

# REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

## ANONİM ŞİRKETİ

01.01.2012 – 31.03.2012

## FAALİYET RAPORU



*Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.02.2009 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15-110 sayılı yazısında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ uyarınca hazırladıkları ve Kurula ve/veya Borsa'ya gönderdikleri dönemsel faaliyet raporlarının, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 42.maddesi hükmünde sayılan asgari unsurları içerecek şekilde düzenlenmesi halinde, üç aylık raporlarını Kurula iletmelerine gerek bulunmadığı belirtilmektedir. Bu kapsamda, Şirketimiz "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun kapsamını "Üç Aylık Rapor"daki bilgileri de içerecek şekilde genişletmiş olup, 31.12.2010 döneminden başlamak üzere ayrı bir "Üç Aylık Rapor" düzenlenmemekte ve ilgili dönemlere ait gerekli tüm bilgileri içeren kapsamlı bir "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu" hazırlanarak finansal tablolarla birlikte kamuya açıklanmaktadır.*

İÇİNDEKİLER

1. RAPORUN DÖNEMİ
2. ŞİRKETİN VE BAĞLI ORTAKLIKLARIN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU
3. ŞİRKETİN VE BAĞLI ORTAKLIKLARIN SERMAYE YAPISI
4. YÖNETİM KURULU
5. PORTFÖY BİLGİSİ
6. FİNANSAL PERFORMANS
7. HİSSE PERFORMANSI
8. PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI
9. TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU VE YATIRIMLAR
10. FİNANSMAN KAYNAKLARI, RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI
11. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN SERMAYE ARTIŞI, ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAR DAĞITIMLARI
12. YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER
13. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ
14. PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ VE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN HAKLAR
15. FAALİYET DÖNEMİNİN KAPANMASINDAN SONRA GERÇEKLEŞEN OLAYLAR

## **RAPORUN DÖNEMİ**

01.01.2011 – 31.03.2011

## **ŞİRKETİN ve BAĞLI ORTAKLIKLARIN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

**ŞİRKETİN VE BAĞLI ORTAKLIKLARIN SERMAYE YAPISI**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 31.12.2011 İtibariyle	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	A	Nama	400.000	0,23
	B	Nama	104.099.992	61,24
Diğer	B	Nama	8	0,01
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	65.500.000	38,52
<b>TOPLAM</b>			<b>170.000.000</b>	<b>170.000.000</b>

Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	31.12.2011		31.12.2010	
Ortaklar	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik T.A.Ş.	3.050.000	33,34%	4.575.000	50,00%
<b>Reysaş GYO A.Ş.</b>	<b>1.525.000</b>	<b>16,66%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Enpa Gıda Turizm Ür.İth.İhr.Paz.Tic.Lt.	2.196.000	24,00%	2.196.000	24,00%
BMS İnş.Dnş.Pet.ve Tur.İşl.Lt	2.196.000	24,00%	2.196.000	24,00%
Gürsel Engin	91.500	1,00%	91.500	1,00%
Bekir Kılıç	91.500	1,00%	91.500	1,00%
<b>Toplam</b>	<b>9.150.000</b>	<b>100</b>	<b>9.150.000</b>	<b>100</b>

## **YÖNETİM KURULU**

<b>AD-SOYAD</b>	<b>GÖREVİ</b>
Durmuş Döven	Yönetim Kurulu Başkanı
Ali Ergin Şahin	Yönetim Kurulu Bşk.Yrd. – Genel Müdür
Afife Vardar	Yönetim Kurulu Üyesi
Emel Oguray	Yönetim Kurulu Bađ.Üyesi-Denetim Kom.
Kamil Uysal	Yönetim Kurulu Üyesi-Denetim Kom.
Bülent Dilek	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

Yönetim Kurulu seçimi 28.04.2011 tarihli 2010 yılı olağan genel kurulunda 1 (bir) yıl süre için yapılmıştır.

### **Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri ve Görev Süresi**

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.

