

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YAYGINLIK ve SÜREKLİLİK ARZ EDEN İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ
2022 YILI RAPORU

2022 YILINDA GERÇEKLEŞEN ve 2023 YILINDA GERÇEKLEŞMESİ ÖNGÖRÜLEN
İŞLEMLERE YÖNELİK
İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ RAPORU

1. RAPORUN KONUSU VE KAPSAMI

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Kurumsal Yönetim Tebliği (II.17-1) (Tebliğ) 10. maddesi kapsamında hazırlanmıştır. İlgili madde uyarınca, payları Borsa İstanbul'da (BİST) işlem gören şirketler ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının, alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının, satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10'una veya daha fazlasına ulaşacağının öngörülmesi durumunda, Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir raporun hazırlanması ve bu raporun KAP'tan açıklanması zorunlu kılınmıştır.

Bu Rapor'un amacı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin (Şirket ve/veya Reysaş GYO) SPK mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Türkiye Muhasebe Standardı'nda (TMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemlerin tutarının 2022 yılı için belirlenen sınırları aşacağının öngörülmesi nedeniyle ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğmadığının gösterilmesidir.

2022 yılı içerisinde Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2022 yılı üçüncü çeyrek faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotunda açıklanmış olup, bu Rapor'da sadece hasılatın ve satışların maliyetinde %10 sınırını aşan Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş. ("**Reysaş**") ve Egemence İnşaat A.Ş. ("**Egemence**") ile yapılan mal ve hizmet alım, satım ve kiralamaları işlemlerinin piyasa koşullarına uygunluğu değerlendirilmiştir.

2023 yılında da aynı nitelikteki işlemlerin Tebliğ'de belirlenen %10 limitini aşması beklenmekte olup, işbu raporda açıklanan esaslara uygun olarak işlemler gerçekleştirilecektir.

1.1. REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerinde 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 Yıldız 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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YAYGINLIK ve SÜREKLİLİK ARZ EDEN İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ
2022 YILI RAPORU

Vergi Dairesi / No : İSTANBUL - Ümraniye Vergi Dairesi Müdürlüğü / 735 064 1817
Mersis No : 04385464295367242
İşlem Gördüğü Borsa : BORSA İSTANBUL A.Ş. (BİST) ANA PAZAR
İşlem Kodu : RYGYO.E

Halka açıklık oranı 30.12.2022 tarihi itibarıyla %29,79 olan Reysaş GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

REYSAŞ GYO SERMAYE YAPISI					
Ortağın Unvanı	Grubu	Tutarı	Toplam Tutar	Oranı	Toplam Oranı
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	A	1.176.470,58	309.718.981,05	0,24%	61,94%
	B	308.542.510,47		61,71%	
Egemen Döven	B	40.850.000,49	40.850.000,49	8,17%	8,17%
Halka Açık Kısım	B	149.431.018,46	149.431.018,46	29,89%	29,89%
TOPLAM	A+B	500.000.000,00	500.000.000,00	100%	100%

Reysaş GYO (Konsolide)	31.12.2021
DÖNEN VARLIKLAR	555.647.831
DURAN VARLIKLAR	5.114.735.809
TOPLAM AKTİF	5.670.383.640
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	842.290.696
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	878.272.152
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	1.720.562.848
ÖZ KAYNAKLAR	3.949.820.792
HASILAT	324.989.231
SMM (-)	52.559.072
ESAS FAALİYET KARI	277.079.374
NET KAR	1.547.649.705

2. RAPORA KONU İLİŞKİN İLİŞKİLİ ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1. REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.

Firma Unvanı : REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Reysaş
İş Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Telefon No : 0 216 564 20 00
İnternet Adresi : www.reysas.com
E-Posta Adresi : info@reysas.com
Ticaret Sicil No : 629760
Vergi Dairesi / No : İSTANBUL - Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı / 735 019 1735
Mersis No : 4385464295367240,00
İşlem Gördüğü Borsa : BORSA İSTANBUL A.Ş. (BİST) ANA PAZAR
İşlem Kodu : RYSAS.E

Faaliyet konusu her tür vasıtalarla kara, deniz ve havada yük taşımacılığı ve sahibi olduğu depolar vasıtasıyla depolama hizmet faaliyeti ile de iştirak etmek olan Reysaş 10.02.2006 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa İstanbul" veya "BİST")'e kote olmuş olup o tarihten itibaren "RYSAS" koduyla BİST Ana Pazar'da işlem görmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YAYGINLIK ve SÜREKLİLİK ARZ EDEN İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ
2022 YILI RAPORU

Reysaş GYO ile Reysaş arasındaki işlemlerin yoğunluğu depoların kiralanması ile kiralanen depolardaki müşterilere Reysaş'ın sunmuş olduğu lojistik hizmetleri kapsamında Reysaş adına kesilen faturalandırmalardan oluşmaktadır.

