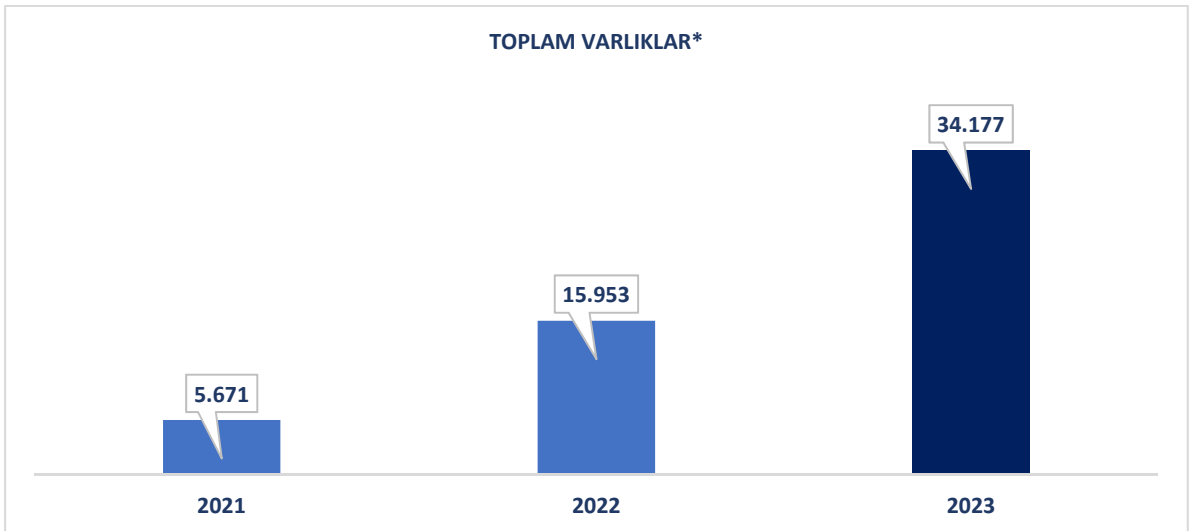
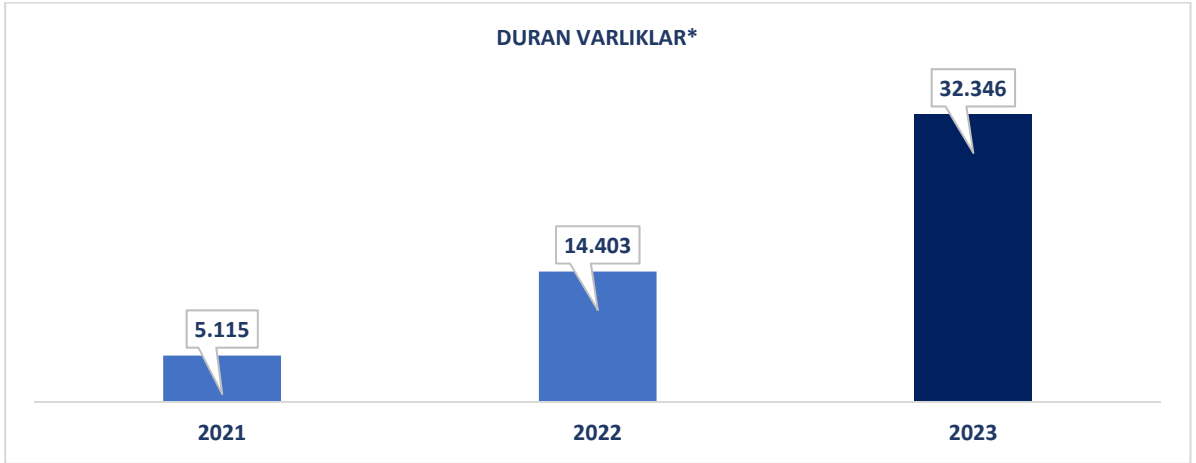
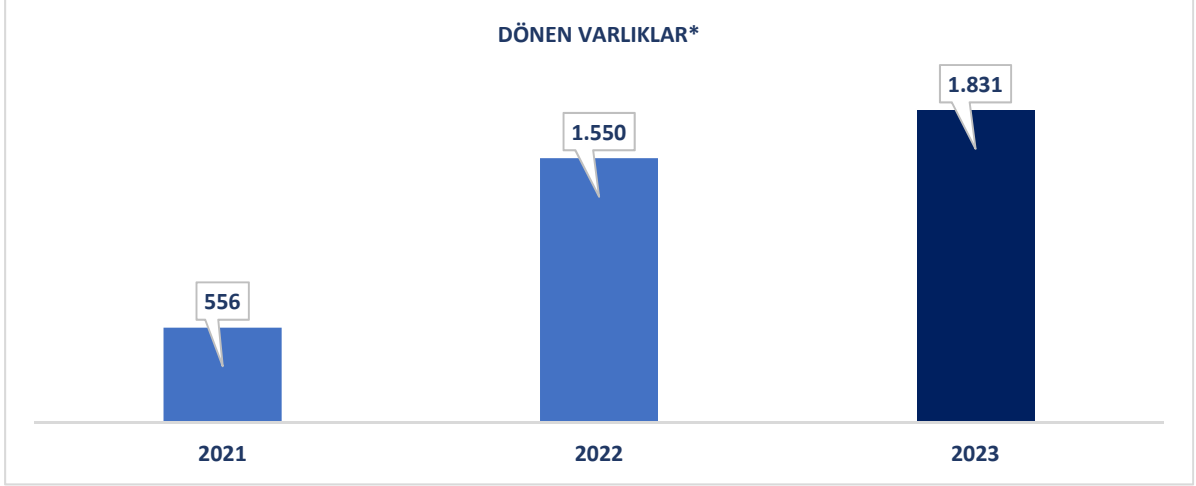
*Yılsonu TCMB döviz satış kuru baz alınmıştır.

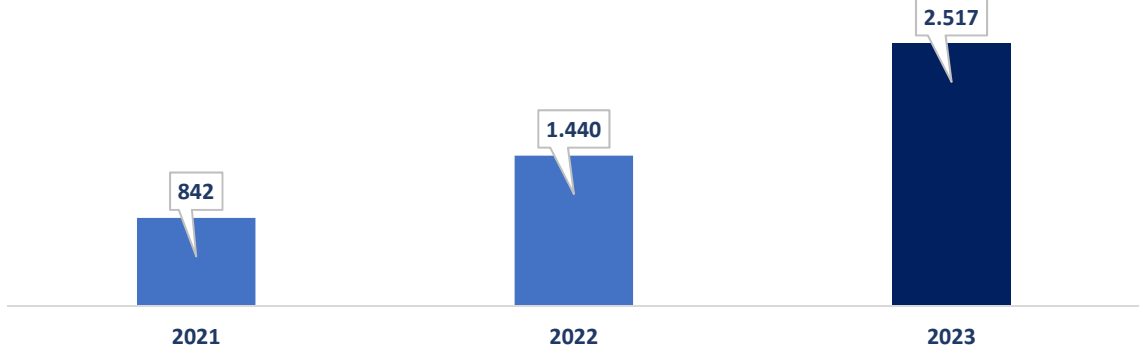
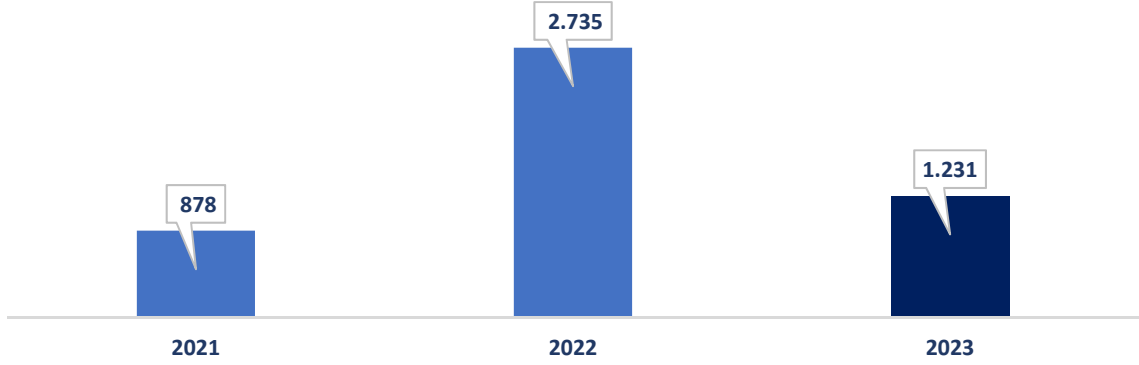
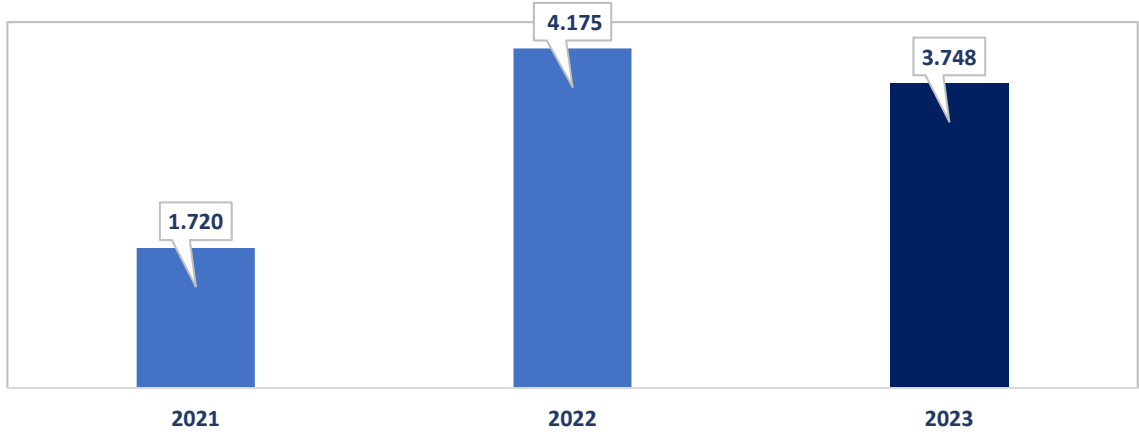
Güneş Enerji Santralleri (GES): Reysaş GYO çevre duyarlılığı konusunda hassasiyetle faaliyetlerini yürüten lider firmalardan biri olarak enerji tasarrufu yapan, çevre kirliliğini önleyen, karbondioksit salınımının azalmasına katkıda bulunan inovatif uygulamalara yatırım yaparak “Reysaş Green Project” adı altında 2013 yılında depolarının çatılarına güneş enerji santralleri kurmaya başlamıştır. 2022 yılsonu itibarıyla portföyündeki depo çatılarında 30 MW kurulu güce sahip GES’lerin devam eden yatırımlar ile 2023 yıl sonu üretimi 41 MW üzerine çıkmış olup, 2024 yılında ise 50 MW üzerine çıkarılması planlanmaktadır.

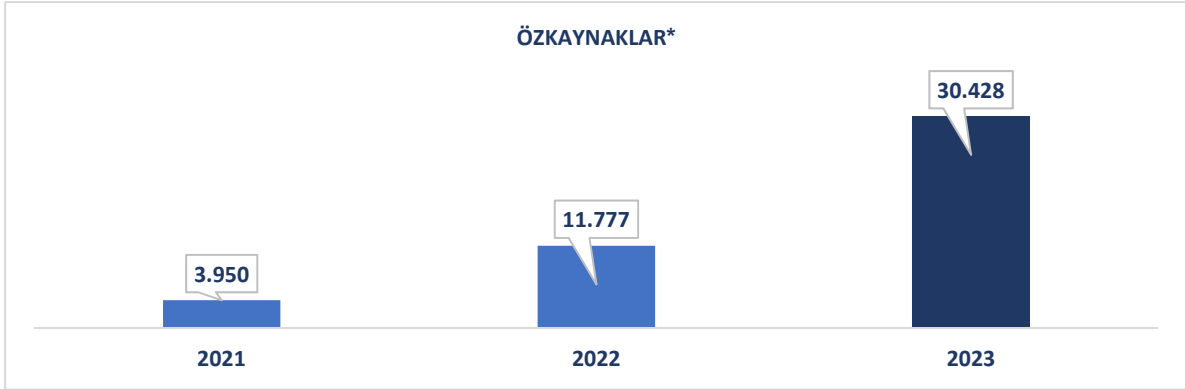
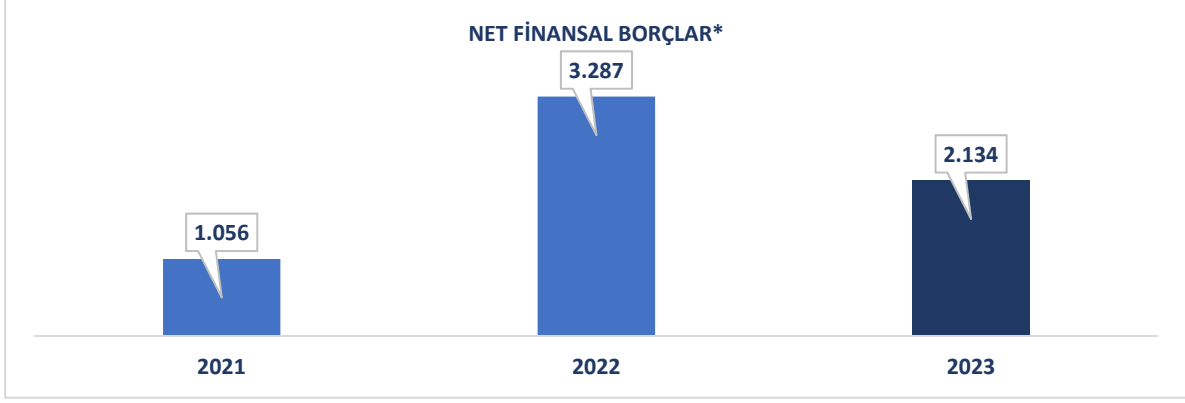