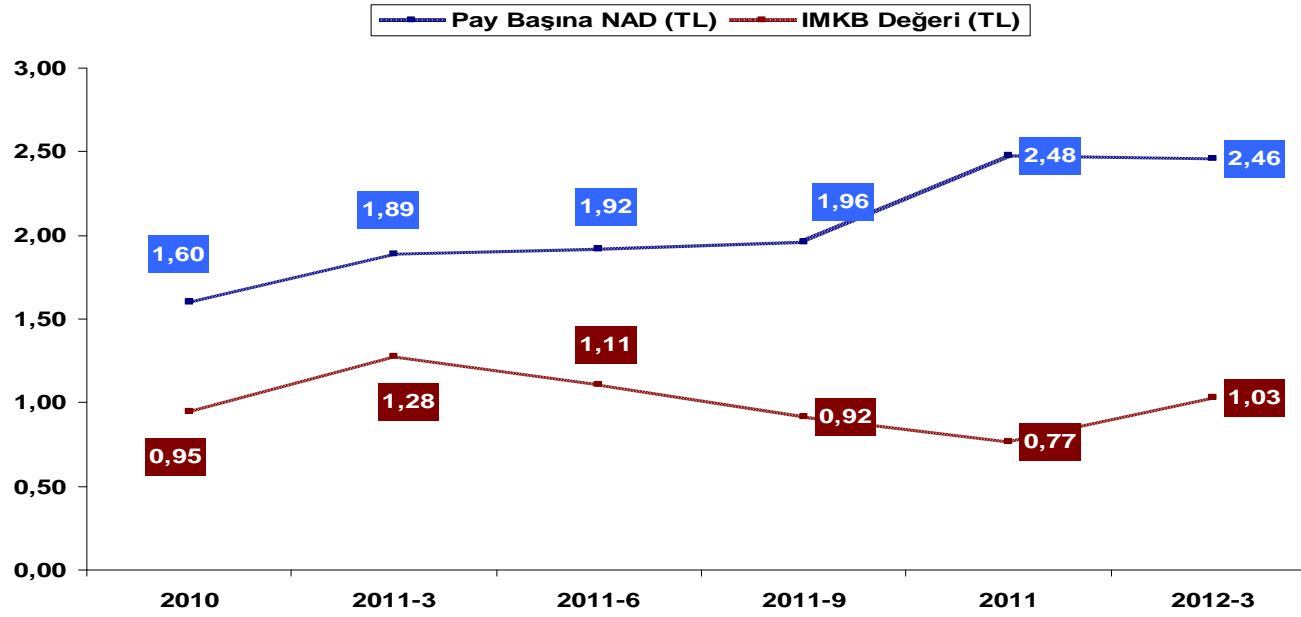
Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara haiz olması zorunludur. Genel Kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan en fazla 3 yıl süre ile görev yapmak üzere en fazla 2 denetçi seçer.