Halka açıklık oranı 30.12.2022 tarihi itibarıyla %27,82 olan Reysaş'ın ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

AD SOYAD/UNVAN	GRUBU	ADET	TOPLAM ADET	ORAN
DURMUŞ DÖVEN	A	1,979	45.011.319,930	18,00%
	B	2,224		
	C	45.011.315,727		
EGEMEN DÖVEN	A	4.258.439,200	27.278.463,620	10,91%
	B	1.968.750,081		
	C	21.051.274,339		
ECE MELİS DÖVEN	A	2.741.559,072	3.179.056,796	1,27%
	B	437.497,724		
RİFAT VARDAR	A	6.999.999,647	30.480.765,430	12,19%
	B	1.093.749,944		
	C	22.387.015,839		
REYSAŞ TAŞ. LOJ. TİC. A.Ş.	C	3.409.090,886	3.409.090,886	1,36%
NATIONAL FINANCIAL SERVICES LLC	C	12.744.941,790	12.744.941,790	5,10%
PABRAI INVESTMENT FUND 3, LTD	C	49.005.026,900	49.005.026,900	19,60%
THE PABRAI INVESTMENT FUND II,L.P	C	25.974.025,800	25.974.025,800	10,39%
DİĞER HALKA AÇIK	C	52.917.308,848	52.917.308,848	21,17%
TOPLAM	A+B+C	250.000.000,000	250.000.000,000	100,00%

Reysaş Finansallar (Konsolide)	31.12.2021
DÖNEN VARLIKLAR	608.955.697
DURAN VARLIKLAR	2.779.503.938
TOPLAM AKTİF	3.388.459.635
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	1.066.139.409
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	1.155.866.979
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	2.222.006.388
ÖZ KAYNAKLAR	1.166.453.247
HASILAT	1.022.284.724
SMM (-)	693.769.982
ESAS FAALİYET KARI	311.738.156
NET KAR	-75.292.433

2.2. EGEMENCE İNŞAAT A.Ş

Firma Unvanı	: EGEMENCE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ - Egemence
İş Adresi	: Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak Reysaş GYO Blok No:13 Üsküdar/İstanbul
Telefon No	: 0 530 545 60 32
İnternet Adresi	:
E-Posta Adresi	:
Ticaret Sicil No	: 280083-5
Vergi Dairesi / No	: İSTANBUL -
Mersis No	: 0325111121500001
İşlem Gördüğü Borsa	: Halka Açık Değil
İşlem Kodu	: Halka Açık Değil

01.01.2022-30.09.2022 DÖNEMİNDE 2021 HASILATI'NIN %10'NU AŞAN İLİŞKİLİ TARAF SATIM İŞLEMLERİ							
İşlemin Tarafları	İlişkinin Niteliği	Mal / Hizmet	Esasları Belirleyen Sözleşmenin Tarihi (Varsa)	İşleme İlişkin Yönetim Kurulu Tarihi (Varsa)	İşlem Esaslarının Ana Unsurları	Ödenen Tutar (01.01.2022-30.09.2022)	Piyasa Koşullarına Uygunluğun Tespitinde Kullanılan Yöntem ve Prosedürler
REYSAŞ	REYSAŞ GYO'NUN PAYLARININ %61,91'İNE SAHİP ANA ORTAĞI	Diğer	6.05.2010	28.05.2010	1 yıl (Sözleşme karşılıklı fesh edilmedikçe otomatik yenilenir)	₺61.699.579	Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi*
EGEMENCE	YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN SAHİBİ OLDUĞU ŞİRKET					₺0	-
TOPLAM						₺61.699.579	

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YAYGINLIK ve SÜREKLİLİK ARZ EDEN İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ
2022 YILI RAPORU

Şirket'in gayrimenkul satın alma ve kiralama ilişkilerinin tamamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yetkilendirdiği Bağımsız Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından belirlenen ekspertiz bedelleri alt limit olarak alınmaktadır. Şirket bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan varlıklar ile kiralamaya konu varlıklar için Gayrimenkul Değerleme Raporlarını hazırlatmış ve kamuoyu ile paylaşmıştır. Gerçekleşen kiralama ve satın alma ilişkilerinde raporlarda belirtilen sınırlara riayet edilmiştir.

Gayrimenkul alım, satım ve kiralama dışındaki işlemlerde ise ilişkili olmayan firmalardan alınan mal ve hizmet fiyat teklifleri ile karşılaştırılarak Şirketimiz için en uygun olan şartlarda işlemler gerçekleştirilmektedir.