KURULU GÜÇ



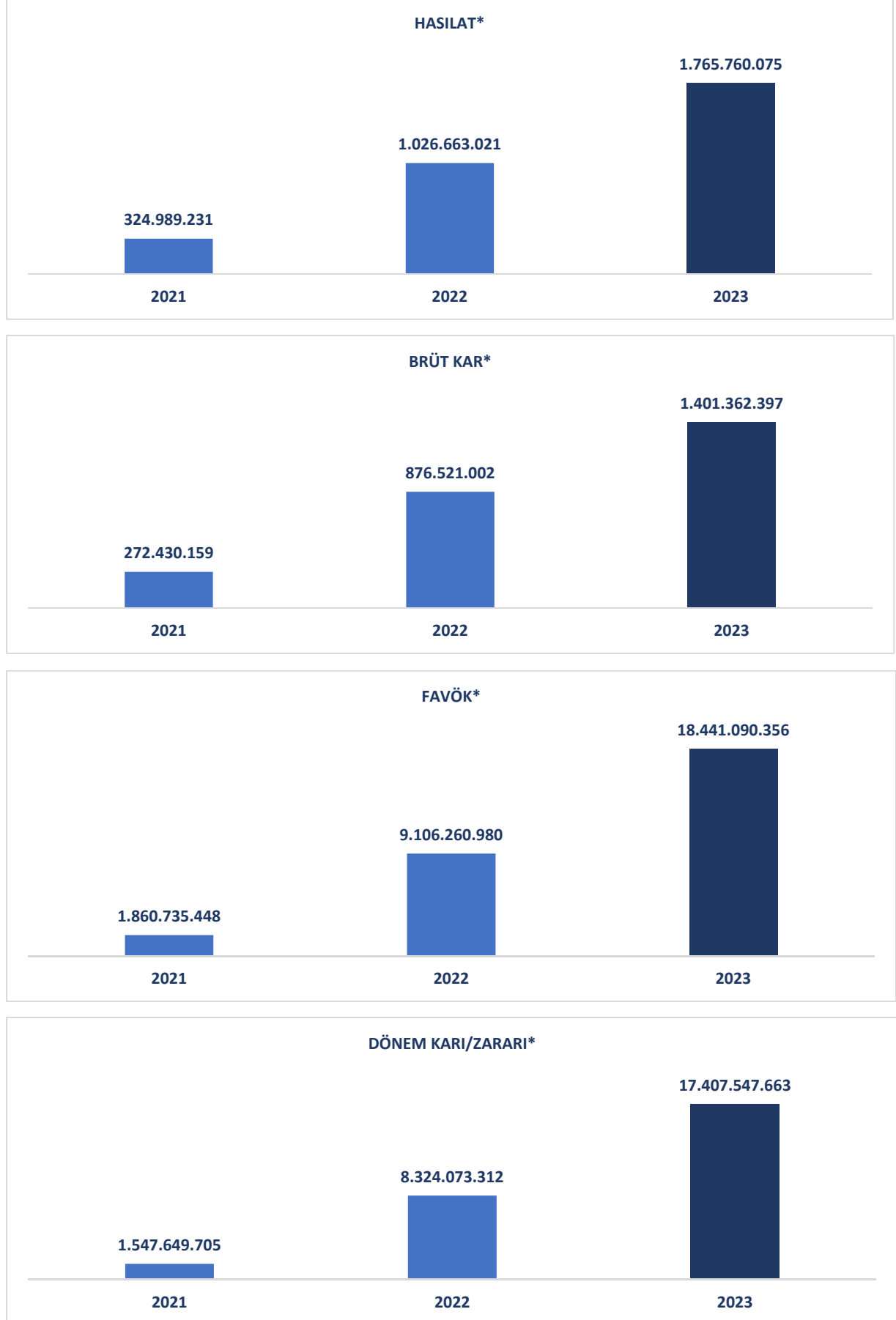
2. ÖZET FİNANSAL GÖSTERGELER
BİLANÇO

KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER***UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER*****TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER***



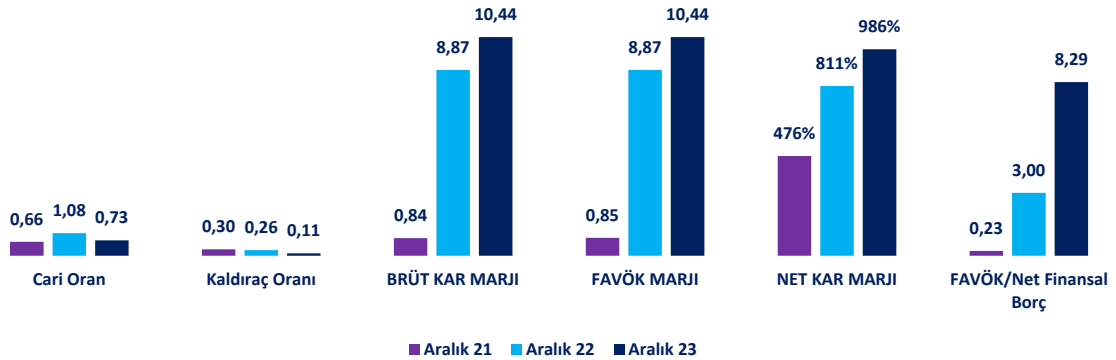
KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO (TL)	31.Ara.23	31.Ara.22
DÖNEN VARLIKLAR	1.831.402.998	1.550.399.903
Hazır Değerler	1.188.691.575	985.741.819
Ticari Alacaklar	335.625.250	366.204.485
Diğer Alacaklar	169.404.088	4.929.070
Diğer Dönen Varlıklar	5.028.761	11.885.149
DURAN VARLIKLAR	32.346.010.988	14.402.818.766
Maddi Duran Varlıklar	1.280.313.581	290.839.562
Stoklar	153.297.360	70.530.206
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.136.718.000	13.445.235.000
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	657.033.332	485.369.356
Diğer Duran Varlıklar	118.648.715	110.844.642
TOPLAM VARLIKLAR	34.177.413.986	15.953.218.669
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	2.517.741.727	1.440.516.732
Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	1.694.425.192	1.295.533.182
Ticari Borçlar	707.101.891	66.351.407
Çalışanlara Sağ. Fay. Kap. Borçlar	2.463.970	1.625.293
Diğer Borçlar	107.140.689	68.836.973
Ertelenmiş Gelirler (Müş. Sözl)	92.250	700.167
Kısa Vadeli Karşılıklar	6.517.735	7.469.710
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	1.091.853.882	2.581.472.713
Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar	1.087.574.568	2.540.327.673
Diğer Borçlar	4.279.314	2.110.087
Uzun Vadeli Karşılıklar	0	39.034.953
ÖZKAYNAKLAR	30.428.521.734	11.777.861.826
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	30.428.521.734	11.777.861.826
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	500.000.000
Kardan Ayrılan Kısıt Yed.	172.252.153	211.522.697
Diğer Kalemler	3.097.749.713	3.091.446.562
Geçmiş Yıllar Kar (Zarar)	9.250.972.204	-349.180.745
Net Dönem Karı	17.407.547.663	8.324.073.312
TOPLAM KAYNAKLAR	34.177.413.986	15.953.828.669

GELİR TABLOSU



KONSOLİDE GELİR-GİDER (TL)	31.Ara.23	31.Ara.22
HASILAT	1.765.760.075	1.026.663.021
SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	364.397.678	150.142.019
BRÜT KAR/ZARAR	1.401.362.397	876.521.002
Genel Yönetim Giderleri (-)	65.501.647	38.891.906
Pazarlama Giderleri (-)	2.003.102	1.089.424
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	414.215.358	83.229.414
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	47.554.414	28.397.433
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	1.700.518.592	891.371.653
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16.581.224.173	8.145.633.164
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar K/Z	159.347.596	69.256.163
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	18.441.090.361	9.106.260.980
Finansman Gelirleri	533.476.063	175.797.658
Finansman Giderleri (-)	1.205.898.859	855.386.151
Parasal Kazanç Kayıp (-)	359.227.291	100.476.435
VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR	17.409.440.274	8.326.196.052
VERGİ GELİRİ (GİDERİ)	-1.892.612	-2.122.741
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	0	0
DÖNEM KARI/ZARARI	17.407.547.662	8.324.073.311
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	0
NET DÖNEM KARI	17.407.547.662	8.324.073.311

BAŞLICA RASYOLAR



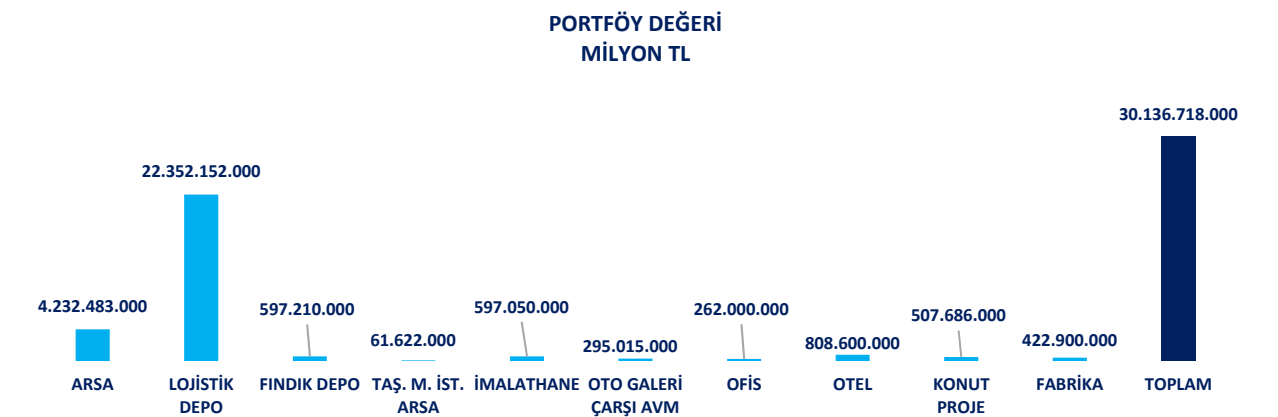
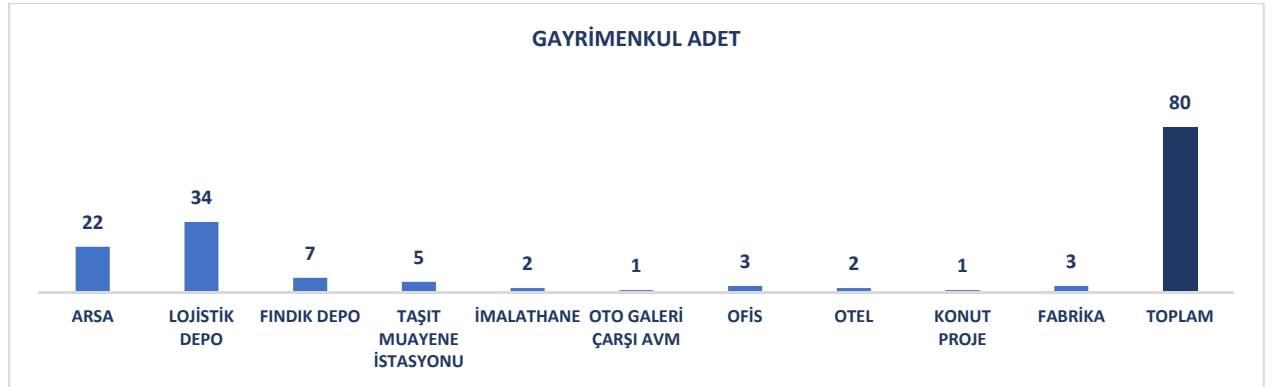
* Dönemler bazında yıllıklandırılmış. 2022-2023 Yıllarına ait Finansallar Enflasyon Muhasebesine tabi tutulmuştur.



3. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

GAYRİMENKUL PORTFÖY ÖZETİ

Portföyünde 1,4 Milyon m² lik kira getirisi olan alana sahip 80 adet gayrimenkulü bulunan Reysaş GYO'nun varlıklarının yılsonu değeri 30,13 Milyar TL seviyelerindedir.



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	31.12.2023			
GAYRİMENKUL	GAYRİMENKUL ADET	ARSA BÜYÜKLÜK M ²	YAPI ALANI M ²	PORTFÖY DEĞERİ MİLYON TL
ARSA	22	395.331,81	51.063,00	4.232.483.000
LOJİSTİK DEPO	34	791.670,45	780.918,00	22.352.152.000
FINDIK DEPO	7	128.425,42	34.571,00	597.210.000
TAŞIT MUAYENE İSTASYONU	5	31.417,92	2.525,20	61.622.000
İMALATHANE	2	27.071,29	29.873,00	597.050.000
OTO GALERİ ÇARŞI AVM	1	13.847,00	12.756,00	295.015.000
OFİS	3	1.674,85	1.659,00	262.000.000
OTEL	2	8.083,49	23.615,00	808.600.000
KONUT PROJE	1	23.083,00	51.317,43	507.686.000
FABRİKA	3	60.764,79	35.110,00	422.900.000
TOPLAM	80	1.481.370,02	1.023.407,63	30.136.718.000



PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

SIRA	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	NİTELİK	ŞEHİR	ARSA m ²	YAPI ALANI m ²	31.12.2023 PORTFÖY DEĞERİ TL	TOPLAM PORTFÖYE ORANI	DEĞERLEMEYİ YAPAN KURULUŞ
1	İstanbul Sancaktepe Konut Proje	Arsa	İstanbul	6.965,62	21.315,38	308.472.000	1,02%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2	İstanbul Tuzla Arsa	Arsa	İstanbul	1.331,45	-	21.770.000	0,07%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
3	Kocaeli Çayırova 14	Arsa	Kocaeli	5.801,00	-	90.500.000	0,30%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
4	İzmir Bayındır Arsa 1	Arsa	İzmir	7.957,00	-	25.850.000	0,09%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
5	İzmir Bayındır Arsa 2	Arsa	İzmir	10.633,00	-	39.900.000	0,13%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
6	Sakarya Arifiye	Arsa	Sakarya	56.019,50	-	112.040.000	0,37%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
7	Kocaeli Gebze Arsa 1	Arsa	Kocaeli	34.477,19	51.063,00	1.853.000.000	6,15%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

8	Kocaeli Gebze Arsa 2	Arsa	Kocaeli	28.578,62	-	122.750.000	0,41%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
9	Kocaeli Uzuntarla Arsa 1	Arsa	Kocaeli	19.405,94	-	19.020.000	0,06%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
10	Kocaeli Uzuntarla Arsa 2	Arsa	Kocaeli	22.053,92	-	21.600.000	0,07%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
11	Pendik Kurna Arsa	Arsa	İstanbul	37.147,00	-	281.888.000	0,94%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
12	Erzurum Palandöken	Arsa	Erzurum	5.169,62	-	50.000.000	0,17%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
13	Kastamonu Merkez Yurt	Arsa	Kastamonu	3.472,82	-	22.700.000	0,08%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
14	Kastamonu Merkez Araç Muayene Tesisi	Arsa	Kastamonu	4.530,00	596,00	30.125.000	0,10%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
15	Kastamonu Tosya Araç Muayene Tesisi	Arsa	Kastamonu	5.960,99	383,00	5.155.000	0,02%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
16	Bartın Merkez Araç Muayene Tesisi	Arsa	Bartın	4.380,93	579,00	11.685.000	0,04%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
17	Karabük Merkez Araç Muayene Tesisi	Arsa	Karabük	5.291,74	592,20	11.647.000	0,04%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
18	Düzce Merkez Darıcı Arsa	Arsa	Düzce	13.827,75	-	28.566.000	0,09%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
19	Ankara Kazan Arsa	Arsa	Ankara	38.595,00	-	165.960.000	0,55%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
20	Ankara Sincan Dükkanlar	Arsa	Ankara	13.847,00	12.756,00	295.015.000	0,98%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
21	Ankara Çankaya Arsa	Arsa	Ankara	11.439,00	-	8.790.000	0,03%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
22	Ankara Gölbaşı Arsa	Arsa	Ankara	15.905,00	-	45.490.000	0,15%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
23	Eskişehir Sivrihisar Araç Muayene Tesisi	Arsa	Eskişehir	11.254,26	375,00	3.010.000	0,01%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
24	Adana Sarıçam Arsa 1	Arsa	Adana	46.032,10	-	182.550.000	0,61%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
25	İzmir Torbalı Arsa	Arsa	İzmir	29.417,80	0,00	475.000.000	1,58%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
26	İstanbul Üsküdar Merkez Ofis 1	Ofis	İstanbul	687,00	705,00	123.000.000	0,41%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
27	İstanbul Üsküdar Merkez Ofis 2	Ofis	İstanbul	987,85	794,00	139.000.000	0,46%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
28	İstanbul Sancaktepe Karma Proje	Konut + Dükkan	İstanbul	16.117,38	30.002,05	464.866.000	1,54%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
29	İstanbul Orhanlı 2 Depo	Depo	İstanbul	14.134,00	18.577,00	660.000.000	2,19%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30	İstanbul Orhanlı 4 Depo	Depo	İstanbul	25.053,36	32.686,00	1.185.000.000	3,93%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
31	İstanbul Tuzla Orhanlı 5 Depo	Depo	İstanbul	17.425,92	44.597,00	1.147.000.000	3,81%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
32	İstanbul Orhanlı 6 Depo	Depo	İstanbul	36.912,51	97.365,00	3.135.000.000	10,40%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
33	Kocaeli Çayırova 2 Depo	Depo	Kocaeli	15.170,00	18.200,00	693.000.000	2,30%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
34	Kocaeli Çayırova 8 Depo	Depo	Kocaeli	21.118,20	26.024,00	149.700.000	0,50%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
35	Kocaeli Çayırova 9 Depo	Depo	Kocaeli	23.188,45	57.387,00	1.730.000.000	5,74%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
36	Kocaeli Çayırova 3 Depo	Depo	Kocaeli	14.357,45	25.842,00	843.000.000	2,80%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
37	Kocaeli Çayırova 12 Depo	Depo	Kocaeli	14.419,91	28.451,00	941.000.000	3,12%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
38	Kocaeli Çayırova 1+7+10 Depo	Depo	Kocaeli	31.240,00	63.189,00	1.870.000.000	6,21%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
39	Kocaeli Çayırova Depo	Depo	Kocaeli	20.871,43	42.547,00	1.384.000.000	4,59%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
40	Kocaeli Çayırova 5 Depo	Depo	Kocaeli	7.101,00	8.312,00	336.000.000	1,11%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
41	Kocaeli Çayırova 15 Depo	Depo	Kocaeli	14.703,44	20.523,00	761.000.000	2,53%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
42	İzmir Menderes Depo	Depo	İzmir	15.601,00	7.800,00	324.000.000	1,08%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
43	İzmir Menderes Depo	Depo	İzmir	13.169,00	6.477,00	254.000.000	0,84%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
44	İzmir Menderes Depo	Depo	İzmir	8.118,00	4.001,00	157.000.000	0,52%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

45	İzmir Menderes Depo	Depo	İzmir	7.180,95	3.506,00	147.000.000	0,49%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
46	İzmir Menderes Depolar	Depo	İzmir	21.268,71	10.606,00	413.030.000	1,37%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
47	İzmir Torbalı Depo	Depo	İzmir	29.401,72	14.683,00	564.000.000	1,87%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
48	İzmir Kemalpaşa Depo	Depo	İzmir	12.902,23	-	272.500.000	0,90%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
49	Sakarya Arifiye Depo	Depo	Sakarya	8.584,68	5.545,00	165.000.000	0,55%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
50	Sakarya Arifiye 2 Fındık Depo	Depo	Sakarya	10.326,55	1.692,00	43.300.000	0,14%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
51	Sakarya Arifiye Depo	Depo	Sakarya	34.199,71	12.020,00	112.859.000	0,37%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
52	Kocaeli Uzuntarla Depo	Depo	Kocaeli	36.333,90	5.820,00	133.000.000	0,44%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
53	İstanbul Arnavutköy Çelik Fabrikası	Fabrika	İstanbul	7.323,34	3.962,00	199.000.000	0,66%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
54	İstanbul Esenyurt Depo	Depo	İstanbul	20.617,53	41.865,00	1.452.000.000	4,82%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
55	Erzincan Merkez Hilton Otel	Otel	Erzincan	6.748,17	10.897,00	349.950.000	1,16%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
56	Giresun Tirebolu 2 Fındık Depo	Fındık Depo	Giresun	16.911,70	3.134,00	42.000.000	0,14%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
57	Giresun Bulancak 1 Fındık Depo	Fındık Depo	Giresun	15.700,72	6.118,00	106.000.000	0,35%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
58	Ordu Ünye 2 Fındık Depo	Fındık Depo	Ordu	23.274,44	7.560,00	125.000.000	0,41%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
59	Samsun Terme 1 Fındık Depo	Fındık Depo	Samsun	17.720,56	3.134,00	48.500.000	0,16%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
60	Samsun Çarşamba Depo	Depo	Samsun	17.360,03	12.274,00	189.200.000	0,63%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
61	Samsun Çarşamba 2 Fındık Depo	Fındık Depo	Samsun	21.486,60	4.576,00	71.000.000	0,24%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
62	Samsun Çarşamba Depo	Depo	Samsun	22.504,78	3.944,00	108.000.000	0,36%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
63	Düzce Akcakoca 2 Fındık Depo	Fındık Depo	Düzce	18.077,53	3.134,00	50.610.000	0,17%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
64	Düzce Merkez 1 Fındık Depo	Fındık Depo	Düzce	15.253,87	6.915,00	110.800.000	0,37%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
65	Bolu Merkez Prefabrik Fabrika Binası	Fabrika	Bolu	21.315,59	12.159,00	223.900.000	0,74%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
66	Ankara CarrefourSA Depo	Depo	Ankara	16.939,00	10.452,00	246.100.000	0,82%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
67	Ankara Kazan 2 Depo	Depo	Ankara	11.970,00	13.834,00	272.400.000	0,90%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
68	Eskişehir Odunpazarı Depo	Depo	Eskişehir	16.714,24	3.987,00	109.400.000	0,36%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
69	Eskişehir Hilton Tepebaşı İşyeri Otel	Otel	Eskişehir	1.335,32	12.718,00	458.650.000	1,52%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
70	Antalya Kumluca Depo	Depo	Antalya	10.132,75	8.045,00	100.000.000	0,33%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
71	Antalya Kepez Depo	Depo	Antalya	3.000,00	5.731,00	115.000.000	0,38%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
72	Antalya Serik Depo	Depo	Antalya	69.021,27	42.483,00	745.000.000	2,47%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
73	Adana 2 CarefourSA Depo	Depo	Adana	23.095,00	12.980,00	288.000.000	0,96%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
74	Adana Sarıçam Depo 2	Depo	Adana	49.946,40	32.444,00	711.400.000	2,36%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
75	Adana Sarıçam Depo 1	Depo	Adana	30.578,00	22.495,00	495.000.000	1,64%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
76	Adana Sarıçam Depo 3	Depo	Adana	18.199,00	10.790,00	243.200.000	0,81%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
77	Adana 1 Seyhan Depo	Depo	Adana	28.810,33	3.744,00	257.000.000	0,85%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
78	Çiftçi Tower 493 no'lu Bağımsız Bölüm	Daire	İstanbul	23.859,54	160,00	42.820.000	0,14%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
79	Arı Lojistik İmalathane	İmalathane	İstanbul	21.574,98	26.306,00	495.000.000	1,62%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
80	Arı Lojistik İmalathane	İmalathane	İstanbul	5.496,31	3.567,00	102.050.000	0,34%	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
	Toplam			1.481.370	1.023.407	30.136.718.000	100%	

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30.09.2023 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ek Dipnot Portföy Sınırlamaları Uyum Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31.12.2023	31.12.2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.212.095.218	1.504.890.273
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	30.136.718.000	13.445.235.000
C	İştirakler	Md.24/(b)	657.033.332	485.979.356
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		1.171.567.436	517.724.040
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	34.177.413.986	15.953.828.669
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.758.388.754	3.048.787.940
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	646.116.720	543.441.116
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	14.517.957
İ	Özkaynaklar	Md.31	30.428.521.734	11.777.251.827
	Diğer Kaynaklar		1.344.386.778	569.829.829
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	34.177.413.986	15.953.828.669
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31.12.2023	31.12.2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.188.691.575	985.741.819
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

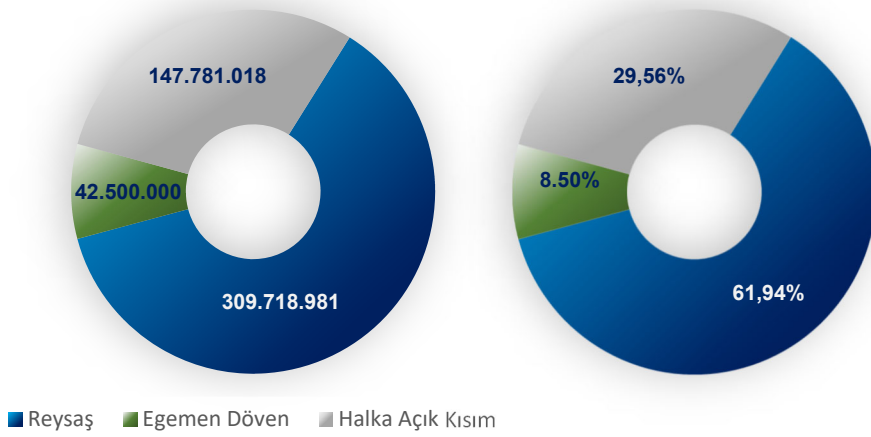
	Portföy Sınırlamaları	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
			31.12.2023	31.12.2022	
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	87%	91%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	8%	5%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	14%	20%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5%	5%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10

KURUMSAL YAPI

4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket, 6362 sayılı SPK'n hükümlerine göre 2.000.000.000 (iki milyar) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerinde 2.000.000.000 (iki milyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 500.000.000 TL olup, beheri 1-TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip, 95.983.578,09 TL'si aynı olarak, 404.016.421,91 TL'si ise nakden ödenmiştir.



Esas sözleşme uyarınca toplam çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.176.470,636 adet pay karşılığı 1.176.470,636 TL'den; B grubu hamiline yazılı 498.823.529,364 adet pay karşılığı 498.823.529,364 TL' den oluşmaktadır. A grubu nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, paylara tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Dönem içerisinde sermaye artırımı veya temettü dağıtımı yapılmamıştır.

REYSAŞ GYO SERMAYE YAPISI					
Ortağın Unvanı	Grubu	Tutarı	Toplam Tutar	Oranı	Toplam Oranı
Reysaş	A	1.176.470,58	309.718.981,05	0,24%	61,94%
	B	308.542.510,47		61,71%	
Egemen Döven	B	42.500.000,49	42.500.000,49	8,50%	8,50%
Halka Açık Kısım	B	147.781.018,46	147.781.018,46	29,56%	29,56%
TOPLAM	A+B	500.000.000	500.000.000	100,00%	100,00%

5. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER

REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş. ("REYSAŞ")

Reysaş GYO, Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş. ("Reysaş") şirketler topluluğuna bağlı bir şirket olup, ortaklığımızda 309.718.981,05 TL'lik nominal pay adedi ile çıkarılmış sermayemizin %61,94'üne sahiptir.

24.04.1989 tarihinde, her tür vasıtalarla kara, deniz ve havada yük ve yolcu taşımacılığı yapmak, satın aldığı vasıtaları kiraya vermek, araç kiralamak ve ayrıca sahibi olduğu depolar vasıtasıyla depolama hizmeti vermek amacıyla kurulan Reysaş'ın payları 10.02.2006 tarihinden itibaren "REYSAŞ" koduyla BİST'te işlem görmektedir. Çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL olan Reysaş'ın sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

AD SOYAD/UNVAN	GRUBU	ADET	TOPLAM ADET	ORAN
DURMUŞ DÖVEN	C	90.022.631,454	90.022.631,454	18,00%
EGEMEN DÖVEN	A	15.120.000,648	64.164.000,784	12,83%
	B	4.812.500,112		
	C	44.231.500,024		
RİFAT VARDAR	A	12.879.999,352	59.841.530,918	11,97%
	B	2.187.499,888		
	C	44.774.031,678		
REYSAŞ TAŞ. LOJ. TİC. A.Ş.	C	6.818.181,772	6.818.181,772	1,36%
NATIONAL FINANCIAL SERVICES LLC	C	30.234.175,790	30.234.175,790	6,05%
PABRAI INVESTMENT FUND 3, LTD	C	98.010.052,000	98.010.052,000	19,60%
THE PABRAI INVESTMENT FUND II,L.P	C	51.948.050,000	51.948.050,000	10,39%
DİĞER HALKA AÇIK	C	98.961.377,282	98.961.377,282	19,79%
TOPLAM	A+B+C	500.000.000,000	500.000.000,000	100,00%

ARI LOJİSTİK İNŞAAT SANAYİ TİCARET A.Ş. ("ARI LOJİSTİK")

Faaliyet konusu genel olarak her türlü lojistik hizmetleri ve inşaat taahhüt işleri olan Arı Lojistik İnşaat ve Ticaret A.Ş. ("Arı Lojistik")'nin sermayesine Reysaş GYO 4.575.000 TL nominal değerli payla %50 oranında iştirak etmektedir.

ARI LOJİSTİK SERMAYE YAPISI			
Ortağın Unvanı	Grubu	Tutarı	Oranı
Reysaş GYO	-	4.575.000,00	50,00%
Diğer	-	4.575.000,00	50,00%
TOPLAM	-	9.150.000,00	100,00%

REY OTEL TURİZM İŞLETMECİLİĞİ VE TİCARET A.Ş. ("REY OTEL")

Faaliyet konusu otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi olan ve aynı zamanda Reysaş GYO' nun portföyündeki Eskişehir otelini ve Reysaş Turizm portföyündeki Erzincan otellerinin işletmesini yürüten Rey Otel'in paylarının tamamına (100%) Reysaş GYO sahiptir.

REY OTEL SERMAYE YAPISI			
Ortağın Unvanı	Grubu	Tutarı	Oranı
Reysaş GYO	-	610.000,00	100,00%
TOPLAM	-	610.000,00	100,00%

Reysaş topluluğuna bağlı şirketler aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir:

Reysaş'ın Bağlı Ortaklıkları & İştirakleri				
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Çıkarılmış Sermayesi	Reysaş'ın Sermayedeki Pay Adedi	Reysaş'ın Sermayedeki Pay Oranı
Reysaş GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	500.000.000,00	309.718.981,05	61,94%
Reymar Tütün Mamülleri Dağ. Paz. Ltd Şti.	Tütün Mamüllerinin Dağıtımı ve Pazarlanması	25.750.000,00	25.492.500,00	99,00%
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	Özelleştirilen Araç Muayene İstasyon İşletmeciliği	35.000.000,00	26.418.800,00	75,48%
Reysaş Demiryolu Taşımacılığı A.Ş.	Sahip olduğu vagonlar ile yurt içi yük taşımacılığı	5.700.000,00	5.700.000,00	100,00%

6. ORGANİZASYON YAPISI

Şirket faaliyetleri, 6 kişiden oluşan yönetim kurulu ve 11 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14, 15, 16 ve 19. Maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir.

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara haiz olması zorunludur.

Yönetim Kurulu üyelerinin, TTK'nın "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" başlıklı 395. maddesinin birinci fıkrası ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının dönem içinde bu düzenlemeler kapsamında herhangi bir işlemleri olmamıştır. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil, diğer bazı Reysaş Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi veya yönetici olarak görev yapmaktadırlar. Dönem içinde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren önemli bir işlem olmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu Üyelerimize veya Yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır. Şirketin faaliyetleriyle ilgili Yönetim Kurulu üyelerinin haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 25.05.2021 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle 2023 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği genel kurul tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulumuz dönem içerisinde 30 defa toplanmış olup toplantı katılım oranı %100'dür.

REYSAŞ GYO YÖNETİM KURULU					
Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu
Durmuş Döven	Yönetim Kurulu Başkanı	25.05.2021	2023 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur
Egemen Döven	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	25.05.2021	2023 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	8,50%
Mehmet Alper Alptekin	Yönetim Kurulu Üyesi	26.05.2023	2023 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Gayrimenkul Portföy Yöneticisi	Yoktur
Ekrem Burcu	Yönetim Kurulu Üyesi	25.05.2021	2023 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Ali Murathan Dikel	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	25.05.2021	2023 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Yoktur	Yoktur
Şeref Can Buladoğlu	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	25.05.2021	2023 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Yoktur

ÖZGEÇMİŞLER**Durmuş DÖVEN (Yönetim Kurulu Başkanı)**

1980 yılında iş yaşamına atılan Durmuş Döven, önce Hacettepe Üniversitesi İşletme Fakültesi ardından da Anadolu Üniversitesi İş İdaresi Bölümünü bitirmiştir. Maltepe Üniversitesi Uluslararası Ticaret ve Lojistik Yönetimi üzerine de Yüksek Lisans yapmıştır. 1990 yılında Reysaş Lojistik ve Taşımacılık firmasını kuran Durmuş Döven, lojistik sektöründen önce inşaat, ithalat, üretim gibi alanlarda faaliyet göstermiştir. 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 (Yönetim Kurulu Başkan V.)

1985 yılında Ankara'da doğan Egemen Döven, ilkokulu Büyük Kolej'de, ortaokulu Özel Bilkent Lisesinde ve liseyi de 2003 yılında TED'de bitirmiştir. Aynı yıl Koç Üniversitesi İşletme bölümüne başlayıp, 2007 yılında bölümünden Vehbi Koç Onur derecesi alarak mezun olmuştur. 2002 yılında Macaristan'ın Győr şehrinde Hödlmayer'de lojistik stajı yapıp, 2004 yılında bankacılık, finans ve hazine bölümlerinde HSBC'de çalışmıştır. 2005 yılında ise operasyon ve planlama bölümlerinde Adapazarı'ndaki Toyota Otomobil Fabrikasında çalışmıştır. 2007 yılından itibaren Reysaş GYO şirketinde Yönetim Kurulu Üyelği ve grup şirketlerinde de yöneticilik yapmaktadır. SET (Single Engine Turbine) lisansına sahip olan Egemen Döven Avrupa'da bu lisansa sahip sayılı pilotlardandır. İyi derecede İngilizce bilmekte olan Egemen Döven, evli ve 3 çocuk babasıdır.

Ali Murathan Dikel (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

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

Şeref Can Buladoğlu (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

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 tedariği 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.

Mehmet Alper Alptekin (Yönetim Kurulu Üyesi)

1988 yılında Özel Kalamış Kolejini, 1992 yılında Marmara Üniversitesi Basın Yayın Fakültesini bitiren Sn. Alptekin eğitim hayatını 1992-1994 yılları arasında Amerikada devam etmiştir. 1995-2007 yılları arasında çeşitli ülkelere tekstil ihracatı yaparak iş hayatına başlayan Sn. Alptekin 2007 yılından itibaren Reysaş Grubunda Gayrimenkul Portföy yöneticisi olarak görev alırken 2023 yılı Mayıs ayında yönetim kurulu üyesi olarak atanmıştır.

Ekrem Burcu (Yönetim Kurulu Üyesi)

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

Özkan Yaman (Genel Müdür)

2007 yılında Dumlupınar Üniversitesi mühendislik fakültesini bitirdikten sonra çeşitli projelerde saha mühendisi olarak görev yapan Sn. Yaman 2013 yılında Yıldız Teknik Üniversitesinde Yapı İşletmesi yüksek lisans programını bitirmiştir. 2013 yılından itibaren özellikle endüstriyel pazar (sanayi tesisleri, lojistik depolar, hizmet binaları vb.) projelerinde geliştirme süreçlerinde çeşitli kademelerde yöneticilik görevlerini üstlenen Sn. Yaman 2023 yılı Mayıs ayında Şirketimiz Genel Müdürü olarak atanmıştır.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALMIŞ OLDUĞU GÖREVLER

Adı Soyadı	Görevi	Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
Durmuş Döven	Yönetim Kurulu Başkanı	Reysaş Topluluğu ve Bağlı Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı
Egemen Döven	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Reysaş Topluluğu ve Bağlı Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği
Mehmet Alper Alptekin	Yönetim Kurulu Üyesi	Reysaş Grubu Gayrimenkul Portföy Yöneticisi
Ekrem Burcu	Yönetim Kurulu Üyesi	Reysaş Lojistik
Ali Murathan Dikel	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Hasbro Kıdemli Marka Müdürü
Şeref Can Buladoğlu	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Kendi Şirketlerinde Yöneticilik



BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz olan Ali Murathan Dikel ve Şeref Can Buladoğlu ilgili mevzuatlar ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı, atanmaları esnasında yönetim kurulumuza sunmuşlardır.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de

- a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,
- e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- h) Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda, borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- j) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

Ali Murathan Dikel & Şeref Can Buladoğlu



YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Taksimi" başlıklı 20. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak oluşturulan Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komitenin kurulması ve çalışma esasları Yönetim Kurulumuz'un 6 Şubat 2014 tarihli kararı ile belirlenmiştir. Aday gösterme ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yönetilecektir.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi
Komite Başkanı	Şeref Can Buladoğlu - Bağımsız YK Üyesi	25.05.2021
Komite Üyesi	Ali Murathan Dikel - Bağımsız YK Üyesi	25.05.2021

Denetim Komitesi, dönem içerisinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır.

Denetim Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketimizde muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili kanun ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktır.

Denetim Komitesi en az iki üyeden oluşur ve Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulundaki bağımsız üyeler arasından seçilir. Bu üyelerin en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir. Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir.

Denetim Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alınması mümkündür. Denetim Komitesi, ilişkili Taraf İşlemlerine ilişkin Esaslar çerçevesinde acil olarak toplandığı haller hariç olmak üzere, en az üç ayda bir ve yılda en az dört kere toplanır. Denetim Komitesi toplantıları, zamanlama olarak mümkün olduğu ölçüde yönetim kurulu toplantıları ile uyumlu olarak, yapılması planlanan her bir yönetim kurulu toplantısı öncesinde, Şirket merkezinde veya Denetim Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde gerçekleştirilir.

Denetim Komitesi, yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Denetim Komitesi çalışmaları ile Denetim Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Denetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim kuruluşundan alınacak hizmetlerin kapsamının belirlenmesi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetmek.
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık kriterleri karşısındaki durumunu, bağımsızlık beyanını ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetleri değerlendirmek.
- Bağımsız denetim kuruluşu tarafından Komite'ye iletilen bağımsız denetim kapsamında ulaşılabilecek tespitleri, ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları; bağımsız denetçi tarafından daha önce Şirket yönetimine iletilen SPK'nın muhasebe standartları ile muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerini; bunların muhtemel sonuçlarını ve uygulama önerisini, ortaklık yönetimiyle arasında gerçekleştirilen önemli yazışmaları değerlendirmek.
- Şirketin muhasebe, raporlama, iç kontrol sistemleri ve bağımsız denetim süreçleri ile ilgili olarak Şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması; Şirket çalışanlarının muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek.

- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek.
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

Ayrıca, Şirket'in paylarının sermaye artışı yoluyla halka arzı halinde ise; söz konusu rapora ek olarak sermaye artışından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artışının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlamakla yükümlüdür.

Denetim Komitesi kararları yönetim kuruluna tavsiye niteliğinde olup komitenin çalışmaları ve önerileri yönetim kurulu üyelerinin TTK'dan doğan sorumluluklarını ortadan kaldırmaz. Yönetim kurulu, Denetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesi için gerekli kaynakları ve desteği sağlar. Denetim Komitesi, incelemesine konu olan veya konularla ilgili gerekli gördüğü hallerde, Şirket yönetici ve çalışanlarından (gerekirse mahremiyet çerçevesinde) bilgi alabileceği gibi, ilgili kişileri komite toplantılarına davet edebilir. Denetim Komitesi, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi
Komite Başkanı	Şeref Can Buladoğlu - Bağımsız YK Üyesi	25.05.2021
Komite Üyesi	Ekrem Burcu - YK Üyesi	25.05.2021

Riskin Erken Saptanması Komitesi, dönem çerisinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 7 kez toplanmıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması; bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak.

Risk Komitesi, en az iki üyeden oluşur. Risk Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

Risk Komitesi üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl, en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir.

Risk Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür. Risk Komitesi, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya Risk Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir.

Risk Komitesi yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Risk Komitesi çalışmaları ile Risk Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar. Risk Komitesi, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Risk Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının Kurumsal Risk Yönetimi (ERM) sistematiki çerçevesinde tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve

şirketin risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesi, karar mekanizmalarında kullanılmasının sağlanması,

- Olasılık ve etki hesaplarına göre, şirkette tutulacak ve yönetilecek, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak risklerin tespiti,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirketin kurumsal yapısına entegrasyonunun sağlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin yılda en az bir defa gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetimi,
- Teknik iflasın erken teşhisi ve Yönetim Kurulu'nun bu konuda uyarılması, önlemlere ilişkin öneri geliştirilmesi,
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek,

Risk Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Risk Komitesi, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Risk Komitesi gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır. Risk Komitesi kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, her iki ayda bir durum değerlendirmesi, tavsiye ve önerilerini içeren bir rapor hazırlayarak yönetim kuruluna sunar. Yönetim kuruluna sunulan söz konusu raporlar bağımsız denetçiye de iletilir. Nihai karar sorumluluğu yönetim kuruluna aittir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi
Komite Başkanı	Ali Murathan Dikel - Bağımsız YK Üyesi	25.05.2021
Komite Üyesi	Emre BAYAR - Yatırımcı İlişkileri Md.	02.01.2023

Dönem içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketimizde kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama, dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak. Ayrıca Şirketimizde SPK'nın ilgili Tebliği kapsamında Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini yerine getirmek.

Komite, yönetim kurulu üyesi olan veya yönetim kurulu üyesi olmayıp kendi alanında uzmanlığı olan en az iki üyeden oluşur ve Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin doğal üyesidir.

Komite üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl, en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir. Komite'nin üyeleri olanaklar dahilinde, yürütmeye görevli olmayan kişiler arasından seçilir. Komite'de, muhasebe, finans, hukuk, denetim vb. alanlarda uzman kişiler görev alabilir.

Komite, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya komite üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Komite, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür.

Komite yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve komite çalışmaları ile komite toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek.

- Kamuya açıklanacak “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite’nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu’na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.
- Dünyada Kurumsal Yönetim İlkeleri’ni takip ederek, gerekli unsurların Şirket bünyesinde uygulanması amacıyla Yönetim Kurulu’na öneride bulunmak

SPK düzenlemelerinde aday gösterme ve ücret komitesi için öngörülen görevler de, Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmekte olup, Komite’nin bu kapsamdaki görevleri ise aşağıdaki gibidir:

- Yönetim Kurulu’na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetimin ve yatırımcıların da dahil olmak üzere; bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini yönetim kurulu onayına sunmak.
- Bağımsız yönetim kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu yönetim kuruluna yazılı olarak iletmek.
- Yönetim Kurulu’nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu’na sunmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirme ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalarını belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirlemek.
- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu’na sunmak.

Komite’nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Komite, gerekli gördüğü yöneticileri toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır.

7. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR

ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından yıllık stratejik ve finansal planlar hazırlanarak Yönetim Kurulu’na sunulur. Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilen stratejik ve finansman planı çerçevesinde; yılsonunda şirket, belirlenen usul ve prensipler çerçevesinde 1 yıllık bütçesini hazırlar ve üst yönetim tarafından onaylandıktan sonra Yönetim Kurulu’na sunulur. Stratejik planlar ve bütçeler ışığında yöneticilerin ve şirketin yıllık performansları belirlenir. Reysaş GYO Yönetim Kurulu ve üst yönetimi, yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur; ayrıca üst yönetimin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirir. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu tarafından 6 defa yapılan stratejik toplantılarda Şirket ile ilgili yeterli ve şeffaf bilgi alınması ve stratejik değerlendirmelerde bulunulmasına imkân sağlanmış, bu kapsamda yıl içinde alınan tüm kararların şirketin stratejik hedeflerine uygun ve zamanında gerçekleştirilmesi hedefine uyum sağlanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim kurulu üyelerine her yıl genel kurul tarafından belirlenen tutarda ücret ödenmektedir. Yönetim Kurulu üye ücret seviyeleri belirlenirken; Yönetim Kurulu üyesinin karar verme sürecinde aldığı sorumluluk, sahip olması gereken bilgi, beceri, yetkinlik, verimlilik gibi unsurlar dikkate alınacak ve ayrıca sektörde yer alan benzer şirketlerin yönetim kurulu üye ücret seviyeleri ile karşılaştırmalar yapılacaktır.

Risk Yönetimi Politikaları, İç Kontrol Sistemi ve Mevzuata Uyum

Şirkette risk yönetimi, iç denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. İç kontrol faaliyetleri; Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve uygulamalarına, kurumsal yönetimin amaç ve hedeflerine ve mevzuatına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde, mevcut mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğü ile güvenilirliğinin veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, varlıklarının korunması, Şirket içerisinde var olan iç kontrollerin yeterli olup olmadığının kontrolü, üretilen bilgilerin güvenilirliği, kontrolü, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespiti amacıyla, gerekli kontroller yapılacak şekilde organize edilmiştir.

İç denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi; iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliği ve verimliliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek, kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

a) İç Kontrol Sistemi

Komite ("Denetim Komitesi"), Şirket iç kontrol sistemine ilişkin olarak görüş ve önerilerini, Şirket üst yönetimi ve bağımsız dış denetçinin konuya ilişkin bildirimlerini de dikkate alarak, Yönetim Kurulu'na iletir.

Komite hem iç denetimin hem de bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yerine getirilmesinin sağlanması için gerekli her türlü tedbirin alınmasını sağlar.

Yönetim Kurulu, finansal tablo ve yıllık raporları imzalamakla yükümlü olan görevlilerin, ortaklıkla veya konsolide finansal tablolar kapsamına giren bağlı ortaklıklar, iştirakler ve müşterek yönetime tabii teşebbüsler ile ilgili önemli bilgilere ulaşmasını sağlayacak tedbirleri almakla yükümlüdür. İmza yükümlüsü görevliler gerek işletmenin iç kontrol sistemiyle gerekse kendilerinin bilgi ulaşma sistemiyle ilgili eleştiri ve önerilerini Yönetim Kurulu'na, Komiteye, Şirketin bağımsız dış denetimini yapmakta olan kuruluşa bildirmekle ve yıllık raporu incelemeleri sırasında kullandıkları iç kontrol sistemi hakkında bilgi vermekle yükümlüdürler.

b) Mevzuata Uyum

Komite ("Denetim Komitesi"), Şirket bünyesinde finansal tablolar, raporlar ve idari mercilere veya kamuya iletilen diğer finansal bilgilerin aktarımı konusunda, yasal gereklilikleri karşılayan yeterli ve kesintisiz bir sistem oluşturulup oluşturulmadığını ayrıca değerlendirir.

Komite, Yönetim Kurulu üyeleri, üst yönetim veya diğer ilişkili taraflar arasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır kapsamında veya Şirket paylarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilginin kötüye kullanılmasını önlemeye yönelik şirket içi düzenlemelerine uyumu gösterir.

Gerekli hallerde Komite, bağımsız dış denetçi ile birlikte, Şirket muhasebe veya iç kontrol sistemi içerisinde önemli görev üstlenen yetkililerin, burada belirtilen düzenlemelere aykırı davranışlarını değerlendirir ve konuya ilişkin bulgu ve önerilerini Yönetim Kurulu ile paylaşır.

Komite, hukuk danışmanları ile birlikte finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilecek hukuki ihtilafları değerlendirir.

c) Risk Yönetimi

Komite ("Denetim Komitesi"), Şirket kapsamında yürütülen risk yönetim sisteminin etkinliğini değerlendirir ve bu amaçla Yönetim Kurulu tarafından kurulan diğer komiteler ile bilgi paylaşımında bulunur ve iş birliği içerisinde çalışır.

Şirket faaliyetleri ile ilgili riskler; Operasyonel Risk, Piyasa Riski, Kredi Riski, Likidite Riski ve yasal limitlere uyum anlamında Uyum Riski olmak üzere 5 kategoride sınıflandırılmaktadır:

- Operasyonel Risk:** Şirketin süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve alt yapısı ile geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden kaynaklanan direkt ve dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirketin bütün faaliyetlerinden kaynaklanabilir. Şirketin amacı, bir yandan finansal zararlardan ve şirketin itibarına zarar vermekten kaçınmak, diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı destekleyerek operasyonel riski yönetmektir.
- Piyasa Riski:** Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, mevzuatın belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.
- Kredi Riski:** Şirketin esas faaliyeti gereği muhtemel alacakların en büyük kaynağını, kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.
- Likidite Riski:** Şirket, projelere yönlendirmede nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını, tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.
- Uyum Riski:** Şirket, SPK'nın yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

KURUMSAL POLİTİKALAR

İnsan Kaynakları Politikası

Reysaş GYO olarak işe alım süreçlerindeki temel beklentimiz, şirket kültürümüzle ve bu kültürün parçası olan tüm departman ve çalışma arkadaşlarıyla uyumlu, profesyonel ve kişisel gelişimini en az asli vazifeleri kadar önemseyen bireylerden oluşan bir çalışma ortamı inşa etmektir.

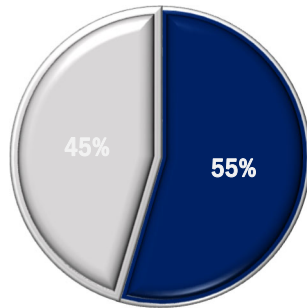
İnsan kaynakları politikamızın temel ilkeleri;

- Yüksek verimliliği, yüksek motivasyonla sağlamak.
- Fırsat eşitliği yaratıp kariyer planlaması ve kişisel gelişim aşamalarında iş arkadaşlarımıza her imkânı sunmak.
- Doğru pozisyonlar için doğru isimleri istihdam ederek sağlam ve sarsılmaz ekipler kurmak.
- Liyakat esasıyla, performansa ve yeterliliğe dayalı bir terfi politikası yürütmek.
- Değer yaratma motivasyonu ile hareket eden iş arkadaşlarımızın doğru desteği bulmasını sağlamak.
- Yalnızca kurum içinde değil sosyal hayatında da şirketimizi temsil edecek nitelikte, mutlu, motive ve proaktif iş arkadaşları istihdam etmektir.

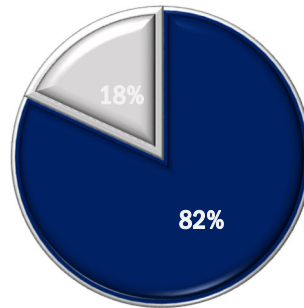
İnsan Kaynakları Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "İnsan Kaynakları Politikası" sekmesinden ulaşılabilir.

I. Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Şirketimizin raporlama tarihi itibarıyla personel sayısı 11 olup çalışan profili aşağıdaki gibidir:



■ Erkek ■ Kadın



■ Lisans ve Üstü ■ Lisans Altı

II. Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Çalışanların sosyal ve iş hayatı dengesi gözetilerek gerek mesleki gerek sosyal gelişimleri için ihtiyaç duydukları eğitimlere ve organizasyonlara katılmalarına her türlü kolaylık sağlanmaktadır.

Şirket çalışanlarının kendini ve işini geliştirmesi, değer yaratması, çalışanın temel sorumluluğu olarak kabul edilir. Şirketimiz, çalışanların kendi uzmanlık alanları içinde tam olarak bilgilendirilmeleri ve bu bilgiyi kullanarak kendilerini ve işlerini geliştirmeleri amacıyla, tüm çalışanlara gerekli olanakları sunmayı ve rehberlik etmeyi sorumluluk olarak benimsemiştir.

Şirketin, insan kaynakları uygulamalarında çalışan eğitim ve gelişim faaliyetleri, stratejik hedefleri ve öncelikleri ile ilişkilendirilir.

III. Seçme ve Yerleştirme Süreci

İşe alımlarımızda tüm pozisyonlar için doğru hedef grubuna ulaşarak, en uygun adayın seçilmesi amaçlanmaktadır. Kurum kültürüne uygun, açık iletişim ve sürekli gelişime inanan, kurum aidiyetine sahip, müşteri ve sonuç odaklı adayların bünyemize katılması hedeflenmektedir. Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim, sertifika ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

Ayrıca eğitim düzeyi yüksek, yeniliğe ve değişime açık, girişimcilik yeteneğine sahip, dinamik, kendisini ve işini geliştirme potansiyeli olan, takım çalışması yapabilen, şirket değerlerini benimseyip sahip çıkacak kişileri iş hayatına kazandırmayı hedeflemekteyiz.

İşe alım süreçlerinde ana ilke, hiçbir ayırım yapmadan ve ayrıcalık tanımadan, işin gerektirdiği yetkinliklere sahip ve şirket değerlerini benimseyip yaşatacak kişilere eşit fırsat vermektir.

Personel seçme süreçlerimiz;

- Başvuru
- İnceleme
- Mülakat
- Değerlendirme
- İş teklifi

IV. İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

- 18 yaşını bitirmiş olmak,
- Erkek adaylar için askerliğini yapmış veya en az bir yıl tecilli olmak ya da askerlikten muaf tutulmuş olmak,
- Görevini yapmasına engel sağlık sorunu gibi bir durumu olmamak,
- Herhangi bir kurum veya kuruluşa karşı, mecburi hizmet taahhüdü altında bulunmamak,
- Görevinin gerektirdiği bilgi, birikim, tecrübe ve gerekiyorsa sertifikalara sahip olmak.

V. Kariyer Planlama

Bir üst unvana geçişlerde, İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde belirtilen bekleme süreleri çerçevesinde, görev tanımının gerektirdiği bilgi, deneyim, performans ve ilgili yetkinliklere sahip olunması gibi kriterler göz önünde bulundurulmaktadır.

Ücretlendirme Politikası

Ücretlendirme politikasının amacı; ücretlendirme ile ilgili uygulamaların, ilgili mevzuat ile Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı, Şirket'in stratejileri ve uzun vadeli hedefleri ile uyumlu olarak planlanıp yürütülmesini sağlamaktır.

Ücret ve yan hakların yönetiminde; adil, objektif, yüksek performansı takdir eden, rekabetçi, ödüllendirici ve motive edici kriterler olarak dikkate alınmakta, ücretlendirmede, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, inanç, din, mezhep, yaş, fiziksel engel ve benzeri özellikler kriter olarak kabul edilmemekte, ayrımcılık yapılmamaktadır.

Ücretlendirme politikası, yeni yetenekleri Şirket bünyesine kazandırmak ve performansı yüksek çalışanlarımızı korumak amacı ile oluşturulmuştur. Ücretlendirme politikası belirlenirken, sektörel veriler göz önünde bulundurulur.

Politika; ücretlendirme yönetimi yönünden, şirketin her kademedeki yönetici ve çalışanlarını kapsamaktadır.

Ücretlendirme Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Kâr Payı ve Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları

Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı" başlıklı 34. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtımı konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca, Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar; hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra, geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Genel Kanuni Yedek Akçe

- a) *Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar kanuni yedek akçe olarak ayrılır.*

Birinci Temettü

- b) *Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla, Şirket'in kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.*

İkinci Temettü

- c) *Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.*

Genel Kanuni Yedek Akçe

- d) *Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince kanuni yedek akçe ayrılır.*

- e) *Kanunen ayrılması gereken yedekler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile ortaklık çalışanlarına kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kâr payı ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.*

- f) *Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.*

Kanuni yedek akçeler toplamının, çıkarılmış sermayenin yarısını aşmış olması durumunda Genel Kurul, çıkarılmış sermayenin yarısını aşan kanuni yedek akçelerin ne şekilde kullanılacağı ya da dağıtılacağı hususunu serbestçe karara bağlayacaktır.

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

Yıllık kârın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Bağış, Yardım ve Sponsorluk Politikası

Şirket, toplumsal ve kurumsal sorumluluk bilinci içerisinde toplumsal ihtiyaçları karşılamak, ülkenin geleceğine ve kalkınmasına katkıda bulunmak suretiyle; eğitim, sağlık, kültür-sanat, hukuk, bilim,

çevreyi koruma, spor, engellilerin topluma kazandırılması, girişimcilik, teknoloji, iletişim ve benzeri, kamuya yararlı faaliyetlerin karşılıksız bağışlarla özendirilmesi ve desteklenmesi için gerekli ilke, kuralların belirlenmesi, bağış sürecinin yönetilmesi ve bu konuda bilgilendirme, raporlama ve sorumlulukların belirlenmesi amacıyla bağış politikası oluşturmuştur.

Bağış, yardım ve sponsorlukların temel amacı, toplumsal sorumlulukların yerine getirilmesi, pay sahiplerimiz ve çalışanlarımızda kurumsal sorumluluk bilinci oluşturma yanı sıra, sosyal ve toplumsal ihtiyacı karşılamak ve kamuya yarar sağlamaktır. Bu amaçla toplumsal gelişime katkı sağlayacak projelerin gerçekleştirilmesine de destek olunmaktadır.

Bağış ve Yardım Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal İlke ve Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Etik İlkeler

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Etik Kuralları", Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek, hizmet kalitesini artırmak, çalışanların toplumla ve diğer çalışma arkadaşları ile olan ilişkilerinin düzenlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi amacıyla tanımlanmıştır. Etik İlkeler Şirket çalışanlarının kendi aralarındaki ve toplum ile olan ilişkilerini düzenleyen ve aynı zamanda şirket içi davranış kültürünü de oluşturan ilkeler bütünüdür. Etik İlkeleri'nin tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal İlke ve Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Bilgilendirme Politikası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikasında amaç, şirketin geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuya, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait finansal bilgileri, genel kabul gören muhasebe ilkeleri ve Sermaye Piyasası Düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; gerek Yatırımcı İlişkileri gerekse Kurumsal İletişim birimleri tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Türk Ticaret Kanunu hükümleri, BİST düzenlemeleri ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, yasal olarak açıklanması gereken bilgi ve açıklamaları kamuya, yetkili kurum ve kuruluşlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla eşit ve etkin bir şekilde, aktif ve açık bir iletişimle, zamanında paylaşmayı amaçlar.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilgilendirme Politikası, SPK'nın Seri: VIII, No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bilgilendirme Politikası, REYSAŞ GYO bünyesinde faaliyet gösteren tüm ilişkili şirketleri ve çalışanları ile danışmanlarını kapsamakta; REYSAŞ GYO'nun sermaye piyasası katılımcıları ile yazılı ve sözlü iletişimini düzenlemektedir.

Bilgilendirme Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Kamuyu Aydınlatma Politikası

Kamuyu Aydınlatma Politikası'nın amacı, Şirket'in tabii olduğu düzenlemeler ve esas sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar ve çalışanlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eşzamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır.

Kamuyu aydınlatma politikasında amaç, Şirket stratejileri ve performansını da dikkate alarak, Şirket'in geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuya, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Şirket'e ait finansal bilgileri genel kabul gören finansal raporlama ilkeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır. Şirket aktif ve şeffaf bir bilgilendirme politikası izlerken; kamuyu aydınlatmaya

ilişkin tüm uygulamalarda SPK ve Borsa İstanbul A.Ş. (BİST) düzenlemelerine uyum göstermek ve etkin iletişim politikasını uygulamayı amaçlamaktadır.

Kamuyu Aydınlatma Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal İlke ve Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Şirket, işlem ve faaliyetlerinde tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermektedir ve bu konularda yeterli bilgilendirmeler yapılmaktadır. Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlal edildiğinin fark edilmesi halinde, hakların geri tesis edilmesini sağlamak üzere düzeltici önlemler etkili ve süratli bir şekilde alınır.

Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve karşılıklı sözleşmeler ile korunmadığı durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirketin de imkânları, hakları ve itibarı gözetilerek korunur. Şirket ile menfaat sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında Şirket öncü rol oynar. Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıktığında veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dahil olması durumunda, sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenir, her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenir.

Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal İlke ve Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası

Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası'nın ("Politika") amacı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak rüşvet ve yolsuzluk konusundaki yaklaşımımızın açık bir şekilde belirtilmesidir. Şirket olarak, işbu Politika ile rüşvet ve yolsuzluk karşıtı yasa ve düzenlemelere, uluslararası düzenlemelere ve faaliyet gösterilen ülkelerdeki yasal düzenlemelere ve etik ilkelere uyulmasını, bu konudaki sorumlulukların ve kuralların belirlenmesini hedeflemekteyiz.

Bu bağlamda, işbu Politika'nın amacı;

- Şirket'in, bütünlüğünü ve itibarını korumak amacıyla potansiyel yolsuzluk eylemlerini belirlemeye ve önlemeye ilişkin ilke ve kuralları tanımlamak,
- Yolsuzluk risklerini belirlemek, azaltmak ve yönetmek için tüm çalışanlarımıza bilgi sağlamaktır.

Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal İlke ve Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Şikâyet ve Takip Politikası

Şikâyet ve Takip Politikası'nın amacı; paydaşların talep ve şikâyetlerinin etkin bir biçimde kayıt altına alınması, tarafsız bir biçimde değerlendirilerek çözülmesi, sonucun paydaşlara bildirilmesi, kayıtlardan yararlanarak sorunun tekrarlanmamasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması ve hizmet kalitesinin geliştirilmesinde izlenecek adımların belirlenmesidir.

Şikâyet Yönetimi süreci, sunulan hizmetlere ilişkin paydaşlardan gelen şikâyet, öneri, ihbar, teknik destek, ürün/hizmet talebi, görüş, yorum ve önerilerin ele alınması ve elde edilen bilgilerin değerlendirilmesi yoluyla süreçlerde iyileştirme sağlanması ve paydaş memnuniyetinin arttırılması amacıyla hizmet etmektedir.

Bu amaçla paydaşların her türlü şikâyeti, memnuniyetle karşılanarak mümkün olan en kısa sürede en uygun çözümün sunulması hedeflenir. Her bir şikâyet, adil, objektif ve tarafsız olarak, etkin ve verimli bir şekilde ele alınır ve sonuçlandırılır.

Şikâyet ve Takip Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal İlke ve Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Bilgi Güvenliği Politikası

Bilgi Güvenliği Politikası ("Politika" veya "BGP"), Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Reysaş GYO" veya "Şirket") bünyesindeki bilgi varlıklarını kapsamaktadır. Tüm lokasyonlardaki çalışanlar, lokasyon içi ve dışı tedarikçiler / yüklenici tarafından uygulanır.

Bilgi Güvenliği Politikası, halka açık şirketleri için Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürürlüğe konan VII-128.9 no.lu Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği ("Tebliğ") ve Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ile diğer düzenlemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Bilgi Güvenliği Politikasında amaç: Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., kurumsal bilgiyi son derece değerli bir varlık olarak kabul etmektedir. Reysaş GYO Bilgi Güvenliği Politikası'nın amacı da, Şirket ve bağlı ortaklıklarının iş sürekliliğini sağlamak ve potansiyel tehditlerin etkisini azaltmak için bilgi varlıklarının gizlilik, bütünlük ve erişilebilirliğini sağlayarak bilgi güvenliği olaylarını engellemek veya hasar riskini minimize etmektir.

Şirket özellikle aşağıda belirtilen konuların yerine getirilmesini benimsemiştir:

- Bilgi varlıklarına yönelik riskleri tespit etmek ve sistematik bir şekilde risklerin yönetilmesini,
- Bilgi Güvenliği Standartlarının gerekliliklerini yerine getirmeyi,
- Bilgi Güvenliği ile ilgili tüm yasal mevzuata uyum sağlamayı,
- Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi'nin yaşatılması için gerekli kaynakları sağlamayı, kontrolleri tesis etmeyi, sürekli iyileştirme fırsatlarını değerlendirmeyi ve gözetim için gerekli çalışmaları gerçekleştirmeyi,
- Bilgi güvenliği farkındalığını artırmak için, teknik ve davranışsal yetkinlikleri geliştirecek şekilde eğitimler gerçekleştirmeyi,

Bilgi Güvenliği Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal İlke ve Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Çıkar Çatışması Politikası

Çıkar çatışması; çalışanların görevlerini tarafsız bir şekilde icra etmelerini etkileyen veya etkileyebilecek, parayla ölçülebilir olan veya olmayan her türlü menfaati ve onlarla ilgili herhangi bir şahsi çığara sahip olmaları halini ifade eder.

Çıkar Çatışması Politikası, çalışanlara çıkar çatışmalarının tespitinde ve yönetiminde yardımcı olacak uygulama ve prosedürleri tanımlamanın yanı sıra; aşağıda yer alan çıkar çatışmalarının tespiti, yönetimi ve kayıt altına alınması konusunda alınan önlemler hakkında genel bilgi sağlamaktadır.

- Çalışanın kişisel çıkarlarından kaynaklanan çatışmalar,
- Yatırım hizmetleri ve faaliyetlerinin sağlanmasına ilişkin çatışmalar,
- Şirket hizmet ve faaliyetleriyle bağlantılı çatışmalar,
- Sermaye Piyasası Faaliyetleri' nin yürütülmesi sırasında ortaya çıkabilecek çatışmalar,
- Organizasyonel çatışmalar,
- Ortaklar, bağlı ortaklıklar ve iştirakler ile olan ilişkilerden kaynaklanan çatışmalar,

Çıkar Çatışması Politikası' nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal İlke ve Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Tazminat Politikası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çalışanlarına yönelik tazminat politikasını belirlerken, yürürlükte olan 4857 Sayılı İş Kanunu hükümlerine uygun olarak hareket eder ve 4857 Sayılı İş Kanunu referans alır.

Şirket'in 4857 sayılı İş Kanunu hükümleri uyarınca, kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona eren çalışanlarına, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabii değildir.

Tazminat Politikası' nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER**8. GENEL KURUL BİLGİLERİ**

Şirketimizin 2022 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere olağan genel kurul toplantısı 26.04.2023 Çarşamba günü saat 10:00 Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar-İstanbul/Türkiye adresinde, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 25.04.2023 tarih ve 84870755 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Yunus ERDAL gözetiminde yapılmıştır.

Özetle, Genel Kurul tarafından;

- 2022 yılı finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmış,
- Yönetim Kurulu'nun kâr payı dağıtımı yapılmaması teklifi kabul edilmiş,
- Bütün yönetim kurulu üyeleri ayrı ayrı ibra edilmiş,
- 2023 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

İlgili Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Diğer Evraklara Şirketimiz internet Sitesi <http://www.reysasgyo.com.tr/> ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1141271> linklerinden ulaşılabilir.

9. DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN KİŞİ VE KURULUŞLAR

- Yönetim Kurulumuzun 31/01/2023 tarihli ve 759 sayılı toplantısında, Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği' nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35.maddesi gereğince; Şirketimizin, 2023 yılı için gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerlemesini yapması için " Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş."nin, 2023 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak da "Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ile " Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş" firmalarının seçilmesine karar verilmiştir.
- Yönetim Kurulumuzun 15/03/2023 tarih ve 765 sayılı kararına istinaden, Denetim Komitesi'nin önerisi doğrultusunda, 2023 yılına ilişkin hesap dönemini kapsamak üzere şirketimizin finansal raporlarının denetlenmesi için Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.'nin seçilmesi 26.04.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir.

10. DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR & YATIRIMLAR

- 05.01.2023 tarihinde Şirketimiz portföyünde yer alan Adana ili, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mah. 12249 ada 5 no'lu parselde kayıtlı toplam 28.810,33 m²'lik arsamızın imar durumu, KAKS 0.50 Sanayi'den, KAKS 2.00 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına (KDKÇA) yükseltildiği için, işbu arsamızın üzerinde geliştirilecek olan, içinde büyüklüğü 700 m² ile 1400 m² arasında değişen 15 adet ticari alan ve showroom bulunan ve yine bu arsamız üzerinde 140 oda 280 yatak kapasiteli otel projemiz ile ilgili Hilton Worldwide Manage Limited LLC ile 22 yıllık otel işletmeciliği sözleşmesi imzalanmıştır. Otelimiz "Hampton by Hilton" markası altında işletilecek olup, otelimizin ticari adı "Hampton by Hilton Adana Batı" olacaktır. Projenin 2024 yılsonuna kadar tamamlanması hedeflenmektedir.
- Yönetim Kurulumuzun 26.05.2023 tarihli toplantısında; Şirketimizde yönetim kurulu üyesi ve genel müdür olarak görev yapmakta olan Sn. Behzat Kaplan'ın yönetim kurulu üyeliği ve genel müdürlük görevlerinden istifasının kabul edilerek, boşalan yönetim kurulu üyeliği için yapılacak ilk genel kurul toplantısında ortakların onayına sunulmak üzere Sn. Mehmet Alper Alptekin'in atanmasına, genel müdürlük görevi için ise Sn. Özkan Yaman' nın atanmasına karar verilmiştir.
- 07.09.2023 tarihinde Şirketimizin portföyünde yer alan Kocaeli İli Gebze İlçesi Balçık Köyü 317 Ada 14 Parsel üzerinde 34.477,19 m² arsa üzerine inşa edilen 51.063 m²'lik lojistik deponun ("Gebze 1 Depo") 15.000 m²'lik depolama alanı 12.10.2022 tarihli özel durum açıklamamızda belirtildiği üzere

07.10.2022 tarihinde yapılan kira sözleşmesi gereği Mercedes Benz Otomotiv Ticaret ve Hizmetler A.Ş. (MBO)'ye teslim edilmiştir. Kira sözleşmesi 5 yılı geri dönülemez olup toplam 11 yıldır. Sözleşme kapsamında Kiraya verilen depolama alanından ilk 5 yıl için 12.000.000 EUR ve sözleşmede de belirtildiği üzere 6. kira yılı başında MBO'nun büyüme ve genişleme opsiyonlarını kullanması halinde 5. yıldan sonraki 6 yılda ise yaklaşık KDV hariç 21.000.000 EUR daha gelir elde edilerek toplamda 33.000.000 EUR gelir elde edilecektir. Bu gelire ilave olarak her yıl yapılacak olan kira artış zamanlarında EURO bölgesi enflasyonu ortalaması da ayrıca eklenecektir.

4. 18.09.2023 tarihinde Gebze 1 Depo'nun 36.000 m²'lik alanı için Honda Türkiye A.Ş., D-Market Elektronik Hizmetler ve Tic. A.Ş.(Hepsiburada.com) ve Doğruer Lojistik Uluslararası Nak. Dış Tic. Ltd. Şti. şirketleri ile kira başlangıcı 1 Ekim 2023 olmak üzere kira süreleri 1 - 5 yıl aralığında değişen aylık kira bedeli KDV hariç 128.077 € + 4.912.000 TL olan kira sözleşmeleri yapılmıştır.

3 ve 4. maddelerde bahsi geçen sözleşmeler ile 51.063 m² kiralama alanına sahip Gebze 1 Depomuzun tamamı kiralatılmış olup epodan aylık toplam KDV hariç 318.705 € + 4.912.000 TL (KDV hariç Toplam 14.100.262 TL (€ KURU 28,83 TL alınmıştır)) kira geliri elde edilecek olup, EUR yapılan sözleşmeler için EUR Bölgesi Enflasyonu, TL sözleşmeler için Türkiye ÜFE+TÜFE ortalaması her yıl kira artış zamanlarında ayrıca eklenecektir.

5. 25.09.2023 tarihinde portföyümüzdeki İzmir İli, Torbalı İlçesi, Subaşı Mahallesi 211 ada 5 parselde inşa edilen 19.840 m² alana sahip konvansiyonel lojistik depomuz (raflı ve soğuk hava üniteli olarak) 02.03.2023 tarihli özel durum açıklamamızda belirttiğimiz sözleşme gereği aylık 5.480.403 TL + KDV bedel karşılığında 5+5 yıl olmak üzere müşterimiz CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.'ye teslim edilmiştir. Kira bedeline yıllık kira artış zamanlarında TÜFE+ÜFE ortalaması ayrıca eklenecektir.
6. Daha önce şirketimize 49 yıllığına üst kullanım hakkı tahsis edilen ve üzerinde Erzincan Hilton Garden Inn otelimizin yer aldığı Erzincan İli Merkez İlçesi İzzetpaşa Mahallesi 994 Ada 70 Parsel üzerinde bulunan ve toplamı 6.748,17 m² olan, 414,56 m² si Şirketimiz Reysaş GYO A.Ş.' ye ait arsanın, T.C. Erzincan Valiliği'ne (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) ait olan 6.333,61 m²'si 40.000.000-TL bedel ile satın alınmıştır.

Şirket'in halihazırda kullanmış olduğu kullanmayı planladığı bir teşvik bulunmamaktadır.

11. DEVAM EDEN PROJELERE İLİŞKİN BİLGİLER

1. Ankara Sincan 415 Ada 30 Parsel; devam eden Otoyol Ankara inşaatı % 70 tamamlanmıştır.
2. İstanbul Sancaktepe 1975 Parsel; Melisia Evleri inşaatı %45 tamamlanmıştır.
3. İstanbul Sancaktepe'de Sur Yapı tarafından yapımı devam eden Muhit Projesinde B-G arası blokların Aralık Ayı içerisinde teslim alınması beklenmektedir.
4. İzmir Bayındır 108 Ada 2 Parsel; proje aşamasındadır.
5. Adana Sarıçam 1828,1829,1832,1833,1834,1835,1901 Parsel; proje aşamasındadır.
6. Ankara Gölbaşı 98 Ada 1,2 ve 4 Parsel; proje aşamasındadır.
7. Kastamonu Merkez 1299 Ada 8 Parsel; proje aşamasındadır.
8. Ankara Kazan 3520 Ada 6 Parsel; proje aşamasındadır.
9. Erzurum Palandöken 12579 Ada 1 Parsel; proje aşamasındadır.
10. İzmir Bayındır Canlı Mahallesi 106 Ada 1-2-3 Parsel proje aşamasındadır.

12. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER

İzmir İli Kemalpaşa İlçesi Yukarımahalle Mahallesi 849 Ada 11 Parsel üzerinde bulunan Rüstem Harmandalı' na ait 32.071,23 m² arsa KDV hariç 224.498.610 TL bedel ile satın alınmıştır. Söz konusu arsa üzerine mevcut veya yeni müşterilerimize kiraya verilmek üzere tesis geliştirilmesi planlanmaktadır.



13. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MENFAATLER

Grup üst düzey yönetim kadrosunu, Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı ücret, prim, SGK primleri ve Yönetim Kurulu Üyelerine ödenen huzur haklarını içermektedir.

	Aralık2023	Aralık 22
Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler	₺201.063	₺104.532

İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK – BORÇLAR

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31.Ara.23	31.Ara.22
Ortaklar		
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	54.839.677	199.418.548
	54.839.677	199.418.548

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31.Ara.23	31.Ara.22
Ortaklar		-
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.		-
		-

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31.Ara.23	31.Ara.22
Diğer ilişkili kuruluşlar	570.962.782	-
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	570.962.782	-
	16.453.313	-

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.Ara.23	31.Ara.22
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	-	14.517.957
	14.276.879	14.517.957

İLİŞKİLİ TARAFLAR İLE MAL VE HİZMET ALIM SATIMI

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar	31.Ara.23	31.Ara.22
Ortaklar		61.699.579
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	259.392.621	61.699.579
Diğer		17.513.068
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	35.812.917	6.451.650
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd. Şti.	3.311.433	1.274.307
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	12.176.956	4.026.095
Egemence İnşaat A.Ş.	7.732.571	2.837.497
Diğer	3.132.056	2.923.519
	321.558.554	79.212.647

İlişkili Taraflardan Yapılan Alımları	31.Ara.23	31Ara.22
Ortaklar		
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	16.019385	6.646.654
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	766.196.250	198.975.236
Diğer	12.293	-
	782.695.426	205.621.890

14. ŞİRKETİN SPK VE TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI

ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU

Reysaş GYO'nun başlıca finansman kaynağını 500.000.000-TL'lik ödenmiş sermayesi oluşturmaktadır. 2010 yılı içerisinde gerçekleştirilen halka arz çalışmalarından elde edilen gelir ise yeni yatırım projeleri için önemli bir finansal kaynak olmuştur.

Şirket'in ana faaliyeti olan portföyündeki varlıklardan elde ettiği kira geliri ise 01.01.2023-30.09.2023 dönemi içerisinde 768.129.297 TL (30 Eylül 2022: 403.743.555 TL) olarak gerçekleşmiştir.

Öz kaynaklara ek olarak Şirketimiz, yatırımlarını finanse etmek amaçlı, uzun vadeli, düşük faizli kredi kullanım yollarını tercih etmektedir.

Şirketimiz faaliyetlerinin yasalara, esas sözleşmelere ve şirket içi prosedürlere uygun yapıp yapılmadığı, şirketimiz bünyesinde oluşturulan iç denetim müdürlüğü denetim elemanlarınca ve halen aktif olan denetim komitesince periyodik olarak denetlenmekte ve olası aksaklıklar ve eksiklikler raporlanmaktadır.

SOLO (TL)	Aralık23	(%)	Aralık 22	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	1.814.944.380	5,34%	1.539.071.006	9,60%
DURAN VARLIKLAR	32.109.963.387	94,66%	14.329.301.840	90,40%
TOPLAM AKTİF	33.924.907.766	100,00%	15.868.372.846	100,00%
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	2.500.134.402	7,30%	1.418.875.419	8,90%
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	1.227.826.514	3,60%	2.743.771.946	17,30%
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	3.727.960.916	10,90%	4.162.647.365	26,20%
ÖZ KAYNAKLAR	30.196.946.850	89,10%	11.705.725.482	73,80%

Şirket 2023 yılında %7,3 kısa vadeli, %3,6'si uzun vadeli olmak üzere toplam %10,90'ını yabancı kaynaklar ile %89,10'unu ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

KONSOLİDE (TL)	Aralık23	(%)	Aralık 22	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	1.831.402.998	5,35%	1.550.399.903	6,35%
DURAN VARLIKLAR	32.346.010.988	94,65%	14.402.818.766	93,65%
TOPLAM AKTİF	34.177.413.986	100,00%	15.953.828.669	100,00%
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	2.517.741.727	8,27%	1.440.516.732	5,85%
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	1.231.150.526	4,04%	2.735.450.112	11,24%
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	3.784.892.253	12,31%	4.175.966.844	17,09%
ÖZ KAYNAKLAR	30.428.521.734	87,69%	11.777.861.825	82,91%

Şirket konsolide bazda 2023 yılında %8,27'si kısa vadeli, %4,04'ü uzun vadeli olmak üzere toplam %12,31'i yabancı kaynaklar ile %87,69'unu ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam taraf olduğu dava sayısı 59 adettir. Şirket aleyhine açılmış 35 adettir. Toplam dava karşılığı 1.459.079 TL (31 Aralık 2022: 4.038.053 TL)'dir. Şirket aleyhine olan 35 adet dava için taraflar arasında karşılıklı olarak devam eden davalar mevcut olup yargılama süreci devam etmektedir. Söz konusu davalar için net bir risk belirlemesi yapılamaması nedeniyle karşılık ayrılmamıştır.

ŞİRKETİN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ VEYA MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirket SPK ve TTK'nın ilgili düzenlemelerinin yanı sıra faaliyetlerini SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") bağlı olarak sürdürmekte olup Tebliğ'de dönem içerisinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Bulunmamaktadır.

15. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. GYO'ların 35 ülkede yürürlükte olan GYO mevzuatı uyarınca dünyada en yaygın oldukları ülke ABD'dir. Başlangıçları yaklaşık 50 yıl önceye dayanan GYO'ların bugünkü sayısı 300'ün üzerindedir.

Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzak Doğu'da yaygın olan GYO'lar ise, gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuşlardır. SPK tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumları olan GYO'lar, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli mevzuat değişikliği gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurul'a başvurmakla yükümlüdür. Tabii oldukları yasal mevzuat gereği GYO'lar, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin geçerli olduğu kurumsal yapılardır. Mevcut durumda Türkiye'de faaliyet sürdüren BİST'e kote olan 39 adet gayrimenkul ortaklığı bulunmaktadır.

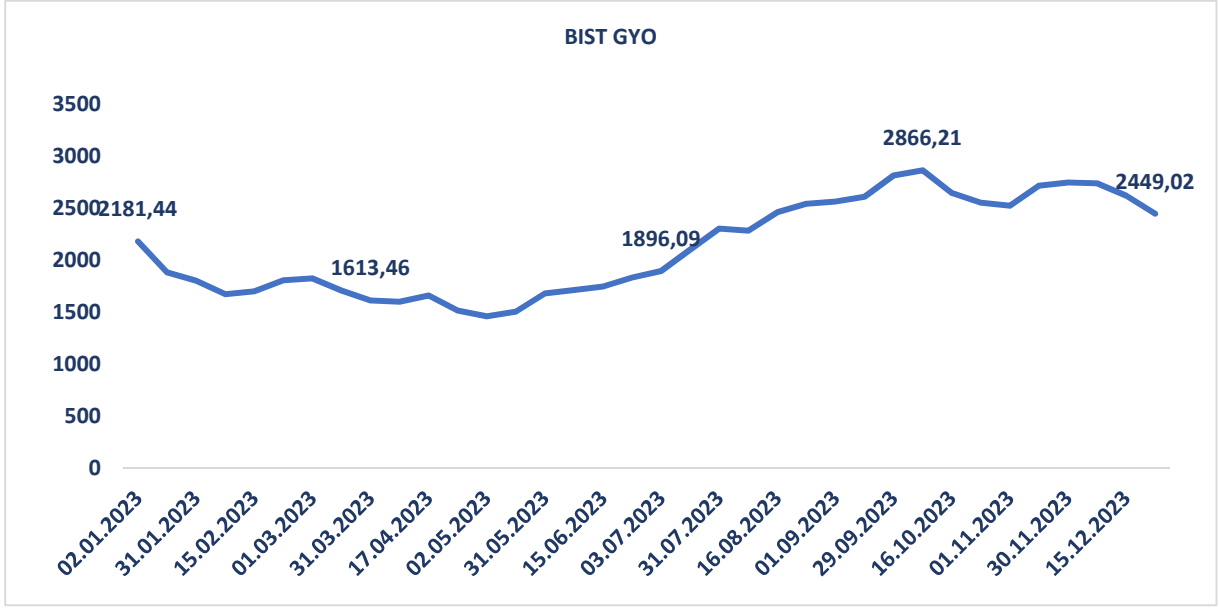
GYO'ların halka açık şirketler olması hem sektör, hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkânlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştiremeyeceği projelere dolaylı olarak ortak olmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d-4. maddesi gereğince, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumlar vergisinden istisna tutulan bu kazançlar üzerinden KVK 15/3 gereğince yapılacak stopaj oranı da %0'dır. GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir. İstisna kapsamında olmayan tüm diğer yazılı imzalı sözleşmelerin orijinal kopyaları (kira sözleşmeleri dâhil) damga vergisine tabii olacaktır. GYO'lara ilişkin genel bir harç istisnası bulunmamaktadır. Dolayısı ile özellikle tapu ve kadastro harçlarına tabiidirler.

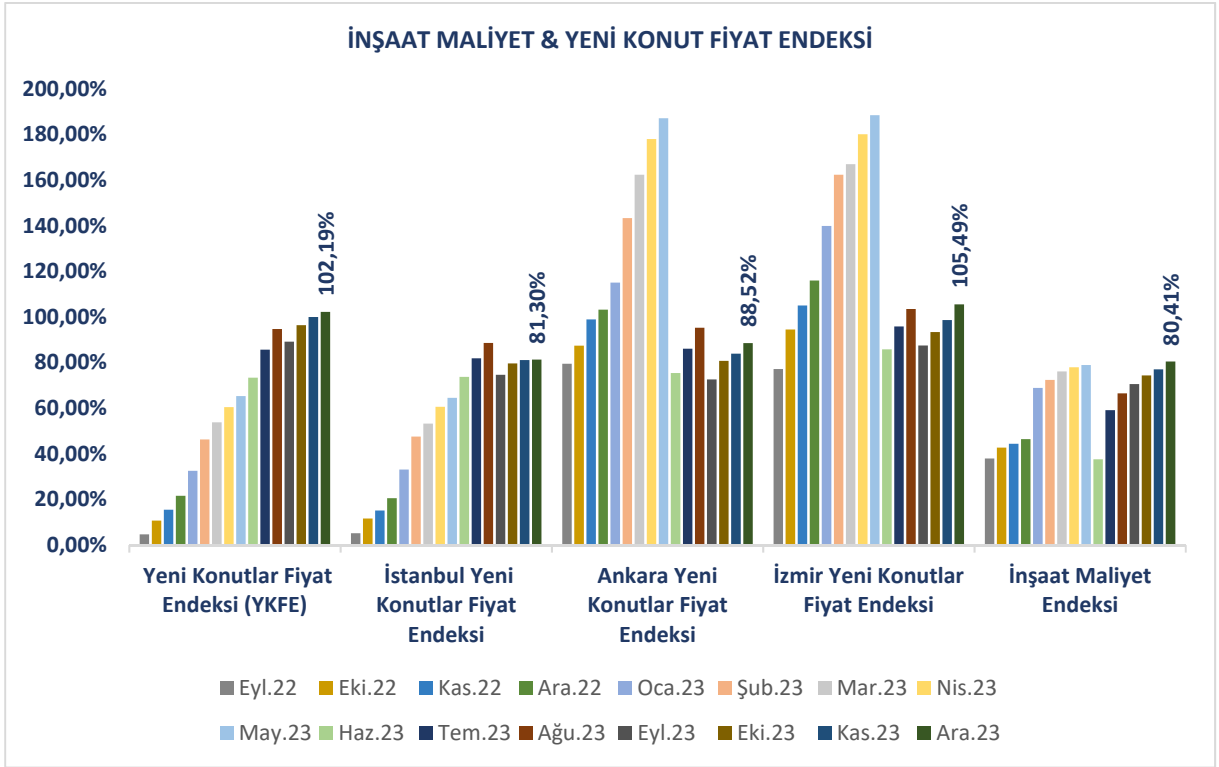
GYO sektörü ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. GYO'lar ortaklık yapıları gereği hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir.

Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

Piyasa değeri yaklaşık 445 MYR TL seviyelerinde olan 49 gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketinden oluşan GYO Endeksi ("XGMYO") 2023 yılsonunda 2022 yılsonuna göre yılını %17'lik artışla 2449 seviyelerinde kapatmıştır.



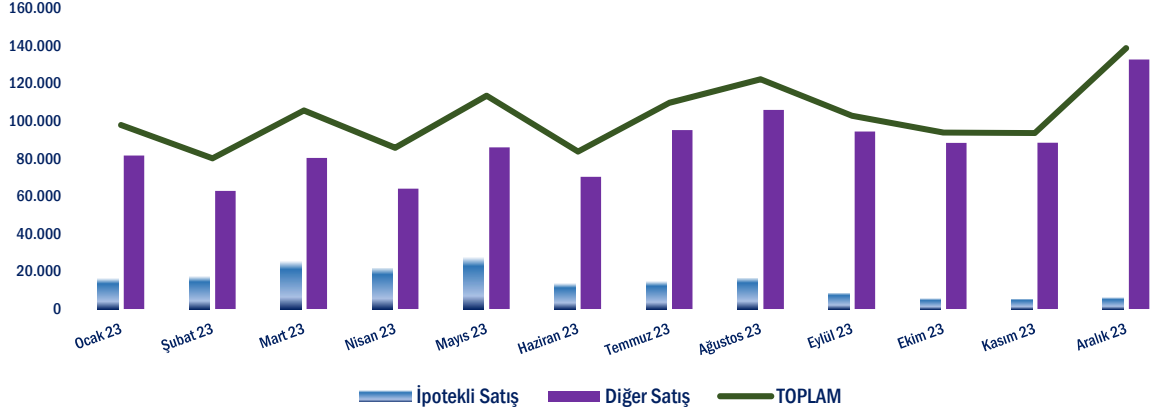
İNŞAAT SEKTÖRÜ ENDEKSLERİ



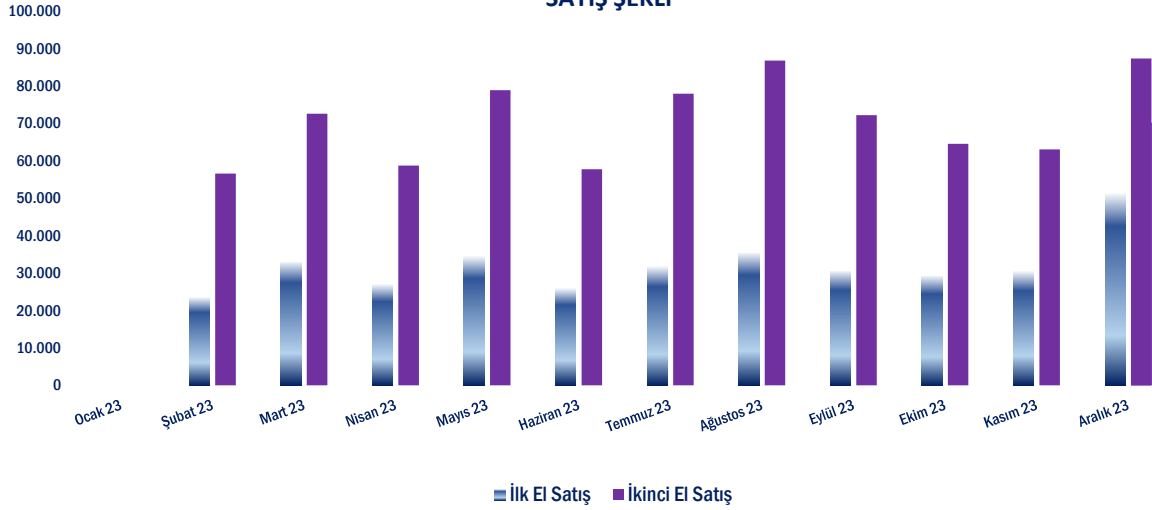
TÜİK'in açıkladığı 2023 Aralık ayı verilerine göre; Türkiye geneli yeni konut fiyatlarında Aralık ayında geçen yılın aynı dönemine göre %102, İstanbul'da geçen yılın aynı dönemine göre %82, Ankara'da geçen yılın aynı dönemine göre %88, İzmir'de geçen yılın aynı dönemine göre %105 artış görülürken inşaat maliyetlerinde geçen yılın aynı dönemine göre %66 artış görülmüştür. Aylık olarak ise Aralık ayında Türkiye geneli yeni konut fiyatlarında %1,15, İstanbul'da %0,14, Ankara'da %2,52, İzmir'de %3,49 artış görülürken inşaat maliyetlerinde %1,94 artış yaşanmıştır.