**SERİ XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

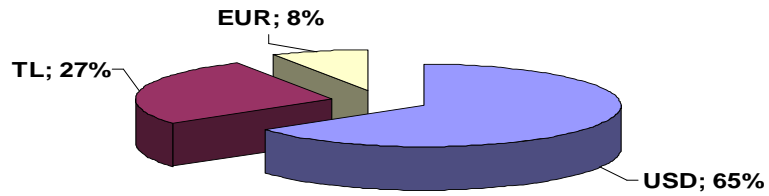
**PORTFÖY BİLGİSİ**

<b>Lojistik Depoları</b>	<b>Fındık Depoları</b>	<b>Arsalar</b>	<b>*Yatırımlar</b>	<b>İştirakler</b>	<b>TOPLAM GAYRİMENKUL DEĞERİ (TL)</b>	<b>NET AKTİF DEĞERİ (TL)</b>
Samandıra	Düzce Merkez	Düzce Merkez 710	Orhanlı 2 Depo İnş.	Arı Lojistik İnş.San.Tic.A.Ş. ( % 16,66 )		
Hadımköy	Düzce Akçakoca	Düzce Merkez 711	Gebze 2088-2 Depo İnş.			
Orhanlı 1	Giresun Tirebolu	Gebze 2088-3	Gebze 2087-3 Depo İnş.			
Çayırova 1	Giresun Bulancak	Gebze 2064-3	Kocaeli 2086-2 Depo İnş.			
Çayırova 2	Ordu Merkez	Ankara Kazan	Samsun 198-1			
Bursa Nilüfer	Ordu Ünye	Pendik Kurna	İzmir 191-192			
AdanaSarıçam	Sakarya Arifiye	Kartepe 884				
Adana Seyhan	Sakarya Karasu	Kartepe 165-9				
AnkaraKazan1	Samsun Terme	Kartepe165/17				
Eskişehir	SamsunÇarşamba	Kartepe 373-6				
	Trabzon Arşin	Sakarya 2587				
		Adana 622-2/4				
		Antalya 26772-2				
		*Orhanlı 2 Depo İnş.				
		*Gebze 2088-2 Depo İnş.				
		*Gebze 2087-3 Depo İnş.				
		*Kocaeli 2086-2 Depo İnş.				
		*Samsun 198-1				
		*İzmir 191-192				
<b>205.704.450</b>	<b>52.314.065</b>	<b>123.844.227</b>	<b>*74.771.350</b>	<b>4.127.642</b>	<b>381.862.742</b>	<b>418.758.412</b>

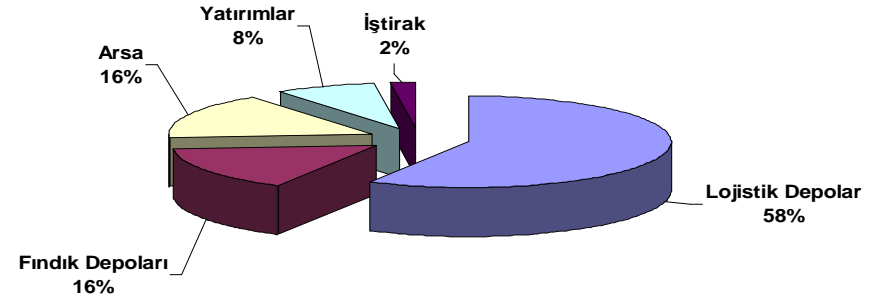
SERİ XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Kira Geliri Dağılımı



Gayrimenkul Dağılımı



## SERİ XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**1 -Arsalar & Projeler**

ARSA LOKASYON	ALIM TARİHİ	ARSA ALANI(M2)	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	PORTFÖYE ORANI	PROJE
Kocaeli Akse 2088 2	16.04.2010	7.101	12.163.000	% 3,14	8.000 m2 lojistik depo inşaatı <b>mevcuttur.</b>
Kocaeli Akse 2086 2	10.05.2010	6.097	-	-	15.000 m2 lojistik depo inşaatı <b>mevcuttur.</b>
Kocaeli Akse 2088 3	16.04.2010	5.801	3.480.000	% 0,91	-
Orhanlı 2-4 1850	10.05.2010	25.053	43.174.000	% 11,05	40.000 m2 lojistik depo inşaatı <b>mevcuttur.</b>
Kocaeli Akse 2064 3	18.05.2010	19.218	9.920.000	% 2,60	Anka Yapı A.Ş. ile imzalanan kat karşılığı inşaat projesi <b>mevcuttur</b>
Kocaeli Akse 2087 3	18.05.2010	7.037	3.870.350	% 1,01	8.000 m2 lojistik depo inşaatı <b>mevcuttur.</b>
Düzce 8 710/711	20.05.2010	17.850	1.065.750	% 0,27	-
Pendik 27-695	30.06.2010	37.147	9.286.750	% 3,09	-
Ankara Kazan 1 693	06.08.2010	11.970	1.735.000	% 0,45	8.000 m2 lojistik depo projesi <b>mevcuttur</b>



## SERİ XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ARSA LOKASYON	ALIM TARİHİ	ARSA ALANI(M2)	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	PORTFÖYE ORANI	PROJE
Kocaeli Uzuntarla 884 -165 9/17-373 6	31.12.2010	78.890	8.383.377	% 2,19	-
Sakarya 2587 47	31.03.2011	56.019	10.424.000	% 2,72	Açık depo olarak kullanılmaktadır.
Adana 622 2/4	25.05.2011	39.634	3.278.000	% 0,85	8.400 m2 lojistik depo projesi <b>mevcuttur</b>
Samsun Çarşamba 198 1	27.05.2011	17.360	5.807.000	%1,52	Carrefour A.Ş.' ye kiraya verilmek üzere 15.000 m2 alanlı lojistik depo inşası <b>mevcuttur</b>
İzmir Torbalı 6 191	20.06.2011	29.401	9.757.000	% 2,55	Carrefour A.Ş.' ye kiraya verilmek üzere 15.000 m2 alanlı lojistik depo inşası <b>mevcuttur</b>
Antalya Kepez 26772 2	23.08.2011	3.000	1.500.000	% 0,5	Carrefour A.Ş.' ye kiraya verilmek üzere 5.000 m2 alanlı lojistik depo projesi <b>mevcuttur</b>
<b>TOPLAM</b>		<b>361.578</b>	<b>120.305.850</b>	<b>% 31,45</b>	

**2 -Depolar****Lojistik Depoları:**

LOKASYON	DEPO ALANI(M2)	EKSPERTİZ DEĞERİ(TL)	PORTFÖYE ORANI	EKSPERTİZ KİRA DEĞERİ ( /m2)	AYLIK KİRA GELİRİ
Adana Seyhan	3.540	20.120.700	% 5,26	4 USD / m2	14.160 USD
Adana Sarıçam (Carrefour)	10.184	9.165.000	% 2,39	2,90 EUR / m2	30.800 EUR
Ankara Kazan (Carrefour)	10.452	9.407.000	%2,46	2,90 EUR / m2	30.800 EUR
Bursa Nilüfer	24.937	33.665.000	% 8,80	5,63 USD / m2	140.395,31 USD
İstanbul Sancaktepe (Genel Merkez )	11.229	22.458.000	% 5,88	8 USD / m2 (10 USD / m2)	73.368 USD (32.000 TL)
İstanbul Orhanlı 1	18.576	32.508.500	% 8,51	7 USD / m2	130.032 USD
Kocaeli Çayırova 2	18.200	25.480.000	% 6,67	6,30 USD / m2	115.570 USD
Kocaeli Çayırova 1	33.089	44.670.000	% 11,7	6,90 USD / m2	228.314 USD
İstanbul Hadımköy	3.962	5.150.000	% 1,34	5,21 USD / m2	20.642,02 USD
Eskişehir	3.987	2.990.250	% 0,78	3,93 TL / m2	15.700 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>138.156</b>	<b>205.704.450</b>	<b>% 53,76</b>		

**Fındık Depoları**

Depo Lokasyonu	Depo Alanı ( m2 )	Ekspertiz Değeri (TL)	Portföye Oranı	Aylık Kira Geliri ( TL)
Düzce Merkez	3,134	3.616.000	% 0,95	30.288,45
Düzce Akçakoca	3,168	3.720.000	% 0,97	30.162,32
Giresun Tirebolu	3,130	3.611.000	% 0,94	33.513,70
Giresun Bulancak	5,992	7.038.000	% 1,84	60.433,30
Ordu Merkez	4,688	5.214.000	% 1,36	45.458,15
Ordu Ünye	7,320	7.912.000	% 2,07	72.608,90
Sakarya Arifiye	1,620	2.829.000	% 0,74	18.998,25
Sakarya Karasu	4,577	5.140.865	% 1,34	38.275,94
Samsun Terme	3,168	4.356.500	% 1,14	33.513,70
Samsun Çarşamba	4,492	5.282.700	% 1,38	45.458,15
Trabzon Arşin	3,080	3.594.000	% 0,94	33.513,70
<b>TOPLAM</b>	<b>44,370</b>	<b>52.314.065</b>	<b>% 13,67</b>	<b>442.224.56</b>

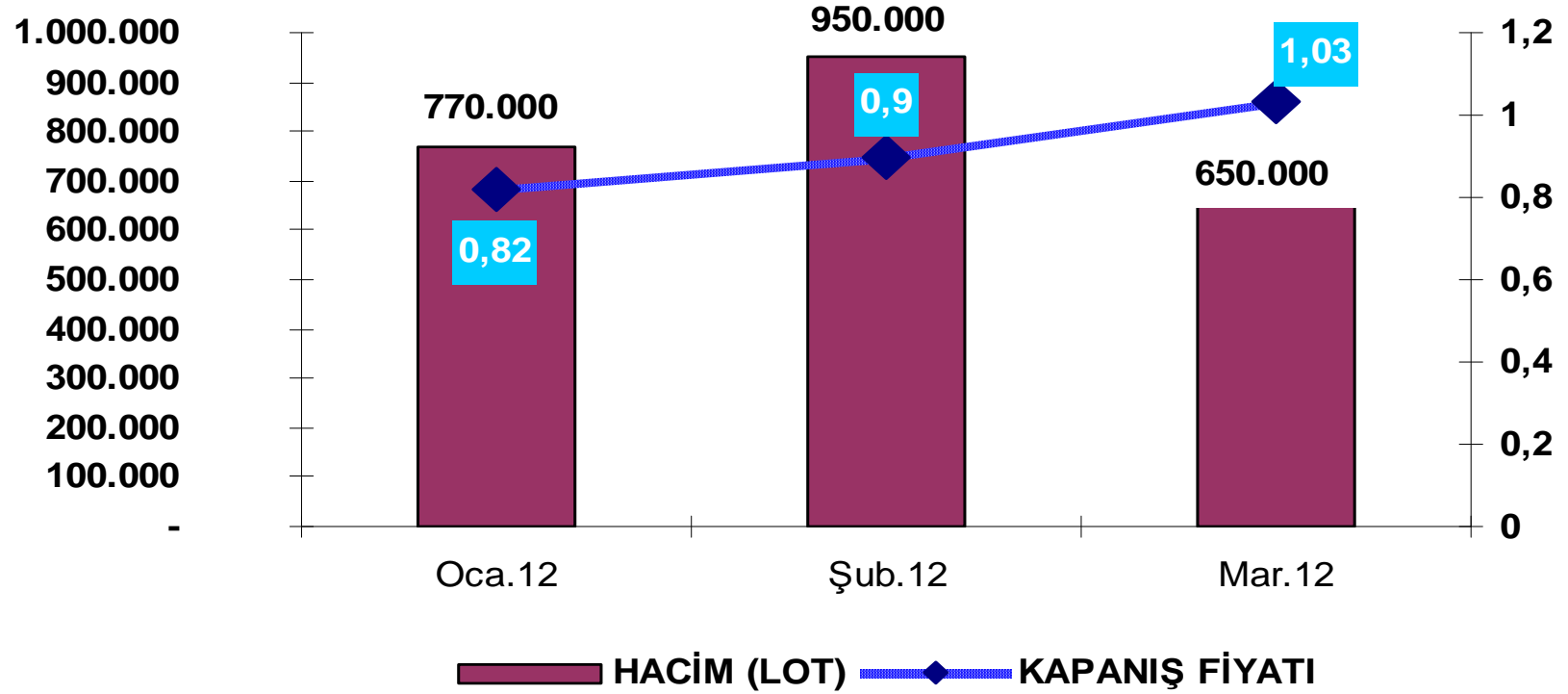
**FİNANSAL PERFORMANS**

<b>TL</b>	<b>31.03.2012</b>
Gelirler	6.042.816
Satışların Maliyeti	(1.696.969)
Faaliyet Karı (EBIT)	3.888.807
EBITDA(VAFÖK)	<b>5.585.776</b>
<b>EBIT Marjı</b>	<b>% 64</b>
<b>EBITDA Marjı</b>	<b>% 92</b>
<b>Konsolide Net Kar-Zarar</b>	<b>1.567.625</b>
<b>Net Karlılık</b>	<b>% 26</b>

<b>TL</b>	<b>31.03.2012</b>
Özkaynaklar	307.742.156
Toplam Borç	57.935.435
Toplam Varlıklar	365.677.591

<b>TEMEL RASYOLAR</b>	<b>31.03.2012</b>
Cari Oran	2,11
Toplam Borçlar / Toplam Varlıklar	%15,6
Toplam Borç / Özkaynaklar	%18,5
<b>Finansal Borçluluk</b>	<b>%93</b>

**HİSSE PERFORMANSI**



**PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI**

Şirketimizin gayrimenkul yatırımlarına yönlendirmediği nakit fonları para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirilmektedir. Portföyde yer alan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri **2.638.519 TL**’ dir. 31.03.2012 tarihi itibarıyla söz konusu yatırımlarımıza ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Banka		
<i>TL mevduat-vadesiz</i>	12.007	5.961
<i>TL mevduat-vadeli</i>	-	-
<i>Yabancı para mevduat-vadesiz</i>	583	472.363
<i>Yabancı para mevduat-vadeli</i>	2.625.929	13.793.810
<b>Toplam</b>	<b>2.638.519</b>	<b>14.272.134</b>

**TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU ve YATIRIMLAR**

Hali hazırda kullanılmış ve kullanılacak teşvik bulunmamaktadır.

**FİNANSMAN KAYNAKLARI, RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**

Reysaş GYO’ nun başlıca finansman kaynağını 170.000.000.-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.

Özkaynaklara 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.

## **DÖNEM İÇİNDE YAPILAN SERMAYE ARTIŞI, ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAR DAĞITIMLARI**

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 19 Mart 2012 tarih ve 91 sayılı toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV No: 56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ne istinaden, Şirketimizin ana sözleşmesinin 3., 6., 8., 14., 17., 18., 22., 26., 28., 31. ve 36. maddelerinin ilişikte yer alan tadil tasarısına uygun olarak değiştirilmesine, söz konusu tadil için ilgili mercilerin onaylarının alınarak gerekli tüm yasal işlemlerin yürütülmesine ve esas sözleşmenin yapılacak ilk Genel Kurul' da onaya sunulmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe 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 bilânçoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

### **Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe**

a) Kalan'ın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

### **Birinci Temettü**

b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda 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 pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilânçoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

## **İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe**

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu ana sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır.

## **YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER**

Yoktur.

## **YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ**

Yoktur

## **PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ VE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN HAKLAR**

31.03.2012 tarihinde Ali Ergin Şahin Genel Müdür, Mehmet Yardibi Mali İşler Müdürü, Mehmet Alper Alptekin Portföy Yöneticisi, Turan Karadeniz İnşaat Mühendisi ve Serpil Mutlu Yatırımcı İlişkileri Uzmanı olarak şirketimizde görev yapmışlardır.

## **FAALİYET DÖNEMİNİN KAPANMASINDAN SONRA GERÇEKLEŞEN OLAYLAR**

**24 Nisan 2012** Şirketimiz portföyünde bulunan Kocaeli İli Akse Köyü 2087 Ada 3 Parsel 7.037 m<sup>2</sup>' lik arsamız için 20.04.2012 tarihi itibariyle inşaat yapı ruhsatı alınmıştır. İlgili gayrimenkul üzerinde 8.000 m<sup>2</sup>' lik depo inşaatı planlanmaktadır.