4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Şirket Satışların Maliyetinin %10'unu Aşan Mal ve Hizmet Alım İşlemlerine İlişkin					
İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi					
Reysaş GYO 2021/12 Dönemine İlişkin Satışlarının Maliyeti					"A" ₺52.559.072
İlişkili Taraf	İlişkinin Niteliği	"B" Tutar (₺)	"C" İşlem Oranı*	İşlem Niteliği	İşlem Yöntemi
REYSAŞ	REYSAŞ GYO'NUN PAYLARININ %61,91'İNE SAHİP ANA ORTAĞI	₺6.646.653	12,65%	Depo ve Depolama Faaliyetleri	Karşılaştırılabilir Fiyat Emsal Yöntemi - Bağımsız Değerleme Raporları

Şirket Satışların Maliyetinin %10'unu Aşan Mal ve Hizmet Alım İşlemlerine İlişkin					
İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi					
Reysaş GYO 2021/12 Dönemine İlişkin Satışlarının Maliyeti					₺52.559.072
İlişkili Taraf	İlişkinin Niteliği	"B" Tutar (₺)	"C" İşlem Oranı*	İşlem Niteliği	İşlem Yöntemi
EGEMENCE	YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN SAHİBİ OLDUĞU ŞİRKET	₺198.975.237	378,57%	İnşaat & mütahitlik hizmetleri	Karşılaştırılabilir Fiyat Emsal Yöntemi - Bağımsız Değerleme Raporları

Şirket Hasılatının %10'unu Aşan Mal ve Hizmet Satım İşlemlerine İlişkin					
İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi					
Reysaş GYO 2021/12 Dönemine İlişkin Hasılatı					"A" ₺324.989.231
İlişkili Taraf	İlişkinin Niteliği	"B" Tutar (₺)	"C" İşlem Oranı*	İşlem Niteliği	İşlem Yöntemi
REYSAŞ	REYSAŞ GYO'NUN PAYLARININ %61,91'İNE SAHİP ANA ORTAĞI	₺61.699.579	18,99%	Depo ve Depolama Faaliyetleri	Karşılaştırılabilir Fiyat Emsal Yöntemi - Bağımsız Değerleme Raporları

*C=B/A

Yukarıdaki tablolarda da gösterildiği üzere Reysaş GYO'nun 2022'nin 9 aylık döneminde; hakim şirketi olan Reysaş'tan ve diğer ilişkili taraf şirketi Egemence'den almış olduğu mal ve hizmetlerin toplam tutarları sırasıyla ₺6.646.653 ve ₺198.975.237 olarak gerçekleşerek, 2022 yılsonunda 2021 yılı satışlarının maliyetinin ayrı ayrı %13 ve üç katının üzerinde gerçekleşeceği öngörülmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YAYGINLIK ve SÜREKLİLİK ARZ EDEN İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ
2022 YILI RAPORU

Aynı dönem içerisinde hakim şirketi olan Reysaş'a satmış olduğu mal ve hizmetlerinin toplam tutarı ₺61.699.579 gerçekleşerek 2022 yılsonunda 2021 yılı satışlarının yaklaşık %19'unun üzerinde gerçekleşeceği öngörülmektedir.

2022 yılında Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin rapor kapsamına giren ilişkili taraf şirketlerinden Reysaş ve Egemence ile yapmış olduğu işlemler, piyasa koşullarına uygun gerçekleştirilmiş olup faaliyetlere etkisi olumludur.

Yukarıda belirtilen hâkim şirket ile yapılan işlemler, olağan ticari işlemler olup, bu işlemlerin herhangi birisinde işlem koşullarının hâkim şirketin yönlendirilmesiyle veya bir başka şirket lehine olacak biçimde belirlenmesi söz konusu olmamıştır. Ticari işlemler gerçekleştirilirken karşı tarafın bağlı veya hakim şirket olup olmamasına göre fiyatlama yapılmamaktadır.

Şirket, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun, 13. maddesinde belirtilen, transfer fiyatlandırmasına ilişkin kurallara uygun hareket edebilmek için ilişkili şirketlerle yaptığı işlemlerin emsallerine uygunluk ilkesine uygun bulunmasına ve bu şirketler ile yapılan işlemlerin arasında ilişki bulunmayan diğer şirketler gibi olmasına dikkat etmiştir. Emsallere uygunluk ilkesi bir şirketin, bağlı şirket ve şubesi ile olan mal ve hizmet fiyatlandırmasının, arasında ilişki bulunmayan diğer şirketler gibi olması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 2022 yılında şirketler topluluğu bünyesinde bulunan şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2022 yılında hâkim şirketle ve/veya hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapmamıştır.

Bu rapor 30/12/2022 tarihinde Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu toplantısında görüşülmüş ve oybirliği ile onaylanmıştır.

Durmuş Döven

Yönetim Kurulu Başkanı

Egemen Döven

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Ekrem Burcu

Yönetim Kurulu Üyesi

Behzat Kaplan

Yönetim Kurulu Üyesi

Ali Murathan Dikel

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Şeref Can Buladoğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi