

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN RAPOR

1. Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarihli (VII-128.1) "Pay Tebliği"nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33.maddesinde "Payları Borsa'da işlem gören ortaklıklar tarafından yapılacak nakit sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin onayı amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve izahnamenin ilan edildiği şekilde kamuya açıklanması zorunludur" hükmü gereğince hazırlanmıştır.

İşbu Rapor' un konusu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) Yönetim Kurulu'nun, 15.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, Şirket'in mevcut 2.000.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak üzere, %50 oranında 1.000.000.000 TL artırılarak 3.000.000.000 TL'ye çıkartılmasına yönelik olarak alınan 19.11.2025 tarihli kararına istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin (Tebliğ) 33 üncü maddesinin birinci fıkrası kapsamında, söz konusu sermaye artırımından elde edilecek brüt 1.000.000.000 TL tutarındaki fonun kullanım yerlerinin tespiti, raporlanması ve Şirket Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanmasıdır.

Tebliğ'in aynı maddesinin devamında yer alan hükümler çerçevesinde, sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak, yapılacak sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlanacak ve söz konusu rapor Şirketin internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilecektir. Bu konuda Tebliğ'in 33/2 hükmü saklıdır.

2. Genel Bilgiler

Ünvanı	: Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adresi	: Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 Üsküdar/İstanbul
Kayıtlı Sermaye	: 15.000.000.000-TL
Çıkarılmış Sermaye	: 2.000.000.000-TL
Vergi Dairesi	: Büyük Mükellefler
Vergi Numarası	: 7350641817
Ticaret Sicil Müdürlüğü	: İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	: 676891
Tescil Tarihi	: 03.09.2008

3. Ortaklık Yapısı

Şirketin 30/06/2025 tarihli ortaklık yapısı (www.kap.org.tr) adresinde yer alan Merkezi Kayıt Kuruluşu verisi aşağıdaki gibidir;

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

Şirketin çıkarılmış sermayesi 2.000.000.000 TL (iki milyar Türk Lirası) olup, söz konusu çıkarılmış sermaye muvazadan ari şekilde tamamen ödenmiştir. Şirketin çıkarılmış sermayesi, her biri 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerde 4.705.882 adet A Grubu (İmtiyazlı), 1.995.294.118 adet B Grubu (İmtiyazsız) olmak üzere toplam 2.000.000.000 (iki milyar) adet paydan oluşmaktadır.

4. Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fon Tutarı:

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda, Şirket'in nakit sermaye artışı sonucu sağlayacağı tahmini brüt nakit girişi 1.000.000.000 TL, Sermaye artırım sürecine ilişkin tahmini toplam maliyet ise 3.650.000 TL Sermaye artırımından sağlanacak tahmini net nakit girişi: 996.350.000 TL olacaktır. Halka arza ilişkin her bir unsur bazında ve toplam olarak TL cinsinden tahmini maliyetler aşağıdadır.

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

5. Sermaye Artırımının Gerekçesi ve Artıştan Sağlanacak Fonun Kullanım Yeri

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

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

Pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları öngörüsüyle, söz konusu bedelli sermaye artırımından yaklaşık 1.000.000.000-TL tutarında ihraç geliri elde edilecektir.