KONUT SATIŞLARI

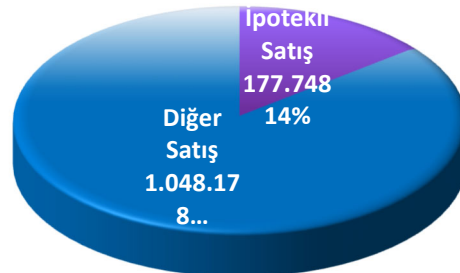
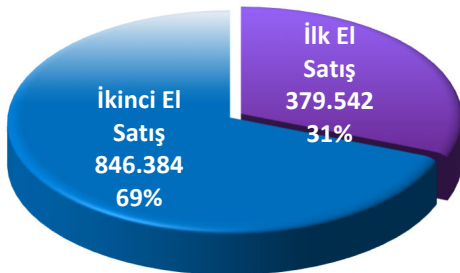
TÜRKİYE SATIŞ DURUMU



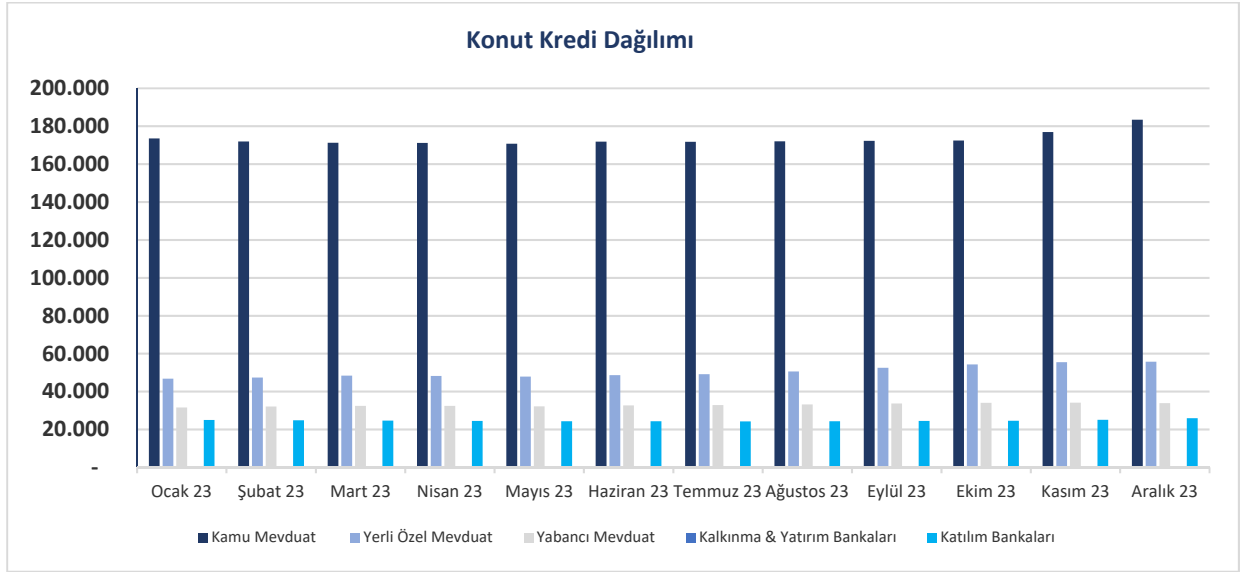
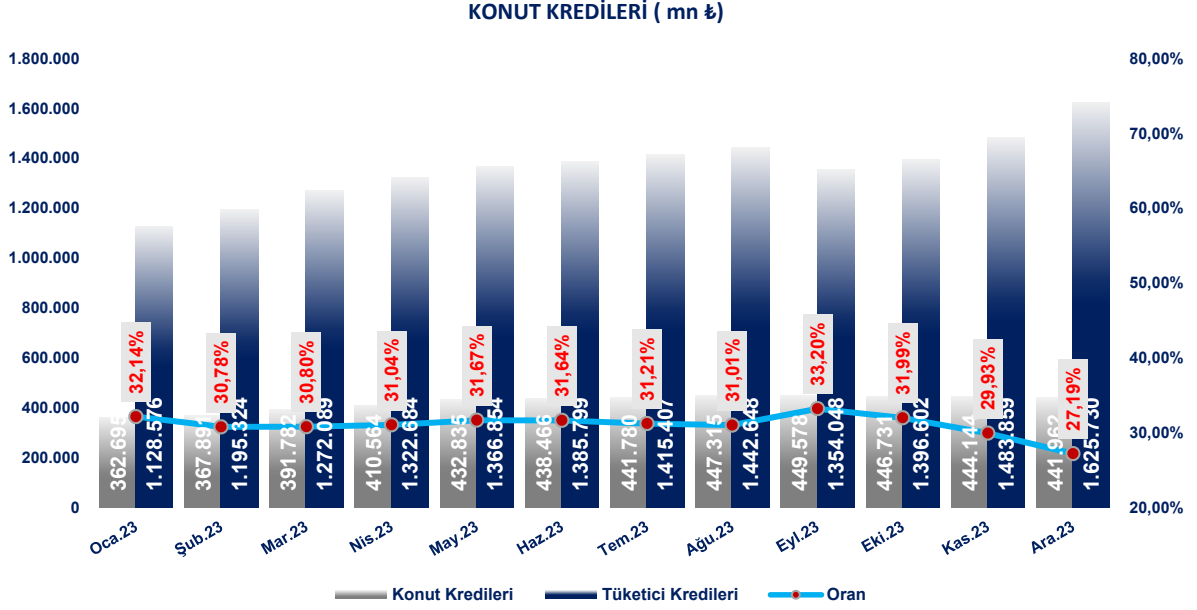
TÜRKİYE SATIŞ ŞEKLİ



TÜİK'in açıkladığı konut satış verilerine göre, 2023 yılında toplam 1.225.926 adet konut satışının 846.384 adedi ikinci el olarak gerçekleşirken, ilk defa satılan 379.542 adet konutun 177.748 adedi ipotekli olarak gerçekleşmiştir.



KONUT KREDİLERİ



BDDK'nın açıkladığı verilere göre, Türkiye'de toplam tüketici kredileri 2023 yılında yılsonuna göre %33 büyüyerek 1.443 myr ₺ ye ulaşırken; konut kredileri ise %24 büyüyerek 447,3 myr ₺ seviyelerine ulaşmıştır. Konut kredilerinin tüketici kredilerindeki payı ise 2022 yılsonunda %33,20 seviyelerinde iken 2023 yıl sonunda %31 seviyesine inmiştir. Konut kredilerinin dağılımına bakıldığında ise yılsonunda toplam 447,3 myr ₺'lik konut kredilerinin 274,6 myr ₺'si kamu mevduat bankalarında, 86,9 myr ₺'si yerli özel mevduat bankalarında, 43 myr ₺'si yabancı mevduat bankalarında 42,7 myr ₺'si ise katılım kalkınma bankalarında izlenmektedir.

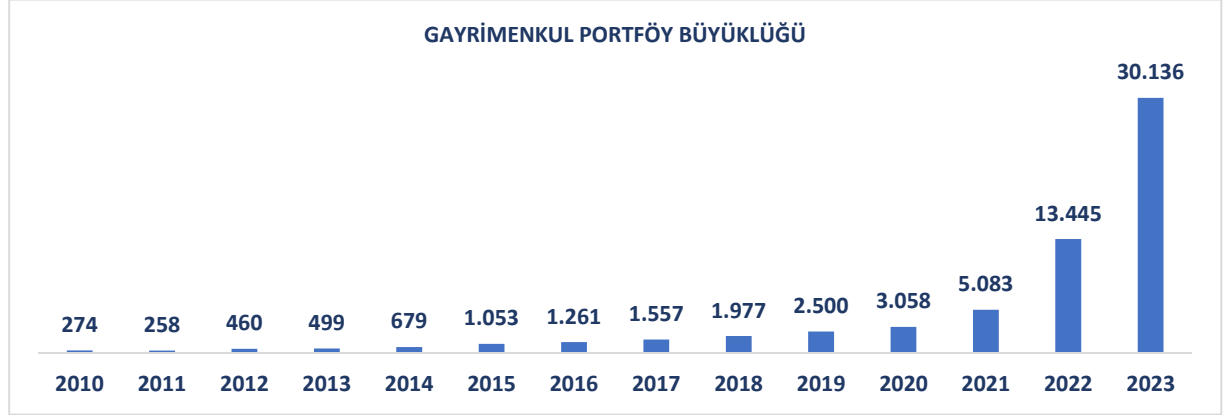
16. ŞİRKETİN SEKTÖRDEKİ YERİ

Reysaş GYO Türkiye'deki depoculuk alanındaki açığı görerek 2008 yılında kurulmuş ve Reysaş Lojistik ve Taşımacılık Tic. A.Ş.'nin iştiraki olarak 2010 yılında halka açılmıştır.

Şirketimiz depoculuk alanında gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun vadeli kiralamak üzere kurulmuş bir portföy yönetim şirkettir. Tamamı dünya standartlarında geliştirilmiş depolarıyla Reysaş GYO, Türkiye'nin ilk ve tek depo geliştirmeye

odaklanmış gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Bu pozisyonu ile ülkemiz gayrimenkul piyasasına yeni bir soluk getirerek farklılık kazandıran Reysaş GYO'nun öncelikli hedefi, hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır.

Halka açıldığında 183 Bin m² kapalı alanı, 170 Milyon TL çıkarılmış sermayesi, 282 Milyon TL öz sermayesi ve 297 Milyon TL aktif büyüklüğü olan Şirketimiz, geçen süre içerisinde yüksek katma değerli depo ve diğer gayrimenkul yatırımlarını sürdürerek 2023 yılında 500 Milyon TL ödenmiş sermayesi 1,3 Milyon m²'lik kira getirisi olan alanı, 30.4 Milyar TL'lik öz sermayesi, 30,1 Milyar TL'lik gayrimenkul portföyü 34,1 Milyar TL'lik aktif büyüklüğü ile global çaptaki kurumsal nitelikli müşterilerine hizmet vererek sürekli büyüyen bir şirkete dönüşmüştür.



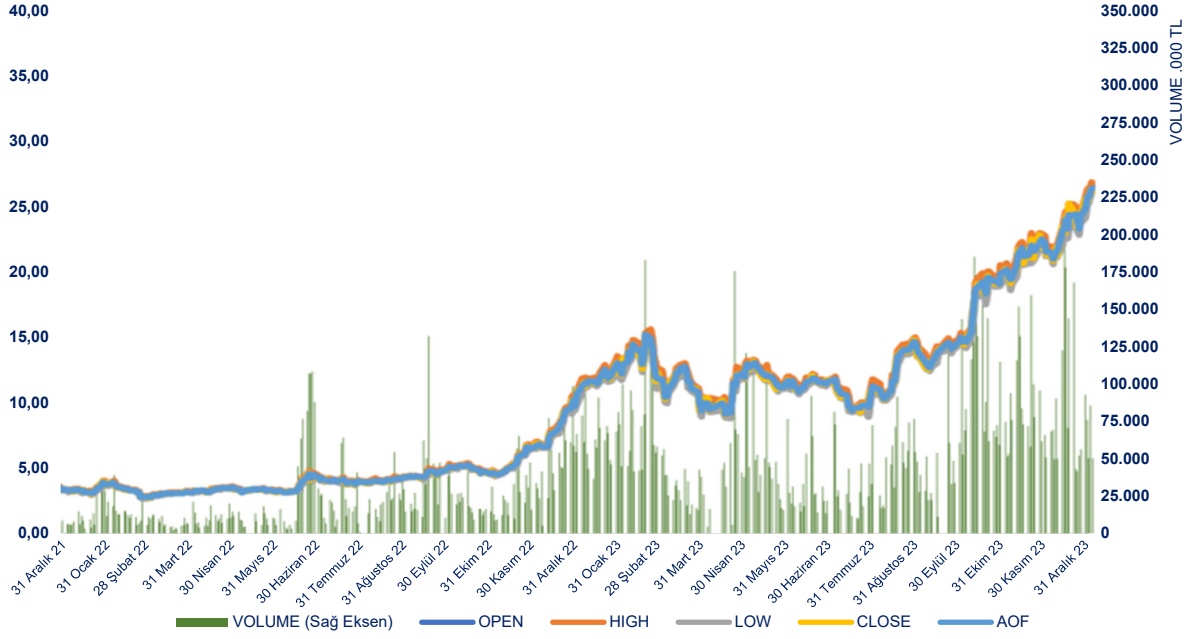
Yapmış olduğu depo yatırımlarını birçok farklı dünya markasına kiralamış olan Reysaş GYO, bu depolarından sürekli kira getirisi sağlamaktadır. Bu devamlı kira getirileri ile de Reysaş GYO, zaten portföyünde bulunan arsalarına yeni depola yatırımlarını geliştirerek depolama kapasitesini sürekli olarak arttıracak ve ortaklarına da en üst düzeyde getiri sağlayacaktır. İçinde bulunduğu sektörün henüz yeni gelişmekte olmasını bir fırsata çevirmiş olan Reysaş GYO, önünde bulunun yüksek potansiyeli de değerlendirerek, Türkiye'nin lider depo geliştiricisi olma ünvanını da koruyacaktır.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	31.12.2023			
GAYRİMENKUL	GAYRİMENKUL ADET	ARSA BÜYÜKLÜK M ²	YAPI ALANI M ²	PORTFÖY DEĞERİ MİLYON TL
ARSA	22	395.331,81	51.063,00	4.232.483.000
LOJİSTİK DEPO	34	791.670,45	780.918,00	22.352.152.000
FINDIK DEPO	7	128.425,42	34.571,00	597.210.000
TAŞIT MUAYENE İSTASYONU	5	31.417,92	2.525,20	61.622.000
İMALATHANE	2	27.071,29	29.873,00	597.050.000
OTO GALERİ ÇARŞI AVM	1	13.847,00	12.756,00	295.015.000
OFİS	3	1.674,85	1.659,00	262.000.000
OTEL	2	8.083,49	23.615,00	808.600.000
KONUT PROJE	1	23.083,00	51.317,43	507.686.000
FABRİKA	3	60.764,79	35.110,00	422.900.000
TOPLAM	80	1.481.370,02	1.023.407,63	30.136.718.000

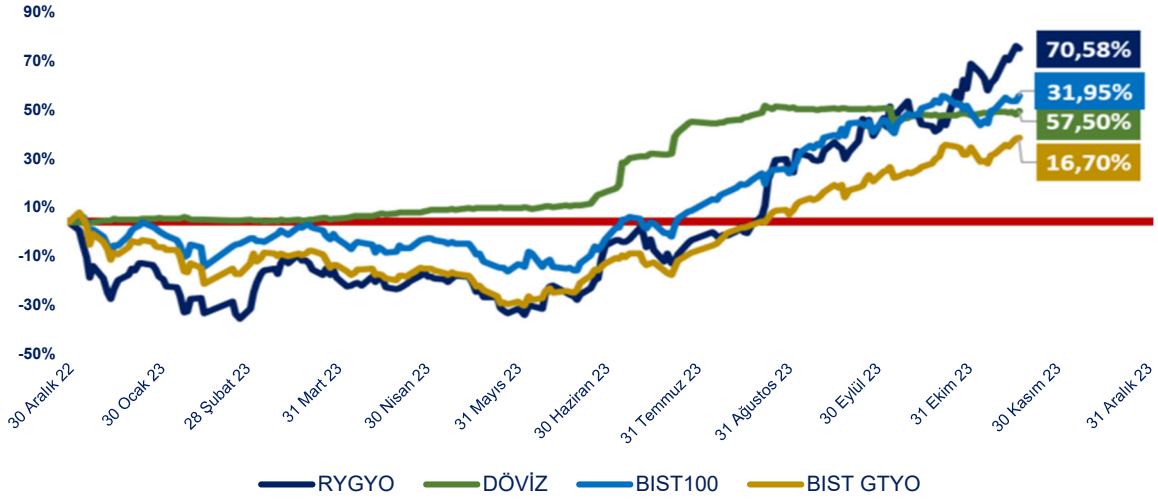
HİSSE ("RYGYO.E") PERFORMANSI

Fiyat hareketlerine bakıldığında 2023 yılına 15,50 TL ile başlayan RYGYO.E, dönem içerisinde en düşük 9,15 TL, en yüksek 29,88TL ve ağırlıklı ortalama fiyatı 15,02 TL seviyelerinde olup, 2023 yılını %70,58'lik artışla 26,26 TL seviyesinde kapatarak BİST 100, BİST GYO endeksleri ve döviz sepetinin üzerinde performans göstermiştir.

RYGYO FİYAT & HACİM HAREKETLERİ



KARŞILAŞTIRMALI PERFORMANS



İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin konsolide olarak 01.01.2023-31.12.2023 dönemi itibarıyla faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Durmuş Döven
Yönetim Kurulu Başkanı

Egemen Döven
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Mehmet Alper Alptekin
Yönetim Kurulu Üyesi

Ekrem Burcu
Yönetim Kurulu Üyesi

Ali Murathan Dikel
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Şeref Can Buladoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi