

İşbu İzahname hâlihazırda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından incelenmektedir ve henüz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir. Halka arz kapsamında herhangi bir yatırım kararı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip verilmeli ve yatırımcılar bu kararlarını nihai İzahname'de yaptıkları incelemelere dayandırmalıdır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi İzahname

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("Kurul")/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 303.716.888 TL'den 358.600.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 54.883.112 TL nominal değerli 54.883.112 adet B grubu pay ve mevcut ortaklarından Euro Cube Private Limited'e ait toplam 6.074.338 TL nominal değerli 6.074.338 adet B grubu paydan oluşan, toplamda 60.957.450 TL nominal değerli 60.957.450 adet B grubu payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.rgy.com.tr adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.akyatirim.com.tr ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.denizyatirim.com adresli internet sitelerinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") 10. maddesi uyarınca, İzahname'de ve İzahname'nin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan İhraççı sorumludur. Zararın İhraççı'dan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/146 Kat:11. Kat / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 135 157 4699

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

1

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80yükdere Cad. No: 141
Esetepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.NA: 491670783 Tic.Sic.No:388640
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78000013

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:107/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. X35 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AK

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
2

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenler 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.N. No: 29101 10783 Tic.Sic.No: 286640
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR.....	2
İÇİNDEKİLER	3
KISALTMA VE TANIMLAR.....	5
I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	14
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:.....	15
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	16
2. ÖZET	19
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	38
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	39
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	42
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	62
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	93
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	155
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	158
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	167
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	195
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	199
13. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	200
14. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	203
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	204
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	222
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	223
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	230
19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	231

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Etiler, Atatürk Bulvarı
No:14/21 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 731 017 4699



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
3

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 339240
Mersis No: 0291-0110-7800-0013
www.denizyatirim.com.tr

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	237
21. DİĞER BİLGİLER.....	243
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	250
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	268
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	271
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	278
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	298
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	300
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	302
29. SULANMA ETKİSİ.....	304
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	305
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	308
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	310
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	321
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	322
35. EKLER.....	323

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Şişli, Atatürk Bulvarı
No:121/15 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 05/ 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
4 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenboğa 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.M. No: 10110783 Tic.Sic.No: 282440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78360013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
Akaretler Gayrimenkul	Akaretler Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Ak Yatırım	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Altunizade Gayrimenkul	Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
AMPD	Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği
Antalya Büyükşehir Belediyesi	T.C. Antalya Büyükşehir Belediyesi
Ataşehir Arsası	2489 ada, 3 parsel, Yenisahra Mahallesi, Ataşehir ilçesi, İstanbul'da bulunan ve Şirket'in sahip olduğu arsa
Atık Taşıma ve Kabul Belgesi	Hafriyat Yönetmeliği Ek-2'ye göre verilen atık taşıma ve kabul belgesi
Atık Yönetimi Yönetmeliği	2 Nisan 2015 tarihli ve 29314 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Atık Yönetimi Yönetmeliği
AVM	Alışveriş merkezi
AVM Endeksi	Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği tarafından yayımlanan AVM endeksi
AVM Yönetmeliği	26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 Resmî Gazete'de yayımlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik
Ayazağa Gayrimenkul	Ayazağa Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Bahariye Gayrimenkul	Bahariye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Bakırköy Gayrimenkul	Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Bağlı Ortaklıklar	Akaretler Gayrimenkul, Altunizade Gayrimenkul, Ayazağa Gayrimenkul, Bahariye Gayrimenkul, Bakırköy Gayrimenkul, Bostancı Gayrimenkul, Cevizli Gayrimenkul, Göksu

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 7/1 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 726 067 4699



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
8 Büyükdere Cad. No: 141
Esenler 34394 SİĞİCİ - İSTANBUL
V.No: 2510110783 Tic.Sic.No: 288440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

KISALTMALAR	TANIMLAR
	Gayrimenkul, Kabataş Gayrimenkul, Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı, Kozyatağı Gayrimenkul, Mel 2 Gayrimenkul, Mel 3 Gayrimenkul, Mel 4 Gayrimenkul, Rönesans Yönetim, Salacak Gayrimenkul, Salacak Gayrimenkul İş Ortaklığı, Selimiye Gayrimenkul, Tarabya Gayrimenkul ve Yakacak Gayrimenkul
Bayraklı / Turan Arsası	İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Turan mahallesi, 2059 ada, 9 parsel, 40035 ada, 4 ve 6 parseller ve 40042 ada 1 parselde bulunan gayrimenkul
Beachtown Projesi	21540 ada, 1 parsel, Arapsuyu Mahallesi, Konyaaltı ilçesi, Antalya'da bulunan ve Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı'nın sahip olduğu arsa üzerinde gerçekleştirilebilecek proje ¹
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BKA	Brüt kiralanabilir alan
Borçlar Kanunu	6098 sayılı Borçlar Kanunu
Bostancı Gayrimenkul	Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Bursa Arsası	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ertuğrul mahallesi, 6496 ada, 1 no'lu parselde bulunan gayrimenkul
Cevizli Gayrimenkul	Cevizli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı	T.C. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29 Temmuz 2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Bakanlığı	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Çevre Kanunu	2872 sayılı Çevre Kanunu

¹ Beachtown Projesi kamu kuruluşları ile yapılan uzun süreli üst hakkı kullanım sözleşmeleri kapsamında geliştirilecektir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 74/14 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 131057 4899

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
6 ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27110783 Tic. Sic. No: 388/40
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

KISALTMALAR	TANIMLAR
Çevre ve İzin Lisans Yönetmeliği	10 Eylül 2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Deniz Yatırım	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Devlet İhale Kanunu	2886 sayılı Devlet İhale Kanunu
Düzeltilmiş EPRA NAD	Gayrimenkul yatırım iş modelinde gerçekleşmesi beklenmeyen belirli kalemleri içermeyen net varlık değerini gösterir finansal veri
Düzeltilmiş FAVÖK	Düzeltilmiş faiz, amortisman ve vergi öncesi kazanç
EFT	Elektronik fon transferi
EPRA	Avrupa Düzenleyici Kurumlar Platformu (<i>European Platform of Regulatory Authorities</i>)
Esas Sözleşme	Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin esas sözleşmesi
Esentepe Gayrimenkul	Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Euribor	Euro Interbank Offered Rate
Euro Crescent	Euro Crescent Private Limited
Euro Cube	Euro Cube Private Limited
FAVÖK	Faiz, amortisman ve vergi öncesi kazanç
Feriköy Gayrimenkul	Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Fiyat Tespit Raporu	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan [*] tarihli fiyat tespit raporu
Florya Arsası	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli mevki, 8667 ada, 1 ve 6 numaralı parselde bulunan gayrimenkul
Göksu Gayrimenkul	Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
GRPL	GIC (Realty) Private Limited

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:145/101/101/101/101/101
Ankara Kurumlar V.D. 735 157 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
7 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 2919/10783 Tic.Sic.No: 36840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300019

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

KISALTMALAR	TANIMLAR
Grup, RGY Grubu	Şirket ile Bağlı Ortaklıklar ve Ortak Girişimleri birlikte ifade eder.
GSYH	Gayri safi yurtiçi hasıla
GVK	193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYODER	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği
Hafriyat Yönetmeliği	18 Mart 2004 tarihli ve 25406 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği
Halka Arz Edenler	İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi
Halka Arz Eden Pay Sahibi	Euro Cube
Halka Arz Edilecek Paylar	Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek olan 54.883.112,00 TL nominal değerli 54.883.112 adet B grubu pay ile Euro Cube'ün maliki olduğu 6.074.338,00 TL nominal değerli ve 6.074.338 adet B grubu pay
Hazine ve Maliye Bakanlığı	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
ICSC	Uluslararası Alışveriş Merkezi Konseyi (<i>International Council of Shopping Centers</i>)
IFC	International Finance Corporation
İlcak Ailesi	Birlikte veya tek başlarına Erman İlcak, Bekir İlcak, Ayşe İlcak, İpek İlcak Kayaalp ve Bahar İlcak ile yasal halefleri
IMF	International Monetary Fund
ISIN	Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İller Bankası	İller Bankası A.Ş.
İmar Kanunu	3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	4857 sayılı İş Kanunu
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	10 Ağustos 2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:142/266 Çankaya / ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 27380/0674699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

A

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80yıldere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27380/0674699
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

KISALTMALAR	TANIMLAR
İzmit Arsası	Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Körfez mahallesi, 5205 ada, 2 no'lu, 5182 ada, 5 no'lu ve 5213 ada 2 no'lu parselde bulunan gayrimenkul
Kabataş Gayrimenkul	Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı	Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı
Kahramanmaraş Piazza AVM	Kahramanmaraş İli, Merkez İlçesi, Hayrullah Mahallesi, 6620 Ada, 4 Parsel üzerinde bulunan ve Mel 3 Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
Kandilli Gayrimenkul	Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Karşıyaka Hilltown AVM	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26024 Ada, 1 Parsel üzerinde bulunan ve Altunizade Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
KDV	Katma değer vergisi
Kişisel Verileri Koruma Kurulu Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik	16 Kasım 2017 tarihli ve 30242 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kişisel Verileri Koruma Kurulu Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik
Kişisel Verilerin Silinmesi, Yok Edilmesi veya Anonim Hale Getirilmesi Hakkında Yönetmelik	28 Ekim 2017 tarihli ve 30224 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kişisel Verilerin Silinmesi, Yok Edilmesi veya Anonim Hale Getirilmesi Hakkında Yönetmelik
Konak Arsası	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli mahallesi, 8667 ada, 1 ve 6 no'lu parsellerde bulunan gayrimenkul
Konsorsiyum Liderleri	Ak Yatırım ve Deniz Yatırım
Kozzy AVM	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Kozyatağı Mahallesi, 3.Bölge Köyü, Şakacı SK., 3312 Ada, 36 Parsel üzerinde bulunan ve Kozyatağı Gayrimenkul'ün işletmekte olduğu AVM
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çarşı Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 21/16 Çankaya / ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 80yükdere Cad. No: 141
 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 2910110783
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 0291-0110-78300011

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

KISALTMALAR	TANIMLAR
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Yenikariye Mahallesi, Null Mevkii 15304 Ada, 9 Parsel üzerinde bulunan ve Tarabya Gayrimenkul'ün işletmekte olduğu AVM ve ofis
KVK	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Maltepe Belediyesi	T.C. Maltepe Belediyesi
Maltepe Park AVM ve Ofis	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, 16212 Ada, 11 Parsel üzerinde bulunan ve Bakırköy Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM ve ofis
Maltepe Park Konut	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, 16212 Ada, 11 Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projesi
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, GÜlsuyu Mahallesi, 15050 Ada, 2 Parsel üzerinde bulunan ve Salacak Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM, ofis ve konut
Mamak Arsası	Ankara ili, Mamak ilçesi, Üreğil mahallesi, 52697 ada, 1 no'lu parselde bulunan gayrimenkul
Mel 2 Gayrimenkul	Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Mel 3 Gayrimenkul	Mel 3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Mel 4 Gayrimenkul	Mel 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Mevcut Ortaklar	Rönesans Emlak Geliştirme, Euro Cube, Murat Özgütmüş, Kamil Yanıkömeroğlu
MİA, Merkezi İş Alanı	Levent-Maslak-Gayrettepe-Esentepe-Zincirlikuyu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MTV	Motorlu taşıtlar vergisi
NAD	Net Aktif Değer
OCR	Kiralama Maliyet Oranı
OfficeLink	Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'ta faaliyet gösteren paylaşımlı ofis projesi

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya İlçesi, Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:2 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 135 057 4639



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
10 ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Süyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Sığı - İSTANBUL
V.No:2970120793 T.C.Sic.No:388240
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

KISALTMALAR	TANIMLAR
Optimum Adana AVM	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 11526 Ada, 22 Parsel üzerinde bulunan ve Göksu Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
Optimum Ankara AVM	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46397 Ada, 4 Parsel üzerinde bulunan ve Kurtköy Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
Optimum İstanbul AVM	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 Ada, 2 Parsel üzerinde bulunan ve Feriköy Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
Optimum İzmir AVM	İzmir İli, Gaziemir İlçesi, Sakarya Mahallesi, 1482 Ada, 49 Parsel üzerinde bulunan ve Esentepe Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
Ortak Girişim(ler)	Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul ve Kandilli Gayrimenkul
ÖTV	Özel tüketim vergisi
Özel Güvenlik Kanunu	5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun
PwC	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Paylar	Halka Arz Edilecek Paylar
Perakende Ticaret Kanunu	6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun
PERBİS	Perakende Bilgi Sistemi
RGY Hissedarlar Sözleşmesi	Rönesans Gayrimenkul, Rönesans Holding, Euro Cube, Rönesans Emlak Geliştirme, Kamil Yanıkömeroğlu ve Murat Özgülmüş arasında imzalanmış, 2 Ekim 2020 tarihli 1 No.lu Değişiklik Protokolü ve 13 Nisan 2023 tarihli 2 No.lu Değişiklik Protokolü ile [tadil edilen 27 Ekim 2014 tarihli Taahhüt ve Hissedarlar Sözleşmesi]
RönesansBiz Küçükyaşlı Ofis ve Okul	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Yenikariye Mahallesi, 15313 Ada, 7 Parsel, 15288 Ada, 8 Parsel ve 15287 Ada, 9 Parsel üzerinde bulunan ve Bostancı Gayrimenkul'ün işletmekte olduğu ofis ve okul
Rönesans Grubu	Rönesans Holding ve bağlı ortaklıkları

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Cankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No:1 Kat:10 Cankaya ANKARA
 Ankara Telefonları V.D 735 057 4499

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
 V.N. No: 2978110783 Tic.Sic.No: 288470
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 0291-0110-783000013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

KISALTMALAR	TANIMLAR
TCK	5237 sayılı Türk Ceza Kanunu
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası A.Ş.
TED	Türk Eğitim Derneği
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
Ticaret Bakanlığı	T.C. Ticaret Bakanlığı
Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu	6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu
TL	Türk Lirası
TPMK	Türk Patent ve Marka Kurumu
TSKB	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜFE	Tüketici fiyat endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
ÜFE	Üretici fiyat endeksi
Ümraniye Arsası	1840 ada, 256 parsel, İnkılap Mahallesi, Ümraniye ilçesi,, İstanbul'da bulunan ve Kandilli Gayrimenkul'ün sahip olduğu arsa
Veri Koruma Kanunu	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Veri Sorumluları Sicili	Veri Koruma Kanunu uyarınca kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin, veri işlemeye başlamadan önce kaydolmak zorunda oldukları sicil
Veri Sorumluları Sicili Hakkında Yönetmelik	30 Aralık 2017 tarihli ve 30286 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Veri Sorumluları Sicili Hakkında Yönetmelik
VUK	213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yakacık Gayrimenkul	Yakacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:149/10/2 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AKU

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
13 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80yükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
VKN: 2980710783 Tic.Sic.No: 2785440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291 0110 7850 0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

[•]

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya M. H. Atatürk Bulvarı
No:144/14 Çankaya ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 733 05/ 4499

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

14

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 2676110783 Tic.Sic.No: 188440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0018

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 144/30 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 739 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

15

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 388168
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300003

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve İzahname'de bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<u>İhraççı</u> Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım
Ömer Sinan Tekol CFO Sercan Yüksel Yönetim Kurulu Üyesi RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Sakarya Mah. Atatürk Bulvarı No:114/146 Çankaya ANKARA Ankara Kurumu No: 2735 057 4899 04.12.2023	İZAHNAMENİN TAMAMI

<u>Halka Arz Eden Pay Sahibi</u> Adı, Soyadı/Unvanı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
Euro Cube Private Limited adına vekaleten Ayşegül ÖNOL 04.12.2023	İZAHNAMENİN TAMAMI

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:114/146 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumu No: 2735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
16

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 29101/16783 Tic.Sic.No: 289940
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0018

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

<u>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin</u>	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	
Duygu Haker Şen Müdür	Kemal Ulaş Ünalın Yönetici
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	İZAHNAMENİN TAMAMI
04.12.2023	

<u>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin</u>	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	İZAHNAMENİN TAMAMI
Melda Finanser Müdür	İhsan Engindeniz Müdür
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL Y.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 368440 www.denizyatirim.com.tr Mersis No: 0291-0110-7830-0013	
04.12.2023	

İzahname'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmza sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

<u>İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin</u>	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı, Soyadı, Görevi	

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 140/12 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 08110000000000000000000000000000

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
17 ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 368440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A. Ş.	30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN FİNANSAL DÖNEMLERE AİT ÖZEL AMAÇLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
Burak Özpoyraz Sorumlu Denetçi	
İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30 EYLÜL 2023 VE 24 EKİM 2023 TARİHLİ VE 2023REVC262, 2023REV608, 2023REVB315, 2023REVC261, 2023REV604, 2023REV605, 2023REV612, 2023REV606, 2023REV611, 2023REVB314, 2023REVB313, 2023REV610, 2023REV610, 2023REVC260, 2023REV609, 2023REVB316 ve 2023REV607 SAYILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI
[•]	
İlgili Sektör Raporunu Hazırlayan Kuruluş TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mütessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi	24 KASIM 2023 TARİHLİ SEKTÖR RAPORU
Tuğra Günden Yönetim Kurulu Başkanı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 18/1 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 135 057 4699

[Signature]

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
18 ANONİM ŞİRKETİ

[Signature]

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278820
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR

No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere), ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<p>Hukuki Statüsü: Anonim Şirket</p> <p>Tabi Olunan Mevzuat: T.C. kanunları</p> <p>Kurulduğu Ülke: Türkiye</p> <p>Adresi: Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya/Ankara</p>

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/146 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 335 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
19 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyol 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 2410510783 Tic.Sic.No: 284440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7000-0003

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde İhraççı'nın mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/ pazarlar hakkında bilgi	<p>Şirket'in ana faaliyet konusu 12 Aralık 2014 tarih ve 8714 sayılı TTSG'de yayımlanan, 9 Aralık 2014 tarihinde tescil edilen genel kurul toplantısında kabul edilmiş Şirket esas sözleşmesinin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca özetle, gayrimenkullerin alımı, satımı, kiraya verilmesi, üzerinde proje gerçekleştirilmesi ve aşağıda detaylandırılan gayrimenkuller, Bağlı Ortaklıklar ve Ortak Girişimler'den meydana gelen Grup portföyünün yönetilmesidir.</p> <p>Şirket'in genel merkez adresi, Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya/Ankara'dır.</p> <p>Grup, 30 Eylül 2023 itibarıyla 298 çalışanı ile faaliyetlerine devam etmektedir. Şirket'in genel merkezi Ankara'da olup ayrıca İstanbul'da bir şubesi bulunmaktadır.</p> <p>Şirket, Rönesans Grubu'nun ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketidir. Şirket, Rönesans Grubu'nun 30 yılı aşkın inşaat deneyimini yaklaşık 20 yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek Türkiye'de yaklaşık 640.000 m² toplam kiralanabilir alanı ile üçü karma proje içerisinde yer almak üzere toplam on iki AVM'den meydana gelen bir AVM platformudur. Grup'un mevcut portföyünde, halihazırda faaliyette olan on üç ticari gayrimenkul ve ileride üzerinde proje geliştirmeye müsait iki arsa ve Beachtown Projesi olmak üzere toplam on altı varlık bulunmaktadır. Grup'un portföyünde bulunan varlıklar Türkiye'nin sekiz farklı şehrinde (arsalar hariç) yer alan dokuz AVM, bir ofis ve üç karma projeyi kapsamaktadır. Grup portföyünde bulunan veya uzun süreli kiralama hakkı bulunan varlıklarının toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 750 bin m² olup bunun yaklaşık 640 bin m²'si AVM ve 110 bin m²'si ofislerden oluşmaktadır. Grup'un portföyünde bulunan iki arsanın toplam alanı ise yaklaşık 23,5 bin m² ve bir projesinin alanı yaklaşık 121,3 bin m²'dir.</p> <p>Grup'un portföyünde faal olarak bulunan varlıklar aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Optimum İzmir AVM2. Maltepe Park AVM ve Ofis3. Karşıyaka Hilltown AVM4. Kütükyalı Hilltown AVM ve Ofis5. Samsun Piazza AVM ve Otel²
------------	---	--

² İlgili varlık, Acil Durum İşleri tarafından işletilmektedir.

YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/146 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4099

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
20
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27010783 Tic. Sic. No: 288146
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78000013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

		<p>6. Optimum Adana AVM 7. Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut 8. Kahramanmaraş Piazza AVM 9. Şanlıurfa Piazza AVM 10. Optimum İstanbul AVM 11. Optimum Ankara AVM 12. Kozzy AVM 13. RönesansBiz Küçükyağlı Ofis ve Okul</p> <p>Grup'un portföyünde bulunan arsaları aşağıdaki gibidir:</p> <p>1. Ataşehir Arsası 2. Ümraniye Arsası</p> <p>Grup'un projesi aşağıdaki gibidir:</p> <p>1. Beachtown Projesi³</p> <p>Maltepe Park AVM ve Ofis'in bulunduğu parselde, dört bloktan oluşan 478 konut ve 25 adet ticari ünitelik bir proje olan Maltepe Park Konut'un geliştirilmesi planlanmaktadır. Maltepe Park Konut'un hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Maltepe Belediyesi'nden alınmıştır.</p> <p>Entegre bir iş modelini benimsemiş olan Grup, ticari gayrimenkul geliştirme sürecinin tüm aşamalarında faaliyet göstermekte ve aynı zamanda; geliştirdiği gayrimenkullerin kiralama, yönetim ve işletmesini Şirket üstlenmektedir.</p>
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetindeki 11 ili etkileyen deprem felaketi, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar, COVID-19 pandemisi gibi salgın hastalıklar gibi konular, Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.</p> <p>Söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek zorluklar, Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.</p>
B.5	İhraççının dâhil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in iki gerçek kişi ve iki tüzel kişi olmak üzere toplam dört pay sahibi bulunmaktadır. Şirket'in pay sahiplerinden Rönesans Emlak Geliştirme,</p>

³ Beachtown Projesi kamu kuruluşları ile yapılan uzun süreli üst hakkı kullanım sözleşmeleri kapsamında geliştirilecektir.

		<p>Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %74,24'ünü; Euro Cube, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %21,44'ünü; Murat Özgümüş, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %1,96'sını; Kamil Yanıkömeroğlu, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %2,36'sını temsil eden paylara sahiptir. Şirket'in konsolidasyona tâbi 20 adet Bağlı Ortaklığı ve dört adet Ortak Girişim'i bulunmaktadır.</p> <p>Şirket pay sahiplerinden Rönesans Emlak Geliştirme'nin bir tüzel kişi pay sahibi bulunmaktadır. Rönesans Emlak Geliştirme'nin çıkarılmış sermayesinin %100'ünü temsil eden paylara Rönesans Holding sahiptir. Rönesans Holding'in pay sahipleri, Erman Ilıcak (%90,01), İpek Ilıcak Kayaalp (%4,74), IFC (%3,84) ve RNS Menkul ve Gayrimenkul Geliştirme Yatırım A.Ş.'dir (%1,41).</p> <p>Şirket pay sahiplerinden Euro Cube, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.</p>
--	--	---

B.6	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak İhraççı'nın yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da İhraççı'yı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi ve oy haklarındaki payı doğrudan %5'in üzerinde olan ortakları Rönesans Emlak Geliştirme (%74,24) ve Euro Cube'dür (%21,44).</p> <p>Rönesans Emlak Geliştirme sermayesini temsil eden payların %100'ü Rönesans Holding'e aittir. Rönesans Holding'in pay sahipleri, Erman Ilıcak (%90,01), İpek Ilıcak Kayaalp (%4,74), IFC (%3,84) ve RNS Menkul ve Gayrimenkul Geliştirme Yatırım A.Ş.'dir (%1,41).</p> <p>Bu kapsamda, işbu İzahname tarihi itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişiler Rönesans Emlak Geliştirme'nin sermayesinin tamamına sahip olması sebebiyle Rönesans Holding (%74,24), Rönesans Holding'in sermayesinin %90,01'ine sahip olması sebebiyle Erman Ilıcak (%66,82) ve Euro Cube, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştiraki olduğu için, GRPL'dir (%21,44).</p> <p>Şirket'in sermayesi A Grubu ve B Grubu paylara bölünmüştür. Esas Sözleşme uyarınca, 297.642.550 adet A grubu pay bulunmakta olup, bu payların 225.477.000'i Rönesans Emlak Geliştirme'ye, 59.042.550'si Euro Cube'e, 5.965.000'i Murat Özgümüş'e ve 7.158.000'i Kamil Yanıkömeroğlu'na aittir; 6.074.338 adet B grubu pay bulunmakta olup, bu payların tamamı Euro Cube'a aittir. Genel kurul toplantısında her payın 1 (bir) oy hakkı vardır. Bununla birlikte, altı kişiden oluşan yönetim kurulunun üç</p>
-----	--	--

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Milli Atatürk Bulvarı
No:144/115 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 067 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
22 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 294610783 Tic.Sic.No: 28670
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %93,68'ini temsil eden A grubu paylara sahip olan Rönesans Emlak Geliştirme ve Euro Cube, Şirket'in yönetim hakimiyetine sahiptir. Söz konusu kontrolün kaynağı sahip olunan A grubu pay miktarı ve A grubu paylara tanınan yönetim kurulu için aday gösterme imtiyazıdır. Rönesans Emlak Geliştirme ile Euro Cube 28 Kasım 2023 tarihinde RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ni tadil etmek üzere halka arzın gerçekleşeceği tarihe kadar Şirket'in kurumsal yönetimini düzenlemek üzere bir protokol imzalamıştır. Protokol uyarınca, Euro Cube'ün Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe protokole yer verilen bazı stratejik konularda alınacak kararlar bakımından veto hakkı olacaktır.

Taraflar halka arzın gerçekleştirilmesinden itibaren yürürlüğe girecek şekilde RGY Hissedarlar Sözleşmesini tadil etmek için müzakerelerini sürdürmektedir. İlgili tadillerin, Euro Cube Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe, diğer hususlara ek olarak Euro Cube'ün genel kurulda A grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilecek olan yönetim kurulu üyelerinden bir tanesini belirleme hakkına (şüpheye mahal vermemek adına Euro Cube bu yönde herhangi bir yükümlülük altında olmayacaktır) sahip olmasını da içermesi öngörülmektedir.

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile İhraççı'nın finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirket'in özel amaçlı bağımsız denetçi raporu kapsamında denetlenmiş konsolide finansal tablolarına göre özet bilançosu aşağıda verilmektedir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Dönen Varlıklar	1.082.944	2.146.522	4.382.382	2.152.586
Duran Varlıklar	16.989.182	23.261.642	42.143.556	71.036.786
AKTİF TOPLAMI	18.072.126	25.408.164	46.525.938	73.189.372
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.092.764	748.004	10.278.727	3.551.480
Uzun Vadeli Yükümlülükler	10.259.931	16.160.134	13.496.465	29.471.806
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	11.352.695	16.908.138	23.775.192	33.023.286

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Men. Atatürk Bulvarı
No:145/12 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735/057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
23 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyenge 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278862
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0019

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**TOPLAM
ÖZKAYNAKLAR**

6.719.431

8.500.026

22.750.746

40.166.086

Şirket'in özel amaçlı bağımsız denetçi raporu kapsamında hazırlanan konsolide finansal tablolarına göre özet gelir tablosu aşağıda verilmektedir.

Bln TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Hasılat	688.261	993.056	2.153.605	1.430.067	2.622.447
Satışların Maliyeti	(239.037)	(312.436)	(809.472)	(555.838)	(837.047)
Brüt Kâr	449.224	680.620	1.344.133	874.229	1.785.400
Esas faaliyet kârı	2.217.230	7.144.695	19.437.298	16.521.571	27.145.729
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)	2.436.383	8.159.357	22.324.546	18.989.224	30.789.285
Südürtülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı	(412.005)	2.697.957	17.581.697	15.523.611	24.202.524
NET DÖNEM KÂRI/(ZARARI)	(396.872)	1.780.413	14.253.742	12.942.505	17.418.941

Mali Oranlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Cari Oran	0,99	2,87	0,43	0,61
Kaldıraç Oranı (%)	%62,8	%66,5	%51,1	%45,1
Kısa Vadeli Yükümlülükler/Aktif Toplamı (%)	%6,0	%2,9	%22,1	%4,9
Uzun Vadeli Yükümlülükler/Aktif Toplamı (%)	%56,8	%63,6	%29,0	%40,3
Özkaynaklar/Aktif Toplamı (%)	%37,2	%33,5	%48,9	%54,9
Toplam Yükümlülükler/Özkaynaklar (%)	%169,0	%198,9	%104,5	%82,2
Duran Varlıklar/Aktif Toplamı (%)	%94,0	%91,6	%90,6	%97,1
Duran Varlıklar/Toplam Yükümlülükler (%)	%149,6	%137,6	%177,3	%215,1
Finansal Borçlar/Özkaynaklar (%)	%130,4	%152,1	%72,0	%44,4

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 42 Kat: 3 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 097 4599

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
24 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esetepe 34394 Sıhli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2788490
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Mali Oranlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Brüt Kar	449.224	680.620	1.344.133	874.229	1.785.400
Brüt Kar Marjı	63,3%	68,5%	62,4%	61,1%	68,1%

İzahname dönemleri itibarıyla, Şirket'in toplam varlıklarındaki artışın en önemli sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlemelerinden kaynaklanan değer artışlarıdır.

Şirket'in yükümlülüklerindeki artış ise yabancı para banka kredilerindeki kur farkından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in satış gelirlerinin yaklaşık %95'ini yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluşturmaktadır. Satış gelirlerinin %5'ini ise yönetim ve danışmanlık gelirleri, konut satış gelirleri ve diğer gelirler oluşturmaktadır. Grup'un sahibi olduğu AVM'ler ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturaları Grup şirketlerinin kiracılar ile yapmış olduğu sözleşmelere ve geçerli kanun hükümlerine istinaden, kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır. Konut veya rezidans satışından gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür ve konut gelirleri kaleminde takip edilir. Ek olarak, Grup, ofis üniteleri satmaktadır. Ofis satışları ise Maltepe Piazza AVM Ofis ve Konut karma projesinin bağımsız bölüm satışlarından oluşmaktadır. Konut satışları hasılatla takip edilirken, ofis birim satışları, yatırım amaçlı gayrimenkul olmaları sebebiyle esas faaliyetlerden gelirler kaleminin altında takip edilmektedir.

Pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün 2022 yılı itibarıyla canlanıp, AVM'lerin tam kapasite çalışmaya başlamasıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda bir önceki yıla göre %119,4'lük artışla 2.085.015 bin TL'ye yükselmiştir.

30 Eylül 2023 itibarıyla gelirlerde görülen artışın ana sebebi, enflasyonun tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile birlikte ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyondan daha fazla artarak baz kira gelirleri karşısında ağırlığını arttırmasıdır.

Şirket'in en yüksek paya sahip maliyet kalemlerini kamu hizmeti giderleri (elektrik, su vb.), ofis yönetim giderleri ve personel giderleri oluşturmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 25 Kat: 16 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 733 057 4899

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
25

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyol 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.N. No: 2018/10783 Tic.Sic.No: 338440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7800-0013

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Brüt kâr marjının, pandeminin etkisini tamamen kaybettiği 2022 yılında %62,4'den 30 Eylül 2023 itibariyle %68,1'e yükselmesinin en önemli sebebi ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyonun üstünde seyretmesidir.

Şirket'in aktif toplamı 2020 yılında 18.072.126 bin TL iken, 2021 yılında %40,6'lık artışla 25.408.164 bin TL'ye, 2022 yılında %83,1'lik artışla 46.525.938 bin TL'ye, 30 Eylül 2023'te ise %57,3'lük artışla 73.189.372 bin TL'ye yükselmiştir. Bu artışlar ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in yükümlülüklerinin toplamı 2020 yılında 11.352.695 bin TL iken, 2021 yılında %48,9'luk artışla 16.908.138 bin TL'ye, 2022 yılında %40,6'lık artışla 23.775.192 bin TL'ye, 30 Eylül 2023'te ise %38,9'luk artışla 33.023.286 bin TL'ye yükselmiştir. Bu artışlar ağırlıklı olarak uzun vadeli finansal borçlardan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in özkaynakları 2020 yılında 6.719.431 bin TL iken, 2021 yılında %26,5'lik artışla 8.500.026 bin TL'ye, 2022 yılında %167,7'lik artışla 22.750.746 bin TL'ye, 30 Eylül 2023'te ise %76,5'lik artışla 40.166.086 bin TL'ye yükselmiştir. Bu artışlar ağırlıklı olarak geçmiş yıl karları ve 2023 yılı dönem karından kaynaklanmaktadır. Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında değişiklik olmamıştır.

Şirket'in net satışları 2020 yılında 688.261 bin TL iken, 2021 yılında %44,3'lük artışla 993.056 bin TL'ye, 2022 yılında %116,9'luk artışla 2.153.605 bin TL'ye, 30 Eylül 2023'te ise 30 Eylül 2022'de sona eren finansal döneme kıyasla %83,4'lük artışla 2.622.447 bin TL'ye yükselmiştir. Bu artışlar ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyonun üzerinde artmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in brüt kârı, 2020 yılında 449.224 bin TL iken, 2021 yılında %51,5'lik artışla 680.620 bin TL'ye, 2022 yılında %97,5'lik artışla 1.344.133 bin TL'ye, 30 Eylül 2023'te ise 30 Eylül 2022'de sona eren finansal döneme kıyasla %104,2'lik artışla 1.785.400 bin TL'ye yükselmiştir. Bu artışlar ağırlıklı olarak gayrimenkul kira gelirlerinin enflasyonun üzerinde artmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket net dönem kârı, 2020 yılında (396.872) bin TL iken, 2021 yılında yaklaşık 4.5 kat artarak 1.780.413 bin TL'ye, 2022 yılında yaklaşık 7 kat artarak 14.253.742 bin TL'ye, 30 Eylül 2023'te ise 30 Eylül 2022'de sona eren finansal

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:140/135 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
26 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Eserene 34394 Sisli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 288340
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7818-0003

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

döneme kıyasla %34,6'lık artışla 17.418.941 bin TL'ye yükselmiştir. Bu artışlar ağırlıklı olarak pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyonun da eklenmesinin tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile sektörde oluşan etkiden kaynaklanmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Düzeltilmiş FAVÖK**4	512.619	770.223	1.547.374	2.111.578
Faiz gideri	585.673	950.636	1.282.495	1.580.250
Düzeltilmiş FAVÖK / Faiz gideri	0,88	0,81	1,21	1,34

* Grup'un FAVÖK'ünün ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların Şirket'in %50 payına tekabül eden FAVÖK'ünün toplamını ifade eder.

Yukarıda gösterilen Düzeltilmiş FAVÖK'ün faiz giderine oranı, Şirket'in maliyetlerini ölçme ve operasyonel karlılığı değerlendirme amacı taşımaktadır ve son üç yıl içerisinde dikkate değer bir iyileşme kaydetmiştir. 31 Aralık 2020 tarihinde 0,88 olan oran, 31 Aralık 2021 tarihine gelindiğinde 0,81'e düşmüştür. 31 Aralık 2022 tarihinde bu oran 1,21'e, 30 Eylül 2023'te ise 1,34'e yükselmiştir. Yükselen Düzeltilmiş FAVÖK/ faiz gideri oranları, Şirket'in finansman maliyetlerini etkin bir şekilde yönettiğine ve operasyonel karlılığını artırma çabalarının olumlu sonuç verdiğine işaret etmektedir.

B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kâr tahmini ve beklentileri	Şirket'in kâr tahmini veya beklentisi bulunmamaktadır.
B.10	İzahname'de yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	İzahname'de yer alan finansal tabloların tamamına olumlu görüş verilmiştir.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut	Grup'un net işletme sermayesi 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla (1.398.894 bin) TL'dir. İşbu izahname tarihi itibarıyla kısa

4 İzahnamede yer alan Düzeltilmiş FAVÖK kalemi TFRS'de tanımlanmamış olup diğer şirketler tarafından kamuya açıklanan finansal tablolarda yer alan Düzeltilmiş FAVÖK verileri ile karşılaştırılabilir nitelikte olmayabilir.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:10 Kat:9 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
27 ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 29197/0783 Tic.Sic.No: 288480
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	yükümlülüklerini karşılayamaması	<p>vadeli borçlanmaların önemli bir kısmı, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmına geçen kalemlerden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam varlıklara oranı ise %5'tir. Grup'un bir yıl içerisinde elde etmeyi beklediği kira sözleşmeleriyle kesinleşmiş gelirleri kısa vadeli yükümlülüklerinin dönen varlıkları aşan kısmını karşılamaya yetmektedir. Grup genellikle ilgili alacaklarını aynı ay içerisinde tahsil etmektedir. Faaliyetlerden sağlanan nakit sayesinde Grup aylık periyotlarda vadesi gelen yükümlülüklerini uygun şekilde ödemektedir. Grup'un tahsilat gün sayısının düşük olması, kısa vadeli yükümlülüklerinin zamanında ödenmesi açısından avantaj sağlamaktadır. Bunun yanı sıra yapılması planlanan halka arzdan sağlanacak gelir ile öncelikli olarak finansal yükümlülüklerin azaltılması planlanmaktadır. Halka arz sonrası Grup'un elde edeceği halka arz gelirlerinin bir kısmı işletme sermayesinde kullanılacaktır.</p>
--	---	---

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Şirket'in sermayesini temsil eden nama yazılı iki pay grubu bulunmaktadır. A grubu paylar imtiyazlı, B grubu paylar ise imtiyazsızdır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in B grubu paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarı ile belirlenmemiştir.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	<p>TL para birimi ile ihraç edilecektir.</p>
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	<p>İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, her biri 1,00 TL nominal değerinde 297.642.550 adet A grubu ve her biri 1,00 TL nominal değerinde 6.074.338 adet B grubu olmak üzere toplam 303.719.888 nama yazılı paydan oluşmaktadır. Çıkarılmış sermaye muvazaadan ari olarak tamamen ödenmiştir.</p>
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine; Kârdan Pay Alma Hakkı, Oy Hakkı, Yeni Pay Alma Hakkı, Tasfiyeden Pay Alma Hakkı, Ortaklıktan Ayrılma Hakkı, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı, Bedelsiz Pay Edinme Hakkı, Genel Kurula Davet ve Müzakerelere Katılma Hakkı, Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı, İptal Davası Açma Hakkı, Azlık Hakları ve Özel Denetim İsteme Hakkı tanımaktadır. Paylar,</p>

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Anıturk Bulvarı
No: 216 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
28 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic.Sic.No: 288410
Mersis No: 0291-0110-78300013
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

		kanunun verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Pay Piyasası Yıldız Pazar'da işlem görmesi için [●] tarihinde Borsa İstanbul'a başvuru yapılmıştır. Borsa'nın görüşü işbu İzahname'nin "1-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kâr dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket kâr tespiti ve dağıtım konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kâr dağıtım yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kâr dağıtım esasları kâr dağıtım politikası çerçevesinde belirlenmektedir. Bu çerçevede, Şirket yönetim kurulu [●] tarih ve [●] sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in kâr dağıtım politikasını belirlemiş ve halka arz sonrasında gerçekleştirilecek ilk toplantıda genel kurulun onayına sunulmasına karar vermiştir. Şirket'in payları arasında kâr payı imtiyazı öngören bir pay bulunmamaktadır.

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<ul style="list-style-type: none"> Grup, proje satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı, kira geliri veya tahsilat hızı beklenenden yavaş gerçekleşebilir ve/veya önemli kiracıların kira sözleşmeleri sonlanabilir. Grup'un operasyonel gelirleri dış etkenlere bağlıdır. Tahsilatların zamanında yapılamaması Grup'un kârlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. Grup'un taşınmazlarından doğan ortak alan giderleri değişkenlik gösterebilir. Grup'un faaliyetleri elektronik ticaret trendine bağlıdır. Grup projelerinin tamamlanması aşamasında alt yüklenicilerden kaynaklanan gecikmelere ilişkin risklerle karşılaşılabilir.
-----	---	---

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 24/20 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 335 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
29 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

- Grup'un planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.
- Grup'un tâbi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler Grup'un gelirlerini etkileyebilir.
- Grup proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.
- Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.
- Grup'un düzenlemelerine tâbi olduğu düzenleyici kurumların Grup'a uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Grup'un zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket'in halka açık şirket tecrübesi bulunmamaktadır.
- Grup portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.
- İnşa edilen ve/veya edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması, Grup'un ek maliyetlere katlanmasına ve tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.
- Grup'un gelirlerinin ağırlıklı bölümünün taşınmaz projelerine ilişkin olması, yoğunlaşma riski ile karşılaşmasına sebep olabilir.
- Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Grup'un portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak Türk ekonomisine zarar vererek Grup'un faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
- Grup'un faaliyet alanı, Grup'u iş sağlığı ve güvenliği risklerine maruz bırakmaktadır.
- Grup müşterilerinin ve sair üçüncü kişilerin, Grup aleyhine veya Grup'u taraf göstererek dava açması ve bu davaların bazılarının Grup aleyhine sonuçlanması ihtimali vardır.
- Grup, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edecektir.
- Şirket yönetimine hâkim olan hissedarın menfaatleri, Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.
- Grup'un nakit yaratma kabiliyeti yetersiz kalabilir.
- Grup'un hizmet verdiği sektördeki büyüme planları başarılı olmayabilir, Grup büyüme fırsatlarından başarılı bir şekilde yararlanamayabilir veya büyüme politikasını etkin bir şekilde yönetemeyebilir.
- Grup'un nitelikli uzman personeli çeşitli sebeplerle muhafaza edememesi veya ihtiyaç duyduğu nitelikli uzman personeli zamanında temin edememesi gelirlerinin, kârlılığının ve pazar payının gerilemesine yol açabilir.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 216 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 067 4609

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
30 ANONİM ŞİRKETİ**

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Sıdca - İSTANBUL
Y.No: 291011783 Tic.Sic.No: 389446
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0001

- Şirket'in faaliyetlerinde, önemli nitelikteki birtakım üst düzey yöneticiler büyük önem arz etmektedir.
- Grup'un müşterilerine ait kişisel verilerin veya ticari sırların, yetkisiz üçüncü kişilerce ele geçirilmesiyle sonuçlanan bir güvenlik ihlali olması durumunda, Grup'un faaliyetleri önemli ölçüde aksayabilir, söz konusu ihlal aynı zamanda gizli bilgilerin ifşa olmasına yol açabilir ve Grup'un saygınlığı ve itibarına ciddi anlamda zarar verebilir ve Grup nezdinde ciddi zararlara yol açabilir.
- Grup'un sahip olduğu sigortaların sağladığı korumaların mevcut veya muhtemel riskler karşısında yetersiz kalması ya da sigorta yaptırılan sigorta şirketlerinin Grup'un sahip olduğu sigorta korumaları kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya getirememesi nedeniyle Grup, maruz kaldığı birtakım riskler nedeniyle gördüğü zararları tazmin etme kabiliyetine sahip olmayabilir.
- Kur farkından kaynaklı olası maliyet artışları, Grup'un kârlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Faiz oranlarındaki yükselişler Grup'un finansman giderlerinde ve kiralama maliyetlerinde artışa neden olabilir.
- Döviz olarak kullanılan ve değişken faizli proje finansman kredileri Grup'un finansman giderlerinde artışa neden olabilir.
- Grup, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlüdür ve gelecekte sınırlayıcı taahhütler altına girebilecektir.
- Uzun süreli kira veya üst hakkı kullanım sözleşmeleri, Grup'un yatırım yapılan bazı projelerin mülkiyetini elinde bulundurmamasına neden olmaktadır.
- Grup'un sözleşmesel yükümlülüklerini yerine getirememesi sebebiyle cezai müeyyidelere tâbi olması faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Grup'un taraf olduğu bazı sözleşmelerde müşterilerin tek taraflı fesih hakları mevcuttur.
- Grup, hizmet verdiği sektörde kazanmış olduğu saygınlığı ve Grup'u rakiplerinden ayırmada kilit rol oynayan markalarını korumakta başarısız olabilir.
- Grup'un yakın geçmişte kârlılığında görülen artış, gelecek için bir gösterge olmayabilir.
- Grup, Bağlı Ortaklıklar ve Ortak Girişimler'in faaliyetlerine ve kâr dağıtımından elde edilecek nakit akışına dayanmaktadır.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Ataürü Bulvarı
No: 10/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. / 35 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Handwritten signature]

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910130783 Tic.Sic.No:388940
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-01000000000000000000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

		<ul style="list-style-type: none"> • Grup'un harcamaları ve diğer bakım giderleri beklenenden yüksek olabilir. • Grup'un kullanmakta olduğu bilgi teknolojisi sistemlerinin sekteye uğraması Grup'u ciddi ölçüde etkileyebilir. • Grup içerisinde bazı şirketlerin taraf olduğu hissedarlar sözleşmeleri Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Grup'un yer aldığı sektördeki rekabet ortamı Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Ekonomi politikaları gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek çeşitli riskler, Grup'un mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve bu koşullarda yaşanacak olumsuzluklar Grup'un maliyetlerini artırabilir veya gelirlerini azaltabilir. • Vergi mevzuatındaki değişiklikler Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Elektronik ticarete yaşanabilecek ilave artış portföyde bulunan AVM'lerin ziyaretçi sayısını düşürebilir.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<ul style="list-style-type: none"> • Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir. • Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması Paylar'ın likidite ve fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir. • Paylar'ın ileride büyük miktarlarda satılması ya da bu gibi satışların gerçekleşebileceğine yönelik algı, Paylar'ın piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilir. • Şirket'in yönetim hâkimiyetine sahip pay sahiplerinin alacağı kararlar diğer pay sahiplerinin çıkarları ile aynı olmayabilir. • Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir. • Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir. • TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar; halka arz edilen payların yabancı para cinsinden değerini, Grup'un net gelirlerini ve Şirket'in halka arz edilen paylara ilişkin olarak ödeyeceği kâr paylarını önemli ölçüde etkileyebilir. • Fiyat tespit raporunda öngörülen varsayımların gerçekleşmemesi Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM AŞONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 33/136 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Am

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
32 ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.Nö: 27010783 Tic.Sic.No: 388480
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0010

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

D.4	Diğer riskler	<ul style="list-style-type: none"> Grup'un faaliyet gösterdiği sektör, Grup'un kontrollü dışında olan COVID-19 gibi salgın hastalıklar, depremler gibi doğal afetler nedeniyle olumsuz şekilde etkilenebilir ve bu olumsuz etkiler olayın gerçekleştiği dönem sonrasında da etkili olmaya devam edebilir. Grup, faaliyetleri nedeniyle piyasa riski, kredi riski, sermaye riski ve likidite riskine maruz kalabilir.
-----	---------------	--

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Şirket, halka arzdan brüt [●] TL (Net Gelir: [●] TL) gelir elde edecektir.</p> <p>Bu çerçevede, halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] TL olacağı, pay başına maliyetin (halka arz sonrası toplam pay adedine göre) ise [●] TL olacağı beklenmektedir.</p> <p>Toplam maliyet içerisinde Şirket'in payı [●] TL, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin payı [●] TL'dir.</p>																																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tahmini Halka Arz Maliyeti</th> <th>Karşıllayan Taraf</th> <th>TL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPK Ücreti</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Borsa Ücreti</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>MKK Ücreti</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Reklam Giderleri</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Hukuki Danışmanlık Giderleri</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Bağımsız Denetim</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Diğer (Tescil, Noter, Tercüme vb.)</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Toplam Maliyet</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Edilen Pay Başına Maliyet</td> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> </tbody> </table>	Tahmini Halka Arz Maliyeti	Karşıllayan Taraf	TL	SPK Ücreti	[●]	[●]	Borsa Ücreti	[●]	[●]	MKK Ücreti	[●]	[●]	Aracılık Komisyonu	[●]	[●]	Reklam Giderleri	[●]	[●]	Hukuki Danışmanlık Giderleri	[●]	[●]	Bağımsız Denetim	[●]	[●]	Diğer (Tescil, Noter, Tercüme vb.)	[●]	[●]	Toplam Maliyet	[●]	[●]	Halka Arz Edilen Pay Başına Maliyet	[●]	[●]
Tahmini Halka Arz Maliyeti	Karşıllayan Taraf	TL																																	
SPK Ücreti	[●]	[●]																																	
Borsa Ücreti	[●]	[●]																																	
MKK Ücreti	[●]	[●]																																	
Aracılık Komisyonu	[●]	[●]																																	
Reklam Giderleri	[●]	[●]																																	
Hukuki Danışmanlık Giderleri	[●]	[●]																																	
Bağımsız Denetim	[●]	[●]																																	
Diğer (Tescil, Noter, Tercüme vb.)	[●]	[●]																																	
Toplam Maliyet	[●]	[●]																																	
Halka Arz Edilen Pay Başına Maliyet	[●]	[●]																																	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya/Ankara Atatürk Bulvarı
No:140/245 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4009

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AKM

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
33 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Etiler - İSTANBUL
V.No: 299118783 Tic.Sic.No: 388740
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0001000000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

		Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf ve hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tâbi olacaktır.												
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirket, sermaye artışı ile bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi için kurumsal kimliğin ve yapının güçlendirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Grup değerinin ortaya çıkarılması, rekabet gücünün artırılması, finansal yapısının güçlendirilmesi ve Grup'un büyüme hedeflerini gerçekleştirme amacıyla kaynak elde etmeyi amaçlamaktadır. Bu stratejik yaklaşım, finansal yapıyı güçlendirme ve sürdürülebilir bir mali performans elde etme amaçlarını içermektedir.</p> <p>Halka arz kapsamında elde edilecek net gelirin, makul bir ekonomik gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki şekilde kullanılması amaçlanmaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fonun Kullanım Yeri</th> <th>Net Halka Arz Gelirine Oranı</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Finansal borç geri ödemesi</td> <td>%60 - %65</td> </tr> <tr> <td>İlişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesi</td> <td>%5 - %10</td> </tr> <tr> <td>Yatırımlar</td> <td>%15 - %20</td> </tr> <tr> <td>İşletme sermayesi</td> <td>%10 - %15</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Grup menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.</p>	Fonun Kullanım Yeri	Net Halka Arz Gelirine Oranı	Finansal borç geri ödemesi	%60 - %65	İlişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesi	%5 - %10	Yatırımlar	%15 - %20	İşletme sermayesi	%10 - %15	TOPLAM	100
Fonun Kullanım Yeri	Net Halka Arz Gelirine Oranı													
Finansal borç geri ödemesi	%60 - %65													
İlişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesi	%5 - %10													
Yatırımlar	%15 - %20													
İşletme sermayesi	%10 - %15													
TOPLAM	100													
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının Borsa'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Bu kapsamda, [●] tarihinde Borsa İstanbul'un uygun görüşü alınmıştır.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam nominal değeri 60.957.450,00 TL'dir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın, mevcut çıkarılmış sermayeye oranı %20,07 iken, sermaye artırım sonrasında ulaşılacak 358.600.000,00 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesine oranı ise %17 olacaktır.</p>												

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya, Atatürk Bulvarı
No: 100/35 Çankaya - ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4009

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-780000003
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Şirket paylarının halka arzı Ak Yatırım ve Deniz Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yöntemi" kullanılarak ve "En İyi Gayret Aracılığı" ile gerçekleştirilecektir. Halka Arz Edilecek Paylar için talep toplama süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtımın kesinleştiği günü takip eden azami üç iş günü içerisinde hak sahiplerine teslim edilecektir.

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

E.4 Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri

Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.

Şirket ile (i) halka arza aracılık eden Ak Yatırım ve Deniz Yatırım (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı ve (iii) PwC arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. (i) Ak Yatırım ve Deniz Yatırım (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı ve (iii) PwC ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. (i) Ak Yatırım ve Deniz Yatırım'ın elde edeceği aracılık komisyonu, (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı'nın elde edeceği hukuki danışmanlık ücretleri ve (iii) PwC'nin elde edeceği denetim ücretleri haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

E.5 Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı

Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay

Şirket, ihraç edilecek yeni Şirket paylarını halka arz etmektedir.

Şirket, [●] tarih ve [●] sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği [●] tarihli taahhüdü kapsamında; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl boyunca bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cankaya Mh. Atatürk Binyanı
No: 7/10 Cankaya / ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 27450
Ankara Kurumlar V.D. 743 067 4899

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
35 ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esetepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 29101/10783 Tic.Sic.No: 272418
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830

artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi

ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Rönesans Emlak Geliştirme, 1 Aralık 2023 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü, Euro Cube [*] tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği [*] tarihli taahhüdü, Murat Özgütmüş 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü ve Kamil Yanıkömeroğlu 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü kapsamında İzahname onay tarihinden itibaren bir yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağını veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Rönesans Emlak Geliştirme, 1 Aralık 2023 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü ve Euro Cube [*] tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği [*] tarihli taahhüdü kapsamında VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi çerçevesinde; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, maliki olduğu Şirket paylarını, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacağını ve bu payları halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve sahip olduğu payları Borsa İstanbul dışında satın veya devir alacakların da aynı sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceğini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Rönesans Emlak Geliştirme'nin 1 Aralık 2023 tarihli kararına binaen verdiği 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü ile Euro Cube'un [*] tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği [*] tarihli taahhüdü, Murat Özgütmüş'ün 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü ve Kamil Yanıkömeroğlu'nun 1 Aralık

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 29/12 Cankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 33/057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Dikilitaş Cad. No: 141
Kat: 34394 Sıhli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288740
Mersis No: 0291-0110-7120-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

		2023 tarihli taahhüdü SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30 Mart 2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	<p>Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye artırımını şeklinde olacaktır.</p> <p>Sermaye artırımını yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artırımına katılmayan Mevcut Ortaklar için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır.</p> <p>Mevcut Ortaklar için [•] oranında sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı (pozitif) [•]TL olarak hesaplanmaktadır.</p>
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, konsorsiyum üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 32/118 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 736 957 4639

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

ASU

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
37 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.N. No: 2990410783 Tic.Sic.No: 283440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara dair özel amaçlı bağımsız denetçi raporlarını hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Unvanı	:	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sorumlu Ortak Başdenetçi	:	Burak Özpoymaz
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
Adresi	:	Kılıçlı Paşa, Galataport İstanbul, Meclis-i Mebusan Cd. No: 8, 34433 Beyoğlu/İstanbul

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:1 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 285 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

38

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 19-0110783 Tic.Sic.No: 380740
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ilişkin konsolide finansal durum tabloları, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla konsolide kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Dönen Varlıklar	1.082.944	2.146.522	4.382.382	2.152.586
Nakit ve nakit benzerleri	843.516	1.562.201	1.085.580	1.365.470
Ticari alacaklar	105.908	126.274	221.212	380.720
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7.685	10.223	26.571	73.819
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	98.223	116.051	194.641	306.901
Diğer alacaklar	670	587	3.266	3.013
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	411	299	1.327	426
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	259	288	1.939	2.587
Finansal yatırımlar	2.838	8.585	2.662.481	-
Türev araçlar	-	109.716	157.866	228.750
Stoklar	10.229	1.335	-	1.903
Peşin ödenmiş giderler	8.672	11.301	71.960	150.248
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	1.034	1.769	1.040	1.445
Diğer dönen varlıklar	110.077	169.046	178.977	21.037
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar	-	155.708	-	-
Duran Varlıklar	16.989.182	23.261.642	42.143.556	71.036.786
Diğer alacaklar	33.235	24.759	3.412	3.320
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	33.235	24.759	3.412	3.320
Finansal yatırımlar	200.396	633.119	-	-
Türev Araçlar	-	-	-	9.701
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.055.437	2.624.682	5.420.754	9.066.781
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	14.187.841	19.522.712	36.552.262	61.775.909
Maddi duran varlıklar	1.218	6.510	28.885	23.412
Maddi olmayan duran varlıklar	906	740	776	1.196
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	906	740	776	1.196
Peşin ödenmiş giderler	13.854	14.711	8.679	8.144
Ertelenen vergi varlıkları	198.262	269.994	125.447	136.664
Diğer duran varlıklar	298.033	164.415	3.341	11.659
Aktif Toplamı	18.072.126	25.408.164	46.525.938	73.189.372
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.092.764	748.004	10.278.727	3.551.480

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya / S-1 Atatürk Bulvarı
No:14 / Kat: Çankaya / ANKARA
Ankara Yatırımlar V.D. 135 067 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270110783 Tic. Sic. No: 288460
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Kısa vadeli finansal borçlar	49.477	737	-	298.608
Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısmı	778.131	448.456	9.903.042	2.666.534
Ticari borçlar	62.055	91.554	240.517	215.340
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24.794	38.225	137.932	98.338
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	37.261	53.329	102.585	117.002
Diğer borçlar	16.994	24.128	90.425	115.903
- İlişkili taraflara diğer borçlar	2.444	13.486	68.041	43.322
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	14.550	10.642	22.384	72.581
Türev araçlar	164.766	121.472	-	21.192
Ertelenmiş gelirler	11.172	21.713	24.985	174.537
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	63	-	14.212
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	4.977	5.580	10.349	27.489
Kısa vadeli karşılıklar	5.166	6.753	9.409	17.665
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	1.672	2.664	5.131	11.526
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.494	4.089	4.278	6.139
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklara ilişkin yükümlülükler	-	27.548	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	10.259.931	16.160.134	13.496.465	29.471.806
Uzun vadeli finansal borçlar	7.932.964	12.479.146	6.478.427	14.859.970
Ticari borçlar	29.130	40.610	35.884	35.988
- İlişkili taraflara ticari borçlar	29.130	40.610	35.884	35.988
Diğer borçlar	1.141.950	1.609.145	1.783.853	2.595.460
- İlişkili taraflara diğer borçlar	1.135.032	1.598.610	1.768.838	2.573.129
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6.918	10.535	15.015	22.331
Türev araçlar	28.652	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	222	3.624	1.436	1.298
Uzun vadeli karşılıklar	3.288	4.755	10.481	17.975
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	3.288	4.755	10.481	17.975
Ertelenen vergi yükümlülüğü	1.123.725	2.022.854	5.186.384	11.961.115
Özkaynaklar	6.719.431	8.500.026	22.750.746	40.166.086
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717	303.717
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	(1.112)	(930)	(3.952)	(7.553)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(1.112)	(930)	(3.952)	(7.553)
Hisse senedi ihraç primleri	630.844	630.844	630.844	630.844

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	65.992	66.231	64.865	64.865
Geçmiş yıllar karları	6.116.862	5.719.751	7.501.530	21.755.272
Dönem net karı (zararı)	(396.872)	1.780.413	14.253.742	17.418.941
Pasif Toplamı	18.072.126	25.408.164	46.525.938	73.189.372

Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Gelir Tablosu (Bin TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Satış gelirleri	688.261	993.056	2.153.605	1.430.067	2.622.447
Satışların maliyeti (-)	(239.037)	(312.436)	(809.472)	(555.838)	(837.047)
Brüt Kar	449.224	680.620	1.344.133	874.229	1.785.400
Genel yönetim giderleri (-)	(23.127)	(27.136)	(53.369)	(27.405)	(42.487)
Pazarlama giderleri (-)	(6.940)	(17.117)	(13.841)	(11.064)	(11.293)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.984.005	6.953.125	18.821.994	16.338.636	25.893.501
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(185.932)	(444.797)	(661.619)	(652.825)	(479.392)
Esas Faaliyet Karı	2.217.230	7.144.695	19.437.298	16.521.571	27.145.729
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	66.318	255.494	91.476	2.035	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	-	-	(2.471)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	152.835	759.168	2.795.772	2.465.618	3.646.027
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	2.436.383	8.159.357	22.324.546	18.989.224	30.789.285
Finansman giderleri, net	(2.848.388)	(5.461.400)	(4.742.849)	(3.465.613)	(6.586.761)
Vergi Öncesi Kar (Zarar)	(412.005)	2.697.957	17.581.697	15.523.611	24.202.524
Vergi Geliri (Gideri)	15.133	(917.544)	(3.327.955)	(2.581.106)	(6.783.583)
- Dönem vergi gideri	(48)	(106)	(15)	(15)	(19.169)
- Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	15.181	(917.438)	(3.327.940)	(2.581.091)	(6.764.414)
Dönem Karı (Zararı)	(396.872)	1.780.413	14.253.742	12.942.505	17.418.941

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 numaralı bölümlerini de dikkate almalıdır.”

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya İsk. Atatürk Bulvarı
No: 14 Kat Çankaya ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 735 157 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

41

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Yatırım Yatırım Yatırım
Tic. Sic. No: 278840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300018

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda ele alınan risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i veya Grup'u ve bu nedenle de Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi açısından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmemiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

5.1. İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Grup, proje satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı, kira geliri veya tahsilat hızı beklenenden yavaş gerçekleşebilir ve/veya önemli kiracıların kira sözleşmeleri sonlanabilir.

Projelerin satış safhalarına ilişkin olarak Grup gelirleri, inşa edilen ve ileride inşa edilecek gayrimenkullerin satışına veya kiralanmasına bağlıdır.

Projelerin kiralama safhalarına ilişkin olarak, projelerde yer alacak olan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. Kiralanmış olan yapılara ilişkin tahsilatlarda problemler yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza edemeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülmemiş giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar, Grup'un faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projelerde yer alan ve belirli bir ziyaretçi ve/veya getiri sağlayan kiracıların kira sözleşmeleri, ilgili kiracının iflas etmesi veya ekonomik zorluk yaşaması nedeniyle feshedilebilir. Aynı zamanda büyük çoğunlukla belirli süreler için imzalanan kira sözleşmeleri yenilenmeyebilir ve bu durum Grup'un faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonlarını olumsuz etkileyebilir.

Mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulduğunda kiracılarla, anlaşmazlıklar yaşanabilir. Bu tür ihtilaflar tahsilat hızını ve tutarını düşürebilir ve bu durum Grup'un faaliyetlerini, finansal durumunu, gelirlerini ve operasyonlarını olumsuz etkileyebilir.

Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması gerekebilir, satış bedellerinin tahsilatı gecikebilir veya hiç yapılamayabilir, müşteriler satın almaktan cayabilir, satış sözleşmelerini feshedebilir ve yapmış oldukları ödemenin iadesini talep edebilir. Grup'un satışlarında ve tahsilatlarında yaşanabilecek sorunlar, Grup'un faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 111/16 Çankaya - ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

X5

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
42

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 29104-10783 Tic.Sic.No: 338640
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Yabancı markaların ülkeden çıkma kararı vermesi, bunun bir furyaya dönüşmesi söz konusu olabilir. Bu durum AVM'lerdeki mağazaların doluluk oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir. AVM'lerin genel çekiciliği ve çeşitliliği azalabileceğinden, bu durum müşteri çekme gücünü azaltabilir ve diğer kiracılar üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir, neticede müşteri trafiğinde ve satışlarda potansiyel bir düşüşe işaret edebilir.

Şirket'in ofis portföyündeki üç ana kiracının kiraladıkları alanların toplam kiralanan alanın yaklaşık %60'ını oluşturmakta olup bu kiracılardan birinin tahliyesi ofis doluluk oranında önemli bir düşüşe neden olabilir. Kiracı kaybı, gelir akışında ciddi bir azalmaya yol açabilir ve boşalan ofis alanlarının tekrar kiraya verilmesi sürecinde zaman ve gelir kaybına neden olabilir.

Eskiyen gayrimenkullerin yenilenme ihtiyacı, fiziksel olarak çekici olmayan veya günümüz modern taleplerine uymayan alanlarda kiracı çekme konusunda bir risk oluşturabilir. Bu durum, Şirket'i yenileme yatırımları yapmaya zorlayabilir ve bu yatırımın yapılmaması veya geç yapılması müşteri trafiğinin azalmasına ve potansiyel gelir kaybına neden olabilir. Yenileme çalışmaları olmadan, bu tür alanların rekabet avantajını kaybetme riski yüksektir.

Grup'un operasyonel gelirleri dış etkenlere bağlıdır.

Grup'un faaliyetleri insanların yoğun bir şekilde bulunduğu kapalı alanlar üzerinden gerçekleştirildiğinden Grup iklimlendirme, aydınlatma ve su gibi gider kalemlerinde gerçekleşebilecek ani artışlar nedeniyle operasyonel gelirinde düşüş yaşayabilir ve kiracılarıyla olan sözleşmesel ilişkileri nedeniyle bu masrafların bir kısmını üstlenmek zorunda kalabilir.

İstanbul'da bulunan beş AVM'nin (Optimum İstanbul AVM, Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis, Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut, Maltepe Park AVM ve Ofis, Kozzy AVM) birbirine yakın lokasyonda olması, rekabetin artmasına ve tüketici kitlesinin bölünmesine neden olabilir. Bu durum, her bir AVM'ye müşteri çekme konusunda zorluk yaratabilir. Ayrıca, benzer hizmetleri sunan işletmeler arasındaki yoğun rekabet, kiracı çekme ve koruma konusundaki zorlukları da beraberinde getirebilir.

Samsun Piazza AVM ve Otel tesisinin, otel kısmındaki kiracının ödeme gücü iç-dış turizm sektöründe olası dalgalanmalara duyarlı olup turist talebindeki ani düşüşler veya artışlar otel işletmecisi kiracıyı etkileyebilir. Özellikle ekonomik dalgalanmalar, politik olaylar veya salgın hastalıklar gibi faktörler, turizm sektöründeki talebi etkileyebilir; bu durum otelin doluluğunu, dolayısıyla otel işletmecisi olan kiracıyı ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir; kiracıyı sözleşmeyi feshetmeye itebilir veya kira ödemelerini düzenli yapmasına engel olabilir.

Tahsilatların zamanında yapılamaması Grup'un kârlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Grup'un alacaklarının tahsilatında kiracı riskleri oluşabilir. Grup kiracılarının yaşayabilecekleri maddi sıkıntılar veya farklı sebeplerle ödemelerin zamanında yapılamaması Grup'un finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. Ekonomik sıkıntılar nedeniyle özellikle özel sektörde firmaların yaşayabilecekleri konkordato, iflas, finansal yeniden yapılandırma gibi süreçler ödemeleri olumsuz yönde etkileyebilir. Sözleşme yapılmış kiracıların faaliyetlerine son vermesi sebebiyle ya da Grup'tan kaynaklanmayan farklı sebeplerle sözleşmeler feshedilebilir. Yine Grup'un akdettiği sözleşmelerde belirtilen şartların tam olarak yerine getirilememesi sebebiyle edimler ifa edildikten sonra da sözleşme bedelleri üzerinden kesinti yapılabilir. Ayrıca kiracılar ile olası anlaşmazlıklar durumunda

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Meri. Atatürk Bulvarı
No:144/13 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 157 1699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
YNE 2419110783 Tic.Sic.No:307440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7630-0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

fatura edilen tutarların tam olarak tahsil edilememesi gibi riskler de gündeme gelebilmektedir. Bu ve benzeri durumlar Grup'un kârlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Grup'un taşınmazlarından doğan ortak alan giderleri değişkenlik gösterebilir.

Grup, ilgili mali dönemden önce ortak alan gider bütçesini oluşturmakta ve bu bütçe çerçevesinde tahmin edilen giderler yıl içerisinde kiracılara yansıtılmaktadır. Dönem kapanışı sonrasında bütçelenen ve gerçekleşen ortak alan giderleri arasındaki fark kiracılara yansıtılmakta veya kiracıya iade edilmektedir. Enflasyon, önceden tahmin edilenden yüksek bir seviyede gerçekleşirse, ortaya çıkan fark kiracıya fatura edilmekte ve ilgili artış kiracıdan tahsil edilmektedir. Öte yandan, enflasyon ve emtia fiyatlarının (özellikle elektrik fiyatları) beklenenden düşük gerçekleşmesi durumunda kiracıdan iade faturası talep edilmekte ve ilgili tutar kiracıya iade edilmektedir. Bu uygulama, ekonomik değişkenlerin etkisi altında oluşabilecek gider farklarını dengeleyerek kiracılarına şeffaf bir maliyet yapısı sunmayı amaçlamaktadır. Ancak, değişken ekonomik koşulların beraberinde getirdiği bu riskler Grup'un kârlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Grup'un faaliyetleri elektronik ticaret trendine bağlıdır.

Son dönemlerdeki çeşitli ekonomik ve sosyal nedenler, e-ticaretin genel ticaret içerisindeki payının artmasına neden olmuştur. Bu durum, geleneksel perakende sektörü içerisinde faaliyet gösteren AVM sektörünü ve dolayısıyla Grup'un faaliyetlerini etkileyebilecektir.

Grup projelerinin tamamlanması aşamasında alt yüklenicilerden kaynaklanan gecikmelere ilişkin risklerle karşılaşabilir.

Grup yürüttüğü projelerde, alt yüklenicilerle ilgili projelerin geliştirilmesi konusunda sözleşmeler yapmaktadır. Bununla birlikte, projelerin büyük bir kısmında proje inşaatlarının zamanında tamamlanması yükümlülüğü Rönesans Grubu şirketlerine aittir. Grup, yüklenicilerinin işlerini yakından denetlemekte olup, tüm planların projeye uygun olarak yapılıp yapılmadığına dair gerekli kontrolleri gerçekleştirmektedir. Bununla birlikte, alt yüklenicilerden kaynaklanan nedenlerden ötürü projelerin planlanan zamanda tamamlanamaması söz konusu olabilir. Bu durumda da, söz konusu projelerden elde edilmesi planlanan satış gelirleri, planlanan zamanda elde edilemeyebilir.

Alt yüklenicilerin finansal durumlarının bozulması, iş avanslarının amaçları dışında kullanılması, işin süresinde tamamlanamaması veya projeye uygun alt yüklenicilerin bulunamaması gibi riskler Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Grup'un planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Grup, gelirlerini ağırlıklı olarak geliştirdiği, satın aldığı veya yönetimine sahip olduğu gayrimenkul projelerinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından veya kiralanmasından elde etmektedir. Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım-satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Grup'un ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, söz konusu projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Grup'un hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konular da projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 D:12 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 2850574699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2919110783 - Tic. Sic. No: 386840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, alt yüklenicilerle anlaşılabilmesi veya mütcbir sebepler nedeniyle Grup'un gelecekte geliştirebileceği projelere başlayabilmesi, bu projeleri tamamlayabilmesi veya geç tamamlaması Grup'un faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonlarını olumsuz etkileyebilir.

Grup, geliştirdiği projeleri önceden bütçelemekte ve ilgili projelerden elde edeceği gelir beklentilerini ve ilgili projelerin geliştirildiği arsaların malikleri ile akdettiği sözleşmelerin hüküm ve koşullarını söz konusu bütçeleme çerçevesinde değerlendirmektedir. Grup'un geliştirdiği projeler ve yürüttüğü faaliyetler sırasında alınacak hizmet ve hammaddelerin tedarik edilme koşulları ve bedelleri projeler geliştirilmeye başlamadan önce değerlendirilmekte ve muhtemel bir bütçe oluşturulmaktadır. Dolayısıyla arz-talep dengesizliği nedeniyle oluşabilecek fiyatlama bozulmaları, hizmet ve hammadde fiyatlarındaki artışlar Grup'un ilgili projeler için öngördüğü maliyetleri ve planladığı bütçeleri aşmasına sebep olabilir. Ayrıca projelerin inşaatı özelinde öngörülemeyen hususlar, iş kazaları, duraklamalar ve gecikmeler de maliyet artışlarına neden olabilir. Söz konusu hallerde Grup'un faaliyet sonuçları ve kârlılığı olumsuz etkilenabilir.

Beachtown Projesi ile ilgili ön izin süresinin bitmesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından henüz bir süre uzatımı verilmemiş olması ve hali hazırda irtifak hakkının da tapu dairesi nezdinde tescil edilmemiş olması, bu proje için bir belirsizlik kaynağıdır. İzin süresinin uzatılmaması durumunda, projenin planlanan şekilde devam etmemesi riski doğabilir.

Grup'un tâbi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler Grup'un gelirlerini etkileyebilir.

Grup'un faaliyetleri ile ilgili olabilecek mevzuattaki değişiklikler veya Grup'un tâbi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi halinde, Grup'un faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişiklik yaşanabilecektir. Ayrıca gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle bu mevzuata uyum operasyonel açıdan önem arz etmekte olup, bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Grup'un projelerini tamamlama süresini uzatabilir ve maliyetlerini artırabilir.

Grup proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Gerek imar koşulları gerekse mali koşullardan ötürü Grup proje geliştireceği uygun arazi bulamayabilir veya söz konusu arsaların alım-satımı, ilgili arsanın mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle tercih edilmeyebilir. Proje geliştirilecek arsa bulunmaması sebebiyle, Grup'un faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenabilir.

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

Grup, stratejik değerlendirmeler sonucunda gayrimenkuller edinmektedir. Geçmişte satın alınması değerlendirilmiş ya da satın alınmış herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Bir gayrimenkul satın alındığında, bu gayrimenkul satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dâhil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Her ne kadar belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da, bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşümlere veya diğer kayıplara karşı Grup'u bütünüyle tazmin edemeyebilir. Böyle bir durumda Grup

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:142/22 Çankaya / ANKARA
Ankara Yatırımlar V.D. 735 057 468
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
45 ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Sıgılı - İSTANBUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Tic.Sic.No:388740
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7000000013

portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi, Grup'un gelir potansiyeli ve Grup'un faaliyet ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilebilir.

Grup'un düzenlemelerine tâbi olduğu düzenleyici kurumların Grup'a uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Grup'un zarar görmesine neden olabilir.

Grup'un faaliyetleri muhtelif kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimlerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Grup'un sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Grup'a idari para cezası verilebilir veya Grup muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir. Bahsi geçen durumların gerçekleşmesi; Grup faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in halka açık şirket tecrübesi bulunmamaktadır.

Halka arz öncesinde halka açık olmayan Şirket'in mevzuata uyum, raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum konularında sınırlı bir deneyimi bulunmaktadır. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket, halka açılma sonrasında kurumsallaşma amacı ile yerine getirmesi gereken yükümlülüklerle uyum sağlamakta zorlanabilir.

Grup portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Grup'un gayrimenkul portföy profili değişirken faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemezse veya portföydeki projeler kârlı bir şekilde geliştirilemezse veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemezse, iş planları etkin şekilde uygulanamayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar, Grup'un faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

İnşa edilen ve/veya edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması, Grup'un ek maliyetlere katlanmasına ve tazminat ödemek zorunda kalmasında neden olabilir.

Grup inşa etmiş olduğu yapılardaki kusur ve ayıpları gidermek için ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Bu durum, Grup'un faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Grup'un gelirlerinin ağırlıklı bölümünün taşınmaz projelerine ilişkin olması, yoğunlaşma riski ile karşılaşmasına sebep olabilir.

Grup'un gelirlerinin ağırlıklı bölümünün taşınmaz projelerine ilişkin olması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmakta olup gayrimenkul sektöründe yaşanabilecek olumsuzluklar Grup'un finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Grup'un portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak Türk ekonomisine zarar vererek Grup'un faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye yüksek riskli bir deprem bölgesidir. Özellikle, Grup'un toplam 6 operasyonel ticari gayrimenkulünün bulunduğu İstanbul, birinci derece deprem riski bölgesinde, yani depremlerden en

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 100 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 39 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
46 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 2919/10783 Tic.Sic.No: 288570
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

çok zarar görebilecek bölgede bulunmaktadır. Ek olarak, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Bu nedenle, şiddetli bir deprem, Grup'un portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip ederek bu gayrimenkullerin kullanılmasını, kiralanmasını ve/veya satışını engelleyebilir, Grup'u zarara uğratabilir ve Grup'un mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Benzer şekilde kasırga, fırtına, yangın gibi diğer afetler de Grup'un portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip ederek, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Aynı zamanda doğal afetler doğrudan Grup'un gayrimenkullerine zarar vermese de Türkiye ekonomisinin zarar görmesine neden olarak Grup'un faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. 6 Şubat 2023'te gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle yaşanan kayıpların henüz ülke ekonomisine yansımamış etkileri olması mümkün olup gelecek dönemlerde ülke ekonomisinde beklenmedik olumsuz etkilerin oluşması halinde Grup'un faaliyetleri de olumsuz yönde etkilenebilir.

Grup gayrimenkullerindeki hasar, sigorta poliçelerinde karşılanabilecek düzeyleri aşan yeniden yapım veya iyileştirme maliyetlerinin ortaya çıkmasına neden olabilir. Bahsi geçen kayıplar, sigorta poliçeleri ile karşılanmayabilir. Gayrimenkullerin yeniden inşası mümkün olmayabilir, zaman alabilir ve yüksek maliyetli olabilir. Hasar gören kısımlarına ait çeşitli ekipmanların tamiri ya da değişiminde zorluk yaşanabilir, yüksek maliyetli olabilir veya hiç temin edilemeyebilir. Buna ek olarak savaş ve salgın hastalık gibi durumlar da Türkiye ekonomisinde daralmaya sebep olabilir ve Grup'un faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Güvenlik endişeleri, terör riski gibi unsurların daima var olma ihtimali, AVM'lerin talep görmeme riskini beraberinde getirebilir. Bu durumda, güvenlik endişeleri tüketicilerin ve kiracıların bu tür mekanlara olan ilgisini azaltabilir, AVM'lerin doluluk oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Grup'un faaliyet alanı, Grup'u iş sağlığı ve güvenliği risklerine maruz bırakmaktadır.

Grup'un faaliyetlerinin insan odaklı bir iş gücüne dayanması nedeniyle Grup, iş sağlığı ve güvenliği risklerine maruz kalmaktadır. Personel çalışanların maruz kaldıkları olağan riskler ise personel sayısının artması ile birlikte artmaktadır. Her ne kadar Grup portföyündeki gayrimenkuller iş sağlığı ve güvenliğine uygun faaliyet gösterse de, iş sağlığı ve güvenliğine aykırı durumların meydana gelmesi halinde Grup operasyonları ciddi ölçüde sekteye uğrayabilir.

Grup'un projeleri kapsamında yaşanması muhtemel iş kazaları ve işçilerin zarar görmesi gibi durumlarda karşılaşılabileceği dava süreçlerinin yanı sıra, geliştirilen projeler kapsamında yaşanabilecek iş kayıpları, Grup faaliyetlerinin yavaşlamasına, gerçekleştirilen projelerde aksaklıklara ve dolayısıyla projelere ilişkin öngörülen tahmini bitirme süreleri ile gelir planlamalarında gecikmelere sebep olabilir. Bu aksama ve gecikmeler, Grup'un mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Grup müşterilerinin ve sair üçüncü kişilerin, Grup aleyhine veya Grup'u taraf göstererek dava açması ve bu davaların bazılarının Grup aleyhine sonuçlanması ihtimali vardır.

Grup'un hâlihazırda aleyhine açılmış 213 adet hukuk davası mevcut olup, bu davalar çoğunlukla işçi alacakları veya işe iade, maddi ve manevi tazminat, çeşitli alacak taleplerine ilişkindir. Keza, Grup müşterilerinin ve sair üçüncü kişilerin, Grup aleyhine veya Grup'u taraf göstererek dava açması ve bu davaların bazılarının Grup aleyhine sonuçlanması ihtimali mevcuttur. Grup, gelecekte bu tür zararlara maruz kalmayacağını garanti edememektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:127/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 157 1699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esetepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:380440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7800-0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Grup, projeleri kapsamında yaşanması muhtemel iş kazaları ve işçilerin zarar görmesi gibi durumlarda da davalara taraf olabilir. Ayrıca, Grup'un geliştirdiği projeler kapsamında faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla üçüncü kişilerden aldığı hizmetler sırasında ortaya çıkan zararlar nedeniyle kendi çalışanlarının yanı sıra, alt yüklenicilerinin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski de mevcuttur.

Grup, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edecektir.

Grup, olağan faaliyetleri dâhilinde, ilişkili taraflarıyla hizmet satışı, hizmet alımı ve hissedar kredisine yönelik işlemler yapmıştır. SPK ve vergi daireleri, Grup'un ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili resmî kurumların Grup'un ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia etmeleri ve Grup'un herhangi bir inceleme veya yaptırıma maruz kalması durumunda Grup'un faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz etkilenebilir.

Şirket yönetimine hâkim olan hissedarın menfaatleri, Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Şirket'in ana hissedarı Rönesans Emlak Geliştirme'dir. Ana hissedar halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A grubu paylara sahip olmaya devam edecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında ana hissedar Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Şirket yönetimine hâkim olan hissedarın menfaatlerinin, Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmemesi, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Grup'un nakit yaratma kabiliyeti yetersiz kalabilir.

Grup, kısa vadeli likidite riski ile karşı karşıya kalabileceği gibi, yeterli düzeyde işletme sermayesi bulunmaması halinde çeşitli dönemlerde ilave finansman giderlerine maruz kalabilir. Grup, sunacağı hizmetleri finanse etmek için kredi kullanmak zorunda kalabilir. İhtiyaç duyulan dış kaynak finansmanının sağlanamaması ya da istenilen koşullarda sağlanamaması Grup'un kârlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Grup'un hizmet verdiği sektördeki büyüme planları başarılı olmayabilir, Grup büyüme fırsatlarından başarılı bir şekilde yararlanamayabilir veya büyüme politikasını etkin bir şekilde yönetemeyebilir.

Grup hizmet verdiği sektördeki faaliyetlerini mevcut hizmet kapasitesini artırarak başarılı bir şekilde büyütse dahi, Grup tarafından yürütülecek projelerin planlanan kapasiteye ulaşabileceği ya da planlanan zaman diliminde veya herhangi bir zamanda kâr sağlayacağı garanti edilememektedir. Ayrıca, Grup'un büyümesinin, yönetim ve operasyonel kaynaklar üzerinde ciddi bir yük doğurması beklenmektedir. Grup'un planladığı büyümenin etkin bir şekilde yönetimi için operasyonel sistemlerin ve süreçlerin belirlenen zamanlarda gerekli şekilde revize edilmesi önem arz etmektedir.

Grup'un nitelikli uzman personeli çeşitli sebeplerle muhafaza edememesi veya ihtiyaç duyduğu nitelikli uzman personeli zamanında temin edememesi gelirlerinin, kârlılığının ve pazar payının gerilemesine yol açabilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:146/1 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
48

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2918110763 Tic.Sic.No:388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-76300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Grup'un faaliyet gösterdiği sektörde deneyimli ve uzman personel teminine ilişkin rekabetin artması, bu nitelikleri haiz personelin istihdam edilebilmesini zorlaştırmıştır. Dolayısıyla, sektörde bu nitelikte personel temini maliyetleri artmıştır.

30 Eylül 2023 itibarı ile Grup'un personel sayısı 298 olup, bu personelin yedisi üst yönetim, 180'i AVM yönetimi ve 111'ü merkez ofis kadrolarında görev almaktadır.

Grup'un bünyesindeki uzman personelin çeşitli sebeplerle işten ayrılması halinde Grup, faaliyetlerinin olağan şekilde devamı için gerekli uzman personeli istihdam etmekte gecikebilir. Ayrıca Grup'un sektördeki rekabet edebilirliği de doğrudan uzman personelin bilgi ve yeteneklerine bağlıdır. Bu süreçler Grup'un faaliyetlerini aksatabilir, tamamen durdurabilir veya Grup'un uzman personeli daha maliyetli bir şekilde istihdam etmesine sebep olabilir. Bahsi geçen durumlar Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyerek Grup gelirlerinin, kârlılığının ve pazar payının gerilemesine yol açabilir.

Şirket'in faaliyetlerinde, önemli nitelikteki birtakım üst düzey yöneticiler büyük önem arz etmektedir.

Şirket'in mevcut faaliyetlerinin yönetimi ve gelecekte ortaya çıkabilecek olan zorlukları aşması, Şirket'in yönetiminde yer alan üst düzey kadronun birtakım üyelerine bağlıdır.

Genel Müdür, Yönetim Kurulu üyeleri, CFO, Hukuk Müşaviri, Kiralama Direktörü, Operasyon Direktörü, İcra Komitesi üyeleri ve Genel Müdür Yardımcıları ile diğer icra komitesi üyeleri Şirket'in stratejisinin belirlenmesi ve uygulanması konusunda önemli rollere sahiptir.

Bu kapsamda, Şirket yönetimde devamlılığın sağlanması için yetenekli ve başarılı adayları istihdam etmeye devam etse dahi, yukarıda sayılan kişilerin Şirket ile ilişkisinin sona ermesi, Şirket'in mali durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe dair beklentilerini önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

Grup'un müşterilerine ait kişisel verilerin veya ticari sırların, yetkisiz üçüncü kişilerce ele geçirilmesiyle sonuçlanan bir güvenlik ihlali olması durumunda, Grup'un faaliyetleri önemli ölçüde aksayabilir, söz konusu ihlal aynı zamanda gizli bilgilerin ifşa olmasına yol açabilir ve Grup'un saygınlığı ve itibarına ciddi anlamda zarar verebilir ve Grup nezdinde ciddi zararlara yol açabilir.

Grup, faaliyetleri kapsamında müşterileri ve/veya müşterilerinin çalışanlarına ait kişisel verilere ve yine müşterilerinin ticari sırlarına ilişkin bilgi edinmektedir. Grup, yürürlükteki mevzuat uyarınca, veri sorumlusu olarak nitelendirilmesi sebebiyle söz konusu bilgilere erişimin düzenlenmesi ve üçüncü kişilerce erişimin engellenmesi için uygun güvenlik önlemlerini almak üzere gerekli tüm teknik ve idari tedbirleri alma sorumluluğu altındadır.

Grup tarafından kişisel veri ve ticari sır niteliğindeki bilgileri korumak amacıyla çeşitli güvenlik protokolleri uygulanmaktadır. Bununla birlikte, Grup'un kayıt altına aldığı ticari sırlar ve kişisel verilerin miktarı gün geçtikçe artmakta olup Grup, söz konusu verilerin mevcut güvenlik teknolojileriyle korunabileceğini garanti edememektedir.

Ayrıca; üçüncü kişiler, Grup'un verilerine ya da Grup'un müşterilerinin verilerine erişim sağlamak amacıyla Grup çalışanlarını veya müşterilerini söz konusu gizli bilgileri ifşa etmeleri için ikna edebilir veya zorlayabilir. Grup'un almış olduğu güvenlik önlemlerine rağmen bu bilgilere hukuka aykırı

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 29/01 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 35 057 4689
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
49 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 29/01/0783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7880-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

şekilde erişen üçüncü kişiler, Grup sistemlerine erişim sağlayabilir. Yine söz konusu üçüncü kişiler, Grup sistemlerinde hukuka aykırı olarak elde ettiği bilgiler aracılığıyla birtakım işlemler de yapabilir. Ayrıca, izinsiz erişim sağlamak için başvurulan yöntemler, sürekli değişime uğradığından ve söz konusu yöntemlerin tespit edilmeleri uzun zaman aldığından, bu yöntemlerin Grup tarafından fark edilmesi ya da bu yöntemlere karşı tedbirler alınması yeterli ya da mümkün olmayabilir. Grup ve ilişkili kişilerin, güvenlik tedbirlerine yönelik büyük çaplı herhangi bir ihlali; dava süreçleri, olası para cezaları, diğer yaptırımlar ve muhtelif zararlar, hizmetlere yönelik müşteri taleplerinde azalma, Grup'un saygınlığının ve itibarının zedelenmesi, Grup markalarının zarar görmesi de dâhil olmak üzere, Grup'un mali durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Grup'un sahip olduğu sigortaların sağladığı korumaların mevcut veya muhtemel riskler karşısında yetersiz kalması ya da sigorta yaptırılan sigorta şirketlerinin Grup'un sahip olduğu sigorta korumaları kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya getirememesi nedeniyle Grup, maruz kaldığı birtakım riskler nedeniyle gördüğü zararları tazmin etme kabiliyetine sahip olmayabilir.

Grup, yürürlükteki mevzuat uyarınca yaptırmakla yükümlü oldukları da dâhil olmak üzere Grup varlıklarını korumak ve sorumlulukları kapsamında koruma elde etmek adına sigorta şirketleriyle sözleşmeler akdetmektedir. Bununla birlikte Grup; faaliyet gösterdiği sektörde ortaya çıkabilecek mesleki sorumluluk halleri, kazalar ve diğer aksilikler, faaliyetlerinin kesintiye uğraması gibi hallerde mevcut olayların büyüklüğü ve meydana gelme sıklığına bağlı olarak önemli ölçüde kayba uğrayabilir. Grup, söz konusu rizikoların Grup'un mevcut sigorta teminatlarının kapsamı dışında kalması veya meydana gelen zararın mevcut sigorta teminat tutarlarını aşması halinde söz konusu zararları tazmin etme imkânına sahip olmayabilir ve Grup'un mali durumu ve faaliyet sonuçları bu husustan olumsuz olarak etkilenebilir.

Kur farkından kaynaklı olası maliyet artışları, Grup'un kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

Grup'un yabancı para kredilerinin toplam borçluluk üzerindeki payının ağırlıkta olması kambiyo zararlarını arttırarak Şirket'in kârlılığını düşürebilir. Şirket'in büyüme ve bakım/onarım faaliyetlerini devam ettirme amacıyla katlandığı maliyetler ağırlıklı olarak ithal ürünlerden oluştuğu için kur farkından kaynaklı oluşabilecek maliyet artışları, Grup'un kârlılığını olumsuz etkileyebilir. TL ve diğer yabancı para birimleri arasındaki döviz kuru dalgalanmaları Grup'un finansman maliyetlerini arttırarak mali durumunu olumsuz etkileyebilir. Son yıllarda TL, ABD Doları ve diğer para birimleri karşısında değer kaybetme eğilimi göstermektedir. Bu durum, Grup hizmetlerinin TL bazında daha pahalı sunulmasına yol açabilir ve bu durum Grup ürünlerine olan talep seviyesini olumsuz etkileyebilir. Keza, kur hareketleri Grup'un maliyetlerini artırarak ve/veya Grup'un gelirlerini dövize oranla azaltarak kârlılığını azaltabilir. Her ne kadar Grup, kur riskini günlük olarak takip etse de Grup'un riskin giderilmesine yönelik stratejileri etkili olmayabilir.

Şirket, faiz oranlarındaki değişiklikler ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar gibi risklere karşı koruma sağlamak amacıyla vadeli döviz alım, faiz takası vb. sözleşmeler yapmaktadır. Bu sözleşmeler, vade, fiyat ve miktarı önceden belirlenmiş bir finansal varlığı almak veya satmak için yapılan anlaşmalardır. Şirket'in, bu riskten korunma stratejisi, finansal istikrarını arttırmayı ve iş operasyonlarını daha öngörülebilir hale getirmeyi amaçlamaktadır. Ancak, piyasa koşullarındaki ani ve önemli değişiklikler, söz konusu sözleşmelerden kaynaklanan potansiyel riskleri de beraberinde getirebilir ve bu sözleşmeler planlanan korumayı sağlamayabilir. Aynı zamanda Şirket'in benimsediği bu

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Milli. Atatürk Bulvarı
No:14 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
50 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic.Sic.No:369440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

riskten korunma stratejisinin maliyeti, piyasa koşulları nedeniyle artarak Şirket'in korunma oranını düşürebilir.

Faiz oranlarındaki yükselişler Grup'un finansman giderlerinde ve kiralama maliyetlerinde artışa neden olabilir.

Grup'un finansal tablo dönemleri itibarıyla banka kredileri bulunmakta olup Grup'un banka kredileri toplam varlıklarının 2020 yılında %48,5'ini, 2021 yılında %50,9'unu, 2022 yılında %35,2'sini, 30 Eylül 2023 tarihinde %24,4'ünü oluşturmaktadır.

Grup'un ağırlıklı borçlanması, yabancı para cinsinden olup, bu artışın temel nedeni kur farklarına dayanmaktadır. Yabancı para birimi bazında incelendiğinde, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.156.326 bin Avro (bu tutarın %84,7'si yabancı para cinsinden ve %15,3'ü TL para biriminden) olan banka borçlanmaları, 30 Eylül 2023 itibarıyla 740.278 bin Avro seviyesine gerilemiştir. Bu miktarın %93'ü yabancı para cinsinden ve %7'si TL para birimindedir.

Önümüzdeki dönemlerde de Grup'un finansal borçluluğu artabileceği gibi Grup'un yüksek faiz maliyetlerine katlanmasını gerektirebilir. Bu durum Grup'un finansman giderlerini artırarak finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. Grup'un finansal giderlerinin artması ise Grup portföyündeki projelerin kendilerinden beklenen yatırım getirisini sağlamamasına neden olabilir.

Döviz olarak kullanılan ve değişken faizli proje finansman kredileri Grup'un finansman giderlerinde artışa neden olabilir.

Grup'un proje finansman kredilerinin bazıları Avro bazlı ve değişken faizli kredilerden oluşmaktadır. Euribor oranlarında yaşanacak değişimler bu kredilere ilişkin faiz oranlarını doğrudan etkilemekte ve faiz giderlerinde artışa sebep olmaktadır. Grup'un proje finansman kredilerinin büyük bir kısmı uzun vadeli geri ödeme planlarına sahiptir. İlerleyen dönemde kredi vadelerinin kısalması, Grup'un finansman maliyetlerini artırarak yatırım getirisi başta olmak üzere farklı kalemlerde düşüşe yol açabilir.

Grup'un hasılatları içerisinde en büyük paya sahip kalem kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirleri 2018 yılında gerçekleşen mevzuat değişikliklerine uyum amacıyla TL bazlı düzenlenmiştir, dolayısıyla Grup hasılatının büyük bir bölümü TL bazlı gelir kaynaklarından oluşmaktadır. Ancak Grup, 2018 öncesinde döviz bazlı kira sözleşmeleri yapabildiği için finansman kaynaklarını da döviz olarak tercih etmiş olup, 2018'de gerçekleşen mevzuat değişikliği ile ana hasılat kaleminin TL'ye dönmesi sonucunda Grup, kur riskine maruz kalmakta ve değişken kur oranları nedeniyle maruz kaldığı riskin artma ihtimali bulunmaktadır. Döviz kurlarında yaşanabilecek ani değişiklikler Şirket'in borç servisi karşılama oranlarını etkileyebilecektir.

Grup, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlüdür ve gelecekte sınırlayıcı taahhütler altına girebilecektir.

Grup, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlüdür. Söz konusu hükümler, Grup'un borçlanma kabiliyetini kısıtlamakta ve sair kısıtlamalar öngörmektedir. Grup'un mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman ve diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 42/19 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 785 057 8699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AS

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
51 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esektepe 34394 Sisli - İSTANBUL
VNO: 27110783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0001

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

sözleşmeler uyarınca bir temerrüt halinin oluşması ise, olası tüm telafi imkânlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Grup'a kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmelerine veya ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanılmış olan tutarların tamamını derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesine, temerrüde düşülen tüm sözleşmeler için verilmiş olan teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya anılan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlanabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Keza, alternatif finansman sağlanabilir olsa bile, söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Grup açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

Uzun süreli kira veya üst hakkı kullanım sözleşmeleri, Grup'un yatırım yapılan bazı projelerin mülkiyetini elinde bulundurmamasına neden olmaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2023 itibarıyla bilançosunda yer alan ticari gayrimenkul portföyündeki Küçükyağlı Hilltown AVM ve Ofis, RönesansBiz Küçükyağlı Ofis ve Okul, Kozzy AVM ve Beachtown Projesi ilgili kamu kuruluşları ile yapılan uzun süreli kira ve/veya üst hakkı kullanım sözleşmeleri ile Grup'un kullanımına sunulmuştur. Söz konusu sözleşmelere ve izinlere ilişkin olumsuz gelişmeler, bu varlıkların kullanımını ve dolayısıyla Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilecektir. Aynı zamanda kamu kuruluşları, Grup'un uzun süreli kira ve/veya üst hakkı kullanım sözleşmelerini, gerçekleşebilecek ihlaller nedeniyle feshedebilir.

Grup'un sözleşmesel yükümlülüklerini yerine getirememesi sebebiyle cezai müeyyidelere tâbi olması faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Grup, imzaladığı sözleşmelerde yer alan yükümlülüklerini çeşitli sebeplerle tam ve zamanında yerine getiremeyebilir. Bu durumda, Grup'un cezai müeyyideler ile karşı karşıya kalması söz konusu olabilir ve faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Grup'un taraf olduğu bazı sözleşmelerde müşterilerin tek taraflı fesih hakları mevcuttur.

Grup'un müşterileri ile akdettiği bazı sözleşmeler, müşterilere tek taraflı fesih hakkı vermektedir, bazı sözleşmeler ise sözleşme süresinin sona ereceği tarihten belirli bir süre önce taraflardan biri tarafından fesih bildiriminde bulunulmadığı sürece uzamaktadır. İlgili müşterilerin, bu hükümlere dayanarak, sözleşmelerini Şirket'in beklemediği bir zamanda feshetmeleri mümkündür. Grup'un müşterileri ile akdettiği sözleşmelerin bu şekilde öngörülemeyen bir zaman feshedilmesi, Grup'un finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Grup, hizmet verdiği sektörde kazanmış olduğu saygınlığı ve Grup'u rakiplerinden ayırmada kilit rol oynayan markalarını korumakta başarısız olabilir.

Grup müşterileri için Grup'un faaliyet gösterdiği sektörlerde inşa etmiş olduğu itibar oldukça önemlidir. Grup'un mevcut olarak tamamlanmamış olan veya gelecekte gerçekleştireceği faaliyetleri, Grup'un uzun yıllar boyunca sahip olduğu itibarı olumlu yönde etkileyebileceği gibi olumsuz yönde de etkileyebilir. Grup, saygınlığı ve itibarını korumak için geçmiş yıllarda sürdürdüğü başarıyı gelecek yıllarda aynı şekilde sürdürmeyebilir. Grup'un hizmet verdiği sektörlerdeki itibarının zarar görmesi halinde ise, Grup müşterilerinin Grup'u tercih etme eğilimlerinde azalış gerçekleşebilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Anı. Ataturk Bulvarı
No:147/147 Çankaya ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 236 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
52

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2707783 Tic. Sic. No: 38848
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Çeşitli projelerin markalarında farklı şekillerde yer alan “Optimum”, “Piazza”, “Hilltown” ve “Kozzy AVM” ile “Maltepe Park” başta olmak üzere Grup’un markaları, saygınlığını ve itibarını kazanmasında, bunları muhafaza etmesinde ve yine faaliyetlerinde önem arz etmektedir. Grup’un sahip olduğu markaların değerini koruyamaması veya geliştirememesi ihtimallerinde, Grup’un mali durumu ve faaliyet sonuçları bu durumdan önemli derecede olumsuz etkilenebilir.

Grup’un yakın geçmişte kârlılığında görülen artış, gelecek için bir gösterge olmayabilir.

Grup’un 2020, 2021 ve 2022 finansal yıllarında finansman gideri öncesi faaliyet kârı sırasıyla yaklaşık 2.436.383 bin TL, 8.159.357 bin TL ve 22.324.546 bin TL olmuştur. Grup’un 30 Eylül 2022 tarihinde ve 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemler itibarıyla finansman gideri öncesi faaliyet kârı ise sırasıyla 18.989.224 bin TL ve 30.789.285 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu itibarla, yıllar içinde Grup’un kârlılığında dikkate değer bir artış görülmüştür. Ancak Grup’un kârlılığında geçmişte elde ettiği artış; önümüzdeki dönemlerde de Grup’un gelirlerinde artış yaşanacağına bir göstergesi olmayabilir. Yine, Grup’un gelir artışının bağlı olduğu birtakım hususlar doğrudan Grup’un kontrolü altında olmayabilir. Bu yüzden de Grup’un gelirlerindeki artış bakımından önemli yere sahip olan bu söz konusu dış etkenler, Grup’un performansı açısından büyük ölçüde önem arz edebilir. Grup’un büyümesine olumlu etki sağlayan etkenler önümüzdeki dönemlerde mevcut olmayabilir veya mevcut olmaları halinde Grup’un performansına geçmişte olduğu gibi etki etmeyebilirler. Yine küresel veya yurt içi piyasaların önemli derecede negatif yönde seyretmesi halinde de Grup’un mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Grup, Bağlı Ortaklıklar ve Ortak Girişimler’in faaliyetlerine ve kâr dağıtımından elde edilecek nakit akışına dayanmaktadır.

Grup, organizasyon yapısı gereği portföyünde bulunan gayrimenkulleri Bağlı Ortaklıklar ve Ortak Girişimler’i üzerinden yönetmektedir. Bu nedenle, Bağlı Ortaklıklar ve Ortak Girişimler’in, Şirket’e kâr aktarması konusunda, Bağlı Ortaklıklar ve Ortak Girişimler seviyesinde zorluklar yaşanabilecek ve Şirket’in nakit akışı olumsuz etkilenebilecektir. Aynı zamanda bu durum, Grup’un organizasyon yapısının aleyhinde gerçekleşecek vergi veya sair mevzuattaki değişikliklerden Grup’un, daha az şirket ile oluşsaydı maruz kalacağından daha fazla zarara maruz kalmasına yol açabilir.

Grup’un harcamaları ve diğer bakım giderleri beklenenden yüksek olabilir.

Uzun vadeli gelir getirmesi için Grup’un portföyündeki gayrimenkullerin bakımlarının zamanında yapılması gerekmektedir. Portföyde bulunan gayrimenkullerin bakım giderlerinin beklenenden yüksek olması yahut bakım için kullanılan malzemelerin ekonomik nedenler kaynaklı fiyat artışı yaşamaması, portföyde bulunan gayrimenkul sayısı nedeniyle Grup’u olumsuz etkileyebilir. Aynı zamanda Grup, portföyündeki AVM’lerin genişletilmesi veya iyileştirilmesi gibi mevzuat kaynaklı veya ilgili pazarın ilerleyişi yönündeki değişiklikleri yerine getirebilir. Bu süreçlerde gerçekleştirilecek; malzemelerde veya işgücündeki beklenmeyen artış, olumsuz iklim koşulları veya gecikmelere neden olabilecek benzeri olağanüstü durumlar nedeniyle yürütülmekte olan genişletme ve iyileştirme işlemi için ayrılan bütçe aşılabılır. Bunun yanında, işlemlerin yapıldığı binaların ilerleyen yaşları da bu etkiyi artırabilir.

Grup’un kullanmakta olduğu bilgi teknolojisi sistemlerinin sekteye uğraması Grup’u ciddi ölçüde etkileyebilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 12 Kat: 5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 335 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
53

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 29104-10783 Tic.Sic.No: 309440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Grup, faaliyetlerini gerçekleştirmek için çeşitli bilgi teknolojilerine güvenmekte ve bazı hassas kişisel ve ticari verileri sanal ortamda saklamaktadır. Grup'un kullanmakta olduğu bilgi teknolojisi sistemlerinin gelişmesi, bu sistemlerin dış etmenlere karşı hassasiyetini artırabilir ve bu sistemleri saldırılara karşı daha da savunmasız hale getirebilir. Özellikle son dönemlerde çeşitli bilgi teknolojisi sistemlerine karşı gerçekleştirilen siber saldırılarda sızdırılan veriler, veri sahiplerine hem imaj zararı hem de kesilen cezalar ile finansal zarar olarak geri dönmektedir. Bu husus göz önünde bulundurulduğunda, Grup'un faaliyetlerinde bilgi teknolojilerinden faydalanması Grup'u siber saldırı ve benzeri durumlarla karşı karşıya bırakabilir ve Grup'un elindeki bazı verilerin tamamen kaybedilmesine yol açabilir.

Grup içerisinde bazı şirketlerin taraf olduğu hissedarlar sözleşmeleri Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in ve Ortak Girişimler'in taraf olduğu hissedarlar sözleşmeleri, bu şirketlerin esas sözleşmelerine yansıtılmıştır. Bu durum Şirket'in hissedarı Rönesans Emlak Geliştirme ile Euro Cube'ün birlikte karar almasını gerektirebilecektir. Benzer şekilde, Ortak Girişimler'in bazı işlemleri ve kararları için de Euro Crescent veya Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. ile Şirket'in birlikte karar alması gerekebilecektir. Bu durum, Şirket ve ilgili Ortak Girişimler'in ortaya çıkan yeni iş imkanlarına cevap verme esnekliğini azaltabilir. Euro Crescent ve Mevcut Ortaklar'dan Euro Cube, Singapur kanunları uyarınca kurulmuş olan şirketlerdir. Bu nedenle, Grup ile Euro Cube ve Euro Crescent arasındaki ilişkiler, Türkiye'de işlem gören sermaye piyasası araçlarına yabancı yatırımlara kısıtlama getirilmesi gibi uluslararası politika değişimlerine duyarlılık gösterebilir.

5.2. İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Grup'un yer aldığı sektördeki rekabet ortamı Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Türkiye gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir sektördür. Grup'un rakiplerinden bazıları Grup'un sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilir. Sektördeki yoğun rekabet, birden çok gayrimenkul projesi geliştirilmesi gibi sebeplerle arz fazlalığı söz konusu olabilir. Bu durum Grup'un beklenenden daha düşük gelir elde etmesine yol açabilir ve bu sebeple mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

Ekonomi politikaları gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Ülkemizde mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek konut edindirme programlarının hüküm ve şartlarında (kredi şartları, gelir sınıfı ve/veya daha önce konu sahipliğine bağlı diğer şartlar vb.) meydana gelebilecek değişiklikler, Grup'un hitap ettiği müşteri portföyüne yönelik olamayabileceği gibi, Grup'un geliştirdiği ya da geliştireceği projelere ilişkin teşvikler de içermiyor olabilir. Bunun sonucunda Grup'un potansiyel müşterileri, Grup'un projelerinin dahil olmadığı konut edindirme programları vasıtasıyla diğer şirketlerin dahil olduğu projelere yönelebilir ya da teşviklerden yararlanmadığı için rekabetçi fiyat bulunamayabilir.

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle T.C. vatandaşlığı kazanmasına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Grup'un portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın alımının ve yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Grup'un satıştaki

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No: 141/26 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.İ. 735 057 4699

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
54 ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
8üyükdere Cad. No: 141-
Esenyere 34394 Şişli - İSTANBUL
V.N.A: 277 783 Tic.Sic.No: 277 783
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 277 783 7013

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

gayrimenkullerinin satışını yavaşlatabilir, durdurabilir veya talebin azalması nedeniyle belirlenen fiyattan gayrimenkul satışı gerçekleştiremeyebilir.

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni konut stoklarının ortaya çıkması yahut konut stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Grup'un tamamladığı ya da tamamlayacağı projelerden beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Grup'un kârlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleştirilecek çeşitli riskler, Grup'un mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski

Küresel ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Bu durumda Grup'un gayrimenkul satışından veya kiralanmasından elde edeceği gelirler olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği

Grup'un portföyünde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak ve buldukları bölgenin gayrimenkul piyasasına göre değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme doğası gereği sübjektif bir değerlemedir. Değerleme işlemi, varsayımlar üzerinden yapıldığından, ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde bulunan değerler değişkenlik gösterebilir.

Grup portföyündeki varlıklar bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından değerlemeye tabi tutulacaktır. İç piyasada oluşabilecek olumsuz sonuçlar, gayrimenkullerin değerini düşürebilir. Bu nedenle ilgili gayrimenkullerin, değerlendirme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir.

Her ne kadar belirli dönemlerde bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından Grup portföyünde bulunan gayrimenkuller değerlendirilse de, yukarıda açıklanan nedenlerle, bu değerlendirme raporlarında belirtilen değerler portföyde bulunan gayrimenkullerin değerini aşabilir veya söz konusu gayrimenkullerin değeri düşebilir.

Yatırımların likit olmaması riski

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmama riski daha yüksek olan yatırımlardır. Grup'un olası bir nakit ihtiyacı durumunda, gayrimenkullerin doğası gereği likit olmayan yatırımlar olması sebebiyle istenilen fiyattan ve hızlı bir şekilde elden çıkarılamaması riski söz konusudur. Böyle bir durum, Grup'un mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşası, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Ayrıca, bu izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:141/11 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 35 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
55 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 27064/2013 Tic.Sic.No:38860
www.denizyatirim.com

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

ihtimali de söz konusudur. Bu gibi durumlarda Grup'un faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Coğrafi etkenler

Türkiye, deprem kuşağında yer alan bir ülkedir. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar, yürürlükteki mevzuat uyarınca depreme dayanıklı olarak inşa edilse de, olası büyük bir deprem sonucunda Grup'un yatırımlarının söz konusu depremden etkilenmesi söz konusu olabilir veya yapılacak sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararların tazmin edilememesi durumuyla karşı karşıya kalınabilir.

Konut kredileri faiz oranları

Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye'deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Grup'un konut portföyüne yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Grup'un mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve bu koşullarda yaşanacak olumsuzluklar Grup'un maliyetlerini artırabilir veya gelirlerini azaltabilir.

Grup'un gelir ve maliyetlerinin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak arz ve talep dengesi bozulabilir; bu sebeple operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Grup'un projelerinin satışı veya kiralanması ile bu satış ve kiralamalardan elde edeceği gelirleri azalabilir.

Gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri sözleşmeler ile bağlayıcı hükümler altına alınmış olsa dahi küresel ve/veya yerel ekonomik etkenlerin kira gelirleri üzerinde baskı yaratması durumunda Grup'un kârlılığının sürekliliği etkilenebilir.

Vergi mevzuatındaki değişiklikler Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Sektör temel olarak kurumlar vergisi, emlak vergisi ve KDV'den etkilenmekte olup vergi oranlarında yapılabilecek değişiklikler gayrimenkul fiyatları ve genel olarak Şirket'in gelirleri üzerinde de etkili olmaktadır. Bu oranlarda gerçekleşebilecek artışlar gayrimenkul kira tutarlarını yükseltebilir ve Grup'un kiracı kazanma kabiliyetini olumsuz etkileyebilir. Benzer şekilde, bu oranlarda meydana gelebilecek azalışlar ise Grup'un kâr elde etme kabiliyetini olumlu etkileyebilir.

Matrah Artırımı

Bazı Grup şirketleri, 12 Mart 2023 tarih ve 32130 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7440 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile 2018, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yıllarına ilişkin öngörülen matrah ve vergi artırımı imkanından belirli yıllar için olmak üzere kurumlar vergisi ve KDV yönünden faydalanmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 10/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 145 057 4889
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
56

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 3470783 Tic.Sic.No:368635
www.denizyatirim.com
Mersis No: 08170001500001000001

Kural olarak, mükellefler ilgili vergi türlerine ilişkin matrahlarını belirtilen süre ve şekilde ödemeleri halinde kendileri hakkında artırımında bulunulan yıllar için ve ilgili vergi türleri yönünden vergi incelemesine veya tarhiyata tabi tutulamaz. Ancak, matrah ve vergi artırımında bulunanlar, tahakkuk eden vergileri kanunda belirtilen süre ve şekilde ödememeleri halinde, matrah ve vergi artırımının sağladığı vergi koruması ortadan kalkar ve bu durumda vergi ve matrah artırımından yararlanılmış olması tahakkuk eden vergilerin tahsilini engellemez. Grup şirketlerinin tahakkuk eden bu vergileri ödememesi, Grup şirketlerini ilave vergi yükü altına sokabilir.

Elektronik ticarete yaşanabilecek ilave bir artış portföyde bulunan AVM'lerin ziyaretçi sayısını düşürebilir.

Grup'un portföyünde bulunan AVM'ler, operasyonları bakımından ziyaretçi trafiğine dayanmaktadır. Ancak elektronik ticarete son dönemlerde yaşanan ivmelenmenin devam etmesi veya artması, Grup'un portföyündeki AVM'lerin ziyaretçi sayısını azaltabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.

Halka arzın gerçekleşmesinin ardından Paylar'a ilişkin bir pazar oluşacağına veya böyle bir pazarın oluşması halinde bunun süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Buna ek olarak, Paylar'a ilişkin pazarın likiditesi de Paylar'ı elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Paylar'a ilişkin aktif bir işlem pazarı oluşmayabilir veya bu pazar sürdürülebilir olmayabilir. Bu durumda yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları Paylar'a ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkânları olumsuz yönde etkilenebilir. Paylar'a ilişkin pazarın sınırlı olması, Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini artırabilir.

Halka arz fiyatı, Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca, Grup'un faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, bu bölümde değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Paylar'ın değeri Grup'un ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara, rakiplerin faaliyetlerine ve diğer etkenler ile bu bölümde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket faaliyet sonuçlarında meydana gelecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcılar halka arz kapsamında aldıkları Paylar'ı halka arz fiyatından veya onun üzerinde bir fiyatla satma, hatta genel olarak satma imkânını bulamayabilirler. Sonuç olarak, halka arz kapsamında Paylar'ı satın alan yatırımcılar Paylar'a yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Paylar'ın değeri, zaman zaman önemli boyutta dalgalanmalara maruz kalabilir. Söz konusu dalgalanmalar, Grup'un mali performansı ya da geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle de ilgili olmayabilir. Sonuç olarak, piyasada yaşanacak genel bir düşüş ya da benzer sermaye piyasası araçlarına yönelik piyasalarda yaşanacak düşüşler, Paylar'a ilişkin işlem pazarı ile Paylar'a ilişkin oluşan pazarın likiditesi üzerinde olumsuz etki doğurabilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Üst. Atatürk Etkinlik Alanı
No:14/11 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 734 067 4999

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
57 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 27092-783 Tic.Sic.No:38844
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291 0110 7830 0001

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması Paylar'ın likidite ve fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın, Şirket'in 303.716.888 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesine oranı %20,07'dir ve sermaye artırımını sonrası ulaşılacak 358.600.000,00 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeye oranı %17 olacaktır. Bu sınırlı halka açıklık oranı Paylar'ın likiditesini olumsuz etkileyebileceği gibi, Paylar'ın alım-satım hacminin ve fiyatının düşük olmasına yol açabilir. Bu gibi durumlar, pay sahiplerinin istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamamalarına neden olabilir.

Paylar'ın ileride büyük miktarlarda satılması ya da bu gibi satışların gerçekleştirilebileceğine yönelik algı, Paylar'ın piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket, [●] tarih ve [●] sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği [●] tarihli taahhüdü kapsamında; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl boyunca bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Yukarıda belirtilen süre sona erince Şirket, bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımına gidebilir. Söz konusu işlemler, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir, payların Borsa fiyatı düşebilir.

Rönesans Emlak Geliştirme, 1 Aralık 2023 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü ve Euro Cube [●] tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği [●] tarihli taahhüdü, Murat Özgütmüş 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü ve Kamil Yanıkömeroğlu 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü kapsamında İzahname onay tarihinden itibaren bir yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağını veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Rönesans Emlak Geliştirme, 1 Aralık 2023 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü ve Euro Cube [●] tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği [●] tarihli taahhüdü kapsamında VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi çerçevesinde; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, maliki olduğu Şirket paylarını, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacağını ve bu payları halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve sahip olduğu payları Borsa İstanbul dışında satın veya devir alacakların da aynı sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceğini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 122/16 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 765 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
58 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 22181/19783 Tic.Sic.No: 27040
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Taahhüt süreleri sona erince Mevcut Ortaklar'ın pay satışları veya bu gibi bir satışın gerçekleşebileceğine yönelik bir beklenti oluşabilir ve söz konusu işlemler Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. Yine ana hissedarların gerçekleştirebileceği pay satışları Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da pay değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda yatırımcıların ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir. Satılan payların yeni sahibi, Şirket'in idaresi konusunda Mevcut Ortaklar ile aynı başarıyı gösteremeyebilir. Bu durumda Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı olumsuz yönde etkilenebilir.

Ayrıca gelecekte yapılacak sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması ya da bu haklarını kullanmamaları durumunda; Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından, yatırımcıların payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir.

Şirket'in yönetim hâkimiyetine sahip pay sahiplerinin alacağı kararlar diğer pay sahiplerinin çıkarları ile aynı olmayabilir.

Mevcut durum itibarıyla Şirket'in yönetim hâkimiyetini paylaşan pay sahiplerinin çıkarlarının, diğer pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda, yönetim hâkimiyetine sahip pay sahiplerinin vereceği kararlar diğer pay sahiplerinin aleyhine olabilir.

Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.

Halka açık şirketler, ilgili mevzuat ve Kurul düzenlemeleri uyarınca hazırlanan esas sözleşmeleri ve pay sahiplerince benimsenen kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. Halka açık şirketler, kendi takdirlerinde olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz paylar şeklinde kâr payı dağıtabilecekleri gibi, kârı kendi bünyesinde tutmaya da karar verebilirler. Mevcut olması halinde, gelecekteki kârın fiilen ödenmesi ile bu ödemenin şekli ve bunların tutarları, yeterli kâr elde edilmemesi, dağıtılabilir kâr ve yedek akçelerin miktarı, işletme sermayesi gereksinimleri, finans maliyetleri, sermaye harcamaları ve yatırım planları, gelirler, kârlılık seviyesi, borç-özsermaye oranı, karşılaştırılabilir nitelikte olup yurt içinde faaliyet gösteren ve Borsa'da işlem gören diğer şirketlerin ödediği kâr payları, pay sahiplerinin kâr payı hedef ve beklentileri ile yönetim kurulunun farklı zamanlarda kendi takdiri doğrultusunda ilgili addedeceği diğer faktörler de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın birtakım etkenlere bağlı olacaktır.

Şirket, önemli ölçüde kâr elde etse bile, yönetim kurulunun söz konusu kârın yeniden yatırım ya da devralmalar vasıtasıyla pay sahiplerine daha yüksek bir değer yaratacağını düşünmesi gibi başka amaçlarla kullanılması durumunda kâr payı ödemesi yapmayabilir. Sonuç olarak, Şirket'in gelecekteki kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik arz edebilir ve kısıtlı olabilir.

Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.

Yatırım araçlarının uygunluğu; yatırımcıların finansal durumları, sahip oldukları portföylerin niteliği gibi etkenlere göre yatırımcıdan yatırımcıya farklılık göstermekte olup; Paylar, her yatırımcı için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. Bu durum, ilgili yatırımcıların yatırımdan bekledikleri faydayı elde edememelerine ve zarar etmelerine yol açabilecektir.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Ankara Yatırımlar V.D. 765 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esetepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:29/010783 Tic.Sic.No:318408
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar; halka arz edilen payların yabancı para cinsinden değerini, Grup'un net gelirlerini ve Şirket'in halka arz edilen paylara ilişkin olarak ödeyeceği kâr paylarını önemli ölçüde etkileyebilir.

Paylar'ın işlem göreceği fiyat, TL cinsinden olacaktır. Ayrıca Şirket'in pay sahiplerine kâr payı dağıtması durumunda Paylar için ödenecek kâr payları da TL cinsinden ödenecektir. Sonuç olarak, TL'nin değerinde diğer para birimleri karşısında meydana gelebilecek dalgalanmalar, Paylar'ın yabancı para cinsinden değerini etkileyebilir.

Fiyat tespit raporunda öngörülen varsayımların gerçekleşmemesi Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Paylar'ın halka arz fiyatı, Ak Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda belirtilen değer üzerinden gerçekleşmektedir. Söz konusu fiyat tespit raporunda yer alan varsayımlarının gerçekleşmemesi halinde ise Şirket'in öngörülen mali performansı beklentilerin altında kalabilir ve söz konusu durum nedeniyle Şirket'e ilişkin gelecek tahminlerinin olumsuz yönde seyretmesi halinde Paylar'ın fiyatı düşebilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi Paylar'ın fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir.

5.4. Diğer riskler:

Grup'un faaliyet gösterdiği sektör, Grup'un kontrolü dışında olan COVID-19 gibi salgın hastalıklar, depremler gibi doğal afetler nedeniyle olumsuz şekilde etkilenebilir ve bu olumsuz etkiler olayın gerçekleştiği dönem sonrasında da etkili olmaya devam edebilir.

Grup'un faaliyet gösterdiği sektör; COVID-19 gibi salgın hastalıklar, deprem de dâhil olmak üzere birçok doğal afetten etkilenebilir. Söz konusu olaylar Grup'un kontrolü altında olmayıp muhtemel etkileri üzerinde de kesin tahminler yapılması mümkün değildir. Salgın hastalıklar veya doğal afetler nedeniyle mali ve finansal piyasalarda, inşaat sektörü de dâhil olmak üzere birçok alanda yaşanacak aksaklıklar, yerli ve yabancı yatırımcıların söz konusu süreç ve bu sürecin etkileri devam ettiği sürece yatırım yapma konusundaki risk iştahını etkileyerek Grup'un gerçekleştirdiği işlemlerde hacim ve miktar olarak düşüş gözlenmesine neden olabilir.

Özellikle, 2020 yılı boyunca dünya üzerinde etkilerini ciddi bir biçimde gösteren COVID-19 salgını, hem makro hem de mikro ölçekte ekonomilerde dalgalanmalar ve mevcut ekonomik göstergelerde negatif değerlerin oluşmasına yol açmıştır. COVID-19 salgını süresince dünya üzerindeki gelişmiş ekonomiler de dâhil olmak üzere tüm ülkeler, ciddi bir küresel ekonomik krizin eşiğine gelmiştir. COVID-19 salgınının olumsuz ekonomik etkilerinin yakın gelecekte de dünya üzerinde etkilerini göstermeye devam etmesi beklenmektedir.

Grup, kontrolü dışında bulunan olayların olumsuz etkilerini gidermek üzere faaliyetlerini gerçekleştirdiği sektörde mümkün olan gerekli önlemleri ve tedbirleri alsa da söz konusu olaylar, Grup'un mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Grup, faaliyetleri nedeniyle piyasa riski, kredi riski, sermaye riski ve likidite riskine maruz kalabilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:10 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 273615/0574699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2900470783 Tic.Sic.No:388344
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291 0110 7830 0001 0000 0000 0000 0000 0000 0000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Piyasa riski piyasadaki dalgalanmalar nedeniyle Grup'un faaliyet hedeflerine ulaşamaması riskini ifade eder. Dünyada ve Türkiye'de meydana gelebilecek makroekonomik değişiklikler Grup'un faaliyetlerini ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

Sermaye riski Grup'un mevcut faaliyetlerini sürdürürken finansal kayıplara karşı yeterli miktarda sermayeye sahip olmama riskini ifade eder. Grup'un yeterli sermayeye sahip olmaması halinde Grup faaliyetlerini sürdüremeyebilir ve bu durum Grup'un kârlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskini, likidite riski ise Grup'un mevcut alacaklarını tahsil edememesi riskini ifade eder. Grup'un alacaklarını tam ve zamanında tahsil edememesi halinde izlenecek yasal süreçler de zaman alabilir ve yüksek maliyetler oluşturabilir. Bu tür durumlar Grup'un nakit akışını, kârlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:8 Çankaya - ANKARA
Ankara Kurumlar V.B. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
61

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.B. No: 2016/10783 Tic.Sic.No:388644
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0391 0110 7830 0003

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççı'nın ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'dir.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi:	Çankaya Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 144/146, Çankaya, Ankara'dır.
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü:	Ankara
Ticaret sicil numarası:	222720

6.1.3. İhraççı'nın kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket Ankara Ticaret Sicili'ne 2 Haziran 2006 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççı'nın hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, İhraççı'nın kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları:

Hukuki statüsü:	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat:	T.C. Kanunları
İhraççı'nın kurulduğu ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez adresi:	Çankaya Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 144/146, Çankaya/Ankara
İnternet adresi:	https://www.rgy.com.tr
Telefon:	+90 312 840 10 00 +90 216 430 60 00 (İstanbul Şubesi)
Faks:	+90 312 442 58 16 +90 216 430 69 01 (İstanbul Şubesi)

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hakkında genel bilgi:

Mevzuata Genel Bakış

Grup'un faaliyet gösterdiği alanlar özetle her türlü taşınır ve taşınmaz malın iktisabı, satılması, kiraya verilmesidir. Grup faaliyetleri Türkiye'de geçerli olan kanun ve yasal düzenlemelere tâbidir. Grup'un

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/146 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 245 051 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
62 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 270170783 Tic.Sic.No:388
www.denizyatirim.com.tr
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Türkiye'deki faaliyetlerinin denetim ve gözetiminden sorumlu başlıca resmî kurumlar ve resmî kurumların Grup'un faaliyet gösterdiği sektör ve Grup'un faaliyetlerine ilişkin temel görev ve sorumlulukları aşağıdaki gibidir:

- **Kurul**, halka açık şirketler, yatırım ortaklıkları, yatırım kuruluşları, kolektif yatırım kuruluşları ve sair sermaye piyasası kurumlarına ilişkin düzenlemeleri gerçekleştiren, bu şirketlerin kuruluşlarına ve faaliyete geçmelerine, esas sözleşme değişikliklerine ve pay devirlerine izin vermeye yetkili, idari ve mali özerkliğe sahip bağımsız idari otoritedir.
- **Ticaret Bakanlığı**, SPKn'ye tâbi şirketlerinin kuruluşunu ve esas sözleşme değişikliklerini onaylayan resmi kurumdur.
- **Çevre Bakanlığı**, doğal çevreyi korumak, sürdürülebilir şehirler ve yerleşmeler oluşturmak üzere; Türkiye'deki şehirlerin kimliğini canlandıran ve yatay mimariyi esas alan planlama, dönüşüm, güvenli yapılaşma, taşınmaz yönetimi ve konut sektörü ile çevreye yönelik tüm hizmetleri düzenleyici ve denetleyici bir anlayışla yapan resmi kurumdur.
- **Belediyeler**, buldukları yere göre il veya ilçelerdeki yapılaşmayı, sosyal hizmetlerin bazılarını ve ulaşımı düzenleyen ve denetleyen kurumlardır.
- **Kişisel Verileri Koruma Kurumu**, özel hayatın gizliliği ile temel hak ve özgürlüklerin korunması kapsamında, kişisel verilerin korunmasını sağlamak ile sorumlu idari ve mali özerkliğe sahip resmi kurumdur.
- **Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı**; istihdamdan, çalışanların hak ve ücretlerinden ve mesleki sağlık ve güvenliğinden sorumlu resmi kurumdur.
- **Rekabet Kurumu**, rekabeti sınırlayan anlaşma, uyumlu eylem ve teşebbüs birliği karar ve eylemlerinin engellenmesi ve belirli şartların varlığında bu nitelikteki anlaşma, uyumlu eylem ve kararlara yönelik muafiyet verilmesi, hâkim durumun kötüye kullanılmasının engellenmesi, birleşme ve devralmaların denetimini sağlayan ve bağımsız olarak görev yapan ve Ticaret Bakanlığı'na bağlı resmi kurumdur.

Grup'un yürüttüğü faaliyetlerin tâbi olduğu kanuni düzenlemeler sıklıkla değişikliğe uğramaktadır. Grup, mevcut mevzuat hükümlerinde yapılacak değişikliklere uyum sağlamak açısından gerekli adımları atmakta olup bu uyumluluğun sağlanması için yapılması gereken ek masrafların, Grup'un finansal durumunu etkileyecek büyüklükte olmayacağı düşünülmektedir. Mevzuata ilişkin bu bölümler, herhangi bir hukuki mütalaa niteliğinde olmayıp Grup'un faaliyetleri ile ilgili tüm mevzuatla birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde yatırımcılara yalnızca genel bir fikir vermek üzere hazırlanmıştır.

İmar ve Yapı Kullanımına İlişkin Mevzuat

İmar Kanunu uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı) alınması mecburidir. Ayrıca, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından yapı kullanma izni alınması gerekir.

İlk etapta, yapı sahibi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması

RONESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144/19 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 33 051 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
63 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 26493/0783 Tic.Sic.No: 388000
www.denizyatirim.com.tr
Muh. No: 0281-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İzin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, ana gayrimenkulün tümünün mülkiyetinin bağımsız kat mülkiyetlerine çevrilmesi için kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin veya bütün paydaşlarının yazılı talebi üzerine tapu idaresi tarafından resen yapılır. Ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinin, tapu kütüğünde iş veya ticaret yeri olarak gösterilmesi mümkündür.

Bağımsız bölümler üzerinde kat mülkiyeti kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir bağımsız bölüm ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında kat maliklerinin ortak mülkiyetindedir. Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir, ancak yönetim, kat maliklerinden birine veya dışarıdan seçilecek bir kimseye veya üç kişilik bir kurula devredilebilir.

İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. Bu doğrultuda, herhangi bir istisna söz konusu olmadığı müddetçe işletmelerin, işyerinde faaliyete başlamadan önce, ofisler, mağazalar, şirket merkezleri ve depolar gibi işyerleri için bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması zorunludur.

İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarının düzenlenmesi bakımından, işyerleri, sıhhi müesseseler, gayrisıhhi müesseseler ve umuma açık istirahat ve eğlence yerleri olarak ikiye ayrılmaktadır. Gayrisıhhi müesseseler, faaliyetleri sırasında çevresinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseselerdir. Gayrisıhhi müesseseler dışında kalan her türlü işyeri ise sıhhi müessese niteliğindedir. İşyeri için işyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyen gerçek veya tüzel kişiler, sıhhi müesseseler ve gayrisıhhi müesseseler için ayrı olarak hazırlanmış başvuru ve beyan formları ile ilgili idareye yazılı olarak başvururlar. Başvurunun, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te öngörülen kriterlere uygun olduğunun tespit edilmesi halinde ruhsat düzenlenerek aynı gün içinde verilir. Ruhsatın verilmesinin ardından en geç bir ay içerisinde ilgili işyeri yetkili idare tarafından kontrol edilir ve ruhsat kesinleşir. Kontrol esnasında herhangi bir noksanlık veya mevzuata uygun olmayan bir hususun tespit edilmesi halinde, eksik veya hataların giderilmesi için bir defaya mahsus olmak üzere on beş günlük süre verilir.

Çevre Mevzuatı

Çevresel Etki Değerlendirmesi

Çevresel etki değerlendirilmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi

Rönesans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/100 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 857 1699

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
64 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5/3394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 305490
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, 29 Temmuz 2022 tarihinde yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği uyarınca;

(i) ÇED Yönetmeliği Ek-1'deki listede⁵ yer alan projelere,

(ii) "*ÇED Gereklidir*" kararı verilen projelere ve;

(iii) kapsam dışı değerlendirilen veya kanunen muafiyeti bulunan projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin Ek-1'deki listede yer aldığı projelere,

ilişkin olarak ÇED Raporu⁶ hazırlanması zorunludur. ÇED Yönetmeliği kapsamında, bir projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre Bakanlığı tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ("*ÇED Gerekli Değildir*" kararı) ilgili ÇED Yönetmeliği EK-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "*ÇED Gerekli Değildir*" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "*ÇED Gerekli Değildir*" kararı geçersiz sayılır.
- Çevre Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "*ÇED Gereklidir*" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması zorunludur.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı ("*ÇED Olumlu*" kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "*ÇED Olumlu*" kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "*ÇED Olumlu*" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ("*ÇED Olumsuz*" kararı) ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çere üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

⁵ Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi.

⁶ Ek-1'deki listede yer alan veya Çevre Bakanlığı tarafından "*Çevresel Etki Değerlendirmesi Gereklidir*" kararı verilen bir proje için belirlenen özel formata göre hazırlanacak raporu ifade eder.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:145/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 135 157 1899
Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
65 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 38800
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

"ÇED Olumlu" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı bulunan ve eşik değeri olan projelerde yapılacak kapasite artışı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması durumunda, her bir kapasite artışı miktarının mevcut proje kapasite ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği Ek-1'de yer alan eşik değerde olması ya da üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 8. maddesi kapsamında; Ek-2'deki listede yer alan eşik değer ve üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 16. maddesi kapsamında yeniden başvuru yapılması gerekmektedir.

Çevre İzni

Çevre ve İzin Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar, çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir. Çevre ve İzin Lisans Yönetmeliği Ek-1 uyarınca, yatak kapasitesi 200 ve daha fazla olan turizm konaklama tesisleri, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri, çevreye kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler arasında sayılmıştır. Çevre ve İzin Lisans Yönetmeliği'nin 5. maddesi uyarınca bu işletmelerin faaliyette bulunabilmeleri için ilk olarak geçici faaliyet belgesi almaları gerekmektedir. Geçici faaliyet belgesi alan işletmelerin, belge tarihinden itibaren bir yıl içerisinde faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde "Çevre İzin Belgesi" (emisyon, deşarj ve gürültü kontrol izinleri gibi izinlerden oluşan) veya "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne başvurması gerekmektedir. "Çevre İzin Belgesi" ve "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" verilmiş tarihinden itibaren beş yıl süre ile geçerlidir. Çevre Bakanlığı, Çevre Kanunu'nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülüklere uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi bir yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlular bakımından altı aydan bir yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılmaya neden olabilir.

Sıfır Atık Yönetmeliği

Türkiye'de atık yönetimi Çevre Kanunu ve ikincil mevzuatı kapsamında düzenlenmektedir. Atıklara ilişkin ana düzenleme, hem tehlikeli hem de tehlikesiz atıkların yönetimine ilişkin temel ilkeleri tanımlayan Atık Yönetimi Yönetmeliği'dir.

Sıfır Atık Yönetmeliği, hammadde ve doğal kaynakların verimli yönetimi ve sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda atık yönetimi süreçlerinde çevre ve insan sağlığı ile tüm kaynakların korunmasını amaçlayan sıfır atık yönetim sisteminin kurulması, yaygınlaştırılması, geliştirilmesi, izlenmesi, finansmanı, kayıt altına alınması ve belgelendirilmesine ilişkin genel kural ve esasları düzenlemektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 10/11 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 135/051 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
66 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyol 34394 Sisli - İSTANBUL
V.No: 29247/0783 Tic.Sic.No: 272440
www.denizyatirim.com

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

ÇED Yönetmeliği kapsamında ÇED Yönetmeliği Ek-1 listesinde yer alan tesisler 31 Aralık 2020 tarihine kadar, ÇED Yönetmeliği Ek-2 listesinde yer alan tesisler ise 31 Aralık 2021 tarihine kadar sıfır atık sistemini kurmak ve Sıfır Atık Belgesi almakla yükümlüdür. Sıfır atık yönetim sistemi kuran tesisler, sorumluluk alanlarındaki tüm kişi ve kuruluşları atıkların türlerine göre ayrıştırılması ve ayrı toplanması konusunda teşvik etmek, israfı önleyici faaliyetler yürüterek atık oluşumunu önlemek veya azaltmak, sıfır atık sistemine ilişkin Çevre Bakanlığı tarafından yayımlanan kılavuzlara uymak ve hizmetlerini bu kılavuzlara entegre etmekle yükümlüdür.

Çevre Kanunu'nun 20. maddesine göre, sıfır atık yönetim sistemini kurmayan ve/veya kurduğunu belgelemeyenlere 2023 yılından itibaren 60.726 TL idari para cezası verilir.

Hafriyat Yönetmeliği

Hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atıkları üreticileri Hafriyat Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak,

- (i) atıkların çevre ve insan sağlığına yönelik olumsuz etkilerini en aza düşürecek şekilde atık yönetimini sağlamakla,
- (ii) atıkların oluşumu, taşınması ve depolanması aşamalarında gerekli izinleri ve onayları almakla,
- (iii) faaliyetleri sırasında atıkları bileşenlerine göre ayrı toplamak, geri kazanmak, biriktirmek ve atığın içinde zararlı, tehlikeli ve yabancı madde bulundurmamakla,
- (iv) faaliyete başlamadan önce, atıkların taşınması ve depolanması ile ilgili olarak Atık Taşıma ve Kabul Belgesi'ni almakla,
- (v) atıklarını belediyenin veya mülki amirin izin verdiği geri kazanım veya depolama tesisi dışındaki yerlere dökmemekle,
- (vi) atıklarının yönetimi amacıyla yapılacak harcamaları karşılamakla, ve
- (vii) atıkların oluşumu, taşınması ve depolanması aşamalarında meydana gelebilecek kazalarda oluşacak zararı tazmin etmek ve kaza sonucu oluşacak kirliliği gidermekle,

yükümlüdürler.

2 (iki) tondan fazla atık oluşumuna neden olacak büyük çaplı tamirat ve tadilat işlemleri ile inşaat ve yıkım işlemlerinde faaliyet sahibi mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyeye, büyükşehirlerde ise ilgili ilçe belediyesine, mücavir alan sınırları dışında ise mahallin en büyük mülki amirine başvurarak izin almak zorundadır.

Yıkımı yapılacak yapıların içlerindeki geri kazanılabilir malzemelerin öncelikle ayrıştırılması ve geri kazanılması esastır. Bu çerçevede kapı, pencere, dolap, taban ve duvar kaplamaları, döşemeleri ve yalıtım malzemeleri gibi inşaat malzemeleri ile tehlikeli atıklar yıkımı yapılacak yapılardan ayıklanır ve ayrı toplanır.

AVM'lere İlişkin Mevzuat

Perakende Ticaret Kanunu

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya San. Ata Ürdü Bulvarı
No:142/13 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 8699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
67 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AVM'ler, Perakende Ticaret Kanunu kapsamına girmektedir. İlgili mevzuatta "bir yapı veya alan bütünlüğü olan, içinde büyük mağaza ve/veya beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı diğer işyerleri bulunan, merkezî bir yönetime ve ortak kullanım alanları ile yönetmelikle belirlenen diğer niteliklere sahip işletme" olarak tanımlanan AVM'ler için işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusu, doğrudan veya PERBİS'e üzerinden yetkili idareye yapılır. Doğrudan yapılan başvurular, yetkili idare tarafından PERBİS'e işlenir.

AVM'ler, Perakende Ticaret Kanunu kapsamına girmektedir. İlgili mevzuatta "bir yapı veya alan bütünlüğü olan, içinde büyük mağaza ve/veya beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı diğer işyerleri bulunan, merkezî bir yönetime ve ortak kullanım alanları ile yönetmelikle belirlenen diğer niteliklere sahip işletme" olarak tanımlanan AVM'ler için işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusu, doğrudan veya Perakende Bilgi Sistemi üzerinden yetkili idareye yapılır. Doğrudan yapılan başvurular, yetkili idare tarafından PERBİS'e işlenir.

- Esnaf ve sanatkar işletmecilerine rayiç bedel üzerinden kiraya verilmek üzere toplam satış alanını en az yüzde beşi; ve
- Geleneksel, kültürel veya sanatsal değeri olan kaybolmaya yüz tutmuş meslekleri icra edenlere kiraya verilmek üzere toplam satış alanının en az binde üçü oranına yer ayrılır.

Ek olarak, AVM'lerin malik veya yönetimlerinin, her yıl bir önceki yıla ilişkin ortak gelir ve gider tablosu hazırlayarak ilgili AVM'deki perakende işletmelere göndermesi gereklidir.

AVM Yönetmeliği

AVM Yönetmeliği hükümleri uyarınca, AVM'lerin;

- bir yapıya veya alan bütünlüğü içinde yapılar topluluğuna,
- en az beş bin metrekare satış alanına,
- içinde en az biri büyük mağaza niteliğini taşımak şartıyla beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı en az on işyerine ya da büyük mağaza niteliği taşıyan işyeri bulunmasa dahi beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı en az otuz işyerine,
- AVM Yönetmeliği'nde belirtilen ortak kullanım alanlarına, ve
- merkezi bir yönetime

sahip olması gerekir.

Yukarıda bahsedilmiş olan ve AVM yönetiminin hakkında rapor göndermesi gerektiği ortak giderler, AVM Yönetmeliği hükümleri gereğince, AVM'deki perakende işletmelerin satış alanlarının AVM'nin satış alanına oranı ölçüsünde paylaşılır. Ancak perakende işletmelerden reklam,

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 124/45 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 135 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Mah. Kat: 334 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 38874
Mersis No: 3317010783 Tic. Sic. No: 38874
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

pazarlama ve danışmanlık giderleri gibi ortak gider niteliğini haiz olmayan giderler ile belgelendirilmeyen giderler için herhangi bir bedel tahsil edilemez.

Yine yukarıda bahsedilmiş olan ve AVM'lerde bulunması gereken ortak kullanım alanları ve tahsis edilen yerler ile raflar hakkında ilave düzenlemeler, AVM Yönetmeliği nezdinde bulunmaktadır.

AVM'ler tarafından, sürekli indirimli satış türünü gösterir ya da çağrıştırır ibarelerin kullanılması, AVM'deki perakende işletmelerin her birinin sürekli indirimli satış yapmasına bağlıdır.

AVM'nin otopark dahil her türlü bağlantı ve eklentileri ile giriş ve çıkışlarında Özel Güvenlik Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde özel güvenlik hizmeti sağlanır. Bebek bakım odası ve tuvalet gibi niteliği itibarıyla kayıt altına alınması uygun olmayan alanlar dışındaki ortak kullanım alanları kamera ile kayıt altına alınır ve bu kayıtlar en az otuz gün süreyle saklanır ve bu kayıtların saklanmasından AVM yönetimi sorumludur. AVM'lere araçla giriş çıkış yapılan açık ve kapalı otopark gibi kontrollü alanların giriş ve çıkışlarına AVM yönetimi tarafından plaka tanıma sistemi kurulması ve işletilmesi sağlanır ve bu sistemden elde edilen veriler kolluk birimleri ile anlık olarak paylaşılır.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar uyarınca Türkiye'de yerleşik kişilerin, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın belirlediği haller dışında kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları yasaktır. İlgili mevzuat nedeniyle Grup şirketlerinin Türkiye'de yerleşik kişiler ile sözleşme bedeli veya diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılarak gayrimenkul alım satım ve kiralama sözleşmesi akdetmesi mümkün değildir.

İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, bir istisna söz konusu olmadığı müddetçe işletmelerin, işyerinde faaliyete başlamadan önce ofisler, mağazalar, şirket merkezleri ve depolar gibi işyerleri için bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı almasını zorunlu kılmaktadır. Grup şirketlerinin yürütmekte olduğu faaliyetleri de söz konusu yönetmelik kapsamındaki yükümlülüklerle tâbidir. Bu nedenle Grup şirketlerinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı alması gerekmektedir. Grup şirketlerinin şubeleri aşağıda listelenmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 141/133 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
69

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2788040
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Şube Unvanı	Şube Sicil No.	Şube Kuruluş Tarihi	Adres
Akaretler Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Maltepe Şubesi	353597-5	13 Ocak 2022	Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 69A İç Kapı No: 34 Maltepe/İstanbul
Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. İstanbul Şubesi	970915-0	15 Nisan 2015	Aydınevler İnönü No: 20/B1 Kat Maltepe/İstanbul
Cevizli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Maltepe Şubesi	353304-5	12 Ocak 2022	Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 69/C İç Kapı No: 222 Maltepe/İstanbul
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. İstanbul Optimum Şubesi	946976-0	20 Aralık 2012	Yenisahra İstiklal Cad. No: 10/A Kadıköy/İstanbul
Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. İstanbul Şubesi	737647-0	03 Haziran 2010	Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Buket Sok. No: 14 Kadıköy/İstanbul
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ankara Optimum Şubesi	320287	09 Ekim 2012	Ayaş Yolu No: 93 Eryaman Etimesgut/Ankara
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İstanbul Şubesi	804393-0	16 Ocak 2012	Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. A Blok No: 69A İç Kapı No: 72 Maltepe/İstanbul

Grup şirketlerinin merkezleri, şubeleri ve AVM'leri için alınmış olan iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmamaktadır.

Grup şirketlerinin merkez ve şubelerinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı eksikliği sebebiyle kapatılması halinde ilgili merkez ve şubeler farklı lokasyonlara taşınabilecektir ve bu sebeple Grup faaliyetlerinde önemli derecede olumsuz bir etki meydana gelmeyecektir.

İlgili AVM'ler bakımından, kira sözleşmelerine konu bağımsız bölümlerin iş yeri açma ve çalışma ruhsatları kiracılar tarafından alınmaktadır. AVM'lerin ortak alanları bakımından ise, ilgili alanların bağımsız bölüm numaraları bulunmadığı için ilgili belediyeler tarafından iş yeri açma ve çalışma ruhsatı verilememektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 14 Kat: 9 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 2730574/99

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
70 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 - Kat: 9
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla herhangi bir belediye tarafından Grup'a iletilmiş olan iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alınması talebi bulunmamakta olup herhangi bir talep halinde derhal harekete geçilecektir.

Verilerin Korunması

Türkiye'de kişisel verilerin korunması hakkındaki ilk özel kanun olan Veri Koruma Kanunu 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Veri Koruma Kanunu, Avrupa Birliği'nin 95/46/EC sayılı Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır ve 5 Ekim 2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi ve iletilmesini, TCK kapsamındaki hapis cezaları da dâhil olmak üzere, bir dizi idari para cezalarına ve cezai yaptırımlara bağlamıştır.

Veri Koruma Kanunu aşağıdaki önemli şartları getirmiştir:

- Kişisel veriler ancak bu verilerin konusu olan kişinin açıkça izin vermesi veya Veri Koruma Kanunu'nda belirtilen koşulların gerçekleşmesi halinde işlenebilir.
- Verilerin konusu olan kişilerin kişisel verilere erişme ve veri kontrolörüne başvurma hakkı vardır.
- Sınır aşan veri akışları için verilerin konusu olan kişilerin izni gereklidir ve bu iznin olmaması halinde, veri ihraç ve ithal edenlerin ek yükümlülükleri yerine getirmeleri zorunludur.
- Kuruluşların bilgi güvenliğini sağlamak için uygun güvenlik önlemleri almaları gerekmektedir.

Veri Koruma Kanunu, kişisel verileri işleyen tüm şirketlere (gerçek kişi müşteriler, tedarikçiler ve çalışanlar hakkındaki veriler gibi) istisnasız olarak uygulanmaktadır.

Kişisel Verileri Koruma Kurumu, Ocak 2017 tarihinde kurulmuş ve faaliyet göstermeye başlamıştır. Bu kapsamda, Kişisel Verileri Koruma Kurumu'nun yetkileri aşağıdakileri içermektedir:

- Şikâyet üzerine veya ihlal iddiasını öğrenmesi durumunda re'sen görev alanına giren konularda kişisel verilerin kanunlara uygun olarak işlenip işlenmediğini incelemek.
- İlgili kişiye geri döndüremez veya geri alınması zor bir zarara yol açacağı durumda geçici önlemler almak.
- Kişisel veri işlenmesine ilişkin olarak düzenleyici işlemler yapmak.
- Kanunlarla verilen diğer görevleri yerine getirmek.

Kişisel Verileri Koruma Kurumu, 28 Ekim 2017 tarihinde Kişisel Verilerin Silinmesi, Yok Edilmesi veya Anonim Hale Getirilmesi Hakkında Yönetmelik'i yayımlamış olup, bu yönetmelik 1 Ocak 2018 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Kişisel Verilerin Silinmesi, Yok Edilmesi veya Anonim Hale Getirilmesi Hakkında Yönetmelik, kişisel verilerin silinmesi, yok edilmesi ve anonim hale getirilmesi hakkındaki usul ve esasları düzenlemektedir. Kişisel Verileri Koruma Kurumu, 16 Kasım 2017 tarihinde Kişisel Verileri Koruma Kurulu Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik'i

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 11/16 Çankaya ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 135 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
71 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Kat: 3394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sicil No: 2910110783 Tic. Sicil No: 38414
www.denizyatirim.com
Mersis No: 025101078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

yayımlanmıştır. Kişisel Verileri Koruma Kurumu, 30 Aralık 2017 tarihinde Veri Sorumluları Sicili Hakkında Yönetmelik'i yayımlayarak, veri sorumluları sicili hakkındaki usul ve esasları tespit etmiştir. Kişisel Verileri Koruma Kurumu, bunlara ek olarak; veri sorumlularının diğer yükümlülükleri ile aydınlatma, açık rıza, açık rızanın bulunmadığı hallerde kişisel veri işleme istisnaları ve sınır aşan kişisel veri transferleri hakkındaki kuralları nasıl yorumlayacağına ışık tutan görüşler de yayımlamaktadır.

Veri Koruma Kanunu'nda, aralarında cezaların, idari para cezalarının ve tazminatların da bulunduğu çeşitli icra mekanizmaları bulunmaktadır. Veri Koruma Kanunu'nu ihlal eden veri sorumluları, hapis cezalarını da kapsayan çeşitli cezalara çarptırılabilir. Veri sorumlusunun verilerin konusu olan kişiyi usulüne uygun olarak aydınlatmaması veya verilerin konusu olan kişiden gerekli olduğu hallerde açık rıza almaması, veri güvenliğiyle ilgili yükümlülüklerine uymaması, Veri Sorumluları Sicili'ne kayıt yaptırmaması veya kayıtlarını güncellememesi, bildirim yükümlülüklerine uymaması ya da zamanında uymaması veya Kişisel Verileri Koruma Kurumu kararlarını yerine getirmemesi halinde idari para cezasına çarptırılabilir. İlgili kişiler, veri sorumlularından ve veri işleyenlerden zararlarının tazminini talep etme hakkına sahiptir.

Grup şirketleri, süresi içerisinde Veri Sorumluları Sicili'ne kaydolmuş ve kişisel veri envanteri oluşturarak gerekli bildirimde bulunmuştur. Ayrıca uyum programı kapsamında, kullanılan sözleşme metinleri revize edilmiş, gerekli politikalar oluşturulmuş, aydınlatma yükümlülükleri yerine getirilmiştir. Teknik uyum konusunda da gerekli önlemler alınmıştır ve uygulanmaktadır.

İş Kanunu

İş Kanunu, işverenler ile bir iş sözleşmesine dayanarak çalıştırılan işçilerin çalışma şartları ve çalışma ortamına ilişkin hak ve sorumluluklarını düzenlemektedir. İş Kanunu, kanunda belirtilen istisnalar dışında kalan bütün işyerlerine, bu işyerlerinin işverenleri ile işveren vekillerine ve işçilerine faaliyet konularına bakılmaksızın uygulanır. İş Kanunu uyarınca işverenler, elli veya daha fazla işçi çalıştırdıkları özel sektör işyerlerinde belirli sayıda engelli işçi çalıştırmakla yükümlüdürler. İşverenler çalıştırmakla yükümlü oldukları işçileri Türkiye İş Kurumu aracılığı ile sağlarlar. Grup şirketlerinden Rönesans Gayrimenkul'ün engelli çalıştırma yükümlülüğü olup, beş engelli işçi istihdam etmektedir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket, 2 Haziran 2006 tarihinde Erman Ilıcak, Bekir Ilıcak, Ayşe Ilıcak, İpek Gürakan ve Bahar Ilıcak, tarafından "Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi" unvanıyla Ankara'da kurulmuştur. Kuruluşu 7 Haziran 2006 tarihli ve 6572 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirket'in faaliyetlerinde meydana gelen önemli gelişmeler aşağıda kronolojik olarak sunulmaktadır:

i.2007 yılında Ankara'da yeni kurulan ve kuruluşu, 19 Aralık 2007 tarihli ve 6961 sayılı TTSG'de ilan edilen Dragos Gayrimenkul Yatırım Yönetim ve İnşaat A.Ş. şirketine toplam sermayesinin yaklaşık %49,9'u ile iştirak edildi.

ii.Şirket'in 18 Aralık 2007 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın tamamı nakden karşılanmak suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 100.00 TL' den 12.000.000 TL'ye çıkarıldı ve Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi bu yönde tadil edildi. İlgili genel kurul kararı 24 Aralık 2007 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edilip 27 Aralık 2007 tarihli ve 6965 sayılı TTSG'de ilan edildi.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 29/01 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar M.D. 35/057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
72 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Sıgılı - İSTANBUL
Tic.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 308440
Mersis No: 0291-0110-78300001


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Artırım sonrası her biri 100,00 TL nominal değere sahip payların 115.200 adedi Erman Ilıcak'a, 1200 adedi Bekir Ilıcak, 1200 adedi Ayşe Ilıcak, 1200 adedi Bahar Ilıcak, 1200 adedi İpek Ilıcak Kayaalp'e ait olup pay oranları değişmedi.

iii.Şirket'in 27 Şubat 2008 tarihinde gerçekleşen olağan genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın aynen ve nakden karşılanması suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 12.000.000 TL'den 22.630.000 TL'ye (12.429.915 TL nakdi, 10.200.085 TL ayni) çıkarılmıştır. İlgili genel kurul kararı 28 Şubat 2008 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edilip 04 Mart 2008 tarihli ve 7012 sayılı TTSG'de ilan edildi. Artırım sonrası her biri 100,00 TL nominal değere sahip payların 217.248 adedi Erman Ilıcak'a, 2263 adedi Bekir Ilıcak, 2263 adedi Ayşe Ilıcak, 2263 adedi Bahar Ilıcak, 2263 adedi İpek Ilıcak Kayaalp'e ait olup pay oranları değişmedi.

iv.Şirket'in 15 Nisan 2008 tarihinde düzenlenen olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar neticesinde (i) Batı Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., Kadıköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Fulya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 29 Şubat 2008 tarihi itibarıyla küll olarak devralınarak Şirket unvanı altında birleşmesine (ii) Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Limited Şirketi'nin aktifinde yer alan İstanbul ili, Kadıköy 4. Bölge, Küçükbakkalköy mevkiinde bulunan ve tapununun 222 pafta, 2866 ada, 2 parselde kayıtlı taşınmazın kısmi bölünme yolu ile aynı sermaye olarak kabul edilmesine ve aynı sermaye koyan Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Limited Şirketi'ne iştirak payı verilmesine karar verilip bu işlem 30 Haziran 2008 tarihinde tamamlandı ve Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Limited Şirketi, Şirket'in hissedarı haline geldi. İlgili genel kurul kararı 25 Haziran 2008 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edilip 30 Haziran 2008 tarihli ve 7094 sayılı TTSG'de ilan edildi.

v.Şirket'in 27 Haziran 2008 tarihinde gerçekleşen olağan genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın aynen ve nakden karşılanması suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 22.630.000 TL'den 133.564.804 TL 'ye (7.575.580 TL nakdi, 125.989.224 TL ayni) çıkarıldı. İlgili genel kurul kararı 30 Haziran 2008 tarihinde Ankara Ticaret Sicili 'nde tescil edilip 3 Temmuz 2008 tarihli ve 7097 sayılı TTSG'de ilan edildi. Artırım sonrası her biri 1 TL nominal değere sahip payların 109.055.326 adedi Erman Ilıcak'a, 6.832.970 adedi Bekir Ilıcak, 4.678.085 adedi Ayşe Ilıcak, 1.230.270 adedi Bahar Ilıcak, 1.230.270 adedi İpek Ilıcak Kayaalp, 10.537.883 adedi Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti.'ye ait oldu.

vi.Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. payları 2008 yılında devralındı.

vii.2009 yılında yeni kurulan Beykoz Gayrimenkul Yatırım Yönetim ve İnşaat A.Ş. ve yeni kurulan Feriköy Gayrimenkul'e toplam sermayelerinin yaklaşık %99,9'u oranında iştirak edildi.

viii.2009 yılında Şirket tarafından:

a. Erman Ilıcak'ın sahip olduğu ve Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. toplam sermayesinin yaklaşık %99,83'üne denk gelen 297.000 adet pay devralındı ve Şirket'in Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'deki hissedarlık oranı %99,83 oldu.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 123/6 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 335 05 4638
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
73 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 30840
www.denizyatirim.com.tr
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

b. Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin Volga Vip Turizm Yatırımları İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin toplam sermayesinde sahip olduğu 9.600 adet pay devralındı.

c. Erman Ilıcak'ın sahip olduğu ve MGG Malatya Girişim Grubu Tekstil, Turizm, Enerji, İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin toplam sermayesinin %10'una denk gelen 10.000 adet pay devralındı ve Şirket'in MGG Malatya Girişim Grubu Tekstil, Turizm, Enerji, İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'deki hissedarlık oranı %10 oldu.

d. Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1.000 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 9.552 adet; Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 99 adet; Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 99 adet; Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 99 adet ve İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 99 adet ve toplam sermayenin %99,48'ine denk gelen paylar devralındı ve Şirket'in Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'deki hissedarlık oranı %99,48 oldu.

e. Pendik Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1.000 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 6.144 adet; Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 64 adet; Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 64 adet, Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 64 adet ve İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 64 adet ve toplam sermayenin yaklaşık %98,46'sına denk gelen paylar devralındı ve Şirket'in Pendik Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'deki hissedarlık oranı yaklaşık %98,46 oldu.

f. Şişli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 50 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 38.396 adet; Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 390 adet; Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 390 adet; Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 390 adet ve İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 390 adet ve toplam sermayenin %99,89'una denk gelen paylar devralındı ve Şirket'in Şişli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'deki hissedarlık oranı %99,89 oldu.

g. Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin Mecidiyeköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu 12.199.500 adet pay devralındı.

h. Dragos Gayrimenkul Yatırım Yönetim ve İnşaat A.Ş.'nin Esentepe Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu 499.996 adet pay devralıp Şirket'in Esentepe Gayrimenkul'deki hissedarlık oranı %99,98 oldu.

ix. 2009 yılında, Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye 23 Kasım 2009 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edilerek 26 Kasım 2009 tarihli ve 7447 sayılı TTSG'de ilan edilen genel kurul kararı ile, Suadiye Gayrimenkul'e 15 Aralık 2009 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilerek 18 Aralık 2009 tarihli ve 7461 sayılı TTSG'de ilan edilen genel kurul kararı ile ve Erenköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye 15 Aralık 2009 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilerek 18 Aralık 2009 tarihli ve 7461 sayılı TTSG'de ilan edilen genel kurul kararı ile sermaye artırımı yolu ile iştirak edildi. Bu işlemler sonucunda Şirket'in Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'de hissedarlık oranı yaklaşık %79, Suadiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de hissedarlık oranı %96,875 ve Erenköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de hissedarlık oranı yaklaşık %98,38 oldu.

x. Şirket'in 18 Kasım 2009 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın tamamı nakden karşılanmak suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 133.564.804 TL'den 238.500.000 TL'ye çıkarıldı. İlgili

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 49 Çankaya / ANKARA
Ankara Bünyümler V.D. 735 057 1899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
74 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14F
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

genel kurul kararı 23 Kasım 2009 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edildi, 26 Kasım 2009 tarihli ve 7447 sayılı TTSG'de ilan edildi. Artırım sonrası her biri 1 TL nominal değere sahip payların 109.055.326 adedi Erman Ilıcak'a, 6.832.970 adedi Bekir Ilıcak, 4.678.085 adedi Ayşe Ilıcak, 1.230.270 adedi Bahar Ilıcak, 1.230.270 adedi İpek Ilıcak Kayaalp, 10.537.883 adedi Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti., 104.935.196 adedi Rönesans Holding'e ait oldu. Bu şekilde Rönesans Holding Şirket'in yaklaşık %43,9 oranında hissedarı haline gelmiştir. Aynı zamanda Erman Ilıcak'ın hissedarlık oranı yaklaşık %45,7, Bekir Ilıcak'ın hissedarlık oranı yaklaşık %2,86, Ayşe Ilıcak'ın hissedarlık oranı yaklaşık %1,96, Bahar Ilıcak ve İpek Ilıcak Kayaalp'in hissedarlık oranları yaklaşık %0,51 ve Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti'nin hissedarlık oranı yaklaşık %4,41 oldu.

xi.18 Aralık 2009 tarihinde Şirket'in hissedarlarından Erman Ilıcak Şirket'te sahip olduğu her biri 1 TL nominal bedelli 16.431.442 adet payı ve Bekir Ilıcak da Şirket'te sahip olduğu her biri 1 TL nominal bedelli 330.286 adet payı Rönesans Holding'ye devretti. Bu işlem sonucunda Erman Ilıcak'ın hissedarlık oranı yaklaşık %38,8, Bekir Ilıcak'ın hissedarlık oranı yaklaşık %2,72 ve Rönesans Holding'in hissedarlık oranı yaklaşık %51 oldu.

xii.Yalıköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu, sermayenin %95,2'sini teşkil eden 476 adet pay; Yalıköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Bostancı Gayrimenkul'de sahip olduğu, sermayenin %95,2'sini teşkil eden 476 adet pay 2010 yılında Şirket tarafından devralındı.

xiii.2010 yılında Şirket'in %99,99 hissedarları olduğu ve kuruluş sermayeleri 50.000 TL Balmumcu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kurtköy Gayrimenkul kuruldu. Balmumcu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kurtköy Gayrimenkul'ün kuruluşu 01 Eylül 2010 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edildi ve 06 Eylül 2010 tarihli ve 7643 sayılı TTSG'de ilan edildi.

xiv.Şirket'in 24 Haziran 2010 tarihli ve 89 numaralı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in Suadiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu, sermayenin %96,8'ini teşkil eden 15.500 adet, Erenköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu, sermayenin %98,3'ünü teşkil eden 30.500 adet ve Şişli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu, sermayenin %99,8'ini teşkil eden 39.956 adet pay, 2010 yılında Rönesans Holding'e devredildi ve Şirket bahsi geçen üç şirketin hissedarlığından çıktı.

xv. Şirket'in 13 Aralık 2010 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın tamamı aynen ve nakden karşılanmak suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 238.500.000 TL' den 224.989.845 TL'ye (106.137.451 TL nakdi, 118.852.394 TL ayni) düşürüldü. İlgili genel kurul kararı 14 Aralık 2010 tarihinde Ankara Ticaret Sicili 'nde tescil edilmiş, 17 Aralık 2010 tarihli ve 7710 sayılı TTSG'de ilan edildi. Azaltım sonrası her biri 1 TL nominal değere sahip payların 16.806.409 adedi Erman Ilıcak'a, 6.134.331 adedi Bekir Ilıcak, 4.413.088 adedi Ayşe Ilıcak, 1.160.580 adedi Bahar Ilıcak, 1.160.580 adedi İpek Ilıcak Kayaalp, 9.940.950 adedi Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti., 185.373.907 adedi Rönesans Holding'e ait oldu. İşlem sonucunda Erman Ilıcak'ın hissedarlık oranı yaklaşık %7,46, Bekir Ilıcak'ın hissedarlık oranı yaklaşık %2,72, Ayşe Ilıcak'ın hissedarlık oranı yaklaşık %1,96, Bahar Ilıcak ve İpek Ilıcak Kayaalp'in hissedarlık oranları yaklaşık %0,51,

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 111/1 Çankaya / ANKARA
Ankara Muhtemül V.D. 735 937 4893

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
75

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/3394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:38800
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin hissedarlık oranı yaklaşık %4,41, Rönesans Holding A.Ş.'nin hissedarlık oranı yaklaşık %82,39 oldu.

- xvi.Şirket'in 13 Aralık 2010 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın tamamı nakden karşılanmak suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 224.989.845 TL'den 238.500.000 TL'ye (119.647.606 TL nakdi, 118.852.394 TL aynı) çıkarıldı. İlgili genel kurul kararı 14 Aralık 2010 tarihinde Ankara Ticaret Sicili 'nde tescil edilip 17 Aralık 2010 tarihli ve 7710 sayılı TTSG'de ilan edildi. Artırım sonrası her biri 1 TL nominal değere sahip payların 17.815.598 adedi Erman Ilıcak'a, 6.502.684 adedi Bekir Ilıcak, 4.678.085 adedi Ayşe Ilıcak, 1.230.270 adedi Bahar Ilıcak, 1.230.270 adedi İpek Ilıcak Kayaalp, 10.537.883 adedi Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti., 196.505.210 adedi Rönesans Holding'e ait oldu. İşlem sonucunda Erman Ilıcak'ın hissedarlık oranı yaklaşık %7,46, Bekir Ilıcak'ın hissedarlık oranı yaklaşık %2,72, Ayşe Ilıcak'ın hissedarlık oranı yaklaşık %1,96, Bahar Ilıcak ve İpek Ilıcak Kayaalp'in hissedarlık oranları yaklaşık %0,51, Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin hissedarlık oranı yaklaşık %4,41, Rönesans Holding A.Ş.'nin hissedarlık oranı yaklaşık %82,39 oldu.
- xvii.10 Ocak 2011 tarihli ve 116 numaralı yönetim kurulu kararı ile 50.000 TL kuruluş sermayesi ile yeni kurulacak olan Kozzy Gayrimenkul Yatırım Yönetim ve İnşaat A.Ş.'ye 24.998 TL sermaye tutarı ile iştirak etmek hususunda karar verilip ilgili işlem 2011 yılında tamamlandı.
- xviii.10 Ocak 2011 tarihli ve 117 numaralı yönetim kurulu kararı ile Erman Ilıcak'ın Şirket'te sahip olduğu paylardan, 1 TL nominal değerinde 1 adet payı Kamil Yanımömeroğlu'na, 1 adet payı Murat Özgütmüş'e, 1 adet payı Cenk Arson'a, 1 adet payı Cem Duna'ya ve 1 adet payı da James Stuart Cunliffe'e devrettiği hususuna muvafakat edilerek hisse devrinin pay defterine kaydedilmesine karar verilip ilgili işlemler gerçekleştirildi. Böylece Kamil Yanımömeroğlu, Murat Özgütmüş, Cenk Arson, Cem Duna ve James Stuart Cunliffe Şirket'in hissedarları haline geldi.
- xix.Şirket'in MEL 2 Gayrimenkul'de sahip olduğu, sermayenin %50'sini teşkil eden 44.717.807 adet ve Şirket'in MEL 3 Gayrimenkul'de sahip olduğu, sermayenin %50'sini teşkil eden 44.060.707 adet pay 13 Temmuz 2011 tarihinde Fervonia Holding B.V. şirketine satılarak devredildi. Böylece Fervonia Holding B.V. her iki şirkette %50 hissedar haline geldi.
- xx.Şirket, Murat Özgütmüş'ün MEL 2 Gayrimenkul'de sahip olduğu 500 adet payı; Murat Özgütmüş'ün MEL 3 Gayrimenkul'de sahip olduğu 500 adet payı; MEL 4 Gayrimenkul'ün hisselerini ve Açım Çimento Sanayi A.Ş.'nin hisselerini 2011 yılında satın alarak devraldı.
- xxi.2010 yılında Şirket'in yaklaşık %99,99 hissedarları olduğu ve kuruluş sermayeleri 50.000 TL kuruluş sermayesi ile yeni kurulacak olan Akatlar Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Akaretler Gayrimenkul kuruldu. Akatlar Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin kuruluşu 25 Ekim 2011 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edildi ve 28 Ekim 2011 tarihli ve 7931 sayılı TTSG'de ilan edildi; Akaretler Gayrimenkul'ün kuruluşu 01 Kasım 2011 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edilip 03 Kasım 2011 tarihli ve 7935 sayılı TTSG'de ilan edildi.
- xxii.Şirket, iştiraklerinden olan Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'de, her biri 1 TL nominal değerli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 10.044.999 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 102.489 adet, Ayşe

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya İm. Atatürk Bulvarı
No:14/107 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 9699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
76

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5 Beşiktaş / İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 389440
Mersis No: 02910110783000000000000000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Ilıcak'ın sahip olduğu 102.489 adet, Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 7 adet ve İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 7 adet payı 2011 yılında devralarak ilgili şirketin %99,9 hissedarı haline geldi.

xxiii.Şirket'in MEL 4 Gayrimenkul'de sahip olduğu sermayenin %50'sini teşkil eden 44.089.125 adet payın Fervonia Holding B.V. şirketine satılarak 2012 yılında devredildi. Böylece Fervonia Holding B.V. ilgili şirkette %50 hissedar haline geldi.

xxiv.9 Şubat 2012 tarihli ve 204 numaralı yönetim kurulu kararı ile Cem Duna'nın Şirket'te sahip olduğu 1 TL nominal değerli 1 adet payı Yusuf Beyazıt'a devrettiği hususu tespit edilerek hisse devrinin pay defterine kaydedilmesine karar verildi. Böylece Cem Duna Şirket'in hissedarlığından çıkarken Yusuf Beyazıt Şirket'in hissedarı haline geldi. Devralınan payın şirket sermayesine oranı %1'in altındadır.

xxv.2 Nisan 2012 tarihli ve 216 numaralı yönetim kurulu kararı ile Yusuf Beyazıt'ın Şirket'te sahip olduğu 1 TL nominal değerli 1 adet payı Erhan Naci İşözen'e devrettiği hususu tespit edilerek hisse devrinin pay defterine kaydedilmesine karar verildi. Böylece Yusuf Beyazıt Şirket'in hissedarlığından çıkarken Erhan Naci İşözen Şirket'in hissedarı haline geldi.

xxvi.Şirket, 50.000 TL kuruluş sermayesi ile yeni kurulan Nakkaştepe Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Yönetim ve Ticaret A.Ş.'ye sermayesinin %49,996'sına denk gelen 24.998 TL sermaye tutarı ile; 50.000 TL kuruluş sermayesi ile yeni kurulan Kandilli Gayrimenkul'e sermayesinin %49,996'sına denk gelen 24.998 TL sermaye tutarı ile; 50.000 TL kuruluş sermayesi ile yeni kurulan Kandilli Gayrimenkul'e sermayesinin %50'sine denk gelen 25.000 TL sermaye tutarı ile ve 50.000 TL kuruluş sermayesi ile yeni kurulan Salacak Gayrimenkul'e 50.000 TL sermaye tutarı ile 2012 yılında iştirak etti. Nakkaştepe Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Yönetim ve Ticaret A.Ş.'nin kuruluşu 5 Nisan 2012 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edilip 10 Nisan 2012 tarihli ve 8045 sayılı TTSG'de ilan edildi; Kandilli Gayrimenkul'ün kuruluşu 2 Kasım 2012 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edildi ve 7 Kasım 2012 tarihli ve 8188 sayılı TTSG'de ilan edildi; Salacak Gayrimenkul'ün kuruluşu 29 Kasım 2012 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edilip 4 Aralık 2012 tarihli ve 8207 sayılı TTSG'de ilan edildi.

xxvii.Şirket'in Feriköy Gayrimenkul'de sahip olduğu hisseler Euro Taurus S.à r.l.'ye 2012'de devredildi. Böylece Euro Taurus S.à r.l, Feriköy Gayrimenkul'de %50 hissedar haline geldi.

xxviii.Esentepe Gayrimenkul'de her biri 100 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet payın, Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 1 adet pay Şirket tarafından 2013 yılında devralındı. Devralınan payların hepsinin Esentepe Gayrimenkul sermayesine oranı %1'in altındadır.

xxix.Şirket, 50.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulan Sancaktepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye sermayesinin %50'sine denk gelen 25.000 TL sermaye tutarı ile; 50.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulan Altunizade Gayrimenkul'e 50.000 TL sermaye tutarı ile 2013 yılında iştirak etti. Sancaktepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin kuruluşu 23 Ocak 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilip 28 Ocak 2013 tarihli ve 8245 sayılı TTSG'de ilan edildi; Altunizade Gayrimenkul'ün kuruluşu 8 Şubat 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilmiş ve 14 Şubat 2013 tarihli ve 8258 sayılı TTSG'de ilan edildi.

xxx.Şirket'in Kurtköy Gayrimenkul'de sahip olduğu hisselerin %50'si Euro Taurus S.à r.l.'ye 2013 yılında devredildi. Euro Taurus S.à r.l, Kurtköy Gayrimenkul'de %50 hissedar haline geldi. İlgili

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 34338 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 273305/0599
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Esenyurt Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-5013

durum 23 Ekim 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilip 25 Ekim 2013 tarihli ve 8430 sayılı TTSG'de ilan edildi.

xxxix.Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 298 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 298 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 298 adet, İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 239 adet, Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 239 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 60 adet ve Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 60 adet pay Şirket tarafından 2013 yılında devralındı. İlgili durum ve Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sermaye artırımını 20 Mart 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilip 25.03.2013 tarihli ve 8285 sayılı TTSG'de ilan edildi. İşlemler sonucunda Şirket'in Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'deki hissedarlık oranı %50 oldu.

xxxii.15 Mayıs 2013 tarihinde tescil edilen ve 22 Mayıs 2013 tarihli, 8325 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan olunan kısmi bölünme işlemi yolu ile Rönesans Holding'in Şirket'te sahip olduğu 195.505.210 adet pay Rönesans Emlak Geliştirme'ye devrildi. Böylece Rönesans Emlak Geliştirme Holding Şirket'in %82,4 hissedarı haline geldi, Rönesans Holding de Şirket'in hissedarlığından çıktı.

xxxiii.04 Haziran 2013 tarihli ve 70 numaralı yönetim kurulu kararı ile Kamil Yanıkömeroğlu, Murat Özgütmüş, Cenk Arson, Erhan Naci İşözen ve James Stuart Cunliffe'in Şirket'te sahip oldukları 1 TL nominal değerli 1'er adet payı Rönesans Emlak Geliştirme'ye devrettiği hususu tespit edilerek hisse devrinin pay defterine kaydedilmesine karar verildi. Böylece Kamil Yanıkömeroğlu, Murat Özgütmüş, Cenk Arson, Erhan Naci İşözen ve James Stuart Cunliffe Şirket'in hissedarı olmaktan çıktı.

xxxiv.2013 yılında Akatlar Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 1 adet pay; Akaretler Gayrimenkul'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 1 adet pay; Balmumcu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 1 adet pay ve Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1.000 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 46 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 1 adet pay Şirket tarafından devralındı. İşlemler sonucunda 26 Haziran 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 2 Temmuz 2013 tarihli ve 8354 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Akatlar Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, 26 Haziran 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 2 Temmuz 2013 tarihli ve 8354 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Akaretler Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ve 26 Haziran 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 2 Temmuz 2013 tarihli ve 8354 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Balmumcu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin tek pay sahibi Şirket olmuştur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya / Nispetiye / Atatürk Bulvarı
No:147 / Ankara / TÜRKİYE
Ankara Ticaret Sicil V.D. 731 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
78

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27874
www.denizyatirim.com

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

xxxv.2013 yılında Şirket hissedarlarından Erman Ilıcak'ın Şirket'te sahip olduğu 17.815.593 adet payı ve Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin Şirket'te sahip olduğu 10.537.883 adet payı Rönesans Emlak Geliştirme'ye; Bekir Ilıcak'ın Şirket'te sahip olduğu 1.246.645 adet payı Kamil Yanıkömeroğlu'na, 4.732.230 adet payı Murat Özgütmüş'e, 523.809 adet payı ise Rönesans Emlak Geliştirme'ye; Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 4.678.085 adet payı Kamil Yanıkömeroğlu'na; Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 1.230.270 adet payı Kamil Yanıkömeroğlu'na ve son olarak İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 1.230.270 adet payı Murat Özgütmüş'e devrettiği hususu tespit edilerek hisse devrinin pay defterine kaydedilmesine karar verildi. Böylece Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti., Erman Ilıcak, Bekir Ilıcak, Ayşe Ilıcak, Bahar Ilıcak ve İpek Ilıcak Şirket'in hissedarı olmaktan çıktı; Kamil Yanıkömeroğlu ve Murat Özgütmüş ise yeniden Şirket'in hissedarları haline geldi. İşlem sonucunda, 27 Aralık 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil ve 02 Ocak 2014 tarihli ve 8477 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Rönesans Emlak Geliştirme'nin Şirket'teki hissedarlık oranı %94,5, Kamil Yanıkömeroğlu'nun hissedarlık oranı %3 ve Murat Özgütmüş'ün hissedarlık oranı %2,5 oldu.

xxxvi.Pendik Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1.000 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 94 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 1 adet pay; Rönesans Yönetim A.Ş.'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 6 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 10 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 10 adet, İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 10 adet, Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 10 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet, Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 1 adet, Sülha Günel'in sahip olduğu 1 adet ve Cenk Arson'a ait 1 adet pay ve Tarabya Gayrimenkul'de, her biri 100 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 2 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 5 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 5 adet, İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 5 adet, Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 5 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 1 adet pay 2013 yılında Şirket tarafından devralındı. İşlemler sonucunda 2 Ekim 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 7 Ekim 2013 tarihli ve 8420 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Pendik Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., Rönesans Yönetim A.Ş. ve Tarabya Gayrimenkul'ün tek pay sahibi Şirket oldu.

xxxvii.Şirket'in Esentepe Gayrimenkul'de sahip olduğu hisselerin %50'si Euro Taurus S.à.r.l'ye 14. Şubat 2014 tarihinde devredildi.

xxxviii.Şirket'in 18 Aralık 2013 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın tamamı nakden karşılanmak suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 238.500.000 TL' den 238.600.000 TL'ye çıkarıldı. İlgili genel kurul kararı 27 Aralık 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilip 2 Ocak 2014 tarihli ve 8477 sayılı TTSG'de ilan edildi. Artırım sonrası her biri 1 TL nominal değere sahip payların 225.477.000 adedi Rönesans Emlak Geliştirme'ye, 5.965.000 adedi Murat Özgütmüş'e, 7.158.000 adedi Kamil Yanıkömeroğlu'na ait oldu. İşlem sonucunda, 27 Aralık 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil ve 2 Ocak 2014 tarihli ve 8477 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Rönesans Emlak Geliştirme'nin Şirket'teki hissedarlık oranı %94,5, Kamil Yanıkömeroğlu'nun hissedarlık oranı %3 ve Murat Özgütmüş'ün hissedarlık oranı %2,5 oldu.

xxxix.Bostancı Gayrimenkul'de, her biri 100 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 2 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 5 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 5 adet, İpek Ilıcak Kayaalp'in sahip olduğu 5 adet, Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 5 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 20/13 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
79 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14T
Kat: 3/3394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:339440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

1 adet ve Murat Özgümüş'ün sahip olduğu 1 adet pay; Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgümüş'ün sahip olduğu 1 adet pay; MEL 3 Gayrimenkul'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, İpek Ilıcak Kayaalp'in sahip olduğu 500 adet ve Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet pay; MEL 2 Gayrimenkul'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet ve Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet pay Şirket tarafından devralındı. Devralınan payların hepsinin şirket sermayesine oranı %1'in altındadır. İşlemler sonucunda 3 Şubat 2014 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 10 Şubat 2014 tarihli ve 8504 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Bostancı Gayrimenkul ve Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin tek pay sahibi Şirket oldu.

xl.Şirket'in, Şirehan'ın maliki olan, Volga Vip Turizm Yatırımları İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'de sahip olduğu hisselerin tamamı 2014 yılında Mehmet Ali Ünsay, Hasan Dağcı ve Esra Kavas'a devredildi ve Şirket tarafından bahsi geçen şirketin hissedarlığından çıkıldı.

xli.2014 yılında Mecidiyeköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 100 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 100 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 100 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 100 adet ve Murat Özgümüş'ün sahip olduğu 100 pay; MEL 4 Gayrimenkul'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, İpek Ilıcak Kayaalp'in sahip olduğu 500 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgümüş'ün sahip olduğu 1 adet pay ve Sancaktepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Geforno Holding B.V.'nin sahip olduğu 108.000 adet pay Şirket tarafından devralındı. Devralınan payların hepsinin şirket sermayesine oranı %1'in altındadır. İşlemler sonucunda 25 Şubat 2014 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 28 Şubat 2014 tarihli ve 8518 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Mecidiyeköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ve 21 Ekim 2014 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 24 Ekim 2014 tarihli ve 8680 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Sancaktepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin tek pay sahibi Şirket oldu.

xlii.Şirket'in, Malatya Park AVM'nin maliki olan, MGG Malatya Girişim Grubu Tekstil Turizm Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu 10.000 adet pay 25 Aralık 2014 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilen ve 7 Ocak 2015 tarihli ve 8731 sayılı TTSG'de ilan edilen 14 Kasım 2014 tarihli genel kurul kararı ile duyurulduğu şekilde, 2014 yılında Rönesans Emlak Geliştirme'ye devretmiştir. Bu şekilde Şirket tarafından bahsi geçen şirketin hissedarlığından çıkıldı.

xliii.Şirket'in 9 Aralık 2014 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın tamamı nakden karşılanmak suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 238.600.000 TL'den 264.646.755 TL'ye çıkarılmıştır. İlgili genel kurul kararı 9 Aralık 2014 tarihinde Ticaret Sicili 'nde tescil edilip 12 Aralık 2014 tarihli ve 8714 sayılı TTSG'de ilan edildi. Artırım sonrası her biri 1 TL nominal değere sahip payların 225.477.000 adedi Rönesans Emlak Geliştirme'ye, 5.965.000 adedi Murat Özgümüş'e, 7.158.000 adedi Kamil Yanıkömeroğlu'na, 26.046.755 adedi Euro Efes S.à r.l'ye ait oldu. Bu şekilde Euro Efes S.à r.l Şirket'in hissedarlarından biri haline geldi. Bu işlem sonucunda

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Çiğdemli, Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:4/5 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 35 157 1692
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
80 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
99/Ülkersade Cad. No: 141
Sancaktepe 34394 Sığılı - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:315540
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

Rönesans Emlak Geliştirme'nin hissedarlık oranı yaklaşık %85,2, Murat Özgütmüş'ün hissedarlık oranı yaklaşık %2,2, Kamil Yanıkömeroğlu'nun hissedarlık oranı yaklaşık %2,7 ve Euro Efes S.â r.l'nin hissedarlık oranı ise yaklaşık %9,8 oldu.

xliv.Şirket, Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamını 2014 yılında Allianz Sigorta A.Ş.'ye devretti. Bu şekilde Şirket tarafından adı geçen şirketin hissedarlığından çıkıldı.

xlv.Şirket'in 25 Şubat 2015 tarihinde gerçekleşen olağan genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın tamamı nakden karşılanmak suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 264.646.755 TL'den 303.716.888 TL'ye çıkarıldı. İlgili genel kurul kararı 25 Şubat 2015 tarihinde Ticaret Sicili 'nde tescil edilip 2 Mart 2015 tarihli ve 8769 sayılı TTSG'de ilan edildi. Artırım sonrası her biri 1 TL nominal değere sahip payların 225.477.000 adedi Rönesans Emlak Geliştirme'ye, 5.965.000 adedi Murat Özgütmüş'e, 7.158.000 adedi Kamil Yanıkömeroğlu'na, 65.116.888 adedi Euro Efes S.â r.l'ye ait olmuştur. Bu işlem sonucunda Rönesans Emlak Geliştirme'nin hissedarlık oranı yaklaşık %74,2, Murat Özgütmüş'ün hissedarlık oranı yaklaşık %1,9, Kamil Yanıkömeroğlu'nun hissedarlık oranı yaklaşık %2,3 ve Euro Efes S.â r.l'nin hissedarlık oranı ise yaklaşık %21,4 oldu.

xlvi.2015 yılında tek hissedarları Şirket ve kuruluş sermayeleri 50.000 TL olan Bahariye Gayrimenkul ve Kabataş Gayrimenkul kuruldu.

xlvii.Şirket, hissedarı olduğu Nakkaştepe Gayrimenkul Yatırımları Yönetim ve Ticaret A.Ş.'de Milta Turizm İşletmeleri A.Ş.'nin sahip olduğu paylarının tamamını 2015 yılında devraldı. Böylece Şirket bahsi geçen şirketin tek hissedarı haline geldi.

xlviii.Şirket, Açım Çimento Sanayi A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamının SZA Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye devrederek adı geçen şirketin hissedarlığından 2016 yılında çıktı.

xlix.Şirket, Zeugma Alışveriş Merkezi A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamının AUER Elektrikli Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye 2016 yılında devrederek adı geçen şirketin hissedarlığından çıktı.

l.2016 yılında tek hissedarları Şirket ve kuruluş sermayeleri 50.000 TL olan Bakırköy Gayrimenkul ile Ayazağa Gayrimenkul kuruldu.

li.Şirket, 2016 yılında %100 Bağlı Ortaklıklar'dan Bahariye Gayrimenkul ile, Antalya Büyükşehir Belediyesince düzenlenecek bir ihaleye katılım sağlamak üzere iş ortaklığı kurmaya karar verdi. Kurulan Bahariye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı'nın daha sonra bahsi geçen ihaleye katılmaktan vazgeçmesi sebebi ile kendiliğinden fesholdü.

lii.Şirket, Göksu Gayrimenkul'de Crei Holding B.V.'nin sahip olduğu tüm payları devrald ve bahsi geçen şirketin tek hissedarı haline geldi.

liii.2017 yılında Şirket, Bağlı Ortaklıklar'dan Kabataş Gayrimenkul ile birlikte katıldığı Antalya Büyükşehir Belediyesince düzenlenen ihaleyi kazanması neticesinde bahsi geçen bağlı ortaklığı

ile iş ortaklığı kurmaya karar verdi, Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı 27 Kasım 2017 tarihinde tesis oldu.

liv.29 Kasım 2017 tarihli ve 2017/30 numaralı ile 16 Ocak 2018 ve 2018/1 numaralı yönetim kurulu kararları ile Kozyatağı Gayrimenkul'de Crei Holding B.V.'nin sahip olduğu tüm payların; MEL 2 Gayrimenkul, MEL 3 Gayrimenkul ve MEL 4 Gayrimenkul'de ise Fervonia Holding B.V.'nin sahip olduğu tüm payların Şirket tarafından devralınmasına karar verildi ve ilgili işlemler gerçekleştirildi. Bu şekilde Şirket bahsi geçen dört şirketin tek hissedarı haline geldi.

lv.Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Kuzguncuk Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Şirket tarafından tüm aktif ve pasifleri ile devralınarak kolay birleşme yolu Şirket'e devredildi ve bahsi geçen şirket 16 Temmuz 2019 tarihi itibariyle ticaret sicilinden terkin olundu.

lvi.Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Balmumcu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı 2020 yılında İzzet Münir Uzun'a devredildi, bu şekilde Şirket tarafından adı geçen bağlı ortaklığın hissedarlığından çıkıldı.

lvii.Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Mecidiyeköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı 2020 yılında Rafik Gasanov'a devredilmiş, Şirket tarafından adı geçen bağlı ortaklığın hissedarlığından çıkıldı.

lviii.2021 yılında Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Nakkastepe Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Yönetim ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı Tiranda Danışmanlık ve Ticaret A.Ş.'ye devredildi, Şirket tarafından adı geçen bağlı ortaklığın hissedarlığından çıkıldı.

lix.2021 yılında her biri 50.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulacak olan (i) Selimiye Gayrimenkul (ii) Yakacık Gayrimenkul ile (iii) Cevizli Gayrimenkul'tın her birine 50.000TL sermaye tutarı ile iştirak edildi.

lx.Şirket'in %50 iştiraki olan Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı 2021 yılında Folkart Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.'ye devredildi, Şirket tarafından adı geçen iştirakin hissedarlığından çıkıldı.

lxi.Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Nisbetiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı Atış Holding A.Ş.'ye 2021 yılında devredildi ve Şirket tarafından adı geçen bağlı ortaklığın hissedarlığından çıkıldı.

lxii.Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Akatlar Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı Saray Döküm ve Madeni Aksam Sanayi Turizm A.Ş.'ye 2021 yılında devredildi, Şirket tarafından adı geçen bağlı ortaklığın hissedarlığından çıkıldı.

lxiii.Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Sancaktepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı Kenan Şamiloğlu, Armağan Şamcı ve Özkan Ünal'a 2022 yılında devredildi ve Şirket tarafından adı geçen bağlı ortaklığın hissedarlığından çıkıldı.

lxiv.Şirket'in, MEL 3 Gayrimenkul'de sahip olduğu, ilgili şirketin sermayesinin %100'ünü teşkil eden payların tamamı Bağlı Ortaklıklar'dan Bakırköy Gayrimenkul'ee devredildi.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 106/6 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
82 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 332200
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

13 Temmuz 2023 tarihli ve 2023/15 numaralı yönetim kurulu kararı ile Euro Efes S.à r.l.'nin sahip olduğu payların tamamını grup şirketi Euro Cube'e devrettiği hususu tespit edilerek hisse devrinin pay defterine kaydedilmesine karar verildi.

Yıl	Tarihçe
2001	Rönesans Grubu gayrimenkul sektöründeki ilk yatırımlara başladı.
2004	Rönesans Grubu'nun ilk AVM'si olan Optimum Ankara AVM, Ekim ayında Ankara'da açıldı.
2006	Optimum Ankara AVM'nin genişletme projesi çerçevesinde ikinci kısmı Ekim ayında tamamlanarak hizmete girdi.
2006	Rönesans Gayrimenkul, gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetlerinde bulunmak üzere 2 Haziran 2006'da kuruldu.
2008	Kasım ayında Optimum İstanbul AVM açıldı.
2008	Şirehan AVM Gaziantep'te açıldı.
2009	Optimum Adana AVM arsasının maliki olan Göksu Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Ocak ayında Amstar Global Partners'ın bağlı şirketi Crei Holding B.V.'ye devredildi. Böylece Şirket'in Amstar Global Partners ile toplam beş projedeki ortaklığının ilki gerçekleştirildi.
2009	Kasım ayında MalatyaPark AVM açıldı.
2009	Nisan ayında Gaziantep'te Sanko Park AVM açıldı. Şirket, Sanko Park AVM'nin maliki olan Zeugma Alışveriş Merkezi A.Ş.'ye %49 oranında iştirak etti.
2010	Nisan ayında Kozzy AVM açıldı.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Anı. Atatürk Bulvarı
No:144/101 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735/157/1699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
83

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-783000013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

2010	Optimum İstanbul AVM, 2010 yılında AMPD'den "Yılın En İyi Outlet'i ve ICSC'den "Avrupa'nın En İyi Outlet'i" ödülleri aldı. ⁷
2010	Kozzy AVM, 2010 yılında 50.000 m ² 'den küçük AVM kategorisinde AMPD'den "Yılın Alışveriş Merkezi" ödülünü aldı.
2011	Samsun Piazza AVM ve Otel arsasının maliki olan Mel 2 Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Temmuz ayında Amstar Global Partners'ın bağlı şirketi Fervonia Holding B.V.'ye devredildi.
2011	Kahramanmaraş Piazza AVM arsasının maliki Mel 3 Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Temmuz ayında Amstar Global Partners'ın bağlı şirketi Fervonia Holding B.V.'ye devredildi.
2011	Nisan ayında Optimum Adana AVM açıldı.
2011	Aralık ayında Optimum Adana AVM AMPD'den outlet dalında "Yılın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülünü aldı.
2012	Mart ayında Optimum İzmir AVM açıldı.
2012	Şanlıurfa Piazza AVM arsasının maliki Mel 4 Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Ocak ayında Amstar Global Partners'ın bağlı şirketi Fervonia Holding B.V.'ye devredildi.
2013	Nisan ayında Kahramanmaraş Piazza AVM açıldı.
2013	Mart ayında Samsun Piazza AVM ve Otel açıldı.
2013	Mart ayında RönesansBiz Mecidiyeköy Ofis projesi hizmete girdi.

⁷ https://www.icsc.com/uploads/awards/European_2010Winners.pdf

2013	Optimum İstanbul AVM projesinin maliki Feriköy Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Temmuz ayında GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştiraki olan Euro Taurus S.à r.l.'ye devredildi. Optimum İstanbul AVM, Şirket ile Euro Taurus S.à r.l.'nin ortak oldukları ilk proje haline geldi.
2013	Optimum Ankara AVM projesinin maliki Kurtköy Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Ekim ayında GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştiraki olan Euro Taurus S.à r.l.'ye devredildi. Böylece Şirket'in Euro Taurus S.à r.l. ile ortak olduğu proje sayısı ikiye çıktı.
2013	Ekim ayında Şanlıurfa Piazza AVM açıldı.
2014	RönesansBiz Küçükyağlı Ofis ve Okul projesi hizmete açıldı. TED Rönesans Koleji, okul kısmında faaliyet göstermeye başladı.
2014	Şirehan AVM, maliki olan Volga Vip Turizm Yatırımları İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin hisselerinin devredilmesi yolu ile Ocak ayında Grup portföyünden çıkarıldı.
2014	Aralık ayında GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştiraki olan Euro Efes S.à r.l Şirket'te %9,8 oranında pay sahibi haline geldi.
2014	TED Rönesans Koleji Türkiye'de LEED Gold sertifikasını alan ilk okul oldu.
2014	Samsun Piazza AVM ve Otel projesi, büyük AVM'ler kategorisinde Uluslararası AVM Konseyi tarafından onur ödülüne layık görüldü.
2014	Optimum İzmir AVM projesinin maliki Esentepe Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Şubat ayında GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştiraki olan Euro Taurus S.à r.l.'e devredildi. Böylece Şirket'in Euro Taurus S.à r.l ile ortak olduğu proje sayısı üçe çıktı.
2015	Şubat ayında ilave sermaye artışı ile toplamda yaklaşık 250 milyon Avroluk yatırımla beraber Euro Efes S.à r.l.'nin Şirketteki ortaklığı %21,44'e yükselmiştir.

2015	LEED Platinum sertifikalı Rönesans Tower hizmete girdi.
2015	Mayıs ayında Karşıyaka Hilltown AVM projesini geliştirmek üzere arsa satın alındı.
2015	Nisan ayında Rönesans Tower'ın maliki olan Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin hisselerinin tamamı Allianz Sigorta A.Ş.'ye devredilip Rönesans Tower Grup portföyünden çıkarıldı.
2015	RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul projesinin ofis binası uluslararası sürdürülebilir yapı standartlarını belirleyen LEED Platinum sertifikasını almaya hak kazandı.
2016	Ağustos ayında Şirket, Sanko Park AVM projesinin maliki olan Zeugma Alışveriş Merkezi A.Ş.'de sahip olduğu, ilgili şirketin toplam sermayesinin %49'unu temsil eden tüm paylar devredildi ve bu şekilde ilgili AVM Grup portföyünden çıkarıldı.
2016	Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'u geliştirmek üzere İller Bankası'ndan arsa satın alındı.
2017	Optimum İzmir AVM'nin genişleme projesi çerçevesinde ikinci kısmı Mart ayında tamamlanarak hizmete girdi.
2017	Ekim ayında Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis projesi faaliyete açıldı.
2017	Ağustos ayında Crei Holding B.V.'nin, Optimum Adana AVM'nin maliki olan Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'deki %50 oranındaki hissesi Şirket tarafından devralındı ve Şirket'in Optimum Adana AVM'deki payı %100'e ulaştı.
2018	Ocak ayında Crei Holding B.V.'nin Kozzy AVM'nin maliki olan Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'deki, Fervonia Holding B.V.'nin Samsun Piazza AVM ve Otel projesinin maliki olan Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki ve Kahramanmaraş Piazza AVM'nin maliki olan Mel 3 Gayrimenkul Geliştirme

	Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki %50 oranındaki hisseleri Şirket tarafından devralındı ve Şirket'in ilgili projelerdeki payı %100'e ulaştı.
2018	Nisan ayında karma kullanımlı Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut projesi faaliyete açıldı.
2018	Nisan ayında yurtdışı borçlanma araçları piyasasından 300 milyon dolar nominal bedelli ve 5 yıl vadeli Eurobond ihraç işlemi gerçekleştirildi.
2018	Haziran ayında Maltepe Park AVM, Ofis ve Konut satın alınarak Şirket portföyüne katıldı.
2019	Eylül ayında Mel 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Şirket tarafından devralınmış ve Şirket'in ilgili projelerdeki payı %100'e ulaşmıştır.
2019	Ekim ayında Karşıyaka Hilltown AVM faaliyete başladı.
2020	RönesansBiz Mecidiyeköy Ofis'in maliki olan Mecideköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Şirket'in sahip olduğu, ilgili şirketin toplam sermayesinin %100'ünü temsil eden paylar devredildi ve RönesansBiz Mecidiyeköy Ofis Grup portföyünden çıkarıldı.
2021	Bayraklı Arsası, Konak Arsası, Bursa Arsası ve Silivri Arsası Şirket'in stratejisi gereği sırasıyla 12 Mart, 9 Temmuz, 30 Kasım ve 10 Aralık'ta devredilerek Grup portföyünden çıkarıldı.
2022	İzmit Arsası, Mamak Arsası ve Seyrantepe Arsası ile Real Antalya Şirket'in stratejisi gereği, sırasıyla 15 Ocak, 3 Kasım ve 18 Şubat'ta tarihlerinde devredilerek Grup portföyünden çıkarıldı.
2023	Nisan ayında Eurobond itfa işlemi başarıyla gerçekleştirildi.
2023	13 Temmuz 2023 tarihli ve 2023/15 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Euro Efes S.à r.l'nin sahip olduğu payların tamamını Euro Cube'a devrettiği hususu tespit edilerek hisse devrinin pay defterine kaydedilmesine karar verildi. Euro

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:140/55 Blok Kat:7 ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 743 057 1699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.**

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: Kat: 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 276940
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Efes S.à r.l ve Euro Cube GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakleridir.

Şirket 24 Şubat 2020 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil ettirilen ve 26 Şubat 2020 tarihli ve 10024 sayılı TTSG'de ilan edilen yönetim kurulu kararı uyarınca faaliyetlerine Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya/Ankara adresinde bulunan genel merkezinde devam etmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Türkiye genelinde Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi İstanbul Şubesi unvanlı, Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Cd. No: 69A, İç Kapı No: 72, Maltepe İstanbul adresinde faaliyet gösteren 1 (bir) adet şubesi bulunmaktadır.

Grup'un, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 298 çalışmanı bulunmaktadır.

Şirket, 25 Şubat 2015 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısı itibarıyla 303.716.888 TL ödenmiş sermayeye ulaşmıştır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda bağımsız değerlendirme şirketi TSKB'nin değerlendirme raporu baz alınmıştır. Grup'un portföyünde yer alan tüm gayrimenkuller özkaynak ve banka kredisi ile finanse edilmiştir.

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in tamamlanmış olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve proje değerleri aşağıdaki tabloda yer verilmektedir

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023	Sınıflandırması
Karşıyaka Hilltown AVM	2.010.830	2.894.100	6.238.635	12.744.785	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	2.267.520	3.278.750	6.552.160	10.526.720	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kılıçkalyalı Hilltown AVM ve Ofis ⁸	2.191.320	3.149.963	4.844.657	7.277.575	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM ⁹	1.495.160	2.242.235	4.099.765	7.253.518	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

⁸ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Kılıçkalyalı Hilltown AVM ve Ofis projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 7.093.195 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 7.277.575 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 184.380 bin TL (2022: 175.662 bin TL.) olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

⁹ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/146 Çankaya/Ankara
Ankara Ticaret Sicil V.D. 735/157 4099
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
88 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Kat: 3 Katlı Sijili - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Maltepe Park AVM ve Ofis ¹⁰	1.441.405	2.170.995	4.648.445	7.238.145	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Samsun Piazza AVM ve Otel	1.528.790	2.181.495	3.807.065	6.513.970	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Adana AVM	1.425.580	2.048.035	3.732.367	6.480.453	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kahramanmaraş Piazza AVM	744.245	1.073.875	2.227.320	3.902.975	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İstanbul AVM ¹¹	902.380	1.343.565	2.281.530	3.579.460	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Şanlıurfa Piazza AVM	544.320	804.940	1.752.995	3.009.920	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Ankara AVM ¹²	690.362	945.470	1.561.315	2.636.433	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
RönesansBiz Küçükyaalı Ofis ve Okul ¹³	722.107	999.663	1.757.794	2.610.461	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kozzy AVM	242.740	287.274	426.756	666.686	Yatırım amaçlı gayrimenkul
TOPLAM	16.206.759	23.420.360	43.930.804	74.441.101	

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla gerçekleştirmekte olduğu yatırımların tutarı 1.571.599 bin TL'dir. Söz konusu tutarın 767.380 bin TL'si Ümraniye Arsası'ndan, 790.479 bin TL'si Beachtown Projesi'nden, 13.740 bin TL'si Ataşehir Arsası'ndan oluşmaktadır. 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB'nin değerlendirme raporu baz alınmıştır.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda görünen yapılmakta olan yatırımların 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Şirket, 30 Eylül 2023 itibarıyla finansal tablolarda yapım aşamasındaki yatırım amaçlı varlıklar için yapım süreçlerinin başlamadığını belirtmektedir.

Proje adı	Şirket adı	Yatırım yeri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Ümraniye Arsası ¹⁴	Kandilli Gayrimenkul	İstanbul, Türkiye	93.725	134.730	462.770	767.380

¹⁰ Maltepe Park AVM ve Ofis bloğu Rönesans Gayrimenkul portföyüne 2018 yılında katılmıştır. Maltepe Park konut projesi ise projelendirme aşamasındadır.

¹¹ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

¹² Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

¹³ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan RönesansBiz Küçükyaalı Ofis ve Okul projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 2.540.880 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 2.610.461 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 69.581 bin TL (2022: 42.534 bin TL) olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

¹⁴ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

Beachtown Projesi ¹⁵	Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı	Antalya, Türkiye	234.569	331.517	555.593	790.479
Ataşehir Arsası	Rönesans Gayrimenkul	İstanbul, Türkiye	0	4.465	8.475	13.740
Turan Arsası	Nakkaştepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İzmir, Türkiye	340.910	-	-	-
Optimum Antalya	Rönesans Gayrimenkul	Antalya, Türkiye	164.620	230.265	-	-
Bursa Arsası	Nispetiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.İ	Bursa, Türkiye	130.055	-	-	-
Mamak Arsası	Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Ankara, Türkiye	84.390	-	-	-
Seyrantepe Arsası	Sancaktepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul, Türkiye	45.905	67.375	-	-
Silivri Arsası	Akatlar Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul, Türkiye	44.545	-	-	-
Konak Arsası ¹⁶	Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İzmir, Türkiye	216.643	-	-	-
İzmit Arsası	Pendik Gayrimenkul	İzmit Türkiye	23.990	-	-	-
Toplam			1.068.984	633.622	564.068	804.219

¹⁵ 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım aşamasındaki gayrimenkuller içerisinde yer alan Beachtown Projesi'nin gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 40.209 TL olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

¹⁶ Florya Gayrimenkul, 9 Temmuz 2021 tarihinde satılmıştır. Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil eder.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya, Mev. Atatürk Bulvarı
 No: 74/11 Çankaya/ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D. 13 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Esentepe/34394 Şişli - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 34272
 www.denizyatirim.com

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

6.2.3. İhraççı'nın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında İhraççı'yı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Şirket'in geleceğe yönelik planları arasında Beachtown Projesi ve Maltepe Park Konut projeleri bulunmaktadır.

Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 2 Kasım 2017 tarihli ve 1591 sayılı kararı ile Devlet İhale Kanunu çerçevesinde ihaleye çıkarılan Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin mülkiyetinde bulunan Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Arapsuyu mahallesinde yer alan 13.330,58 m² yüzölçümlü 21540 ada, 2 parsel ile 21540 ada 1 parselde akvaryum alanı dışında kalan 107.998,01 m² alanda, kullanılmayan atıl vaziyetteki yapıların yıkımı, irtifak hakkı şartnamesi ve teknik şartnamede ayrıntıları belirtilen ünite ve tesislerin çevre düzenlemesi de dâhil yapımı, yapım süresi dâhil olmak üzere 30 (otuz) yıl süre ile amaçları doğrultusunda işletilmesi, süre sonunda Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bedelsiz devredilmesi işi Şirket'in konsolide bağlı ortaklıklarından Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı tüzerine ihale edilmiştir. Şirket, ticari gayrimenkullere, özellikle alışveriş merkezlerine yatırım yapma stratejisi doğrultusunda, şimdiye kadar herhangi bir yatırımının bulunmadığı Antalya ilinde bir alışveriş ve kültür merkezi inşa etmeyi ve işletmeyi taahhüt etmiştir.

Toplam inşaat alanı 102.2 bin m² olan Maltepe Park AVM ve Ofis fonksiyonlarının bulunduğu parselde, 4 bloktan oluşan 478 konut ve 25 adet ticari ünitelik bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Maltepe Park Konut'un hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Maltepe Belediyesi'nden alınmıştır. Projenin hayata geçirilmesi için çalışmalara hız verilecektir. Proje, konut ihtiyacını karşılayacak bir ürün yelpazesi sunmayı ve bölgenin kentsel dönüşümünde rol oynamayı hedeflemektedir.

Maltepe Park Konut projesi; konut, ofis, ev-ofis sistemi, ticari alanlar ve AVM konseptlerini buluşturması amacıyla tasarlanmaktadır. Projenin, lokasyonu, yaşam ve iş alanları, sosyal hayata katkısı ve ulaşım kolaylığıyla öne çıkacağı öngörülmektedir.

6.2.4. İhraççı'yla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamında Türkiye Cumhuriyeti Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'nden alınan teşviklerin detayları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Teşviğin Kaynağı	Teşviğin Konusu	Verildiği tarih	Bitiş tarihi	Teşvik tutarı
Mel 2 Gayrimenkul	2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'ın 24. maddesi kapsamında	-KDV istisnası -Vergi indirimi	20 Mart 2015	Süresiz	Her sene yeniden değerlendirilme oranında güncellenmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Ata Ork. Bulvarı
No: 23/10 Çankaya - ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
91 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2970170783 Tic.Sic.No: 38840
www.denizyatirim.com
Mevsis No: 0291-0110-7830-018

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Bostancı Gayrimenkul	2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'ın 24. maddesi kapsamında	-KDV istisnası -Vergi indirimi	12 Ocak 2015	Süresiz	Her sene yeniden değerlendirilme oranında güncellenmektedir.
-----------------------------	--	-----------------------------------	--------------	---------	--

Bostancı Gayrimenkul'ün 18 Ekim 2012 tarihli ve 107298 sayılı teşvik belgesi 38.952.277 TL toplam yatırım bedeli ile temin edilmiştir. "Eğitim hizmetleri" kapsamında verilen bu teşvik belgesinde KDV istisnası ve vergi indirim oranı teşvik unsurları bulunmakta, vergi indirim oranı %80 ve yatırıma katılım oranı %40'tır. Yatırım teşvik belgesinin tamamlama vizesi 12 Ocak 2015 tarihinde gerçekleşmiştir.

Mel 2 Gayrimenkul'ün 1 Şubat 2013 tarihli ve 108741 sayılı teşvik belgesi 31.951.267 TL toplam yatırım bedeli ile temin edilmiştir. "Oteller ve Lokantalar" sektörü hizmetleri kapsamında verilen bu teşvik belgesinde KDV istisnası ve vergi indirim oranı teşvik unsurları bulunmakta, vergi indirim oranı %60 ve yatırıma katılım oranı %25'tir. Yatırım teşvik belgesinin tamamlama vizesi 12 Nisan 2015 tarihinde gerçekleşmiştir.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 111/1 Çankaya / ANKARA
Ankara Yatırımlar V.D. 715 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
92 ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141 -
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 2910110783
Mersis No: 0851010783000000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde İhraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Rönesans Gayrimenkul, 2006 yılında gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermek üzere kurulmuştur. Şirket, Rönesans Grubu'nun 30 yılı aşkın inşaat deneyimini yirmi yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek hem toplam kiralanabilir alan bazında yaklaşık 640 bin m² ile en büyük AVM platformu hem de adet bazında (12) Türkiye'nin en büyük AVM platformudur. Rönesans Gayrimenkul'ün temel stratejisi sürdürülebilir ve çevreye duyarlı karlı, fark yaratan, sosyal, ticaret ve iş hayatına katkıda bulunan, uluslararası standartlarda ticari gayrimenkul projeleri geliştirerek tüm paydaşları için en yüksek değeri yaratmayı hedeflemektedir.

Şirket ilk olarak Euro Efes S.à r.l ile 10 yıl önce ortak olmuştur. Euro Efes S.à r.l sahip olduğu payların tamamını 13 Temmuz 2023 tarihinde Euro Cube'a devretmiştir. Euro Efes S.à r.l ve mevcut durumda Şirket sermayesinin %21,44'üne sahip olan Euro Cube GPRL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.

Grup, arsa edinme, projelendirme, dizayn, inşaat, kiralama, tesis ve varlık yönetimi dahil olmak üzere proje geliştirme ve yönetim aşamalarının tamamında faaliyet göstermektedir. Konum, erişilebilirlik, görünürlük gibi esas aldığı kriterleri gayrimenkul sektöründeki tecrübeleri ile birleştirerek hem kiracıların hem de ziyaretçilerin tercih ettiği projeler geliştirmekte ve yönetmektedir. Ticari gayrimenkul sektöründeki trendleri takip ederek, güncel mimari tasarım ve konseptlere uygun, sürdürülebilir, uluslararası uygulamalar ile üst düzey kalite ve güvenlik standartlarında ticari gayrimenkul projeleri geliştirerek paydaşlarına sunmaktadır. Tercih edilen marka karmalarını bulundurmasının yanı sıra nüfus yoğunluğunun yüksek, toplu taşıma araçları ile kolay ulaşılabilir lokasyonlarda yer alan varlıkları mevcuttur.

Kiracı karmasının yönetiminin öneme sahip olduğu alışveriş merkezlerinde iki tür esas gelir kalemi bulunmaktadır; baz kira ve ciro bazlı kira. Baz kira, sözleşmede belirlenmiş sabit bir miktarı ifade ederken, ciro bazlı kira, kiracının satışlarına bağlı olarak değişen bir gelir modelini içermektedir. Şirket, ciro bazlı kira modelinin verimliliği için kiracıların performansını takip etmektedir. Belirli periyotlarda gerçekleştirilen bu takipler, ciro gelirinin düşük olduğu durumlarda harekete geçmelerini sağlar. Gelir düşüşü yaşayan kiracılarla proaktif bir iletişim kurularak, sorunun kaynağını belirlemek ve çözüm yolları üzerinde çalışmak amacıyla iş birliği yapılmaktadır. Kiracılara sunulan çözümlerin etkileri düzenli olarak izlenmektedir. Eğer önerilen çözümler belirli bir süre içinde olumlu bir sonuç vermezse, Şirket, kiracının yerine başka bir marka ile anlaşma yapma yoluna gitmektedir. Bu, AVM içindeki genel atmosferi ve müşteri memnuniyetini koruma amacını taşımaktadır. Kiracı değişiklik süreci yönetiminde özen gösterilmekte olup bir kiracının yerine yeni bir marka seçilirken, AVM'nin hedef kitlesine ve konseptine uygun bir seçim yapılmaktadır. Bu süreçte Şirket, potansiyel kiracıları dikkatlice değerlendirmekte ve mevcut marka portföyüne uyum sağlayacaklarına inandığı kiracılarla anlaşma yapmaktadır. Bu yaklaşım, ticari gayrimenkulün sürdürülebilir şekilde yönetilmesine katkıda bulunmaktadır.

Ziyaretçi sayıları AVM sektöründe takip edilen önemli metriklerden biridir. Şirket, ziyaretçi sayılarının seyrini yakından takip etmektedir. Ziyaretçi sayıları düzenli olarak izlenmekte ve bu

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 731 097 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
93 ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 146110783 Tic.Sic.No:33804
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 08570010783000000000000000

sonuçlar analiz edilmektedir. Ziyaretçi sayılarında anormal değişimler olması durumunda, Şirket bu durumun nedenlerini anlamak ve müşteri çekme stratejilerini değerlendirmek adına değerlendirmeler yapmaktadır. Ayrıca Şirket, müşteri anketlerini dikkate alarak, ziyaretçi deneyimini iyileştirmek için mağaza çeşitliliğini arttırmak, etkinlik ve kampanyalar düzenlemek, müşteri sadakat programlarının güncellenmesi üzerinde çalışmaktadır. Ziyaretçi sayılarındaki artışı sürdürmek ve AVM'nin rekabet avantajını korumak adına Şirket, pazarlama stratejilerini sürekli olarak gözden geçirmekte ve yenilemektedir. Bu şekilde, Şirket ziyaretçi sayılarındaki artışı sürdürerek AVM sektöründeki konumunu güçlendirmeyi hedeflemektedir.

Şirket, AVM portföyündeki doluluk oranlarını takip ederek, her bir AVM'nin performansını ayrı ayrı analiz etmektedir. Bu süreç, potansiyel sorunları önceden tespit etmeye ve etkili çözümler geliştirmeye odaklanmaktadır. Şirket, müşteri geri bildirimlerini, pazar araştırmalarını ve kiracı memnuniyet anketlerini dikkate alarak değerlendirme yapmaktadır. Ayrıca, ekonomik dalgalanmalar, bölgesel pazar değişiklikleri veya rekabetin etkileri gibi dış faktörleri de göz önünde bulundurmakta, pazarlama stratejileri oluşturarak AVM içi etkinliklerle müşteri çekimini artırarak yüksek doluluk oranlarına ulaşmayı amaçlamaktadır. Bu yaklaşım, Şirket'in doluluk oranlarını sadece takip etmekle kalmayıp, aynı zamanda olası sorunlara proaktif bir şekilde müdahale ederek, uzun vadeli sürdürülebilirliği sağlama yolundaki çabasını yansıtmaktadır.

Grup, 30 Eylül 2023 itibarıyla 298 çalışanı ile faaliyetlerine devam etmektedir. Bu çalışanlardan 126 tanesi, istihdamın en yoğun olduğu Rönesans Gayrimenkul bünyesinde çalışmaktadır. Şirket'in genel merkezi Ankara'da olup ayrıca İstanbul'da bir şubesi bulunmaktadır. Türkiye'de sekiz farklı şehirde bulunan yatırımlar ile 1.404 kişiye doğrudan istihdam, 15.000 kişiye dolaylı istihdam sağlamaktadır. Merkez ofiste kadın çalışan oranı yaklaşık %50'dir.

Grup'un 2,6 milyar Avro (75,7 milyar TL) değerinde, halihazırda faaliyette ve kira getirisi olan 13 gayrimenkulden oluşan bir portföyü bulunmakta olup; bu gayrimenkullerin dokuzu AVM, üçü karma kullanımlı proje ve biri ofis binasıdır. Bunların yanında iki arsa ve bir projesi bulunmaktadır.

6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan deprem ve 15 Mart 2023 tarihinde yaşanan sel felaketleri nedeniyle geçici süreliğine kapanarak bakım-onarım süreçlerinden geçen Kahramanmaraş Piazza AVM ve Şanlıurfa Piazza AVM'lerine ilişkin sigorta poliçeleri altında taleplerde bulunulmuştur. İlgili sigorta poliçeleri kapsamında binaların bakım-onarım giderleri ve kapalı kaldıkları dönemdeki kâr kayıplarının tahsil edilmesi hedeflenmektedir. Sigorta şirketlerinin ilgili dosyalarını tamamlaması sonrasında tazmin edilecek tutarlar netleşecek ve tazmin süreçleri tamamlanacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:1 Kat:3 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 755 067 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

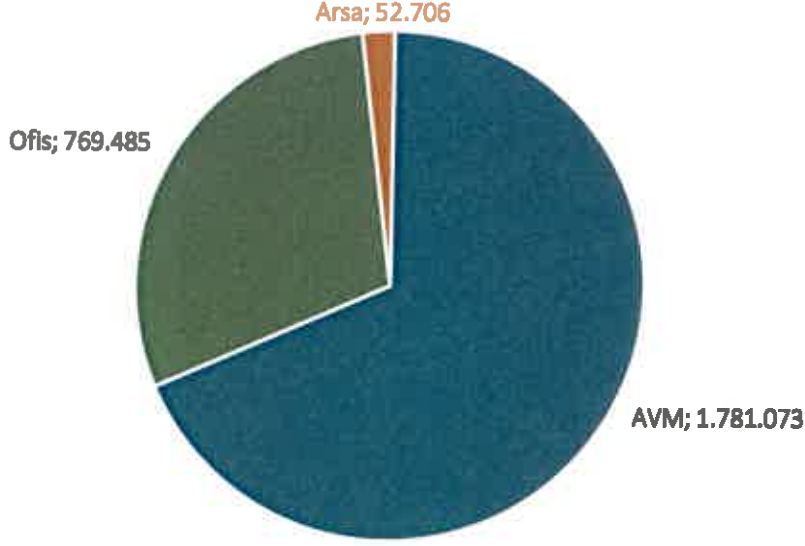
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2810210793 Tic.Sic.No: 27994
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-783000013

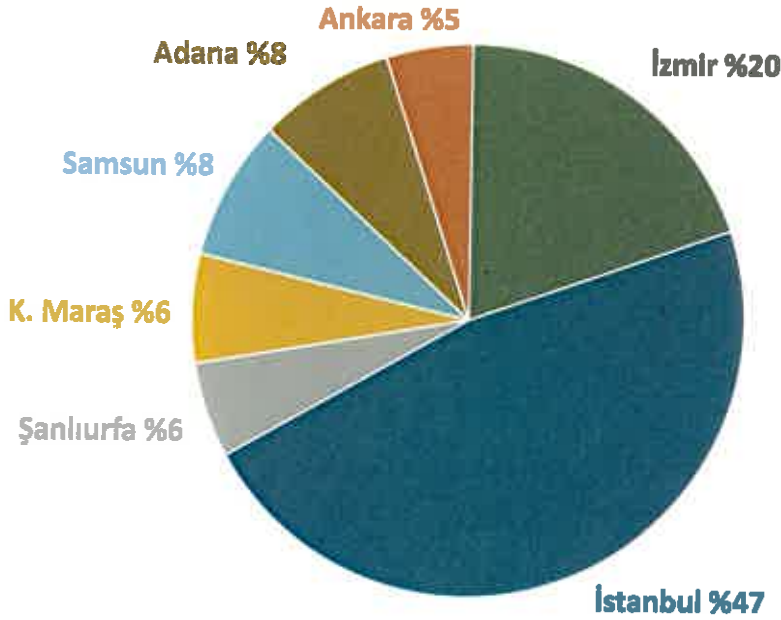
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Gayrimenkul Bazlı Değerleme Analizi (30 Eylül 2023 - Bin Avro)



Toplam yaklaşık 1.500.000 inşaat alanıyla birlikte toplam BKA yaklaşık 750 bin m²'dir. Toplam BKA'nın yaklaşık 640 bin m²'si AVM'lerden, yaklaşık 110 bin m²'si ise ofislerden oluşmaktadır.

Şehir Bazlı Toplam Kiralanabilir Alan (AVM ve Ofis - %)



RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 107/46 Çankaya - ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

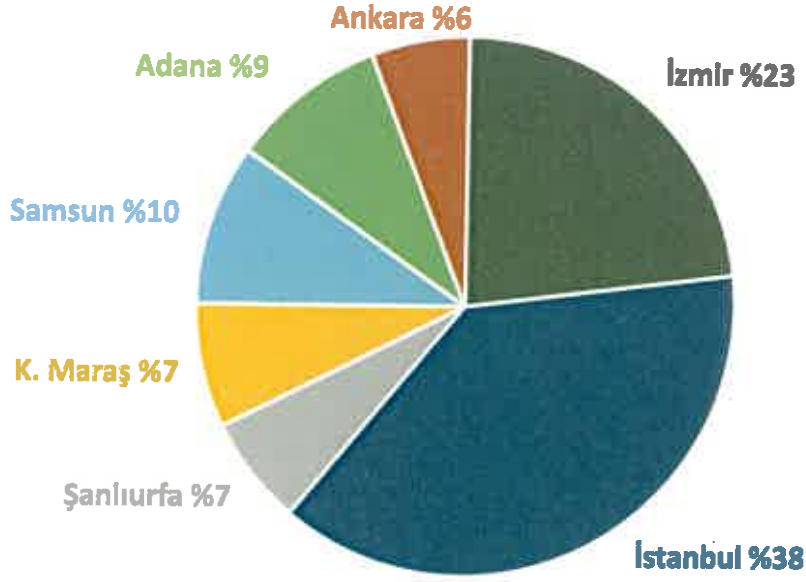
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
95 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

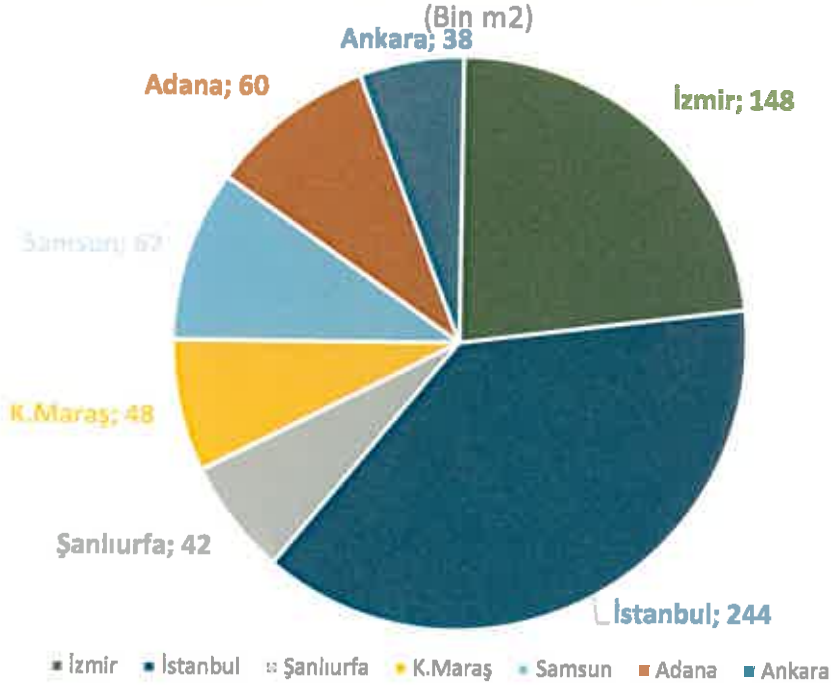
DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Eretiler 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Şehir Bazlı Toplam Kiralanabilir Alanı (AVM - %)



Şehir Bazlı Toplam Kiralanabilir AVM Alanı (Bin m2)



AVM'ler, 2022 yılında 93 milyon ziyaretçiye ulaşmış ve 1,6 milyar Avro perakende ciro elde etmiş olup uzun yıllardır yüksek AVM doluluk oranlarıyla çalışmaktadır. İzahname dönemleri itibariyle ortalama doluluk oranı %95'in üzerinde olup kiracıların birçoğu Türkiye genelinde ve dünya çapında bilinen markalardan oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 146/46 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 276 047 4399
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
96 ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic.Sic.No: 278410
www.denizyatirim.com.tr
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Grup'un İstanbul, İzmir, Ankara, Antalya, Adana, Kahramanmaraş, Samsun, Şanlıurfa olmak üzere Türkiye'de sekiz farklı şehirde yatırımları bulunmaktadır. Grup'un AVM portföyünde Türkiye'de bilinirliği yüksek olan AVM markaları arasında yer alan Optimum, Piazza ve Hilltown gibi markaları bulunmaktadır.

Grup'un uluslararası platformlarda farklı kategorilerden almış olduğu 48 ödül bulunmaktadır. Uluslararası standartlarda sağlam ve güvenli yapılarla; "6 LEED Gold", "2 LEED Platin", sürdürülebilir bina yönetimi kalitesinde "outstanding" seviyesinde "3 BREEAM in Use" sertifikasına sahiptir. Grup, AVM portföyünde bulunan 7 bina, geçmiş dönemlerde "Outstanding" BREEAM Sertifikası ödüllü ve 9 bina "Gold ve Platinum" LEED sertifikasyonu kazanmıştır.

Şirket, 2019'da Euromoney Dergisi tarafından verilen "Türkiye'nin En İyi Geliştiren ve En İyi Perakende/Alışveriş Merkezi Geliştiricisi" ödülünün sahibi olmuştur.

Türkiye'de ilk kez dünya çapında gerçekleştirilen 2021 ICSC Global Tasarım ve Geliştirme Ödüllerinde "Dünya'nın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülünü kazanarak bu unvana sahip tek AVM olan Karşıyaka Hilltown AVM'yi portföyünde bulundurmaktadır.

Grup'un geçmiş dönemlerde BREEAM Sertifikası ödüllü alan projeleri aşağıdaki gibidir:

Yıl	Proje
2022	RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul A-B Blok
2021	Şanlıurfa Piazza AVM
2021	Kozzy AVM
2020	Kahramanmaraş Piazza AVM
2020	RönesansBiz Mecidiyeköy Ofis ¹⁷
2019	Optimum Ankara AVM
2019	Optimum İstanbul AVM
2019	Optimum Adana AVM
2019	Optimum İzmir AVM
2019	Samsun Piazza AVM ve Otel

Grup, Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis ile Türkiye'de başlatılan hayvan dostu AVM konseptini 2023 yılı itibarıyla 12 AVM'yi de kapsayacak şekilde genişletmiştir.

Grup'un işbu İzahname tarihi itibarıyla portföyüne ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir:

¹⁷ 2025 yılında Grup portföyünden çıkarılmıştır.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 45/33 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 8699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
97 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141-
Esenyurt 33394 Şişli - İSTANBUL
V.N. No: 276110783 Tic.Sic.No: 276110
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0791 0110 7836 0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

#	Varlık İsmi	Tüzel Kişi	Ortak	Bulunduğu İl	Açılış Tarihi	Tür	TKKA (Bin m ²)
1	Karşıyaka Hilltown AVM	Altunizade Gayrimenkul	-	Karşıyaka / İzmir	Ekim 2019	Perakende	64
2	Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	Salacak Gayrimenkul	-	Maltepe / İstanbul	Nisan 2018	Perakende / Ofis / Konut	53 / 34 ¹⁸
3	Küçükyağlı Hilltown AVM ve Ofis	Tarabya Gayrimenkul	-	Maltepe / İstanbul	Ekim 2017	Perakende / Ofis (14.04.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket eden İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü'nden 49 yıl için kiralandı)	63 / 10
4	Şanlıurfa Piazza AVM	Mel 4 Gayrimenkul	-	Eyyübiye / Şanlıurfa	Ekim 2013	Perakende	42
5	Kahramanmaraş Piazza AVM	Mel 3 Gayrimenkul	-	Onikişubat / Kahramanmaraş	Nisan 2013	Perakende	48
6	Samsun Piazza AVM ve Otel	Mel 2 Gayrimenkul	-	Canik / Samsun	Mart 2013	Perakende / Otel	62

¹⁸ İlgili pay ofis ve konut alanıdır. Konut birimleri 2020 yıl sonu itibarıyla tamamen satılmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 29/21E Çankaya / ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D. 745 097 499
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


 Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Esenler / 34394 Sisli - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 2910110783
 www.denizyatirim.com.tr
 Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 0013

#	Varlık İsmi	Tüzel Kişi	Ortak	Bulunduğu İl	Açılış Tarihi	Tür	BKA (Bin m ²)
7	Optimum İzmir AVM	Esentepe Gayrimenkul	Euro Crescent (%50)	Gaziemir / İzmir	Mart 2012	Perakende	84
8	Optimum Adana AVM	Göksu Gayrimenkul	-	Yüreğir Adana	Nisan 2011	Perakende	60
9	Kozzy AVM	Kozyatağı Gayrimenkul	-	Kadıköy İstanbul	Nisan 2010	Perakende (28 Haziran 2007 tarihinde Kadıköy Belediye Başkanlığı'ndan 18 ay + 30 yıl için kiralandı)	14
10	Optimum İstanbul AVM	Feriköy Gayrimenkul	Euro Crescent (%50)	Ataşehir İstanbul	Kasım 2008	Perakende	41
11	Maltepe Park AVM ve Ofis	Bakırköy Gayrimenkul	-	Maltepe İstanbul	Ocak 2005	Perakende / Ofis	73 / 15
12	Optimum Ankara AVM	Kurtköy Gayrimenkul	Euro Crescent (%50)	Etimesgut / Ankara	Ekim 2004	Perakende	38
13	RönesansBiz Kültüryalı Ofis ve Okul	Bostancı Gayrimenkul	-	Maltepe İstanbul	Aralık 2014	Ofis / Okul (22.06.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket eden İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü'nden 49 yıl için kiralandı)	52

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 71/2 Kat: 4 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 795 067 4499
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

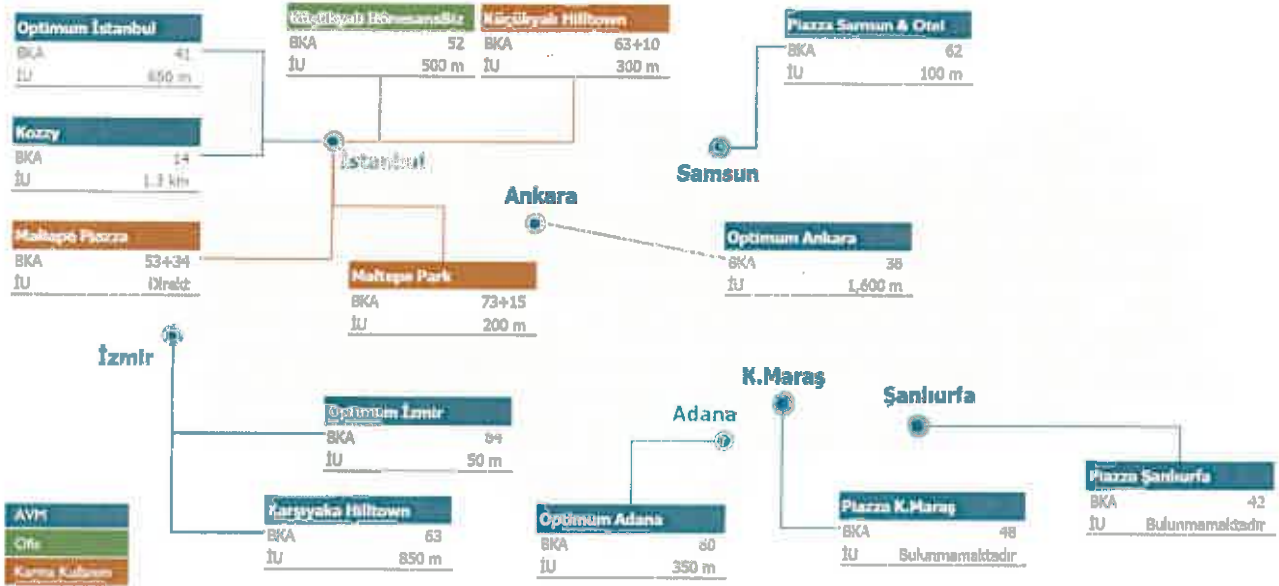
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
99

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 131
Kat: 9 / 3394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0299 0110 2884 0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

#	Varlık İsmi	Tüzel Kişi	Ortak	Bulunduğu İl	Açılış Tarihi	Tür	BKA (Bin m ²)
14	Beachtown Projesi	Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı	-	Konyaaltı / Antalya	Kasım 2017	Arsa	121
15	Ümraniye Arsası	Kandilli Gayrimenkul	Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. (%50)	Ümraniye / İstanbul	Kasım 2012	Arsa	23
16	Ataşehir Arsası	Rönesans Gayrimenkul	-	Ataşehir / İstanbul		Arsa	0,5



İU: En yakın metro ve/veya tren istasyonuna uzaklık

BKA: Brüt Kiralanabilir Alan (bin m²)

Ortak Girişimler, Grup'un önemli derecede etkide bulunduğu işletmelerdir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:16/11 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 047 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 100 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

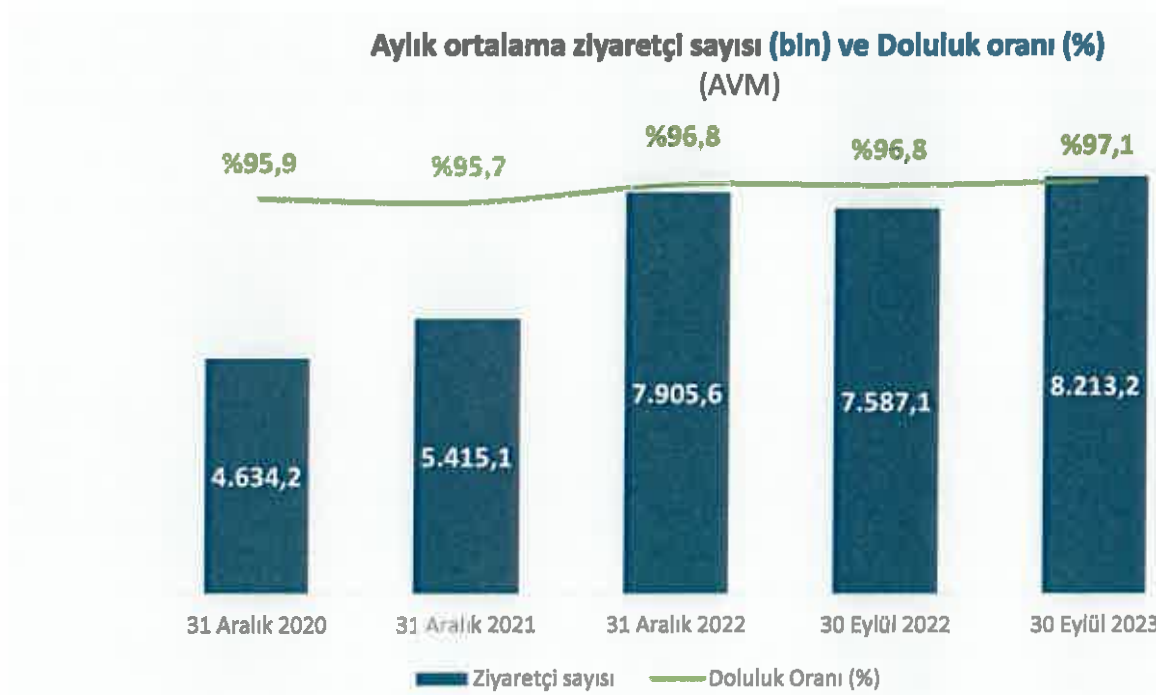
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ
Büyükdere Cad. No: 14
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 298440
www.denizyatirim.com.tr
Tic Sic No: 029101107830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Ortak Girişimler'in merkez, ana faaliyet konuları ve coğrafi bölgeleri aşağıdaki gibidir:

İş ortaklık unvanı	Varlık adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Ülke bilgisi
Esentepe Gayrimenkul	Optimum İzmir AVM	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Feriköy Gayrimenkul	Optimum İstanbul AVM	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kandilli Gayrimenkul	Ümraniye Arsası	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kurtköy Gayrimenkul	Optimum Ankara AVM	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye

Grup'un tüm ticari gayrimenkullerinin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla ziyaretçi sayısı ve doluluk oranlarını gösterir grafik aşağıdaki gibidir:¹⁹



Grup'un ticari gayrimenkullerinde 30 Eylül 2023 itibarıyla 1.964 mağaza bulunmaktadır. Grup'un 30 Eylül 2023 itibarıyla kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 AVM müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)	Toplam BKA içindeki payı (%)	Bulunduğu varlık sayısı
LCW	Büyük Mağazacılık	35.898	5,8%	12

¹⁹ 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli ziyaretçi sayısı analizi ilgili yılın ilk 9 ayını içermektedir.

INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	32.608	5,2%	6
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	26.537	4,3%	11
MİGROS	Hiper / Supermarket	25.613	4,1%	9
PARIBU CINEVERSE	Sinema	23.230	3,7%	7
BOYNER	Büyük Mağazacılık	19.657	3,2%	8
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	18.764	3,0%	6
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	16.344	2,6%	11
CARREFOUR	Hiper / Supermarket	16.335	2,6%	1
H&M	Büyük Mağazacılık	15.699	2,5%	6

Grup'un 30 Eylül 2023 itibarıyla kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 ofis müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
TURKCELL	30.912	30,9
CARREFOUR	15.158	15,2
BOSCH	12.403	12,4
POLİSAN	3.603	3,6
ABB	3.079	3,1
SODEXO	2.628	2,6
BUPA	2.495	2,5
DİNÇER	2.418	2,4
RET	2.037	2,0
RÖNESANS HOLDİNG	2.028	2,0

Grup'un operasyonel gayrimenkul portföyünün detayları aşağıdaki gibidir:

1) Karşıyaka Hilltown AVM:

Karşıyaka, İzmir'de bulunmakta olup Ekim 2019'da faaliyetine başlamıştır. 64 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Altunizade Gayrimenkul olup Altunizade Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır.

Karşıyaka Hilltown AVM geniş açık alanlar ve yeme içme alanlarına sahiptir ve Karşıyaka'nın en büyük AVM'sidir. Mimari konsepti T-Concept imzası taşıyan Karşıyaka Hilltown AVM, yeni nesil sürdürülebilir AVM kategorisinde yer almaktadır. U.S. Green Building Council tarafından LEED Gold sertifikası almaya hak kazanmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144/107 Ankara / TÜRKİYE
Ankara Şubemiz V.D. 7 45 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

102 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER
ANONİM ŞİRKETİ
Sıyrdere Cad. No: 11
Kat: 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic Sic No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Karşıyaka Hilltown AVM; 42'si kafe-restoran olmak üzere ulusal ve uluslararası markaya sahip yaklaşık 190 mağazası, İzmir'de ilk kez Karşıyaka Hilltown AVM'de yer alan "Starium" salonunu da içeren sinema salonları, 2.243 araçlık kapalı otoparkı, beş çocuk bakım odası, bir revir, üç oyun alanı, yaklaşık 1.400 kişilik yeme içme alanı ve rengârenk peyzaj mimarisıyla tamamlanmış meydanları ile ziyaretçilerine sosyal ve kültürel bir yaşam alanı sunmaktadır.

Karşıyaka Hilltown AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

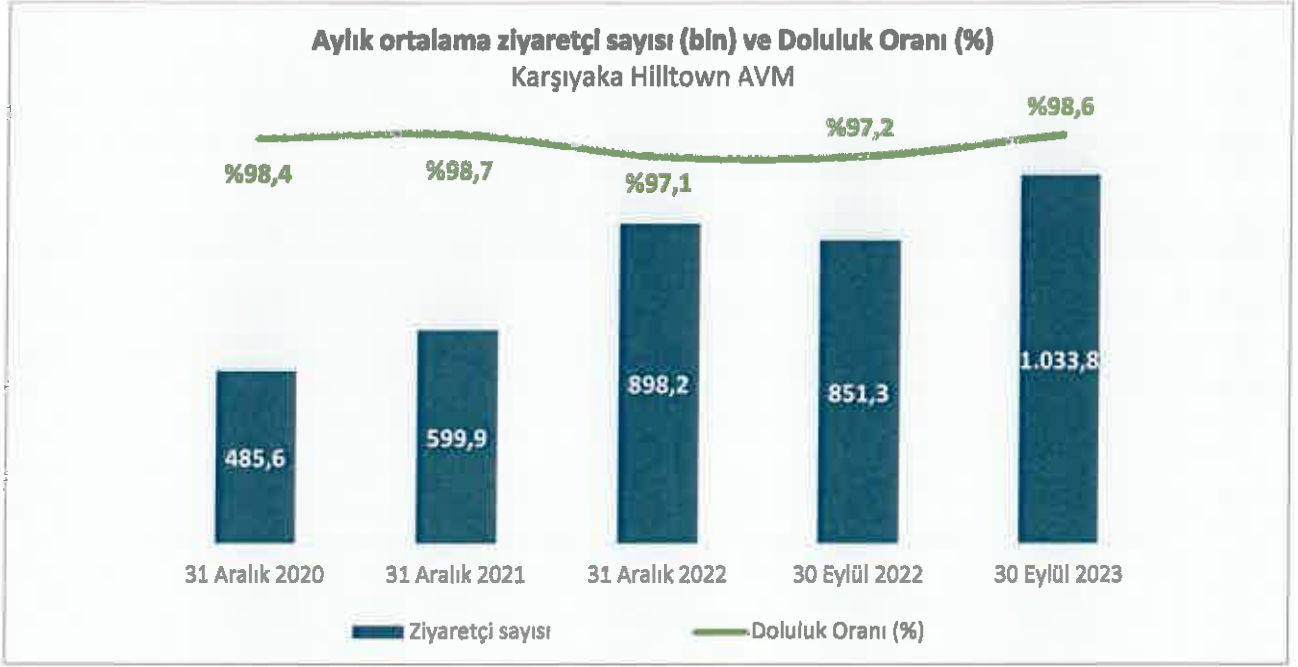
- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2020 LEED Gold Sertifikası
- ICSC (Innovating Commerce Serving Communities)
- 2021 Dünya'nın En İyi Alışveriş Merkezi / Global Tasarım ve Geliştirme
- 2021 Sürdürülebilirlikte Takdir Ödülü / Global Tasarım ve Geliştirme
- 2023 ICSC Maxi – Gümüş Ödül

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Karşıyaka Hilltown AVM'nin kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)	Toplam BKA içindeki payı (%)
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	7.077	10,6
CARREFOUR	Hiper / Supermarket	5.377	8,0
BOYNER	Büyük Mağazacılık	3.724	5,6
PARIBU CINEVERSE	Sinema	2.669	4,0
LCW	Büyük Mağazacılık	2.493	3,7
H&M	Büyük Mağazacılık	2.488	3,7
BEYMEN CLUB	Kadın - Erkek Giyim	2.219	3,3
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	1.894	2,8
GAGAPAGOS	Çocuk Oyun Alanı	1.750	2,6
W COLLECTION	Erkek Giyim	1.596	2,4

Karşıyaka Hilltown AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023²⁰ tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

²⁰ 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli ziyaretçi sayısı analizlerinin hepsi ilgili yılın 9 ayını içermektedir.



2) Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut:

Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut İstanbul'da bulunmakta olup Nisan 2018'de faaliyetine başlamıştır. 53 bin m²'lik kiralananabilir alanda AVM faaliyeti yürütülürken 34 bin m²'lik kiralananabilir alan ise ofis olarak kullanılmaktadır. Ayrıca, mevcut fonksiyonlara ilave olarak bir adet konut bloğu yer alan projenin tüm konut üniteleri 2022 yıl sonu itibarıyla satılmış durumdadır. Salacak Gayrimenkul projenin maliki olup Salacak Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ofis fonksiyonunun doluluk oranı %55 olarak hesaplanmaktadır. Maltepe Piazza AVM, yeni eklenenlerle birlikte 31 restoran ve cafeye, yaklaşık 1.130 kişiye yükseltilecek yeme içme alanına, 4 çocuk bakım odasına, 1 revire, 2 oyun alanına ve yaklaşık 1.690 kişilik kapalı otoparka sahiptir.

Şirket'in bağlı ortaklıklarından biri olan Bahariye Gayrimenkul'ün 2022 yılında açılan 1795 m²'lik paylaşımlı ofis projesi OfficeLink, farklı büyüklükte şirketlerin ihtiyaçlarına yönelik geliştirdiği hizmetleriyle fonksiyonel bir iş ortamı sağlamaktadır. Paylaşımlı ofis sistemiyle dizayn edilen iç mekanda; 38 adet özel ofis, 46 adet sabit masa ve ek olarak gezgin, günlük ve sanal ofis üyelik modellerine uygun çalışma alanı, içerik ve podcast odası, yedi adet toplantı odası ve bir adet seminer salonu bulunmaktadır. OfficeLink, çevre dostu, sürdürülebilir performans ve verimlilik esasına dayalı olarak binalara verilen uluslararası LEED Gold Sertifikası sahibidir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'un kiralananabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)	Toplam BKA içindeki payı (%)
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	6.118	11,2
H&M	Büyük Mağazacılık	3.506	6,4

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:141/2 - Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

10AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

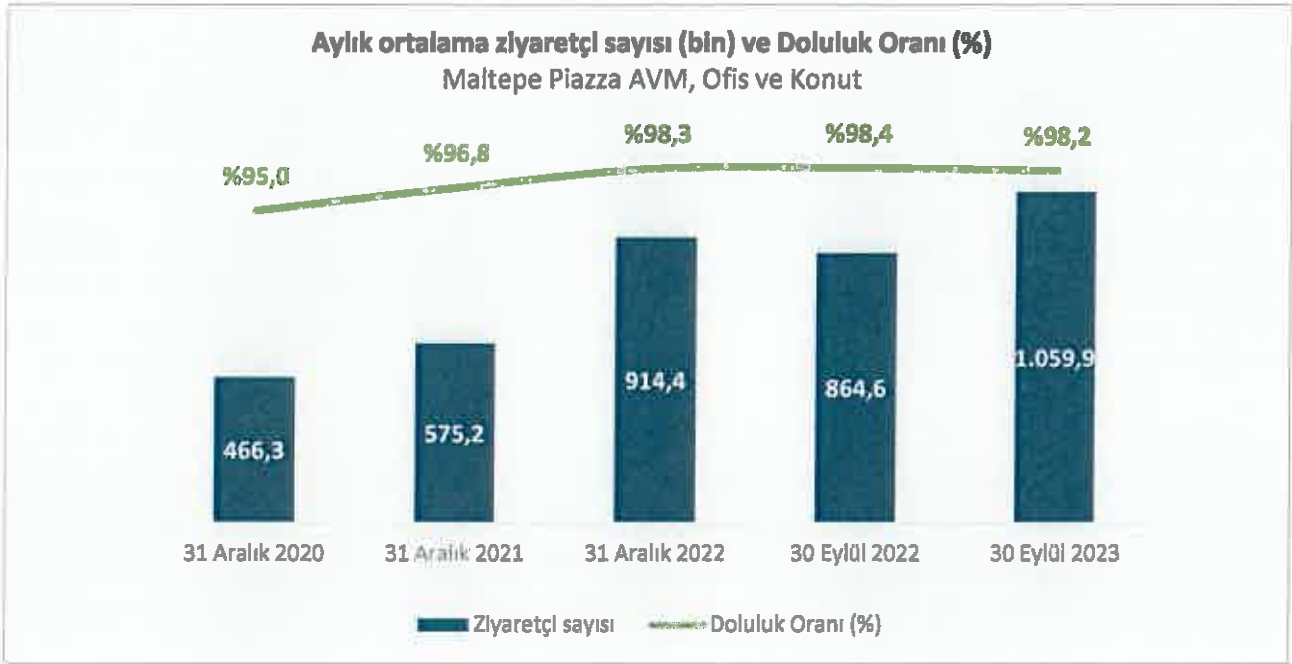
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141
Esenyurt 34394 ŞİŞLİ - İSTANBUL
V.No: 2910/100785 No Sic.No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

PARIBU CINEVERSE	Sinema	3.048	5,6
LCW	Büyük Mağazacılık	2.617	4,8
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	1.747	3,2
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.555	2,9
MACFIT	Health Club / Solarium	1.405	2,6
NAUTICA	Günlük, Rahat Giyim	1.199	2,2
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.114	2,0
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.093	2,0

Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'un 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



3) Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis:

Maltepe, İstanbul'da bulunmakta olup Ekim 2017'de faaliyetine başlamıştır. 63 bin m²'lik kiralanabilir alanda AVM faaliyeti yürütülürken 10 bin m²'lik kiralanabilir alan ise ofis amaçlı kullanılmaktadır. Bu proje yap-işlet-devret yatırım modeli çerçevesinde Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul 2. Bölge Müdürlüğü'nden 14 Nisan 2010 tarihinde 49 yıllığına kiralanmış olup projenin hak sahibi Tarabya Gayrimenkul'dür. Tarabya Gayrimenkul %100 Rönensans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ofis fonksiyonunun doluluk oranı %100 olarak hesaplanmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/10 Çankaya / ANKARA
Ankara-Kuymlar V.D. 7 5 0 5 7 1699

Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 10
Maltepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2919110783 Tic.Sic.No:388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

63 bin m² kiralanabilir alanı ve yaklaşık 1.600 m² eğlence alanı olan Küçükyaılı Hilltown AVM ve Ofis'te 51 adet cafe/restoran, yaklaşık 494 kişilik yeme içme alanı, beş çocuk bakım odası, bir revir alanı, üç oyun alanı ve yaklaşık 2 bin 400 araçlık otopark bulunmaktadır.

Küçükyaılı Hilltown AVM ve Ofis'in kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- Marcom Platin Ödülü: Büyük Açılış (Stratejik İletişim – Ürün Lansmanı)
- Marcom Platin Ödülü: Büyük Açılış (Stratejik İletişim – Özel Etkinlik)
- Stevie Bronz Ödülü: Customization Fest (Yılın İletişim ve Halkla İlişkiler Kampanyası İtibar/Marka Yönetimi)
- Stevie Bronz Ödülü: Customization Fest (En İyi Marka Deneyimi Etkinliği)
- Stevie Bronz Ödülü: Hilltown Büyük Açılış (Yılın Marka Deneyimi – Tüketici Ödülü)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Küçükyaılı Hilltown AVM ve Ofis'in kiralanabilir alan m²' sine göre en büyük 10 müşteri aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)	Toplam BKA içindeki payı (%)
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	6.608	10,5
PARIBU CINEVERSE	Sinema	4.300	6,9
BOYNER	Büyük Mağazacılık	3.865	6,2
H&M	Büyük Mağazacılık	3.116	5,0
LCW	Büyük Mağazacılık	2.441	3,9
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.980	3,2
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.598	2,6
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.325	2,1
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	1.039	1,7
MİGROS	Hiper / Supermarket	944	1,5

Küçükyaılı Hilltown AVM ve Ofis'in AVM kısmının 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. MENKUL DEĞERLER
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/100 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

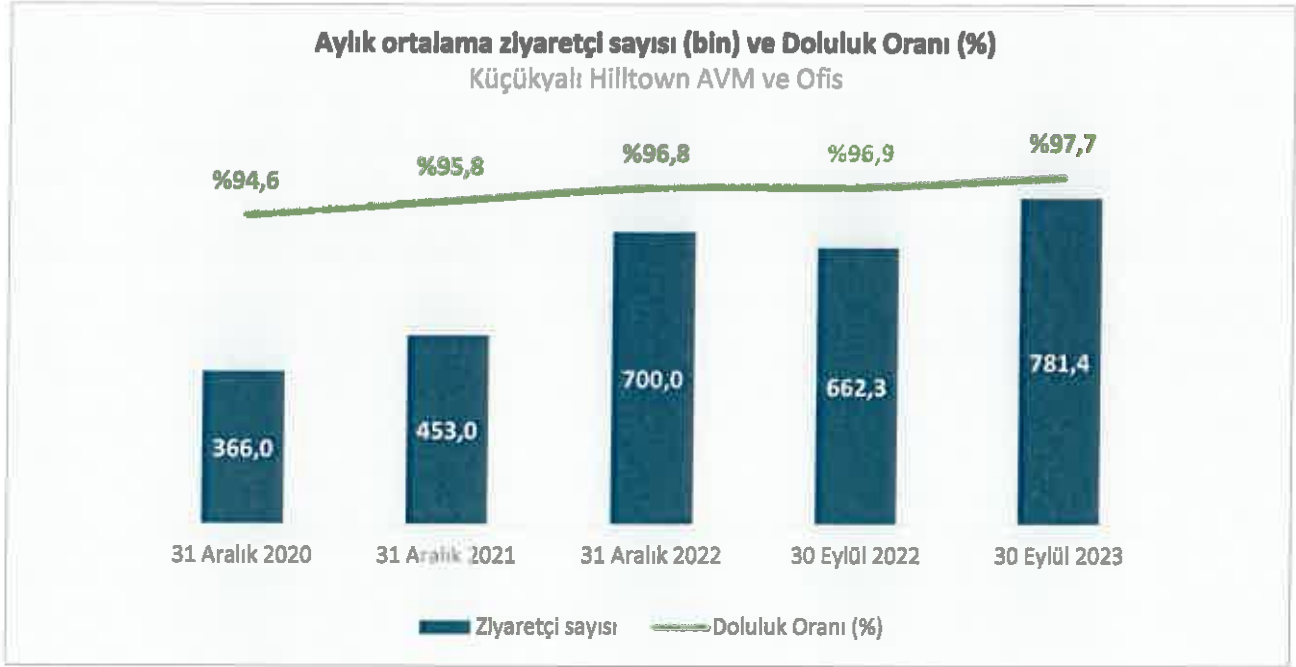
Buro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. MENKUL DEĞERLER
A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sivkdere Cad. No:141
Beşiktaş 34394 Şişli/İSTANBUL
V.No: 2910110783 T.C. Sic.No:388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



4) Şanlıurfa Piazza AVM:

Eyyübiye, Şanlıurfa'da bulunmakta olup faaliyete Ekim 2013'te başlamıştır. 42 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Mel 4 Gayrimenkul olup Mel 4 Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Şanlıurfa'daki alışveriş merkezlerinin BKA'sı 73.500 metrekare olup, şehirde toplam 3 AVM bulunmaktadır. Bu AVM'lerden birisi Şanlıurfa'da ilk ve tek olan markaları bulunduran ve şehrin en büyük AVM'si Piazza Şanlıurfa AVM'dir. Şanlıurfa Piazza AVM'de beş çocuk bakım alanı, bir revir alanı, bir oyun alanı, yaklaşık 17 restoran ve kafe ile 1.000 kişilik yeme içme alanı ve yaklaşık 1.175 araçlık otopark vardır.

Şanlıurfa Piazza AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- Rönesans Holding – 2019 Tübitak Bilim Şenliği – Rönesans Excellence Awards

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şanlıurfa Piazza AVM'nin kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
LCW	Büyük Mağazacılık	2.923	6,8
PARIBU CINEVERSE	Sinema	2.681	6,2
MİGROS	Hiper / Supermarket	2.658	6,2
TORU ENTERTAINMENT&BOWLING	Bowling	2.506	5,8

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya İh. Atatürk Bulvarı
No:14/10/2 Ankara
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

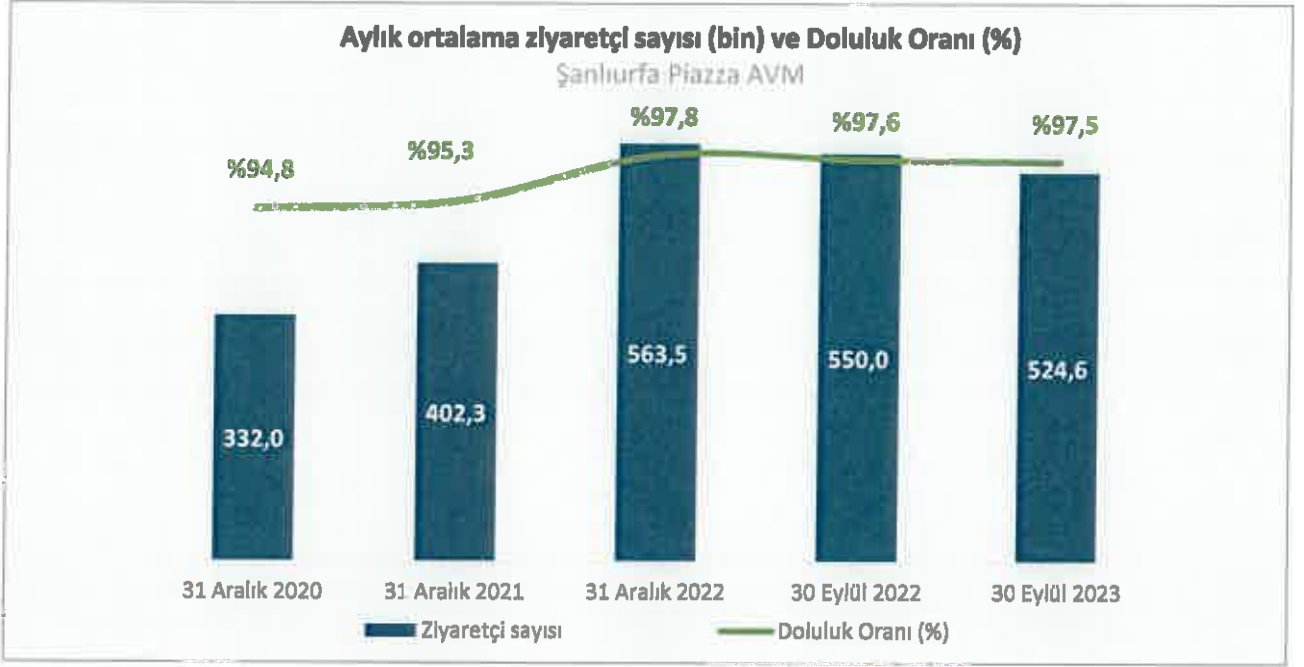
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Esenyurt Cad. No: 14/1
Esenyurt 34394 Şişli/İSTANBUL
V.No: 2910110783
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	2.423	5,6
BOYNER	Büyük Mağazacılık	1.906	4,4
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.489	3,5
LUMBERJACK	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	1.289	3,0
ÇETİNKAYA	Büyük Mağazacılık	1.126	2,6
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.018	2,4

Şanlıurfa Piazza AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:²¹



5) Kahramanmaraş Piazza AVM:

Onikişubat, Kahramanmaraş'ta bulunmakta olup faaliyete Nisan 2013'te başlamıştır. 48 bin m²'lik kiralalanabilir alanı bulunan projenin maliki Mel 3 Gayrimenkul olup Mel 3 Gayrimenkul hisselerinin %100'ü Bakırköy Gayrimenkul'e aittir. Bakırköy Gayrimenkul ise %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Şubat 2023 depreminin ardından geçici süreyle hizmete kapanan Kahramanmaraş Piazza AVM 31 Ağustos 2023 tarihinde tekrar faaliyete başlamıştır. Şehirdeki diğer AVM'nin kapanmasından sonra, Kahramanmaraş'ta faaliyet gösteren tek AVM olan Kahramanmaraş Piazza, 48.000 metrekare ile hizmet vermeye devam etmektedir.

150'ye yakın ulusal ve uluslararası marka ile alışverişin yanı sıra eğlence ve yaşam merkezi olarak inşa edilen Kahramanmaraş Piazza AVM'de çocuk oyun alanları, bowling ve sinema salonları bulunmaktadır. Kent merkezinde bulunan Kahramanmaraş Piazza AVM; ulaşım kolaylığı, yürüten

²¹ 15 Mart 2023 tarihinde Şanlıurfa'da gerçekleşen sel felaketi sonrası Şanlıurfa Piazza AVM 4 ay kapalı kalmış, 23 Haziran 2023'de açılmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:147/211/1/1 Ankara / ANKARA
Ankara Kurumlar Y.D. Kayıt No: 278795
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

108 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Cad. No: 10
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No: 2910110783 Tic. Sic. No: 388440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

merdivenleri, panoramik asansörleri ve açık-kapalı yaklaşık 1.100 araçlık otoparkı, 8 çocuk bakım odası, 2 revir alanı, yaklaşık 20 restoran ve cafe ile yaklaşık 1.000 kişilik yeme içme alanı ile ziyaretçilerine hizmet etmektedir.

Kahramanmaraş Piazza AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

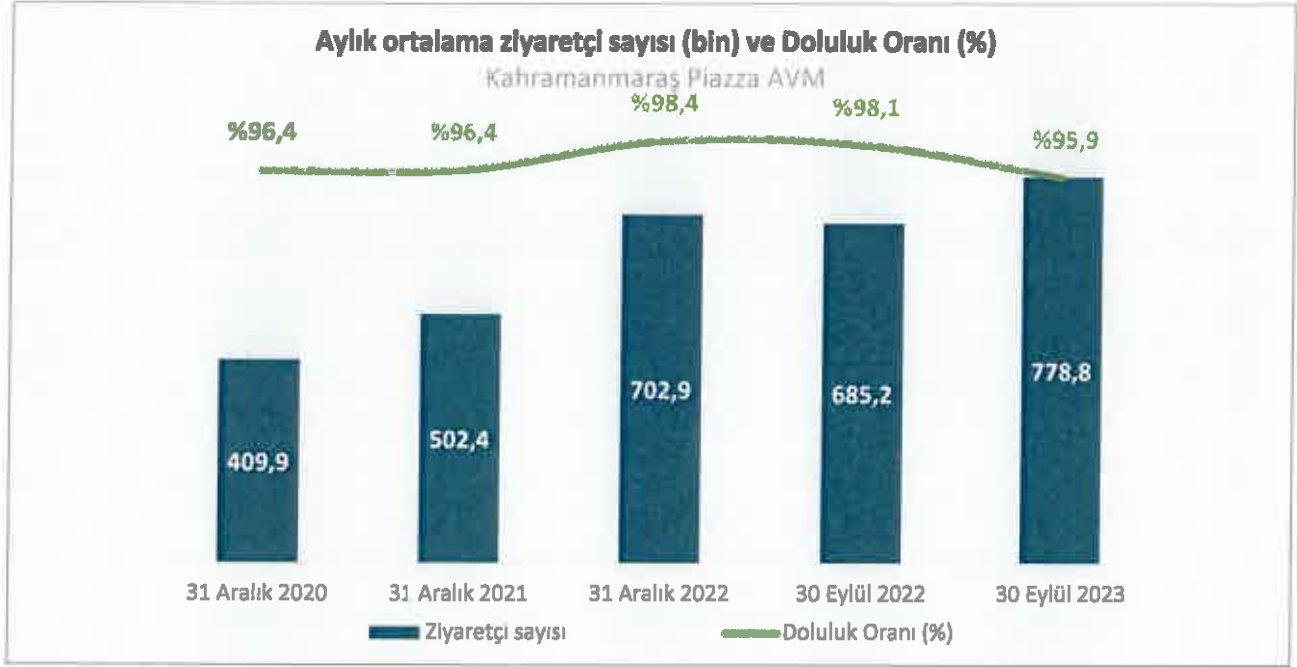
- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2020-2021 dönemi için BREEAM In-Use "Olağanüstü Başarı Ödülü"
- Rönesans Holding – 2019 Tübitak Bilim Şenliği – Rönesans Excellence Awards

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Kahramanmaraş Piazza AVM'nin kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MİGROS	Hiper / Supermarket	3.921	8,4
LCW	Büyük Mağazacılık	3.157	6,8
PARIBU CINEVERSE	Sinema	2.337	5,0
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	2.196	4,7
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	2.150	4,6
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.944	4,2
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.910	4,1
ÇETİNKAYA	Büyük Mağazacılık	1.692	3,6
LUMBERJACK	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	1.546	3,3
E-BEBEK	Çocuk Giyim	891	1,9

Kahramanmaraş Piazza AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir.²²

²² 6 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli deprem felaketi sebebiyle Kahramanmaraş Piazza AVM 7 ay kapalı kalmış, 30 Ağustos 2023'te açılmıştır. Sağlanan bilgiler açık olduğu döneme aittir.



6) Samsun Piazza AVM ve Otel:

Canik, Samsun'da bulunmakta olup faaliyete Mart 2013'te başlamıştır. Toplam 62 bin m²'lik kiralanabilir AVM alanıyla Karadeniz Bölgesi'nin en büyük AVM yatırımı olan projede AVM ve otelcilik faaliyetleri yürütülmektedir. Mel 2 Gayrimenkul projenin maliki olup Mel 2 Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Yerli, yabancı toplamda 160 markaya ev sahipliği yapan Samsun Piazza AVM ve Otel ile Media Markt, 5M Migros, Zara, H&M, Decathlon, Paribu Cineverse, Lacoste, Yargıcı, Starbucks, Tommy Hilfiger, Cook Shop, Macfit gibi sektörün lider markaları Samsun'a gelmiştir. Bünyesinde çocuk etkinlik alanları da yar alan Samsun Piazza AVM ve Otel'in 1.500 m²'lik terası da bulunmaktadır. Samsun Piazza'da dört çocuk bakım odası, bir revir, yaklaşık 20 restoran ve cafe, yaklaşık 1.300 kişilik yeme içme alanı ve 1.200 araçlık otopark vardır. Samsun'daki alışveriş merkezlerinin BKA'sı 166 bin metrekare olup, şehirde toplam altı AVM bulunmaktadır. Samsun Piazza, Karadeniz Bölgesi'nde yer alan 23 AVM içerisinde en büyük kiralanabilir alana sahiptir. Samsun Piazza AVM ve Otel, aynı zamanda 5 yıldızlı ve 164 odalı Anemon oteli ile karma kullanımlı bir proje olarak planlanmıştır. Anemon oteli bünyesinde spor salonu, Fin hamamı, sauna, kapalı havuz ve buhar odası, bulunmaktadır. Ayrıca toplantı organizasyonları için on iki kişiden beş yüz kişiye kadar değişen kapasiteleriyle altı adet etkinlik ve toplantı alanı bulunmaktadır. Samsun Piazza AVM ve Otel kapsamında yer alan Anemon oteli üçüncü kişi kiracı tarafından işletilmektedir.

Samsun Piazza AVM ve Otel'in kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2019-2020 dönemi için BREEAM In-Use "Olağanüstü Başarı Ödülü"
- AYD – 2019 Alışveriş Merkezleri Hizmet Başarı Ödülü
- ICSC (International Council of Shopping Centers) 2014 yılı Onur Ödülü (Büyük AVM kategorisi)

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Etil. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:10 Çankaya - ANKARA
Ankara Telefonları V.D. 735 957 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
110 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

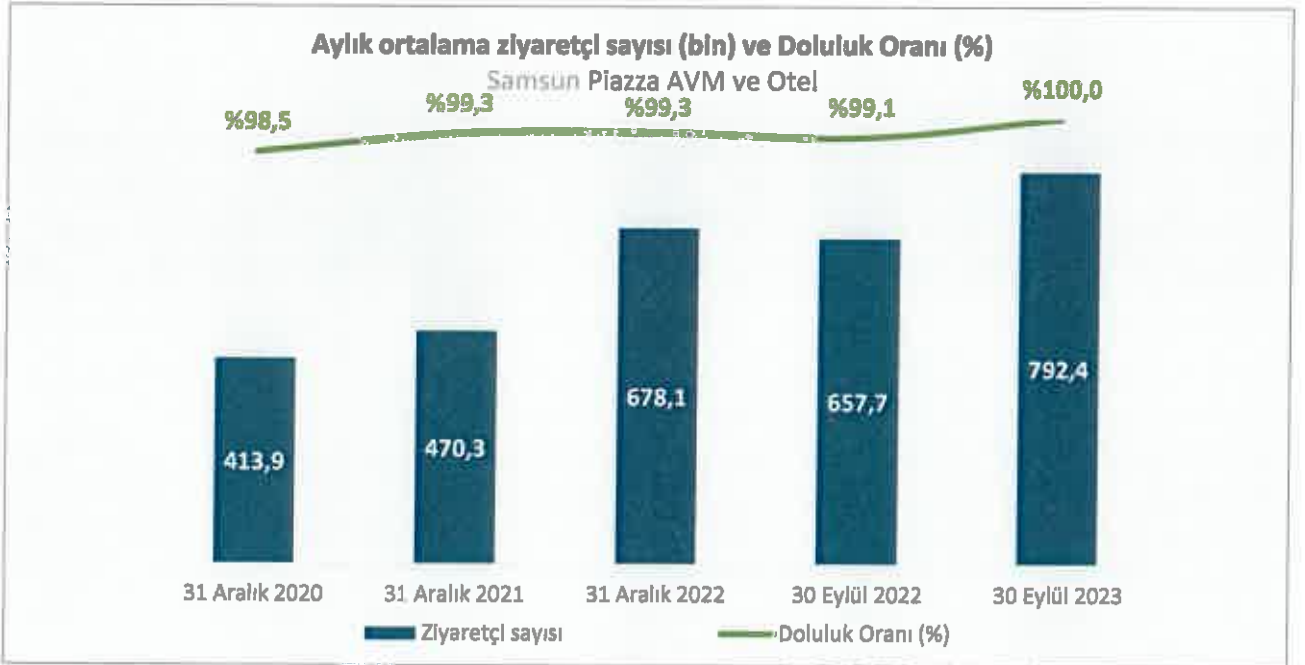
DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:10
Kat:5 Beşiktaş - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Samsun Piazza AVM ve Otel'in kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)	Toplam BKA içindeki payı (%)
PARIBU CINEVERSE	Sinema	4.072	6,3
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	3.977	6,2
MİGROS	Hiper / Supermarket	3.928	6,1
BOYNER	Büyük Mağazacılık	3.613	5,6
LCW	Büyük Mağazacılık	3.067	4,8
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	2.892	4,5
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	2.345	3,6
H&M	Büyük Mağazacılık	2.157	3,4
LUMBERJACK	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	1.672	2,6
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.618	2,5

Samsun Piazza AVM ve Otel'in AVM kısmının 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya M. N. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Ankara Telefonlar V.D. 735 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
34. Akdere Cad. No:141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910110783 T.C. Sicil No:388440
www.denizyatirim.com.tr
Telefon No: 0291-0110-7830-0013

7) Optimum İzmir AVM:

Gaziemir, İzmir'de bulunmakta olup faaliyete Mart 2012'de başlamıştır. 2017 yılında genişleme projesi ile birlikte 84 bin m²'lik kiralanabilir alana ulaşan (2015 senesinde gerçekleştirilen genişleme projesi sonrası) projenin maliki Esentepe Gayrimenkul'dür. Esentepe Gayrimenkul, %50 oranında Rönesans Gayrimenkul'e, %50 oranında Euro Crescent'e aittir. Euro Crescent, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Optimum İzmir AVM Ege bölgesinin tamamına hizmet vermekte olup bölgenin en büyük alışveriş ve yaşam merkezleri arasında yer almaktadır.

Türkiye'nin 3. büyük şehri İzmir'in, şehir merkezi ve Adnan Menderes Havalimanı arasında konumlanmış olan Gaziemir ilçesinde yer alan ve Ege bölgesinin en büyük AVM'si olan Optimum İzmir AVM; ilçenin kuzeyinde ve Ege Serbest Bölgesi'nin tam karşısında yer almaktadır. Optimum İzmir AVM'de beş çocuk bakım odası, bir revir alanı, üç oyun alanı, yaklaşık 3.000 araçlık otopark, 44 restoran ve cafe ve yaklaşık 900 kişilik yeme içme alanı vardır.

Optimum İzmir AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2019-2020 dönemi için BREEAM In-Use "Olağanüstü Başarı Ödülü"
- ICSC Solal Marketing 2018: Altın Ödül: Elele Kafe "Avrupa'nın En iyi Sosyal Sorumluluk Projesi"
- ICSC 2018: Yenileme ve Genişleme (Büyük AVM) kategorisinde Avrupa'nın en iyi Alışveriş Merkezi Ödülü
- MarCom 2018: Platinum Ödül: Film Galaları "Yılın Pazarlama Kampanyası kategorisi"
- The Stevie Awards 2018: İki Farklı Kategoride Bronz Ödül: Film Galaları, Yılın Pazarlama Kampanyası ve Sanat ve Eğlence dalında Yılın Halkla İlişkiler Etkinliği
- The Stevie Awards 2018: İki Farklı Kategoride Gümüş ve Bronz Ödül: Elele Kafe, En İyi Tüketici Etkinliği ve Avrupa'da Yılın Kurumsal Sosyal Sorumluluk Programları
- Sürdürülebilir İşletme ve Sürdürülebilir Yönetim Sertifikası / "Outstanding" BREEAM In-Use

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Optimum İzmir AVM'nin kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MİGROS	Hiper / Supermarket	5.314	6,2
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	5.124	6,0
PARIBU CINEVERSE	Sinema	4.123	4,8
LCW	Büyük Mağazacılık	4.086	4,7
KOÇTAŞ	Yapı Market, DIY	3.525	4,1
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	3.177	3,7
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	3.013	3,5
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	2.420	2,8

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:100 Çankaya / ANKARA
Ankara Kıymırlar V.D. 736 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

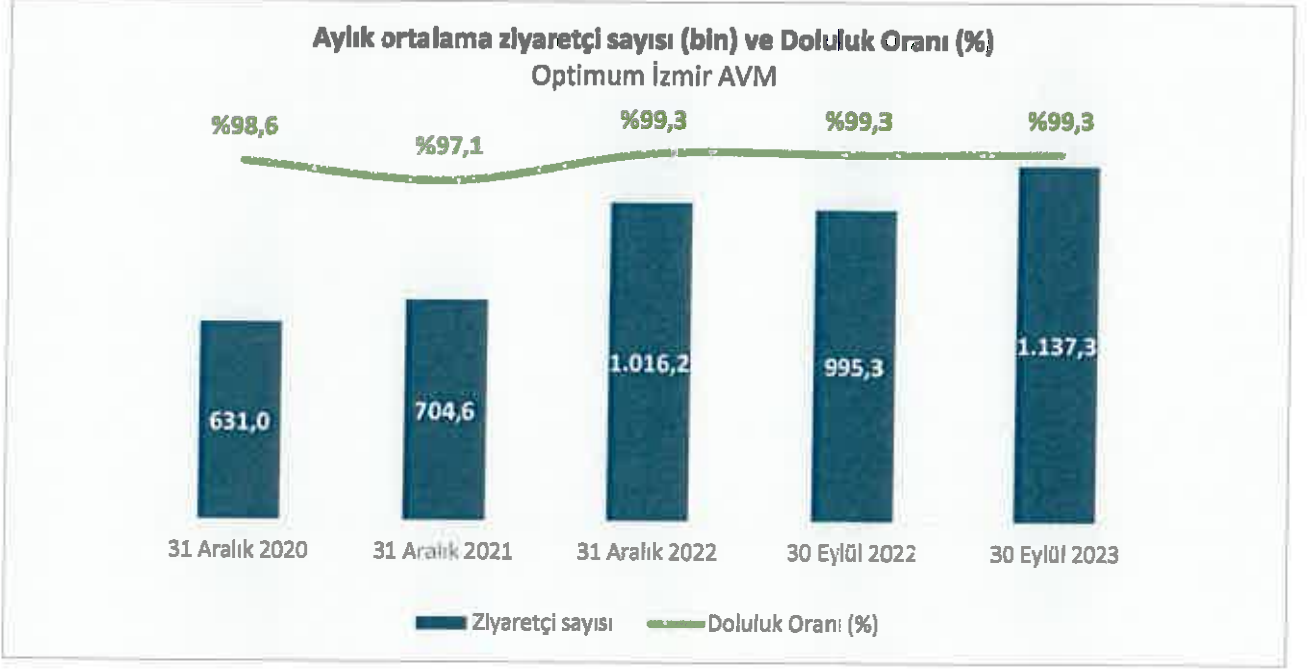
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:147
Kat:394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2710110783
Vergi No: 3388440
www.denizyatirim.com.tr
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 0000013

H&M	Büyük Mağazacılık	2.256	2,6
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	2.135	2,5

Optimum İzmir AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



8) Optimum Adana AVM:

Yüreğir Adana'da bulunmakta olup faaliyete Nisan 2011'de başlamıştır. 60 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Göksu Gayrimenkul olup Göksu Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır.

Adana'daki alışveriş merkezlerinin BKA'sı 240.800 metrekare olup, şehirde toplam dört AVM bulunmaktadır. Bu AVM'lerden Rönesans Gayrimenkul'e ait olan Adana Optimum AVM, Adana'da ilk ve tek olan bazı markaları bulduran, şehrin doğusundaki AVM'dir. Açıldığı yıl 'Yılın En İyi Alışveriş Merkezi' ödülünü alan Optimum Adana AVM, on yıldır düzenlenen Adana'nın Uluslararası Portakal Çiçeği Festivali'nin her yıl resmi sponsorluğunu üstlenerek şehrin tanıtımına katkı sağlarken festival kapsamında on binlerce yerli ve yabancı turisti ağırlamaktadır. Optimum Adana AVM'de beş adet çocuk bakım alanı, bir revir alanı, yaklaşık yirmi beş restoran ve kafe ile yaklaşık 1.100 kişilik yeme içme alanına ve yaklaşık 1.400 araçlık otopark vardır.

Optimum Adana AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2019-2020 dönemi için BREEAM In-Use "Olağanüstü Başarı Ödülü"
- AMPD (Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği) 2011 Yılın Alışveriş Merkezi Ödülü (Outlet)

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:121/1 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 273505/4619
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

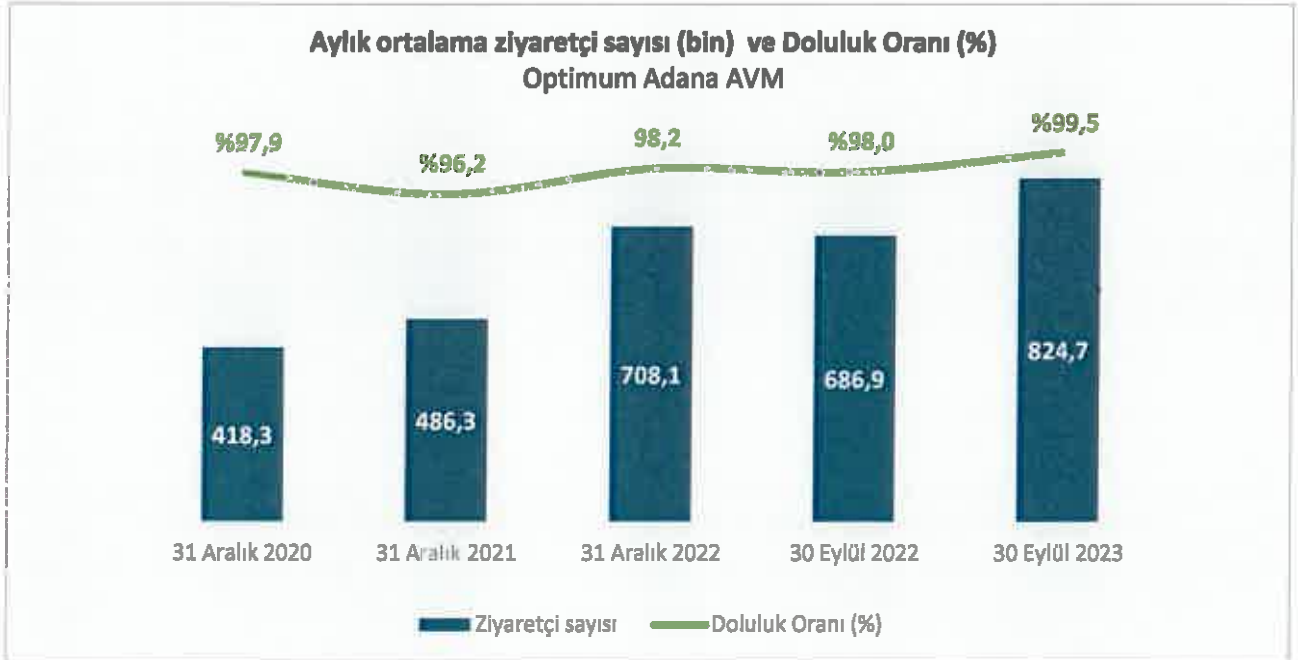
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esenyurt Cad. No: 131
Esentepe 34394 Sisli/İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic Sic.No:388440
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Optimum Adana AVM'nin kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)	Toplam BKA içindeki payı (%)
AVŞAR SİNEMA	Sinema	5.074	8,3
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	3.704	6,0
MİGROS	Hiper / Supermarket	3.700	6,0
LCW	Büyük Mağazacılık	3.189	5,2
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	2.869	4,7
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	2.386	3,9
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	2.339	3,8
H&M	Büyük Mağazacılık	2.176	3,5
LUMBERJACK	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	2.003	3,3
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.825	3,0

Optimum Adana AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



9) Kozzy AVM:

Kadıköy, İstanbul'da bulunmakta olup faaliyete Nisan 2010'da başlamıştır. Projenin 14 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Bu proje yap-işlet-devret yatırım modeli çerçevesinde 28 Haziran

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 100/16 Çankaya / ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 270917/00001403

AS

Euro Cube Private Limited

11AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sıyıkdere Cad. No: 7/11
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291011078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

2007 tarihinde Kadıköy Belediye Başkanlığı'ndan 18 ay + 30 yıl için kiralanmış olup projenin hak sahibi Kozyatağı Gayrimenkul'dür. Kozyatağı Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır.

Kozzy AVM, İstanbul Kozyatağı'nda semt AVM konseptinde geliştirilmiş ve Türkiye'de ilk olan "mahalle AVM" projelerinden biridir. Butik bir AVM olarak tasarlanan Kozzy AVM'de çeşitli perakende sektörlerinden mağazalar, dört çocuk bakım odası, bir revir alanı, iki oyun alanı, iki restoran ve kafe, 220 kişilik yeme içme alanı ve yaklaşık 200 araçlık bir kapalı otopark bulunmaktadır. İstanbul Kozyatağı'nda semt AVM konseptinde geliştirilmiş olan Kozzy AVM; tiyatro salonları, sergi alanlarıyla sanatsal ve kültürel aktivitelere de ev sahipliği yapmaktadır.

Kozzy AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- ICSC – 2011 Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü (Küçük yeni AVM kategorisinde)
- AMPD (Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği) 2010 – Yılın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü (50.000 m²'den küçük AVM kategorisinde)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Kozzy AVM'nin kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MİGROS	Hiper / Supermarket	1.871	15,2
LCW	Büyük Mağazacılık	1.385	11,2
MUDO	Kadın - Erkek Giyim	735	6,0
MACFIT	Health Club / Solarium	689	5,6
DORE MUSIC	Kitap / Müzik	545	4,4
PLAYLAND	Kültür sanat eğlence	602	4,9
KAHVE DÜNYASI	Cafe / Pastane	434	3,5
ROSSMANN	Kozmetik / Parfümeri	395	3,2
KOTON	Büyük Mağazacılık	391	3,2
TOYZZ-SHOP	Oyuncak & Maket	370	3,0

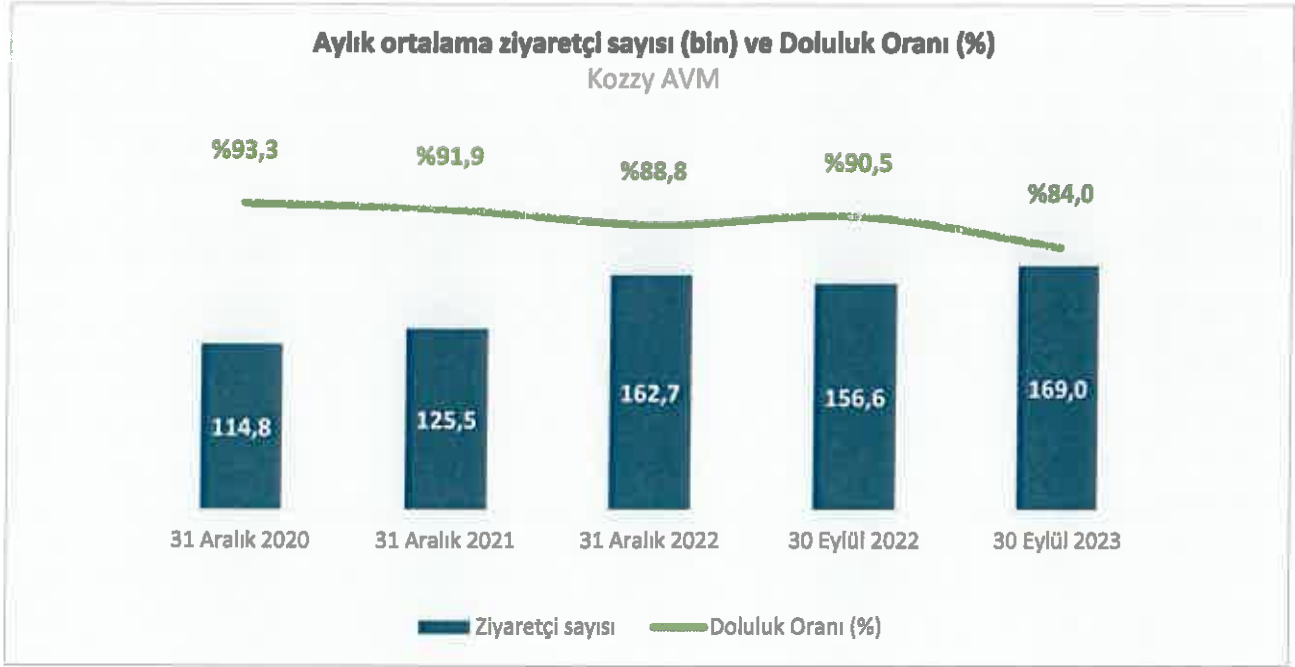
Kozzy AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/10 Çankaya / ANKARA
Ankara T.C. Sicil No: 245 017 4009
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

115
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 115
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 2910110783 Tic. Sicil No: 388440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013



10) Optimum İstanbul AVM:

Ataşehir, İstanbul'da bulunmakta olup faaliyete Kasım 2008'de başlamıştır. 41 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Feriköy Gayrimenkul'dür. Feriköy Gayrimenkul, %50 oranında Rönesans Gayrimenkul'e, %50 oranında Euro Crescent'e aittir. Euro Crescent, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Avrupa'nın ve Türkiye'nin En İyi Outlet'i ödüllerini alan Optimum İstanbul AVM, yılda yaklaşık 13 milyon ziyaretçi çekmektedir.

Optimum İstanbul AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2019-2020 dönemi için BREEAM In-Use "Olağanüstü Başarı Ödülü"
- 2010 Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü / Özel Outlet Kategorisi AMPD (Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği)
- 2010 Türkiye'nin En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Optimum İstanbul AVM'nin kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	3.744	8,4
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	2.638	5,9
MİGROS	Hiper / Supermarket	2.344	5,3
MUDO	Kadın - Erkek Giyim	1.956	4,4
LCW	Büyük Mağazacılık	1.921	4,3

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:147/55 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4839

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

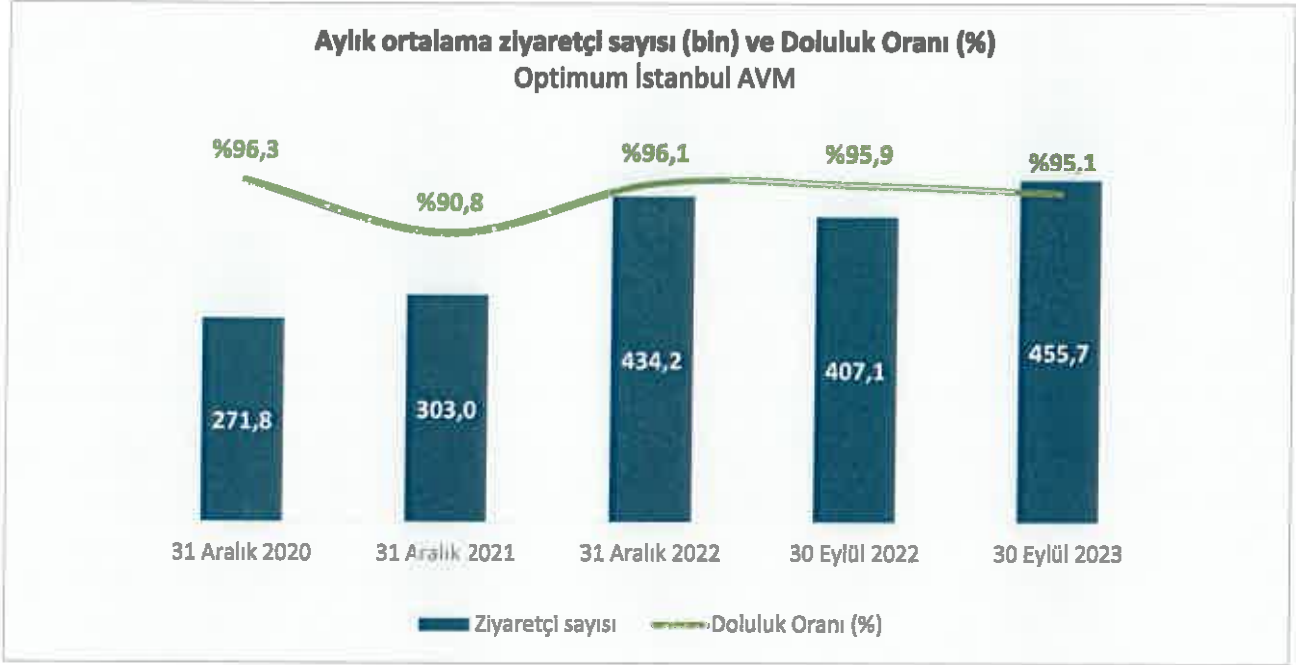
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sütlüdere Cad. No:10
Kat:5 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 0297-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

BEYMEN CLUB	Kadın - Erkek Giyim	1.174	2,6
BOYNER	Büyük Mağazacılık	1.057	2,4
MAVİ	Günlük, Rahat Giyim	1.054	2,4
E-BEBEK	Çocuk Giyim	1.027	2,3
POLO RALPH LAUREN	Günlük, Rahat Giyim	892	2,0

Optimum İstanbul AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



11) Maltepe Park AVM ve Ofis:

Maltepe, İstanbul'da bulunmakta olup faaliyetlerine Ocak 2005'te başlamıştır. 73 bin m²'lik AVM olarak kiralanabilir alanı bulunan projenin aynı zamanda 15 bin m² de ofis kullanım amaçlı kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Proje Bakırköy Gayrimenkul tarafından 2018 yılı Haziran ayında Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.'den satın alınmıştır. Bakırköy Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Maltepe-Kartal bölgesinin en büyük AVM'lerinden biridir. Yeni eklenenlerle birlikte yaklaşık 220 mağazaya, kapasitesi yaklaşık 1200 kişiye yükseltilecek yeme içme alanına, 21 restoran ve kafeye, 16 bin m²'lik CarrefourSA hipermarkete ve açık-kapalı otopark alanlarıyla yaklaşık 1850 araçlık kapasitesi mevcuttur. AVM'nin dört çocuk bakım odası, bir revir alanı, iki oyun alanı vardır.

Maltepe Park AVM ve Ofis'in kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

➤ 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Maltepe Park AVM ve Ofis'in kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya M. N. Atatürk Bulvarı
No:140/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Telefonları V.D. 735 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Etiler Sok. No: 10
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
CARREFOUR OFİS	Ofis	13.956	19,1
LCW	Büyük Mağazacılık	6.616	9,0
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	6.535	8,9
BOYNER	Büyük Mağazacılık	3.043	4,2
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	2.206	3,0
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.923	2,6
TEKNOSA	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	1.681	2,3
EVIDEA	Ev Aksesuar / Porselen / Küçük Ev Aletleri	1.618	2,2
LUMBERJACK	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	1.543	2,1
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.329	1,8

Maltepe Park AVM ve Ofis'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



12) Optimum Ankara AVM:

Etimesgut, Ankara'da bulunmakta olup faaliyete Ekim 2004'te başlamıştır. 38 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Kurtköy Gayrimenkul'dür. Kurtköy Gayrimenkul %50 oranında Rönesans Gayrimenkul'e, %50 oranında Euro Crescent'e aittir. Euro Crescent GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Ankara'daki AVM'lerin BKA'sı 1.679.180 metrekare olup, toplam 43 adet AVM bulunmaktadır. Ankara'da bulunan Optimum Ankara AVM, Ankara'nın en marka bilinirliği yüksek AVM'lerinden birisidir. Optimum Ankara AVM'nin beş çocuk bakım odası, bir

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:154/10 Çankaya - ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

118 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80.Üsküdere Cad. No:24
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 2910110783 Tic. Sicil No: 388440
www.denizyatirim.com
Tic. Sicil No: 2910110783 / 388440

revir alanı, iki oyun alanı, yaklaşık 20 restoran ve cafe, yaklaşık 960 kişilik yeme içme alanı ve yaklaşık 2100 araçlık otoparkı vardır.

Optimum Ankara AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2019-2020 dönemi için BREEAM In-Use "Olağanüstü Başarı Ödülü"
- ICSC (Shopping Centers & Retailers Association): 2010 Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü / Özel Outlet Kategorisi
- ICSC (Shopping Centers & Retailers Association): 2010 Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü / Özel Outlet Kategorisi
- ICSC (Shopping Centers & Retailers Association): 2010 Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü / Özel Outlet Kategorisi
- MARCOM (Gold Ödül) – Garaj Günleri: 2019 Bütünleşik Pazarlama Ödülleri

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Optimum Ankara AVM'nin kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	3.273	8,3
AVŞAR SİNEMA	Sinema	2.689	6,8
LCW	Büyük Mağazacılık	2.003	5,1
ROLLHOUSE	Bowling	1.943	4,9
LUMBERJACK	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	1.807	4,6
BOYNER	Büyük Mağazacılık	1.370	3,5
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.235	3,1
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.056	2,7
MAVİ	Günlük, Rahat Giyim	945	2,4
KOTON	Büyük Mağazacılık	617	1,6

Optimum Ankara AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 146 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 733 057 4699

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

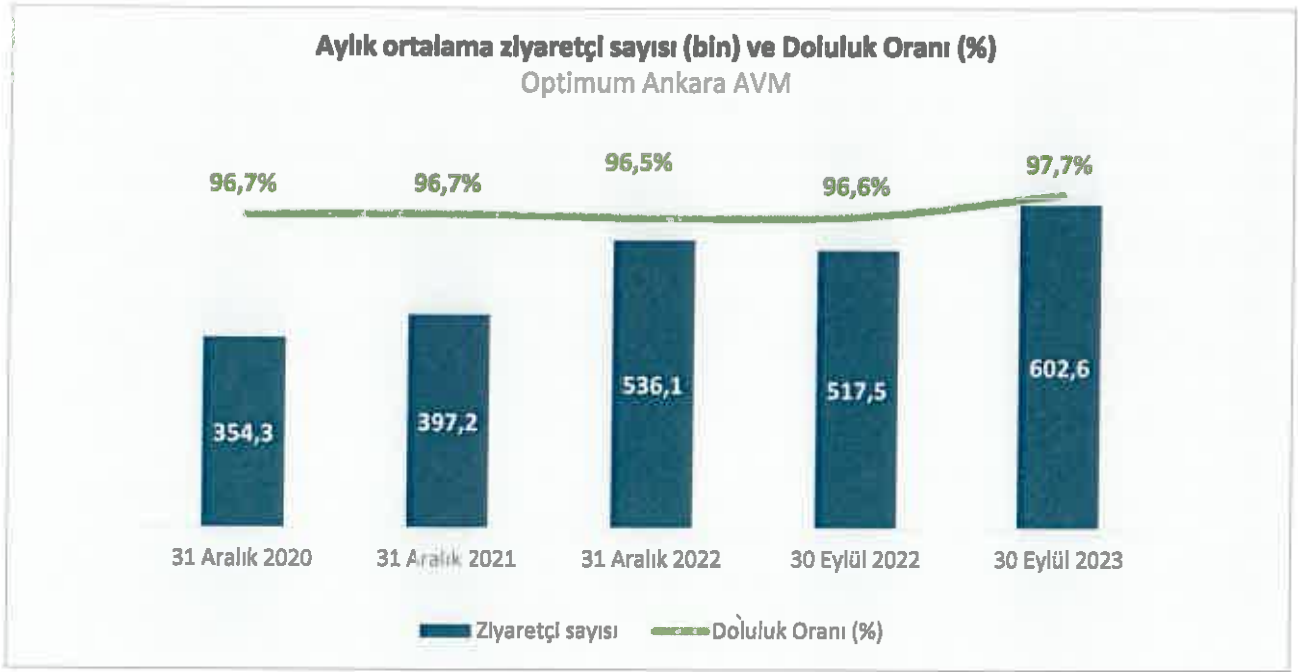
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 2910110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



13) RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul:

Maltepe, İstanbul'da bulunmakta olup faaliyete Aralık 2014'te başlamıştır. Toplamda 52 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan proje ofis ve okul amaçlı kullanılmaktadır. Bu proje yap-işlet-devret yatırım modeli çerçevesinde Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul 2. Bölge Müdürlüğü'nden 22 Haziran 2010 tarihinde 49 yıllığına kiralanmış olup projenin hak sahibi Bostancı Gayrimenkul'dür. Bostancı Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Kampüs ofis anlayışıyla oluşturulan yerleşkenin kapsamında TED Rönesans Koleji bulunmakta olup konum olarak Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis'in yanında yer almaktadır. %100 doluluk oranıyla kiralanın projenin E-5 karayolu üzerinde olması ve metroya yakınlığı kolay ulaşılabilirlik sağlamaktadır. RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul projesi uluslararası sürdürülebilir yapı standartlarını belirleyen LEED Platinum Sertifikasını almaya hak kazanmıştır. Rönesans Eğitim Vakfı ve Türk Eğitim Derneği işbirliğiyle kurulan TED Rönesans Koleji, 2014-2015 eğitim öğretim döneminde kapılarını ilk kez öğrencilerine açmıştır. Koleji, 38 milyon TL tutarında bir yatırım ve 1.200 öğrenci kapasitesi ile İstanbul, Küçükyalı'da kurulmuştur. Rönesans Holding ve Rönesans Eğitim Vakfı'nın TED ile 20.000 m² alanda kurulan TED Rönesans Koleji'nde, toplam alanın %50'si etkinlik alanı ve %20'si de yeşil alan olarak ayrılmıştır. Aynı zamanda 11.804 m² kapalı alan ve 7.689 m² açık oyun alanı mevcuttur.

14) Beachtown Projesi:

Konyaaltı, Antalya'da bulunan arsanın toplam alanı yaklaşık 121 bin m²'dir. Bahsi geçen arsanın kullanım hakkı yap-işlet-devret yatırım modeli çerçevesinde Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden 1 + 30 yıl olarak 29 Kasım 2017 tarihinde devralınmıştır. Hak sahibi Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı'dır. Kabataş Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır.

Söz konusu arsada çok katlı bir AVM, kapalı ve açık hava eğlence alanlarından oluşacak bir proje yapılması planlanmaktadır.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:101 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4690

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

(Signature)

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükaere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 343940783 Tic.Sic.No: 2786440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7430-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

15) Ümraniye Arsası:

Ümraniye, İstanbul'da bulunan arsanın toplam alanı yaklaşık 23 bin m²'dir. Bu arsanın maliki Kandilli Gayrimenkul olup Kandilli Gayrimenkul %50 Rönesans Gayrimenkul ve %50 Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. iştirakidir.

16) Ataşehir Arsası:

Ataşehir, İstanbul'da bulunan arsanın toplam alanı yaklaşık 500 m²'dir. Bu arsanın maliki Rönesans Gayrimenkul'dür.

Satış Modelleri ve Faaliyetler

Finansal tablo dönemleri itibarıyla satış gelirlerinin ana kategoriler bazında sınıflandırılmasına ilişkin tabloya aşağıda yer verilmektedir:

Net Satışlar (Bin TL)	31 Aralık 2020	%	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	30 Eylül 2022	%	30 Eylül 2023	%
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	653.855	95	938.183	94,5	2.058.015	95,6	1.365.324	95,5	2.512.101	95,8
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	25.938	3,8	31.605	3,2	62.370	2,9	41.314	2,9	83.924	3,2
Konut satış gelirleri	6.776	1,0	10.030	1,0	3.389	0,2	3.389	0,2	-	-
Diğer gelirler	1.692	0,2	13.238	1,3	29.831	1,4	20.040	1,4	26.422	1,0
Net Satışlar ²³	688.261	100	993.056	100	2.153.605	100	1.430.067	100	2.622.447	100

(Kaynak: Konsolide Finansal Tablolar ve Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Notlar)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 688.261 bin TL olan net satış hasılatı, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %44 oranında artarak 993.056 bin TL seviyesine çıkmıştır. 31 Aralık 2022 itibarıyla ise 31 Aralık 2021'e göre hasılat %117 oranında artarak 2.153.605 bin TL seviyesine çıkmıştır. 31 Aralık 2020'ye kıyasla, 31 Aralık 2022 tarihinde net satış hasılatında görülen %213 oranındaki artışın sebebi pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve gelir kategorilerinden biri olan ciro bazlı kira gelirin pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyonun da eklenmesiyle sabit kira sözleşmeleri karşısında ağırlığının artmasıdır. 30 Eylül 2022'ye kıyasla, 30 Eylül 2023 tarihinde net satış hasılatında görülen %83 oranındaki artışın sebebi ise enflasyonun tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile birlikte ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyondan daha fazla artarak baz kira gelirleri karşısında ağırlığını arttırmasıdır.

²³ Tabloda görülen net satış bilgileri, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hasılatlarını içermemekte olup, doğrudan bağımsız denetçi raporunda görülen tutarlardır. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hasılatları doğrudan bilançoda duran varlıklar altında olan "özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar" kalemine girmektedir. Bu ortak girişimlerin de hasılatı dahil edilmiş versiyonu, "7.2.2-İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi"

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:11 Kat:1 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 35 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

121
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Caddesi No: 14 Kat: 5
Etiler Beştepe 34394 Sığılı - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:388440
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve İhraççı'nın bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Ofis, perakende ve AVM, endüstriyel gayrimenkul, konut ve otel sektörlerini içinde barındıran gayrimenkul sektörü, yarattığı istihdam ve üretim kapsamında ülkenin lokomotif sektörleri arasında olup, sektörün GSYH'deki payı 2023 1. Çeyrek itibarıyla %5,4 olarak gerçekleşmiştir.²⁴

Grup, Türkiye gayrimenkul pazarının perakende ve ofis segmentlerinde faaliyet göstermektedir. Grup'un sahibi olduğu/uzun süreli kiralama hakkı bulunan varlıklarının toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 750 bin m² olup bunun yaklaşık 640 bin m²'si AVM ve yaklaşık 110 bin m²'si ofislerden oluşmaktadır. Samsun Piazza AVM ve Otel projesi kapsamında otel bulunmakta olup, söz konusu otel üçüncü taraflar tarafından işletilmektedir. Ayrıca Grup'un iki arsası ve bir projesi bulunmaktadır.

Grup, ağırlıklı olarak gayrimenkul sektörünün içinde sınıflandırılan perakende ve AVM alanında faaliyet gösterirken, ofis ve konut projeleri de yapmaktadır. Bu itibarla ilgili sektörlerle ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Genel Görünüm

Gelişmiş ülkelerin merkez bankalarının, COVID-19 pandemisi sebebiyle üretim ve hizmet sektöründe yaşanan arz ve lojistik sıkıntılarının etkilerini gidermek için uyguladıkları genişletici para politikaları ve artan göçe bağlı olarak yaşanan talep artışı, konut sektörünün diğer sektörlerle göre pozitif ayrışmasına neden olmuştur. 2022 yılında ise pandemi etkilerini azaltmak için uygulanan genişletici para politikaları yerini enerji satın alımı yapılan ülkelerin içinde bulunduğu uluslararası sorunlar sebebiyle özellikle enerji fiyatlarındaki artışın derinleştirdiği enflasyonist baskıyı azaltmak için sıkılaştırıcı para politikasına bırakmıştır. IMF, bu yıl için %2,8'den %3'e yükselttiği küresel ekonomik büyüme tahminini, 2024 yılı için de %2.9 seviyesinde sabit bırakmıştır²⁵. Bahsi geçen raporda yüksek enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisiyle yaşanan fiyatlar genel seviyesindeki geri çekilmiş, Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı %38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise %40,42 seviyesindedir. Bunlarla birlikte fiyatlar genel düzeyini yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi ve fiyat artışları yukarı yönlü baskılamaktadır.

²⁴ Kaynak: GYODER 2023 2. Çeyrek

²⁵ IMF World Economic Outlook, October 2023, (<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023>)

Nitekim, TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi %58 düzeyine yükseltilmiştir.

Ekim 2023 TÜFE yıllık artış oranı %61,36 ve ÜFE yıllık artış oranı %39,39 olarak gerçekleşmiştir. TCMB'nin Kasım ayında yayımladığı enflasyon raporu sunumunda ise enflasyon beklentisi %65 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek seyretmesi tüketici davranışlarını ve maliyetleri etkilemektedir. Öne çekilen talep bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratmış olmakla birlikte bu talebin sürdürülebilir olamayabilir. TCMB faiz artışlarına paralel kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yükseliyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilir.

İnşaat maliyet endeksi 2016 yıl başından itibaren artış eğilimindedir. Türkiye'nin bulunduğu coğrafi bölgede yaşanan uluslararası sorunlar, inşaat malzemelerinin yurt dışından temin edilmesi, TL'nin değer kaybı gibi nedenlerden dolayı; özellikle 2022 yılında artış oranlarında ivmelenme yaşanmış olup, 2022 yılının Eylül ayında bir önceki yıla göre %120 artış gerçekleşmiştir. 2022 yılının Kasım ayından itibaren artış oranı 2023 yılının Mayıs ayına kadar azalarak devam ederken 2023 yılının Haziran ayında enflasyonla mücadele kapsamında TCMB'nin politika faizini kademeli olarak artırmasıyla birlikte maliyet endeksindeki artış hız kazanmıştır. Söz konusu maliyet artışları; yaşanan deprem felaketi nedeniyle başta yeni konut fiyatları olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yükseltmektedir.

Bu gelişmeler, özellikle AVM ve ofis gayrimenkul sektöründe önemli değişikliklere neden olmuştur. İnşaat maliyetlerindeki artış, bu sektörlerde arzın kısıtlanmasına yol açmıştır. Yatırımcılar, daha yüksek inşaat maliyetlerine karşı karlılığı artırmak için yeni projeleri başlatmada daha seçici hale gelmiştir. Bu, AVM ve ofis alanlarının sayısının sınırlı olmasına ve yeni projelerin azalmasına neden olmuştur. Bunun sonucunda, mevcut AVM ve ofis alanlarının değeri artmıştır. Azalan arz, mevcut mülklerin talep üzerindeki etkisini artırmış ve kira gelirlerini yukarı yönlü artırmıştır. Aynı zamanda, bu artan talep nedeniyle AVM ve ofis sahipleri, daha yüksek kira ücretleri talep edebilir hale gelmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 100/100 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 131/057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

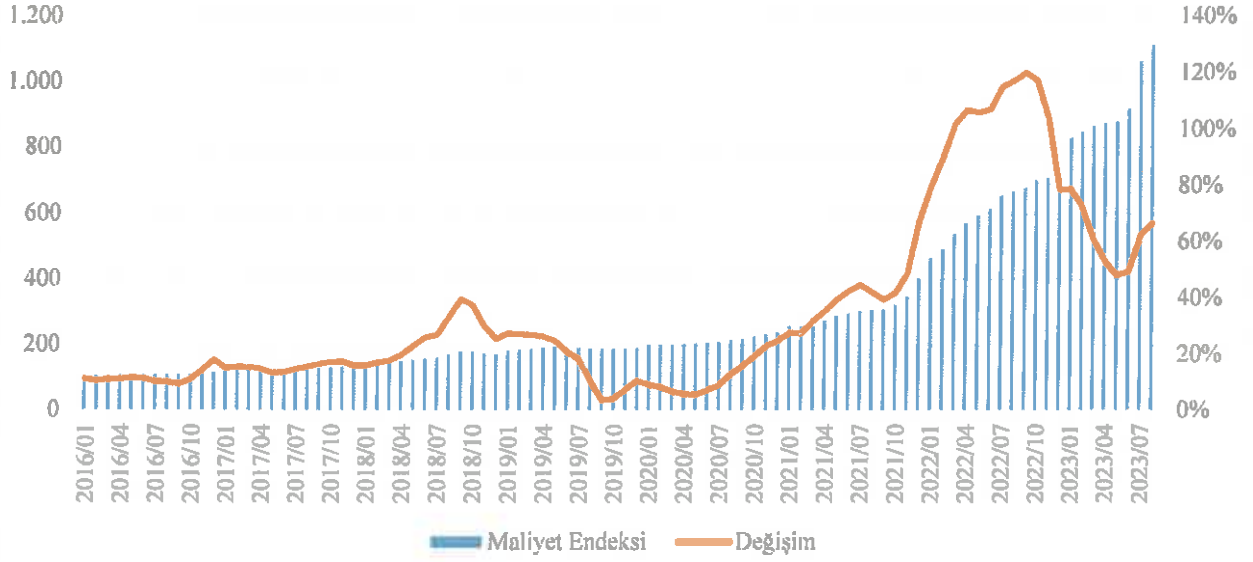
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 12
Kat: 5/1 Beşiktaş / İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 888440
www.denizyatirim.com

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 330-0013

İnşaat Maliyet Endeksi



Kaynak: TÜİK

Güçlü talep ve enflasyondan korunma (reel getiri) güdüleriyle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artışın hızının yavaşlamaya başladığı görülmektedir. TCMB tarafından hesaplanan Konut Fiyat Endeksi, 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %103,6, reel olarak ise %45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

2023 Ağustos ayı verileri dikkate alındığında ise; artış oranlarının düştüğü gözlenmektedir. Ağustos ayında açıklanan verilere göre Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %90,3, reel olarak ise %21,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

2023 yılı Şubat ayında Kahramanmaraş merkezli deprem felaketi sonucunda yıkılan gayrimenkullerin yeniden inşası sektörel olarak takip edilmektedir. Ek olarak, Türkiye'nin bulunduğu coğrafi bölge etrafında son zamanlarda yaşanan ihtilafların oluşturduğu belirsizlik devam etmektedir ve bu sektör üzerinde çeşitli etkiler gösterebilir..

AVM Sektörü

2023 yılının ilk yarısında AVM cirolarında reel artışlar yaşanmış olup, ziyaretçi sayıları ilk defa pandemi öncesi dönemin üstüne çıkmıştır. Kiralama faaliyetleri kapsamında; perakendeciler neredeyse tam doluluğa ulaşan ana caddeler ve birincil AVM'lerden ikincil AVM'lere yönelmiştir. Enflasyonist baskılar, tüketicilerin taleplerini öne çekmesine sebep olmuş, Temmuz ayında yapılan asgari ücret artışı ise mal sahiplerinin giderlerinin artmasına sebep olmuştur.

GYODER 2023 2. Çeyrek Raporu'na göre Türkiye'deki AVM arzı 2023 2. Çeyrek itibarıyla 455 adet AVM'de 14,1 milyon metrekareye yükselmiştir. 2022 yılında Türkiye genelinde yaklaşık 153 bin metrekare kiralanabilir alana sahip 7 adet AVM açılırken, 2023 yılının ilk yarısında 87 bin metrekare kiralanabilir alana sahip 3 AVM açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcut durumda 1,1

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5/5 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 135/057/8898
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 11
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291010783000013

milyon metrekare kiralanabilir alana sahip 37 AVM'nin inşaat halinde olduğu göz önünde bulundurulduğunda 2025 yıl sonu itibarıyla Türkiye genelindeki toplam arzın 15,2 milyon metrekare seviyesine ulaşması beklenmektedir. TÜİK verilerine göre ülkemizde bulunan yaklaşık 3,6 milyon işletmenin, üretici ve tedarikçiler de dahil edildiğinde 2,3 milyonunu perakende sektörüyle bağlantılı olarak faaliyet göstermektedir. Bu işletmelerin oluşturduğu 12,4 trilyon TL ciro, tüm sektörlerde oluşan 16,6 trilyon TL tutarındaki cironun yaklaşık %75'ine tekabül etmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak gerçekleşirken, İstanbul 328 m² ile ilk sırada yer almaktadır. İstanbul'u 296 metrekare perakende yoğunluğu ile Ankara takip etmektedir. Türkiye genelinde ise 2025 yıl sonu itibarıyla perakende yoğunluğunun 173 m²'ye çıkması beklenmektedir.

Türkiye Perakende Yoğunluğu Haritası



Kaynak: Value Solution Partners (TKA: Toplam kiralanabilir alan)

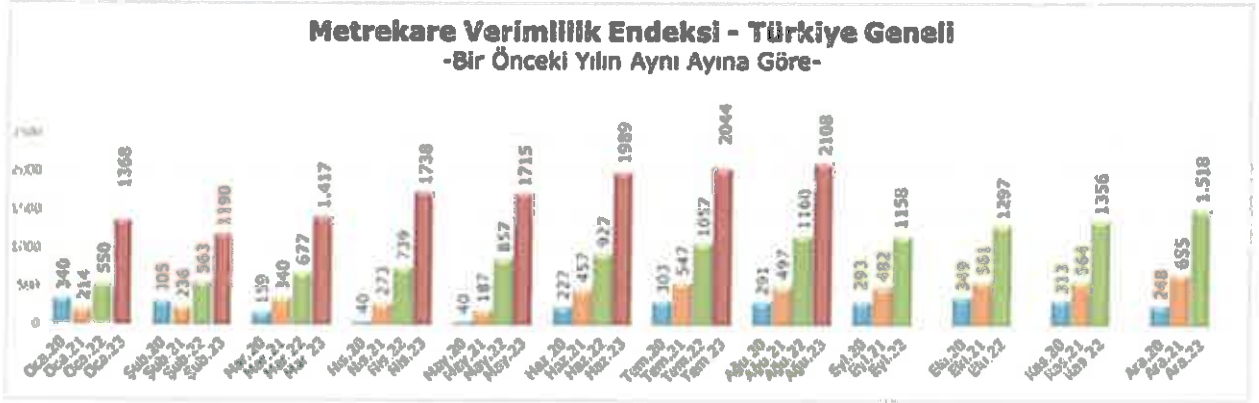
COVID-19 pandemisi dönemindeki belirsizlik, döviz artışı ve enflasyonu beraberinde getirmiş, bu durum alışveriş merkezlerini sabit kira sözleşmeleri yerine ciro bazlı kira uygulamasına geçmeye itmiştir.

2022 yılında yaşanan ve sektörü doğrudan etkilemesi beklenen yüksek enflasyon ve tüketici güven endeksindeki olumsuzluklara rağmen, enflasyonist baskılar tüketicilerin tasarruf yapmak yerine harcamalarını öne çekmesine neden olarak talebi artırmıştır. Aynı zamanda turizmdeki yükseliş de ziyaretçi sayısını artırarak ciro bazlı kiraya dönen alışveriş merkezlerinin net operasyon gelirlerine olumlu yansımıştır. Tüketici Güven Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre %3,5 oranında artarak 68'den 71,5 seviyesine ulaşmıştır.²⁶

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından oluşturulan AVM Endeksi'ne göre Temmuz 2023 döneminde bir önceki yılın Ağustos ayı ile karşılaştırıldığında ve

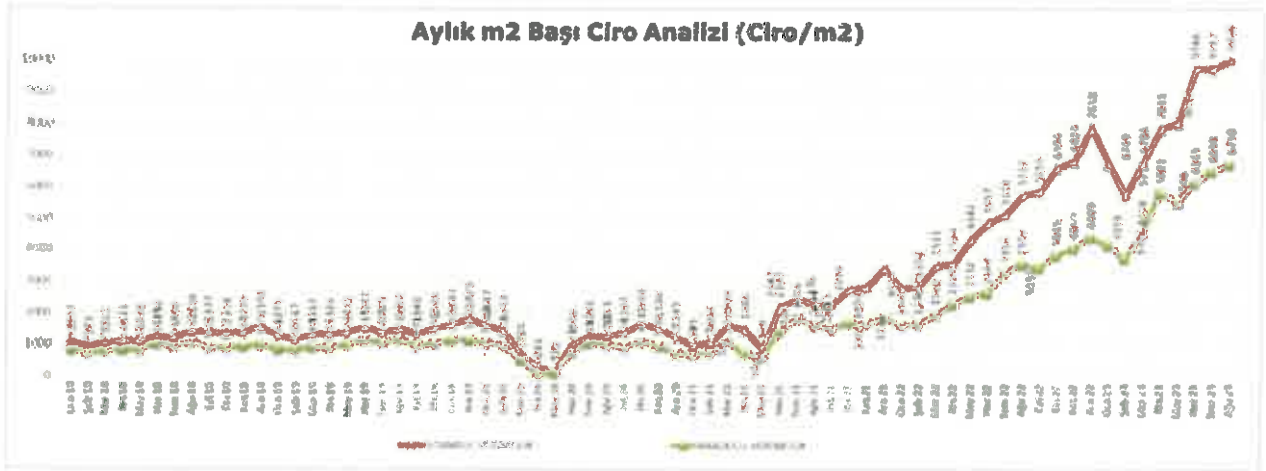
²⁶ TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mütessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi (Cushman & Wakefield) – Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görüntümü Üçüncü Çeyrek 2023 Raporu

enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %81,7 artarak 2.108 puana yükseldiği görülmektedir. Ağustos ayında yıllık enflasyonun %58,94 olduğu göz önüne alındığında metrekare verimlilik endeksinin enflasyon üzerinde olduğu görülmektedir.



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği – AVM Endeksi Ağustos 2023

AVM’lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro ise Temmuz ayında Türkiye genelinde 7.794 TL iken İstanbul’da 9.737 TL, Anadolu’da ise 6.498 TL olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği – AVM Endeksi Ağustos 2023

Ağustos 2023 verileri ile bir önceki yılın aynı ayı karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %10,6’lık bir artış görülmektedir.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:1 Kat:3 Çankaya - ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 75 05 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

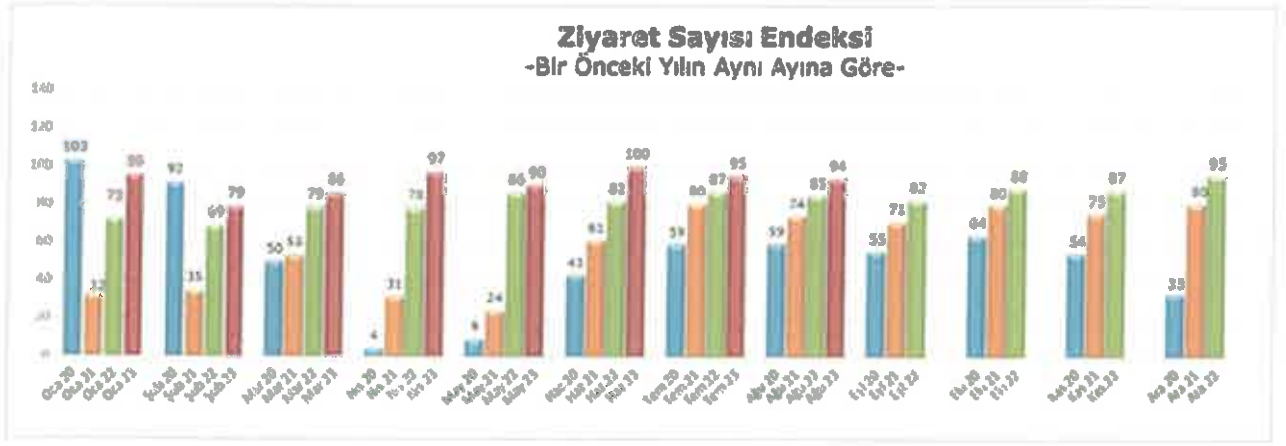
Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 1
Kat: 5 Beşiktaş - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
www.denizyatirim.com

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 00-0013



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği – AVM Endeksi Ağustos 2023

Value Solution Partners'ın araştırmasına göre yılın ikinci yarısı için perakende pazarının; yılın üçüncü çeyreğinde turist akışının ve okula dönüş harcamalarının artış performansını desteklemeye devam edeceği ancak para politikası, artan vergi oranları ve yükseliş eğiliminde olan enflasyonun tüketicilerin satın alma gücünü zayıflatma riski nedeniyle daha temkinli olabileceği öngörülmüştür.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan ve her ay düzenli olarak yayımlanan AVM Endeksi'nin Eylül ayı verilerine göre ciro endeksi, Eylül 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 84,3 oranında artarak 2134 puana yükseldi. Eylül 2023 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 61,53 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Eylül 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Ağustos 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 1,2 oranında artış göstererek 2134 puana yükselmiştir.

AVM Endeksi verileri üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 87,2 oranında artış göstererek 2023 üçüncü çeyrek döneminde 2031 puana yükseldi.

AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Eylül ayında Türkiye genelinde 8.135 TL iken İstanbul'da 9.916 TL, Anadolu'da 6.948 TL olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek bazlı m² başına düşen cirolarda üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 87,2'lik bir artış yaşanmıştır. 2023 yılı üçüncü çeyrekte metrekare verimliliği 7987 TL olarak gerçekleşmiştir.

Kategori Bazında Ciro Endeksi

Endeks, kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Eylül ayı ile karşılaştırıldığında en fazla artış yüzde 113,2 ile teknoloji kategorisinde görülmüştür. Yiyecek içecek kategorisinde yüzde 87,9, diğer kategorisinde* yüzde 85,8, hipermarket kategorisinde yüzde 77,4, giyim kategorisinde yüzde 75,1 ve ayakkabı kategorisinde yüzde 70,2'lük bir artış yaşandığı görülmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/5 Kat: 9 Çankaya/ANKARA
Ankara Şubemiz V.D. 735 047 4099
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 100/1
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:388440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

(*: Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kıyım, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

Kategori bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Ağustos 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında teknoloji kategorisinde yüzde 11,2, ayakkabı kategorisinde yüzde 3,5, giyim kategorisinde yüzde 1,3 ve hipermarket kategorisinde yüzde 1,2'lik bir artış yaşandığı görülmektedir.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Eylül 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 10,97'lik bir artış ile 91 puana yükselmiştir.

Eylül 2023 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Ağustos 2023 ile karşılaştırıldığında yüzde 3,19 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

Ziyaret sayısı endeksinde üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 10'lük bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

Ticari Gayrimenkul ve Ofis

Pandemi döneminde başlayan zorunlu evden çalışma hibrit ve şehir dışı çalışma modeline evrilerek; kişi başı ideal brüt ofisi alanında azalmaya sebep oldu. Bununla birlikte artan esneklik hazır ofislere olan talebin artmasına sebep oldu.

Yaşanan deprem felaketi alternatif lokasyonlara yönelim sağladı, İstanbul merkezlerine ek olarak Ankara ofisleri açıldı ve afet risk senaryoları çalışılmaya başlandı.

GYODER 2023 2. Çeyrek raporuna göre 2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon metrekare olarak sabit kalırken, yılın ilk çeyreğinde 34.589, ikinci çeyreğinde 72.603 olmak üzere ilk yarıda toplam 107.192 metrekare alan kiraya verilmiştir. Bu itibarla 2023 2. Çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama alanı bir önceki çeyreğe göre %110 artış gösterirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %40 azalmıştır.

Avrupa Yakası	2022Ç4			2023Ç1			2023Ç2		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kiralama (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kiralama (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kiralama (\$/m ² /ay)
Levent-Etiler	886	9,0	35	886	8,4	37	886	8,4	37
Maslak	927	18,4	20	927	18,9	22	927	18,9	22
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	8,2	25	529	8,0	25	529	8,0	25
Taksim ve Çevresi	187	10,3	15	206	6,6	15	206	6,6	15
Kağıthane	289	21,1	13	309	25,2	13	309	25,2	13
Beşiktaş*	105	14,7	20	105	18,8	20	105	18,8	20
Batı İstanbul**	673	4,7	10	674	4,0	10	674	4,0	10
Cendere-Seyrantepe	376	37,2	10	376	35,6	13	376	35,6	13

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 7/13 Cankaya ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 27350574099
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Aydıkdere Cad. No: 10
Kat: 5/1 Beşiktaş - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic. Sicil No: 388440
www.denizyatiirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Anadolu Yakası	2022Ç4			2023Ç1			2023Ç2		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	11,4	10	93	4,8	10	93	4,8	10
Ümraniye	745	10,3	12	745	9,9	12	745	9,9	12
Altunizade	86	36,2	13	86	35,2	15	86	36,2	15
Kozyatağı	806	17,7	17	806	14,0	22	806	14,0	22
Doğu İstanbul***	511	30,0	9	511	28,0	10	511	28,0	10

*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

Kaynak: GYODER 2023 2. Çeyrek Raporu

2023 yılının ilk yarısında boşluk oranı %15,1 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebine istinaden MİA bölgesindeki boşluk oranlarında düşüş meydana gelmiştir. Diğer taraftan fonksiyon değişikliğine giden binalar da arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı sebepleriyle birincil kiralarda 2022 yılına kıyasla 2023 2. Çeyrekte dolar bazında %61'lik artış kaydedilerek 37 dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. GYODER'in 2023 2. Çeyrek raporuna göre önümüzdeki dönemde de yükselen talep ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruması öngörülmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 123 Çankaya / ANKARA
Ankara / Turunlar V.D. 745 057 4849
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

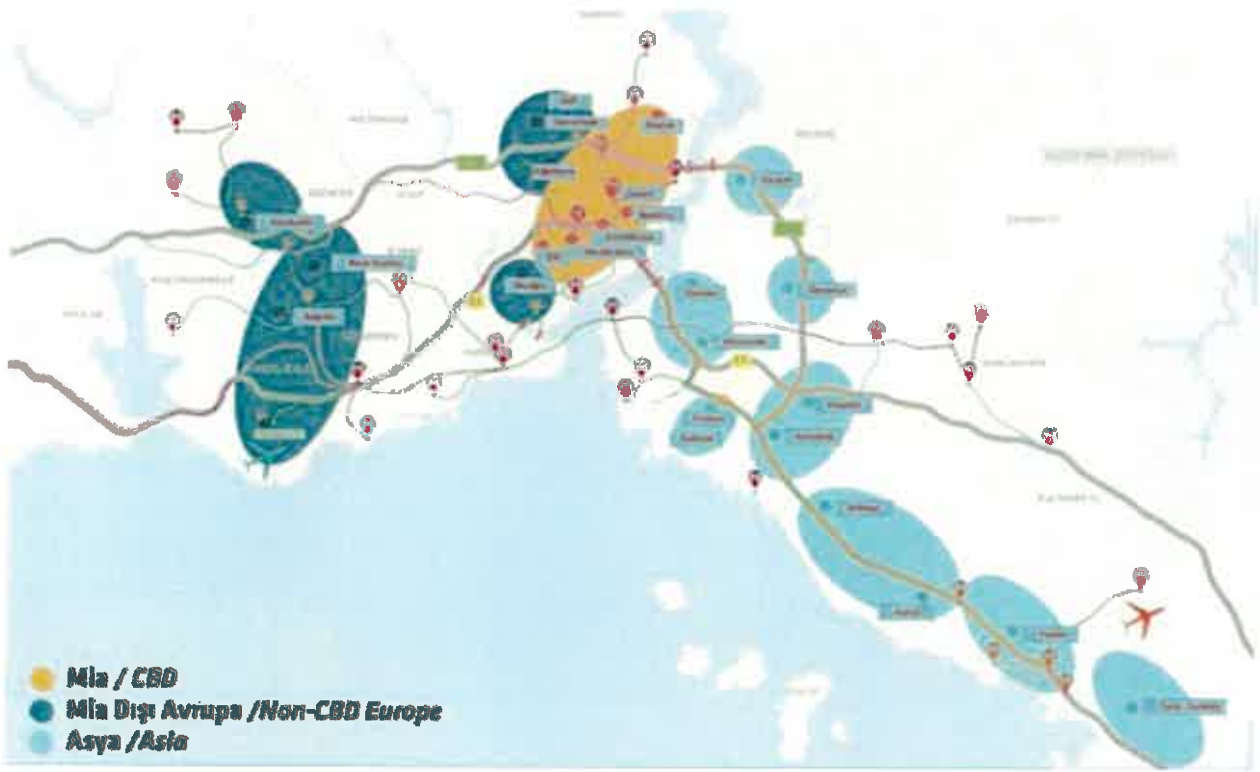
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
V.No: 2910130783 Tic.Sic.No:318440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 029101307830001013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İstanbul Ofis Pazarı



Kaynak: GYODER 2023 2. Çeyrek Raporu

2023 yılı 2. çeyreğinde toplam 61.665 m² kiralama işlemi gerçekleştirilmiş olup, boşluk oranı %24,6 seviyesindedir.

Kiralama İşlemleri	2022Ç2	2023Ç1	2023Ç2
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	121	35	73
Birincil Kira (ABD Doları/m ² /ay)*	23,0	37,0	37,0
Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı	18,94	15,8	15,1

* Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Kaynak: GYODER 2023 2. Çeyrek Raporu

17 Nisan'da İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açılmış ve kamu bankalarının ilgili birimleri burada faaliyete başlamıştır. Diğer etapların da bu yıl içinde tamamlanarak 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Oluşacak bu arzın yaklaşık %50'sinin kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılması öngörülmektedir.

Kaynak: GYODER 2023 2. Çeyrek Raporu

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000 m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3.233 m², Teknopark İstanbul), Maersk (3.000 m², Akkom Cessas Plaza), Repcon (2.500 m², Unilever),

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 270574/0009
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Esenboğa Cad. No: 1
Esetepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270574/0009
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Mastercard (2.054 m², Smart Office - Maslak One), Martı Container (2.010 m², Akel İş Merkezi), Migros (1.928 m², NidaKule Batı), 3M (1.560 m², NidaKule Güney), Strauman Implant (1.530 m², Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1.530 m², Torun Center), Yonpaş Orman Ürünleri (1.530 m², Torun Center) bulunmaktadır.

Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

Ticari gayrimenkulde öne çıkan iller değerlendirildiğinde birim m² ortalama satış fiyatları aşağıdaki tablodaki gibi oluşmaktadır:

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	35.398	33.484	42.394
İzmir	28.845	28.564	31.968
Bursa	21.244	22.602	20.681
Ankara	22.303	22.344	26.042
Antalya	29.939	29.141	31.748
Kocaeli	21.218	21.762	20.170
Adana	18.624	19.812	18.343

Kaynak:GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

Endeksa tarafından hesaplanan ticari gayrimenkul fiyat endeksi ise son 1 yılda TL bazında %100'ün üzerinde artış göstermiştir. (Haziran 2022: 318,63, Haziran 2023: 663,07)

Konut

Konut Satışları

Enflasyonist ortamın sebep olduğu maliyet artışları ve reel getiri arayışları gayrimenkule olan talebi artırmıştır. 2021 yılında 1.491.856 adet konut satışı gerçekleşirken, 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır. Mevcut durumda kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama ve enflasyonist ortamın tasarrufları azaltması sebebiyle 2023 yılının ilk 9 ayında konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,5 oranında gerileme göstererek 900.074 olarak gerçekleşmiştir.

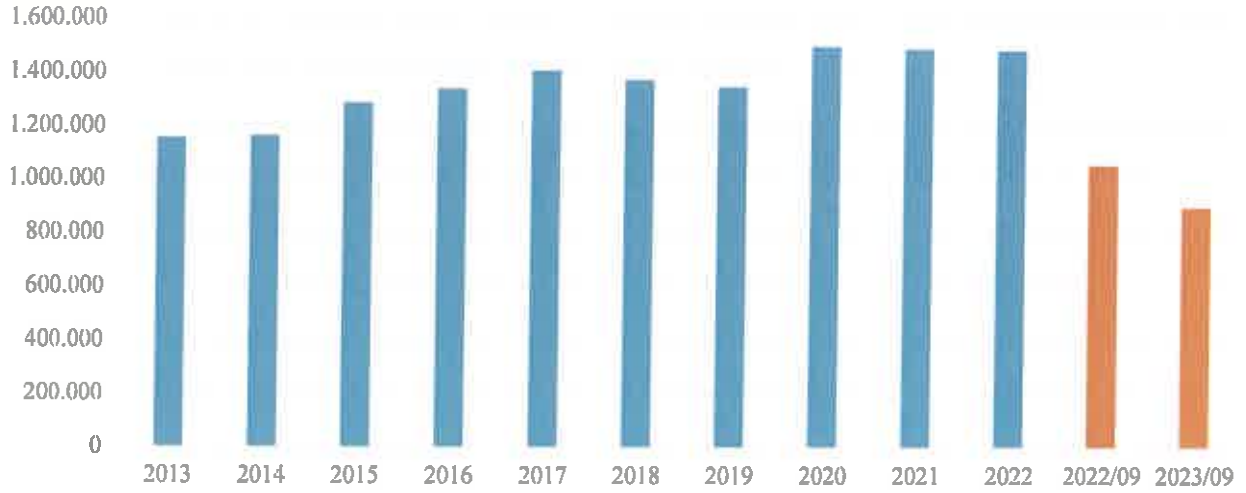
RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:145/15 Çankaya - ANKARA
Ankara Numaralar V.D. 735 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
131 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Süyüplüdere Cad. No: 14+
Eskişehir 43200 - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 013

Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

Konut satışlarına etki eden diğer faktör ise yabancı talebidir. Türkiye'nin jeopolitik konumu itibarıyla çevre ülkelerde yaşanan gelişmeler, gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara vatandaşlık ve oturma izni verilmesi uygulamaları yabancı talebini olumlu etkilemektedir. Yabancı yatırımcılara 2020 yılında 41.298 adet, 2021 yılında 59.282 adet, 2022 yılında 68.210 adet konut satışı gerçekleşirken 2023 yılının ilk 9 ayında 28.282 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. 2022 yılından bu yana Rusya-Ukrayna arasındaki gerilimin etkisiyle satışların %23,9'u Rus yatırımcılara gerçekleştirilmiştir. 2023 yılının ilk 9 ayında yabancı yatırımcılara gerçekleştirilen satışların toplam satışlardaki oranı ise %3,1'dir.



Kaynak: TÜİK

Konut sektörünün Türkiye'nin bulunduğu coğrafi bölge etrafında yaşanan uluslararası sorunların seyri, küresel sıkılaştırma politikaları gibi küresel veya lokal alanda yaşanan siyasi ve ekonomik olaylara bağlı olarak gerçekleşecek talebe göre şekilleneceği beklenmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM FONUNUN SİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 132/100 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 775 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Büyükdere Cad. No: 10
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.SK.No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün 2023 yılı 1. Çeyreği itibarıyla GSYH içindeki payı %5,4 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu

Grup gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak ticari gayrimenkul (AVM) ve ofis segmentinde faaliyet göstermektedir. Bu doğrultuda, takip eden bölümlerde ticari gayrimenkul ve ofis sektörüne dair çeşitli göstergeler ele alınacaktır.

2022 yılı pandeminin uzun ve yıpratıcı etkisinin görüntürde yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olmuştur. Pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz kurundaki dalgalanmalar ve enflasyon eklenince sabit kira gelirlerinin toplam gelirler üzerindeki ağırlığı azalırken, ciro bazlı kira sözleşmelerinin ağırlığı artmıştır. 2023 yılında ise Türkiye, Kahramanmaraş merkezli son yılların en yıkıcı depremini yaşamıştır. Depremin etkilerinin bir kısmı geçici bir süre gayrimenkul piyasasında yer ederken bazıları kalıcı olmuştur.

Grup, işbu İzahname tarihi itibarıyla isabetli finansman yönetimi ile yatırım alma ve yatırım yapma konusunda seçeneklerini artırmaktadır ve portföyünde bulunan tüm ticari gayrimenkullerinin kiraya verilmiş olması sebebiyle yüksek aktif varlıkları ile düzenli kira getirisine sahiptir.

Grup, işbu İzahname tarihi itibarıyla ağırlıklı olarak İstanbul ilinde faaliyet göstermekte olduğundan, ticari gayrimenkul ve ofis verilerinde İstanbul ili esas alınmıştır. 2023 yılı 2. çeyrek itibarıyla Türkiye'deki mevcut AVM arzı 455 AVM'de 14,1 milyon m² seviyesini geçmiştir. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. 2025 yılı sonu itibarıyla ise tamamlanması planlanan projeler Türkiye'de toplam arzın 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Şirket, 9'u AVM, üç karma kullanımlı proje, bir ofis binası, iki arsa ve bir projesi²⁷ ile toplamda 16 gayrimenkulle ticari gayrimenkul pazarında önemli bir yer edinmiş olup uzun yıllardır doluluk oranının ortalama %95'in üstünde olmasını sağlamıştır. İşbu izahname tarihi itibarıyla Grup'un doluluk oranları pandemi öncesi dönemi geçmiştir. Grup'un gelirlerinin ortalama %40'unu İstanbul'da bulunan Optimum İstanbul AVM, Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis, Maltepe Piazza AVM, Maltepe Park AVM ve Ofis ve Kozzy AVM oluşturmaktadır ve il bazında sıralamayı İzmir, Samsun, Adana, Ankara ve diğer şehirler takip etmektedir.

AVM sektöründe sıklıkla kullanılan OCR %13 ile %15 arasında değişen bir optimum/sürdürülebilir orana sahiptir. Şirket'in son 12 aylık dönemi değerlendirildiğinde, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla son 12 ay içindeki OCR oranı yaklaşık %10 bandında seyretmektedir. Şirket'in kiralama maliyet oranındaki gelişimlerin ana sebeplerinden biri, kiralaların TL cinsinden olması ve TL'nin değer kaybına maruz kalmasıyla ilişkilendirilebilir. Bu bağlamda, Şirket, kiracılarına baz kira artışları ile ilgili bildirim göndermeye devam etmektedir. OCR oranını iyileştirmek ve sektör standartlarına yaklaştırmak, Şirket'in finansal sağlığını koruması açısından çok önemlidir.

²⁷ Beachtown Projesi kamu kuruluşları ile yapılan uzun süreli üst hakkı kullanım sözleşmeleri vasıtasıyla geliştirilmektedir.

Şirket'in Sektördeki Avantajları ve Dezavantajları:

Avantajlar:

- Grup'un BKA'sı; yaklaşık 640 bin metrekaresi AVM ve yaklaşık 110 bin metrekaresi ofis olmak üzere yaklaşık 750 bin metrekare olup Türkiye'nin sekiz ilinde 9 AVM, 3 karma kullanımlı proje, bir ofis binası, iki arsası ve bir projesi²⁹ bulunmaktadır. AVM-yoğun varlığı olan Şirket, ölçek ekonomisi avantajlarından faydalanmaktadır. İlaveten, İstanbul Anadolu yakasındaki yüksek yoğunlaşma (Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut, Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis, Kozzy AVM, Optimum İstanbul AVM, Maltepe Park AVM ve Ofis) Şirket'e büyük ve yaygınlaşmak isteyen markaların mutlaka başvuracağı bir konum sağlarken çapraz satışlar ve portföy bazında anlaşmalara imkan vermektedir. 2.000'e yakın kiracısı bulunan Şirket, kurumsal yapısı sayesinde, varlık/kiracı/kat/gelir gibi kıstaslara göre ideal kira oranını belirlemede, kiracılarını kategorize ederek yönetmektedir. Her bir AVM için kiracı ve marka karması özenle belirlenmektedir. Lokal kiracılar ve büyük/birden fazla AVM'de bulunan kiracılar ile ilişkiler, Şirket içerisinde farklı organizasyonel birimlerce yönetilmektedir. Aynı bir bölüm ise ilgili kiracının FAVÖK etkisini değerlendirmektedir. Bu sayede doluluk kaybısı ile FAVÖK'ten taviz verilmemektedir.
- Şirket, kiralama sözleşmelerinde sabit kira ve ciro payı birleşimi kullanmaktadır. Pandemi döneminde kiracılarını korumak amacıyla sabit kira bedellerini düşürürken kira/ciro kompozisyonundaki ciro payı oranını da artırmayı başarmıştır. Doluluk oranlarının ve ziyaretçi sayılarının yüksek seyrettiği ve seyretmesi beklenen dönemlerde kiracıların artan hasılatları Şirket'in gelirlerine olumlu yansımaktadır. Yüksek doluluk oranları Şirket'in kira tahsilatlarını geçmişe göre daha kısa zamanda yapması sonucunu doğurmuştur.
- Kurumsal yönetim çerçevesinde kiralama optimizasyonu için organizasyonel yapılanmaya gidilmiş ve raporlama altyapısını sağlamlaştırmıştır. Şirket, Çin ve Singapur'lu bankalardan kredi kullanmış ve 2018'de 300 milyon ABD Doları Eurobond ihraç edilmiştir.
- Grup, bulunduğu konumlarda turistlerden ziyade şehrin yerli sakinlerine hitap etmektedir. Bu sayede Şirket, AVM dolulukları açısından turizmden kaynaklı mevsimsellikten az etkilenmektedir.
- 2018'de yaşanan kur şoku sonrasında yabancı kurumsal yatırımcıların Türkiye'deki ticari gayrimenkullere ilgisi azalmıştır. Bu nedenle sektörde sınırlı yerli kurumsal yatırımcı vardır. Bu sebeple Rönesans Gayrimenkul gibi kurumsal yapılanmaya sahip şirketler öne çıkmaktadır.
- 6 Şubat 2023'te yaşanan deprem felaketi Türkiye'nin doğu ve güney illeri başta olmak üzere diğer çevre illeri de etkilemiştir. Deprem sonrasında bölgede bulunan Optimum Adana AVM, Şanlıurfa Piazza AVM ve Kahramanmaraş Piazza AVM'leri belirli bakım-onarım faaliyetleri sonrasında faaliyetlerine yeniden başlamıştır.
- Grup, portföyünde bulunan Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut gibi konut ve ofisin birlikte olduğu projeler; kiracılara ve yatırımcılara erişim kolaylığı sağlamaktadır.
- 6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan deprem felaketi Türkiye'nin güney ve doğu illeri başta olmak üzere diğer çevre illeri de etkilerken, 15 Mart 2023 tarihinde Şanlıurfa'da meydana gelen sel felaketi ile Grup'un bu bölgelerde (Kahramanmaraş ve Şanlıurfa) bulunan 2 ticari gayrimenkulü

bir süre kapalı kalmıştır. Deprem felaketi sonrası, Şanlıurfa Piazza AVM 13 Şubat 2023 itibarıyla ve Kahramanmaraş Piazza AVM 30 Ağustos 2023 itibarıyla yeniden faaliyete başlamıştır. 15 Mart 2023'te Şanlıurfa'da meydana gelen sel felaketi ile Şirket'in bu bölgede bulunan AVM'si Şanlıurfa Piazza AVM bir süre kapalı kalmış, gerekli temizlik ve onarımlar sonrası 23 Haziran 2023'te yeniden faaliyete başlamıştır. Grup'un ticari gayrimenkul portföyünün geniş olması ve çoğunluğunu İstanbul ve İzmir'de bulunan gayrimenkullerinin oluşturması, sahip olunan kapsamlı sigorta poliçeleri gerçekleşen bu felaketlerin Grup'un finansal durumunu etkilemesine engel olmuştur.

- 2023'ün üçüncü çeyreğinde Türkiye genelindeki AVM sayısı 449'a ulaşırken, toplam BKA 14.131.268 m²'dir. 2022 yılında kişi başına düşen AVM alanı ise 164 m² olarak kaydedilmiştir. Rönesans Gayrimenkul, Türkiye'de hem toplam kiralanabilir alan bazında 640 bin m² ile en büyük alanlı AVM platformuna sahipken, adet bazında (12) en büyük AVM platformudur.²⁸
- İstanbul genelinde BKA 5.138.574 metrekare olup, şehirde toplam 136 AVM bulunmaktadır. BKA sıralamasında Rönesans Gayrimenkul, 244 bin metrekarelik alanıyla İstanbul genelinde ikinci sırada yer alırken, adet bazında, beş AVM ile Türkiye genelinde olduğu gibi en büyük AVM platformuna sahiptir. İstanbul Anadolu Yakası'nda BKA 1.912.746 metrekare olup, Anadolu yakasında toplam 47 AVM bulunmaktadır. BKA sıralamasında Rönesans Gayrimenkul, 244.000 metrekarelik alanıyla Anadolu Yakası'nda ilk sırada yer alırken, beş AVM ile adet bazında da yine en büyük AVM platformu ünvanını sürdürmektedir. Bu alışveriş merkezleri; Maltepe Piazza, Maltepe Park, Kozzy, Hilltown ve Optimum İstanbul'dur.²⁹
- Şirket, çeşitli yurtiçi ve yurtdışı bankalardan sağladığı finansman çerçevesinde, Türkiye'de kullanılmayan bankaların mevcudiyeti de dahil olmak üzere, kredi kullanımıyla ilgili olarak herhangi bir bankada yaklaşık %20'den fazla bir konsantrasyona sahip değildir. Bu durum, Şirket'in finansal riskleri dağıtmak ve çeşitlendirmek amacıyla çeşitli finansal kuruluşlarla iş birliği yaparak kredi kaynaklarını çeşitle kaynaklardan elde ettiğini göstermektedir.

Dezavantajlar:

- Grup'un döviz borçluluğu yüksek olduğundan kur şoklarına karşı kırılgandır.
- Grup, ticari gayrimenkul portföyü açısından İstanbul'un Anadolu yakasına odaklanmış olup Grup'un İstanbul'un Avrupa yakasında varlığı bulunmamaktadır.
- Otellerin gelir ve karlılıklarının arttığı bu dönemde Grup'un portföyünde sınırlı otel bulunmaktadır.
- Ticari gayrimenkullerin kira artış oranları Borçlar Kanunu ve yasal düzenlemelere göre belirlenmekte olup, yasal olarak artış ile ilgili sınır bulunmaktadır.

²⁸ TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanan ve ekte paylaşılan sektör raporundan alınmıştır.

²⁹ TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanan ve ekte paylaşılan sektör raporundan alınmıştır.

- Ortak alan giderleri kiralanın metrekareler ve anlaşmalar çerçevesinde kiracılarından tahsil edilmekte, tamamı yansıtılmamaktadır.
- İstanbul, Ankara ve İzmir dışındaki şehirlerde, Avrupa'da ikamet eden ve Türkiye'yi ziyarete gelen Türkiye vatandaşları mevsimsellik etkisi yaratarak gelir ve karlılıkta dalgalanmaya sebep olmaktadır.

7.2.2. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

İhraççı'nın İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla düzeltilmiş brüt karı esas olarak ticari gayrimenkul ve ofis aracılığıyla elde ettiği kira gelirlerinden oluşmakta olup, söz konusu tutarlar aşağıda yer almaktadır.³⁰

Bin TL	31 Aralık 2020	%	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	30 Eylül 2023	%
Karma proje	183.407	33,7	269.690	32,9	523.771	32,5	776.669	35,9
AVM	339.114	62,3	521.394	63,6	1.023.412	63,5	1.335.488	61,7
Diğer	21.440	3,9	28.292	3,5	64.468	4,0	51.589	2,4
Toplam düzeltilmiş brüt kar	543.961	100,0	819.376	100,0	1.611.651	100,0	2.163.746	100,0

Grup'un kira geliri elde ettiği portföyünde bulunan ofis ve dükkan alanları İstanbul, İzmir, Ankara, Adana, Samsun, Kahramanmaraş ve Urfa illerinde yer almaktadır. Bu doğrultuda, İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla düzeltilmiş brüt karının coğrafi bölgelere göre dağılımı aşağıda gösterilmektedir.³¹

Bin TL	31 Aralık 2020	%	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	30 Eylül 2023	%
İstanbul	235.942	43,4	343.756	42,0	683.982	42,4	950.086	43,9
İzmir	129.779	23,9	203.723	24,9	415.836	25,8	619.588	28,6
Samsun	58.580	10,8	87.903	10,7	169.572	10,5	256.383	11,8
Adana	47.849	8,8	72.224	8,8	137.644	8,5	208.653	9,6
Ankara	18.629	3,4	28.248	3,4	48.259	3,0	74.238	3,4
Şanlıurfa	23.160	4,3	34.976	4,3	66.870	4,1	49.190	2,3
Kahramanmaraş	30.022	5,5	48.546	5,9	89.488	5,6	5.608	0,3
Toplam düzeltilmiş brüt kar	543.961	100,0	819.376	100,0	1.611.651	100,0	2.163.746	100,0

Şirket'in düzeltilmiş hasılat detayı ise aşağıdaki gibidir³²:

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	775.039	1.124.753	2.468.625	2.993.306
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	25.938	31.605	62.370	83.924
Konut satış gelirleri	6.776	10.030	3.389	-

³⁰ İş ortaklıklarının brüt karlarının %50'si de (Şirket'in sahiplik oranı) denetim raporunda görülen brüt kar bakiyesinin üzerine eklenmiştir.

³¹ İş ortaklıklarının brüt karlarının %50'si de (Şirket'in sahiplik oranı) denetim raporunda görülen brüt kar bakiyesinin üzerine eklenmiştir.

³² İş ortaklıklarının hasılatlarının %50'si de (Şirket'in sahiplik oranı) denetim raporunda görülen hasılat bakiyesinin üzerine eklenmiştir.

Diğer gelirler	1.692	13.238	29.831	26.422
Toplam düzeltilmiş hasılat	809.445	1.179.626	2.564.215	3.103.652

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1. ve 7.2'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Grup adına Türkiye'nin tek marka, patent ve tasarım tescil makamı olan TPMK nezdinde tescilli markalarına ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir. Tescilli markaların koruma süresi başvuru tarihinden itibaren 10 yıl olup, bu süre onar yıllık dönemler halinde yenilenebilir.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
1.	optimumavm şekil	Şirket	2006/07452	28.02.2016	Kayıtlı	
2.	şekil	Şirket	2005/31938	1.08.2015	Kayıtlı	
3.	modezz	Şirket	2007/50464	18.09.2017	Kayıtlı	
4.	modezzavm	Şirket	2009/56585	26.10.2019	Kayıtlı	
5.	optimum outlet şekil	Şirket	2009/61428	17.11.2019	Kayıtlı	
6.	optimum outlet alışveriş merkezleri şekil	Şirket	2009/61427	17.11.2019	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:147/16 Çankaya ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. / 35 097 4680
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5 - Beşiktaş - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 291011
www.denizyatirim.com.tr
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekli
7.	optimumkart	Şirket	2010/11750	24.02.2020	Kayıtlı	OptimumKart
8.	optimurnavm şekil	Şirket	2010/77871	9.12.2020	Kayıtlı	OPTIMUMAVM
9.	rgy	Şirket	2011/48876	6.10.2021	Kayıtlı	RGY
10.	plazza avm	Şirket	2012/111316	31.12.2022	Kayıtlı	PLAZZA AVM
11.	plazzavm	Şirket	2012/111428	31.12.2022	Kayıtlı	PLAZZAVM
12.	plazza	Şirket	2012/111305	31.12.2022	Kayıtlı	PLAZZA
13.	rönesans plazza	Şirket	2013/03752	15.01.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PLAZZA

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 13/14 Çankaya/ANKARA
Ankara Karumlar V.D. 705 067 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER
ANONİM ŞİRKETİ
Büyükdere Cad. No: 13
Esenyurt 34394 Sisli - İSTANBUL
V.NÖ: 29101107830 NİS.S.NÖ: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
14.	plazza alışveriş merkezi	Şirket	2013/03690	15.01.2023	Kayıtlı	PLAZZA ALIŞVERİŞ MERKEZİ
15.	rönesans piazza samsun	Şirket	2013/16753	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA SAMSUN
16.	rönesans piazza alışveriş merkezi	Şirket	2013/16734	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA ALIŞVERİŞ MERKEZİ
17.	rönesans piazza kahramanmaraş	Şirket	2013/16762	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA KAHRAMANMARAŞ
18.	rönesans piazza istanbul	Şirket	2013/16746	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA İSTANBUL
19.	rönesans piazza şanlıurfa	Şirket	2013/16788	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA ŞANLIURFA
20.	rönesansbiz	Şirket	2013/34577	15.04.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 25 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Cad. No: 14
Esenyurt / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Vergi Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
21.	rönesansbiz tower	Şirket	2013/46364	22.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ TOWER
22.	rönesansbiz istanbul ofisleri	Şirket	2013/46363	22.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ İSTANBUL OFİSLERİ
23.	rönesansbiz istanbul	Şirket	2013/47203	24.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ İSTANBUL
24.	rönesansbiz küçükyalı	Şirket	2013/47204	24.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ KÜÇÜKYALI
25.	optimum şekil	Şirket	2015/61931	24.07.2015	Kayıtlı	
26.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62010	24.07.2015	Kayıtlı	
27.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62041	24.07.2015	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:1 Kat:10 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 067 4599

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
140 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
büyükçiftlik Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27887 Tic. Sic. No: 288440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-01110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
28.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62101	24.07.2015	Kayıtlı	
29.	optimum şekil	Şirket	2015/61935	24.07.2015	Kayıtlı	
30.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/61992	24.07.2015	Kayıtlı	
31.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62020	24.07.2015	Kayıtlı	
32.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62065	24.07.2015	Kayıtlı	
33.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62086	24.07.2015	Kayıtlı	
34.	şekil	Şirket	2015/62105	24.07.2015	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 44 Kat: 5 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
141 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 111
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic Sic No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
35.	optimum şekil	Şirket	2015/61923	24.07.2015	Kayıtlı	 OPTIMUM
36.	optimum şekil	Şirket	2015/61939	24.07.2015	Kayıtlı	 OPTIMUM
37.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62003	24.07.2015	Kayıtlı	 OPTIMUM
38.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62029	24.07.2015	Kayıtlı	 OPTIMUM
39.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62095	24.07.2015	Kayıtlı	 OPTIMUM
40.	optimum adana	Şirket	2015/65535	7.08.2015	Kayıtlı	Optimum Adana
41.	adana optimum	Şirket	2015/65534	7.08.2015	Kayıtlı	Adana Optimum

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:141/106 Çankaya/ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 27350574699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
142 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14
Esetepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 293440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Teselli Durumu	Şekil
42.	hilltown	Şirket	2015/100367	8.12.2015	Kayıtlı	 HILLTOWN
43.	piazza	Şirket	2015/103406	15.12.2015	Kayıtlı	
44.	piazza alışveriş ve yaşam merkezi	Şirket	2015/103407	15.12.2015	Kayıtlı	
45.	piazza şehrin cazibesi	Şirket	2015/103409	15.12.2015	Kayıtlı	
46.	hilltown avm	Şirket	2015/103835	16.12.2015	Kayıtlı	 HILLTOWN AVM
47.	hilltown alışveriş merkezi şekil	Şirket	2015/103836	16.12.2015	Kayıtlı	 HILLTOWN ALIŞVERİŞ MERKEZİ
48.	izmir optimum	Şirket	2016/60161	20.07.2016	Kayıtlı	Izmir Optimum

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 10/19 Çankaya / ANKARA
Ankaronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
143 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 144
Kat: 9 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 268440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
49.	optimum izmir alışveriş merkezi	Şirket	2016/60579	22.07.2016	Kayıtlı	
50.	izmir optimum avm	Şirket	2016/60571	22.07.2016	Kayıtlı	
51.	optimum izmir avm	Şirket	2016/60580	22.07.2016	Kayıtlı	
52.	optimum izmir	Şirket	2016/60574	22.07.2016	Kayıtlı	
53.	izmir optimum alışveriş merkezi	Şirket	2016/60567	22.07.2016	Kayıtlı	
54.	hilltown kültüryalı	Şirket	2016/66930	18.08.2016	Kayıtlı	
55.	kültüryalı hilltown alışveriş merkezi	Şirket	2016/66950	18.08.2016	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 16/116 Çankaya/ ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.










Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
 144 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Etiler Cad. No: 14/1
 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL

V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
 Mersis No: 0291-0110-7830-0013

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
56.	hilltown küçükkyalı alışveriş merkezi	Şirket	2016/66935	18.08.2016	Kayıtlı	
57.	hilltown küçükkyalı avm	Şirket	2016/66938	18.08.2016	Kayıtlı	
58.	küçükkyalı hilltown avm	Şirket	2016/66957	18.08.2016	Kayıtlı	
59.	hilltown avm	Şirket	2016/66924	18.08.2016	Kayıtlı	
60.	küçükkyalı hilltown şekil	Şirket	2016/66942	18.08.2016	Kayıtlı	
61.	piazza maltepe şekil	Şirket	2018/33906	5.04.2018	Kayıtlı	
62.	maltepe piazza avm ofis konut şekil	Şirket	2018/33904	5.04.2018	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 75/96 Çankaya / ANKARA
Ankara Yatırımlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AK

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 10
Kat: 5 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic. Sic. No: 388440
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
63.	piazza	Şirket	2018/33916	5.04.2018	Kayıtlı	
64.	piazza avm ofis konut şekil	Şirket	2018/33912	5.04.2018	Kayıtlı	
65.	piazza şekil	Şirket	2018/33914	5.04.2018	Kayıtlı	
66.	piazza avm ofis konut	Şirket	2018/33918	5.04.2018	Kayıtlı	
67.	maltepe park alışveriş merkezi	Şirket	2019/67383	16.07.2019	Kayıtlı	
68.	hiltown karşıyaka şekil	Şirket	2019/81316	29.08.2019	Kayıtlı	
69.	zilyon	Şirket	2019/115154	20.11.2019	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Cad. No: 14
No: 14/1 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 7 5 0 5 7 4 9 9
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
146

ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Mah. No: 14
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 029101078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
70.	let me shop	Şirket	2019/115179	20.11.2019	Kayıtlı	
71.	shoppiness	Şirket	2019/115166	20.11.2019	Kayıtlı	
72.	shoplink	Şirket	2019/115180	20.11.2019	Kayıtlı	
73.	hilltown karşıyaka avm şekil	Şirket	2019/128507	18.12.2019	Kayıtlı	
74.	hilltown karşıyaka alışveriş merkezi	Şirket	2019/128506	18.12.2019	Kayıtlı	
75.	optimum premium outlet şekil	Şirket	2020/19205	14.02.2020	Kayıtlı	
76.	optimum maltepe şekil	Şirket	2020/95892	20.08.2020	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
 Çankaya Etiler, Atatürk Bulvarı
 No:14/10 Çankaya ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D.733 057 4899
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.









Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
 147 ANKARA ŞİRKETİ

 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 14
 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
 V.No: 2910110793 Tic Sic No: 288440
 Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Mersis No: 0291-0110-7830-0013

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
77.	optimum maltepe	Şirket	2020/95890	20.08.2020	Kayıtlı	
78.	optimum maltepe	Şirket	2020/95891	20.08.2020	Kayıtlı	
79.	work link	Şirket	2021/085811	10.06.2021	Kayıtlı	
80.	office link	Şirket	2021/085813	10.06.2021	Kayıtlı	
81.	colink	Şirket	2021/085812	10.06.2021	Kayıtlı	
82.	atölyepark	Şirket	2021/131978	21.09.2021	Kayıtlı	
83.	hilltown sahne	Şirket	2022/047904	4.04.2022	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
 No:14/10 Çankaya/ANKARA
 Ankara Numaralar V.D. V.Ş. 0531 4689
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


 Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 148

 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 101
 Esentepe 34396 Şişli - İSTANBUL
 V.No: 2810110783 Tic. Sic. No: 388440
 Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Tescil No: 0291-0110-7830-0013

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
84.	reklamlink	Şirket	2022/047901	4.04.2022	Kayıtlı	
85.	piazza sahne	Şirket	2022/047905	4.04.2022	Kayıtlı	
86.	optimum sahne	Şirket	2022/047910	4.04.2022	Kayıtlı	
87.	boneva	Şirket	2023/043663	4.04.2023	Kayıtlı	BONEVA
88.	optimum sahne	Şirket	2022/047908	4.04.2022	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
89.	rlife	Şirket	2023/043659	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
90.	mesto	Şirket	2023/043661	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	MESTO

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya/Ankara Atatürk Bulvarı
No:146/50 Çankaya/ANKARA
Ankara Telefonlar V.D. 733 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
149 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler Cad. No: 10
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:338440
www.denizyatirim.com
MERSİS NO: 029101078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
91.	neva town	Şirket	2023/043664	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
92.	neva prime	Şirket	2023/043665	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
93.	emsal istanbul	Şirket	2023/086874	6.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
94.	nexus istanbul	Şirket	2023/086884	6.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
95.	hilltown antalya	Şirket	2023/092424	17.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
96.	hilltown beachtown	Şirket	2023/092425	17.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
97.	hilltown konyaaltı	Şirket	2023/092426	17.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Etiler, Atatürk Bulvarı
No:144/100 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 736 457 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.







Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Esenyurt Cad. No: 11
Esenyurt 34394 Sığıl - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
Mersis No: 0291 0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
98.	emsal maltepe	Şirket	2023/092427	17.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
99.	emsal tmraniye	Şirket	2023/092428	17.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
100.	cozzy	Kozyatağı Gayrimenkul	2008/22887	17.04.2018	Kayıtlı	
101.	kozzy alışveriş merkezi	Kozyatağı Gayrimenkul	2009/56586	26.10.2019	Kayıtlı	

Grup'un yurt dışında tescilli markası bulunmamaktadır.

Grup'un endüstriyel tasarım veya patenti bulunmamaktadır.

Grup'un tescilli alan adlarından başlıcaları aşağıda yer almaktadır:

- adanaoptimum.com
- adanaoptimum.com.tr
- emsalistanbul.com
- emsalmaltepe.com
- hilltown.com.tr
- hilltownavm.com
- hilltownavm.com.tr
- hilltownizmir.com
- hilltownkarsiyaka.com
- hilltownkucukyali.com

RÖNEŞANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. MENKUL DEĞERLER
ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:141 Kat:5 Çankaya/ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

1AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. MENKUL DEĞERLER
ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Erenköy 34397 Sisli - İSTANBUL
Vergi No: 4410110783 Tic.Sic.No:388490
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-00000000000

- hilltownsahne.com
- hilltownsahne.net
- izmiroptimum.com
- izmiroptimum.com.tr
- karsiyakahilltown.com
- kozzyavm.com
- kucukyalihilltown.com
- maltepepark.info
- maltepepark.org
- maltepepark.website
- maltepeparkavm.com
- maltepeparkavm.info
- maltepeparkavm.net
- maltepeparkavm.org
- maltepeparkavm.website
- maltepepiazzaavm.com
- officelink.com.tr
- optimumadana.com
- optimumadana.com.tr
- optimumankara.com
- optimumistanbul.com
- optimumizmir.com.tr
- piazzaavm.com
- piazzaavm.com.tr
- piazzaistanbul.com

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:10/2/46 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 05/4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 3394-Sisli - İSTANBUL
V.N. No: 10110783 Tic.Sic.No:388440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

- rgy.com.tr
- rgy.xxx
- rlife.com.tr
- ronesansavm.com
- ronesansbiz.com
- ronesansgayrimenkul.com.tr
- samsunpiazzaavm.com
- shoplink.com.tr
- yeteneginikesfet.com

Grup adına tescilli markalar, Grup faaliyetlerinin yerine getirilmesi için zorunlu olmamakla birlikte, Grup'un sektördeki itibarı ve önemli müşterilerle olan faaliyetlerin devamının temini açısından önemlidir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın 7.2.1'de yer alan açıklamalarının kaynakları

- GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek raporu,
- Cushman & Wakefield tarafından hazırlanan ve www.cushmanwakefield.com adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Pazar Analizleri raporu,
- Colliers tarafından hazırlanan ve www.colliers.com adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Piyasası Araştırma raporudur.
- Enflasyon Raporu 2023-IV: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/c93937ef-cfa8-49c1-b9be-3b71cfc25f8a/enf23_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-c93937ef-cfa8-49c1-b9be-3b71cfc25f8a-oKfTwr9
- TUIK: <https://www.tuik.gov.tr/>
- Alışveri Merkezi Yatırımcıları Derneği – AVM Endeksi 2023 <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-agustos-2023>
- Value Solution Partners – Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görüntümü <https://valuesolutionpartners.com/wp-content/uploads/2023/09/2023-Yariyil-Turkiye-Gayrimenkul-Pazari-Gorunumu.pdf>
- TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mütessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi (Cushman & Wakefield) - Sektör Raporu ekte paylaşılmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:9 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D.738 057 4639
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

153 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 9 Beşiktaş - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0001

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

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

6 Şubat 2023'te yaşanan deprem felaketi Türkiye'nin doğu ve güney illeri başta olmak üzere diğer çevre illeri de etkilemiştir. Deprem sonrasında bölgede bulunan Optimum Adana AVM, Şanlıurfa Piazza AVM ve Kahramanmaraş Piazza AVM'de herhangi bir yapısal hasar oluşmamıştır. Kahramanmaraş Piazza AVM şehrin merkezinde ve depremden en çok etkilenen bölgede yer almasına ve depremin yıkıcı etkileri nedeniyle AVM'nin çevresinde yer alan yapılarda ciddi yapısal hasarlar meydana gelmiş olmasına rağmen, Kahramanmaraş Piazza AVM kapalı olsa da otopark alanı lojistik merkezi, sıcak yemek dağıtım merkezi, geçici çadır ve konteyner merkezi, anne-bebek bakım istasyonu ve genel anlamda bir sığınma alanı olarak şehir sakinlerine ve yardım ekiplerine hizmet vermiştir. Kahramanmaraş Piazza AVM'nin herhangi bir yapısal hasara sahip olmadığı ilgili kamu denetim ekipleri, Çevre Bakanlığı, üçüncü taraf bağımsız üniversite enstitü inceleme ekipleri ve Rönesans Grubu'nun ilgili personelleri tarafından ayrı ayrı raporlanmıştır. Deprem felaketleri nedeniyle oluşan aksesuar, asma tavan ve yapısal olmayan hasarlara ilişkin bakım-onarım faaliyetleri gerçekleştirilmiş ve Kahramanmaraş Piazza AVM 30 Ağustos 2023 tarihinde yeniden faaliyetlerine başlamıştır. Optimum Adana AVM 7 Şubat 2023 itibarıyla ve Şanlıurfa Piazza AVM 13 Şubat 2023 itibarıyla yeniden faaliyete başlamıştır. 15 Mart 2023'te Şanlıurfa'da meydana gelen sel felaketi ile Şirket'in bu bölgede bulunan AVM'si Şanlıurfa Piazza AVM bir süre kapalı kalmıştır. İlgili temizlik ve onarımlar sonrası Şanlıurfa Piazza AVM 23 Haziran 2023'te yeniden faaliyete başlamıştır. Şirket'in ticari gayrimenkul portföyü geniş olup çoğunluğu İstanbul ve İzmir'de bulunan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Ayrıca, Grup'un tüm ticari gayrimenkul portföyü sigorta poliçelerine sahip olup ilgili bakım-onarım giderleri ve kapalı kalınan dönem boyunca oluşan kar kayıplarının ilgili poliçeler kapsamında sigorta şirketlerinden tahsil edilmesi bahsi geçen afetlerin Grup'un konsolide net işletme gelirini önemli ölçüde etkilemesini önlemiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 46/46 Çankaya/ANKARA
Ankara Sicurumlar V.D. 35 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççı'nın dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in iki gerçek kişi ve iki tüzel kişi olmak üzere toplam dört pay sahibi bulunmaktadır. Şirket'in pay sahiplerinden Rönesans Emlak Geliştirme, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %74,24'ünü temsil eden A grubu paylara; Euro Cube, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %19,44'ünü temsil eden A grubu ve %2'sini temsil eden B grubu paylara; Murat Özgümüş, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %1,96'sını temsil eden A grubu paylara; Kamil Yanıkömeroğlu Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %2,36'sını temsil eden A grubu paylara sahiptir.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi			
Pay Sahibi	Tutar (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Grubu
Rönesans Emlak Geliştirme	225.477.000	74,24	A
Euro Cube	59.042.550	19,44	A
Euro Cube	6.074.338	2,00	B
Murat Özgümüş	5.965.000	1,96	A
Kamil Yanıkömeroğlu	7.158.000	2,36	A
TOPLAM	303.716.888	100	

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %74,24'ünü temsil eden paylara sahip Rönesans Emlak Geliştirme, konut, ofis binaları, alışveriş merkezleri ve diğer ticari gayrimenkul projeleri geliştirme alanında faaliyet göstermektedir. Rönesans Emlak Geliştirme'nin bir tüzel kişi pay sahibi bulunmaktadır. Rönesans Emlak Geliştirme'nin sermayesinin %100'ünü temsil eden paylara Rönesans Holding sahiptir.

Rönesans Emlak Geliştirme		
Pay Sahibi	Tutar (TL)	Pay Oranı (%)
Rönesans Holding	569.205.761	100
TOPLAM	569.205.761	100

Rönesans Emlak Geliştirme'nin paylarının %100 oranında pay sahibi olan Rönesans Holding, holding şirketi olarak faaliyet göstermektedir. Rönesans Holding'in iki gerçek kişi ve iki tüzel kişi olmak üzere dört ortağı bulunmaktadır. Rönesans Holding'in sermayesinin %90,01'ini temsil eden paylara Erman Ilıcak, %4,74'ünü temsil eden paylara İpek Ilıcak Kayaalp, %3,84'ünü temsil eden paylara IFC ve %1,41'ini temsil eden paylara RNS Menkul ve Gayrimenkul Geliştirme Yatırım

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 2745 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AS

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL

Tic. Sic. No: 28101107877

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

www.denizyatirim.com.tr

Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Anonim Şirketi sahiptir. Rönesans Holding, Grup'un holding şirkettir ve Grup şirketlerine bilgi işlem, insan kaynakları ve danışmanlık vb. hizmetleri sağlamaktadır.

Rönesans Holding		
Pay Sahibi	Tutar (TL)	Pay Oranı (%)
Erman Ilıcak	1.045.000.000	90,01
İpek Ilıcak Kayaalp	55.000.000	4,74
IFC	44.595.976	3,84
RNS Menkul ve Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Anonim Şirketi	16.353.892	1,41
TOPLAM	1.160.949.868	100

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %21,44'ünü temsil eden paylara sahip olan Euro Cube, 2022 yılında Singapur'da kurulmuştur. Euro Cube, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.

8.2. İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in 20 adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Bağlı Ortaklıklar'a ilişkin tablo aşağıda sunulmaktadır:

Bağlı Ortaklık	Sermayesi (TL)	Sermaye Yedekleri (TL)	Kar Yedekleri (TL)	Net kar/zarar (TL)	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Akaretler Gayrimenkul	160.000	80.000	-	(37.693)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Altunizade Gayrimenkul	319.130.000	269.890.240	-	3.791.854.262	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Ayazağa Gayrimenkul	155.000	80.000	-	(34.807)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Bakırköy Gayrimenkul	566.000.000	-	-	642.325.293	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Bahariye Gayrimenkul	23.600.000	6.628.310	-	2.972.457	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Bostancı Gayrimenkul	100.000	-	192.099	583.375.843	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Cevizli Gayrimenkul	50.000	-	-	(40.673)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Göksu Gayrimenkul	132.530.000	-	-	2.011.297.375	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kabataş Gayrimenkul	32.650.000	9.164.756	-	(152.846)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kozyatağı Gayrimenkul	8.550.004	-	-	110.217.721	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 2735 0574699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:389443
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Bağlı Ortaklık	Sermayesi (TL)	Sermaye Yedekleri (TL)	Kar Yedekleri (TL)	Net kar/zarar (TL)	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Mel 2 Gayrimenkul	155.060.000	-	17.667.504	1.996.455.551	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel 3 Gayrimenkul	164.000.000	-	3.205.201	1.141.501.450	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel 4 Gayrimenkul	233.530.000	162.638.922	23.367	886.357.340	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Rönesans Yönetim	50.000	-	-	687.575	Türkiye, Ankara	Varlık Yönetimi	Türkiye
Salacak Gayrimenkul	919.800.000	-	-	1.846.313.988	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Selimiye Gayrimenkul	50.000	82.500	-	(34.492)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Tarabya Gayrimenkul	504.600.000	-	-	1.353.539.461	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Salacak Gayrimenkul İş Ortaklığı	-	-	-	(1.766.130)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı	-	-	-	145.918.895	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Yakacık Gayrimenkul	50.000	81.500	-	(34.596)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Ortak Girişimler'deki payları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)	Sermayesi (TL)	Sermaye Yedekleri (TL)	Kar Yedekleri (TL)	Net kar/zarar (TL)	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Esentepe	50	1.000.000	-	8.175	4.034.689	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Feriköy	50	100.000	-	4.803	1.710.875	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kurtköy	50	100.000	-	2.157	1.130.995	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kandilli	50	125.660.000	-	106	415.496	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 7/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 785 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27594 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27594 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7836-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. İzahname’de yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla İhraççı’nın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dâhil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca İhraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Grup’un önemli maddi duran varlıklarını binalar, demirbaşlar, özel maliyetler, yapılmakta olan yatırımlar ve motorlu araçlar oluşturmaktadır.

Grup’un finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıklarının net defter değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Binalar	917	4.745	4.022	3.292
Motorlu araçlar	69	69	69	69
Demirbaşlar	232	457	776	972
Özel maliyetler	0	299	16.636	18.013
Yapılmakta olan yatırımlar	0	940	7.382	1.066
Net defter değeri	1.218	6.510	28.885	23.412

Binalar kalemi, Rönesans Gayrimenkul’ün kiracısı olduğu Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut’taki ofis için yaptığı harcamaları içermektedir.

Motorlu araçlar, Şirket’in sahip olduğu 4 aracı içermektedir.

Demirbaşlar, taşınabilir varlıklarını temsil eder ve ofis ekipmanları, mobilyalar, bilgisayarlar, yazıcılar ve diğer iş faaliyetleri için gerekli olan eşyaları içermektedir.

Özel maliyetler, işletmenin OfficeLink için yapılan harcamalar gibi faktörleri içerir.

Yapılmakta olan yatırımlar çoğunlukla OfficeLink için yapılan harcamaları içermektedir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir

Ekonomik ömrü	
Binalar	14 - 50 yıl
Motorlu araçlar	5 yıl
Demirbaşlar	7 yıl

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Şirket’in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansallarında bulunan maddi duran varlık listesi aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023	Sınıflandırması
Karşıyaka Hilltown AVM	2.010.830	2.894.100	6.238.635	12.744.785	Yatırım amaçlı gayrimenkul

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 12/45 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 335 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80.Ülkede Cad. No: 141
Maltepe 54394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110792 Tic. Sic. No: 38544
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	2.267.520	3.278.750	6.552.160	10.526.720	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Küçükyaılı Hilltown AVM ve Ofis ³³	2.191.320	3.149.963	4.844.657	7.277.575	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM ³⁴	1.495.160	2.242.235	4.099.765	7.253.518	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Maltepe Park AVM ve Ofis	1.441.405	2.170.995	4.648.445	7.238.145	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Samsun Piazza AVM ve Otel	1.528.790	2.181.495	3.807.065	6.513.970	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Adana AVM	1.425.580	2.048.035	3.732.367	6.480.453	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kahramanmaraş Piazza AVM	744.245	1.073.875	2.227.320	3.902.975	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İstanbul AVM ³⁵	902.380	1.343.565	2.281.530	3.579.460	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Şanlıurfa Piazza AVM	544.320	804.940	1.752.995	3.009.920	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Ankara AVM ³⁶	690.362	945.470	1.561.315	2.636.433	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
RönesansBiz Küçükyaılı Ofis ve Okul ³⁷	722.107	999.663	1.757.794	2.610.461	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Beachtown Projesi ³⁸	234.569	331.517	555.593	790.479	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Ümraniye Arsası ³⁹	93.725	134.730	462.770	767.380	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

³³ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Küçükyaılı Hilltown AVM ve Ofis projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 7.093.195 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 7.277.575 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 184.380 bin TL (2022: 175.662 bin TL) olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

³⁴ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

³⁵ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

³⁶ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

³⁷ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan RönesansBiz Küçükyaılı Ofis ve Okul projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 2.540.880 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 2.610.461 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 69.581 bin TL (2022: 42.534 bin TL) olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

³⁸ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Beachtown Projesi'nin TSKB tarafından belirlenen değeri 750.270 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 790.479 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 40.209 bin TL olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

³⁹ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 4/4 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 1899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 3/394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Kozzy AVM ⁴⁰	242.740	287.274	426.756	666.686	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ataşehir Arsası	-	4.465	8.475	13.740	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Turan Arsası	340.910	-	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Antalya	164.620	230.265	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Bursa Arsası	130.055	-	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Mamak Arsası	84.390	-	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Seyrantepe Arsası	45.905	67.375	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Silivri Arsası	44.545	-	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
İzmit Arsası	23.990	-	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Konak Arsası ⁴¹	216.643	-	-	-	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Toplam	17.586.111	24.188.712	44.957.642	76.012.701	

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Şirket'in yönetim kurulu kararı uyarınca İhraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlık yoktur.

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Şirket'in hâlihazırda finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması yoluyla edindiği herhangi bir maddi duran varlık bulunmamaktadır. Grup bünyesinde finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar aşağıda sıralanmıştır.

⁴⁰ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Kozzy AVM'nin TSKB tarafından belirlenen değeri 657.180 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 666.686 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 9.506 bin TL olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

⁴¹ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çayyolu Mah. Atatürk Bulvarı
No: 100 Cankaya / ANKARA
Ankara / Türkiye
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Tic. Sic. No: 274899


Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 9 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic. Sic. No: 272410
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7630-0013

Şirket	Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Bakırköy	CCTV	31.12.2021-31.12.2024	BAKIRKÖY	418.258	Güvenlik	Securitas Entegre Güvenlik Çözümleri ve Hizmetleri A.Ş.
Göksu	CCTV	31.12.2021-31.12.2024	GÖKSU	562.415	Güvenlik	Securitas Entegre Güvenlik Çözümleri ve Hizmetleri A.Ş.

9.1.2. İhraççı'nın maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB tarafından belirlenmiştir. Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında yer alan Beachtown Projesi'nin de çevre ile ilgili tüm hususları bu kapsamda TSKB tarafından değerlendirilmiştir. Beachtown Projesi'nin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır. Beachtown Projesine ilişkin ÇED Olumlu Raporu alınması için yasal süreçler 2021 yılında başlatılmış ve bu doğrultuda danışman firmalarla çalışmalar Antalya Büyükşehir Belediyesi ile koordinasyon halinde yürütülmektedir. ÇED sürecinde arkeolojik kurtarma kazılarının gerçekleştirilmesi gerekmiş ve Temmuz 2023 itibarıyla kazı işleri tamamlanmıştır. Kazılar sonucu ortaya çıkan taşınır olmayan kültür varlıklarına ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün vereceği karar doğrultusunda ÇED süreci devam edecektir. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 29 Ağustos 2023 tarihli kararı çerçevesinde sahadaki sondaj çukurlarının kapatılması ve kazı rölevesinin hazırlanması talep edilmiş olup halihazırda bu çalışmalar devam etmektedir. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ortaya çıkan taşınır olmayan kültür varlıklarına ilişkin kararına göre proje revizyonu yapılması ihtimali gündeme gelebilecektir.

Grup'un gerçekleştirdiği projelere ilişkin olarak ÇED kararı ve çevre izni süreçlerini aşağıda belirtildiği şekilde usulüne uygun şekilde tamamlanmıştır.

Proje	ÇED Süreci
Karşıyaka Hilltown AVM	48657465 220-02 E-2016245 karar numaralı ve 29 Haziran 2016 tarihli " <i>ÇED Gerekli Değildir</i> " kararı alınmıştır.
Maltepe Park AVM ve Ofis	Kapasite artışı kapsamında 71280893 220-02 E-20221078 karar numaralı ve 25 Mayıs 2022 tarihli " <i>ÇED Gerekli Değildir</i> " kararı alınmıştır.
Optimum İzmir AVM 2. Etap	E-2015126 numaralı ve 17 Mart 2015 tarihli " <i>ÇED Gerekli Değildir</i> " kararı alınmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 34/14 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 35057/4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-78300013

Optimum İstanbul AVM	E-71280893-220.03-2837213 sayılı ve 3 Şubat 2022 tarihli ÇED Muafiyet Kararı bulunmaktadır.
Optimum Adana AVM	E-90438820-220.03-2191105 sayılı ve 11 Kasım 2021 tarihli " <i>ÇED Kapsam Dışı</i> " kararı bulunmaktadır.
Samsun Piazza AVM ve Otel	E-66335631-220.03 2201993 sayılı ve 12 Kasım 2021 tarihli ÇED Muafiyet Kararı bulunmaktadır.
Kahramanmaraş Piazza AVM	2011/60 karar numaralı ve 16 Kasım 2011 tarihli " <i>ÇED Gerekli Değildir</i> " kararı alınmıştır.
Şanhurfa Piazza AVM	B.09.4.İLM.0.63.07.00/308-2805 sayılı ve 14 Mayıs 2012 tarihli " <i>ÇED Gerekli Değildir</i> " kararı alınmıştır.
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	24304062 sayı ve 8 Ağustos 2014 tarihli " <i>ÇED Olumlu</i> " kararı alınmıştır.
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis	4 Aralık 2014 tarihli " <i>ÇED Olumlu</i> " kararı alınmıştır.
Optimum Ankara AVM	AVM, ÇED Yönetmeliği'nin yürürlükte olmadığı dönemde inşa edilmiştir. AVM'de, herhangi bir tadilat yapılması durumunda, ÇED muafiyet yazısı alınacaktır.
Beachtown Projesi	" <i>ÇED Olumlu</i> " kararı alınması için yasal süreçler 2021 yılında başlatılmıştır. Bu kapsamda danışman firmalarla çalışmalar Antalya Büyükşehir Belediyesi ile koordinasyon halinde yürütülmektedir.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

Grup, portföyündeki projelerini finanse etmek için farklı bankalarla çeşitli finansman anlaşmaları imzalamıştır. Bu finansman anlaşmalarında teminat olarak ise belirli AVM'ler üzerinde ipotekler kurulmuş, aynı zamanda taşınır rehni veya ana şirket garantisi şeklinde teminatlar da verilmiştir. Bu teminatlardan ticari işletme rehni şeklinde verilen tek teminat, Göksu Gayrimenkul'ün 5 Kasım 2020 tarihinde kredi veren sıfatıyla Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile imzaladığı 525.000.000 TL tutarlı kredi sözleşmesi kapsamında ticari işletmesinin tamamının üzerinde Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu uyarınca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine tesis ettiği ticari işletme rehnidir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 24/10 Çankaya / ANKARA
 Ankara Numaralar V.D. 775 057 4899
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
 V.No: 2910110783 Tic. Sic. No: 2910110783
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlama nın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Neden i	Veriliş Tarihi	Tutarı
Karşıyaka Hilltown AVM	İpotek	Akbank T. A.Ş.	Kredi teminatı	20.11.2017	232.500.000 Avro
Şanlıurfa Piazza AVM	İpotek	Akbank T. A.Ş.	Kredi teminatı	31.05.2023	130.000.000 Avro
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	İpotek	QNB Finansbank A.Ş.	Kredi teminatı	13.09.2017	315.000.000 Avro
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	İpotek	QNB Finansbank A.Ş.	Kredi teminatı	15.09.2017	6.000.000 TL
Maltepe Park AVM ve Ofis	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Kredi teminatı	07.12.2021	347.850.000 TL
Maltepe Park AVM ve Ofis	İpotek	Denizbank A.Ş.	Kredi teminatı	30.11.2023	120.000.000 Avro
Optimum Adana AVM	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Kredi teminatı	08.12.2020	918.750.000 TL
Optimum Ankara AVM	İpotek	Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch	Kredi teminatı	17.03.2023	108.350.000 Avro
Optimum İstanbul AVM	İpotek	BNP Paribas	Kredi teminatı	23.09.2021	200.000.000 Avro
Optimum İzmir AVM	İpotek	Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch ve Bank of China Limited Singapore Branch	Kredi teminatı	10.11.2022	203.000.000 Avro

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Bah. Atatürk Bulvarı
No:14/156 Çankaya / ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 275067/0699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sıhhiye Cad. No: 14
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Samsun Piazza AVM ve Otel	İpotek	Türkiye İş Bankası A.Ş.	Kredi teminatı	26.03.2021	1.100.000.000 TL
---------------------------	--------	-------------------------	----------------	------------	------------------

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

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi

Varlık ismi	Ekspertiz değeri (Bin TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Karşıyaka Hilltown AVM	12.744.785	2023REVC261 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	10.526.720	2023REV611 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM ⁴²	7.253.518	2023REVC260 / 30.09.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Maltepe Park AVM ve Ofis	7.238.145	2023REV606 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Küçütkyalı Hilltown AVM ve Ofis ⁴³	7.093.195	2023REV605 / 24.10.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Samsun Piazza AVM ve Otel	6.513.970	2023REV609 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Adana AVM	6.480.453	2023REVB314 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kahramanmaraş Piazza AVM	3.902.975	2023REVB315 /30.09.20	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İstanbul AVM ⁴⁴	3.579.460	2023REV610 / 30.09.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Şanlıurfa Piazza AVM	3.009.920	2023REVB316 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Ankara AVM ⁴⁵	2.636.433	2023REVB313 / 30.09.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

⁴² Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

⁴³ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Küçütkyalı Hilltown AVM ve Ofis projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 7.093.195 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 7.277.575 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 184.380 bin TL (2022: 175.662 bin TL) olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

⁴⁴ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

⁴⁵ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:74/2/25 Çankaya / ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 27597/07-4898
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27597/07-4898
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7850-0013

RönesansBiz Kültüryalı Ofis ve Okul ⁴⁶	2.540.880	2023REV612 / 24.10.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ümraniye Arsası	767.380	2023REV607 / 30.09.2023	Özkaynak yöntemiyle değerilenen yatırımlar
Beachtown Projesi ⁴⁷	750.270	2023REVC262 / 30.09.2023	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı varlık
Kozzy AVM ⁴⁸	657.180	2023REV604 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ataşehir Arsası	13.740	2023REV608 / 30.09.2023	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı varlık

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3-15 yıl) itfa edilir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Bilgisayar yazılımlarının net defter değeri 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 906 bin TL, 740 bin TL, 776 bin TL ve 1.196 bin TL'dir. 31 Aralık 2022 ile kıyaslandığında 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla artışın asıl sebebi artan personel sayısı ve aylık güncellemelerin aktifleştirilmesidir.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablo dönemlerine ilişkin "maddi olmayan duran varlıklar" kalemi; bilgisayar yazılımları, ve bilgisayar programlarına yönelik lisans harcamalarından oluşmaktadır ve Şirket'in bu programlara bağımlılığı olmadığı gibi, pazarda çeşitli alternatif yazılım seçenekleri bulunmaktadır.

⁴⁶ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan RönesansBiz Kültüryalı Ofis ve Okul projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 2.540.880 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 2.610.461 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 69.581 bin TL (2022: 42.534 bin TL) olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

⁴⁷ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Beactown projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 750.270 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 790.479 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 40.209 bin TL olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

⁴⁸ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Kozzy projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 657.180 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 666.686 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 9.506 bin TL olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

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

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla geliştirme harcamaları aşağıdaki gibidir. Şirket bu harcamaların tamamını özkaynaklarıyla finanse etmiş olup; bu harcamalar, ağırlıklı olarak bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle görevli personel maliyetleridir.

Bln TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Geliştirme harcamaları	722	360	606	882

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Grup aktifinde bulunan maddi olmayan duran varlıklar kalemlerine ait olarak herhangi bir şerefiye hesaplamasına konu olacak bir işlem bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 16/53 Çankaya / ANKARA
Ankara Teferrüat V.D. 785 057 4699

Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Beştepe Cad. No: 141
Etiler 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 274440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-783-0013

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ait konsolide finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Dönen Varlıklar	1.082.944	2.146.522	4.382.382	2.152.586
Nakit ve nakit benzerleri	843.516	1.562.201	1.085.580	1.365.470
Ticari alacaklar	105.908	126.274	221.212	380.720
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7.685	10.223	26.571	73.819
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	98.223	116.051	194.641	306.901
Diğer alacaklar	670	587	3.266	3.013
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	411	299	1.327	426
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	259	288	1.939	2.587
Finansal yatırımlar	2.838	8.585	2.662.481	-
Türev araçlar	-	109.716	157.866	228.750
Stoklar	10.229	1.335	-	1.903
Peşin ödenmiş giderler	8.672	11.301	71.960	150.248
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	1.034	1.769	1.040	1.445
Diğer dönen varlıklar	110.077	169.046	178.977	21.037
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar	-	155.708	-	-
Duran Varlıklar	16.989.182	23.261.642	42.143.556	71.036.786
Diğer alacaklar	33.235	24.759	3.412	3.320
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	33.235	24.759	3.412	3.320
Finansal yatırımlar	200.396	633.119	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.055.437	2.624.682	5.420.754	9.066.781

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya N. N. Atatürk Bulvarı
No:144/107 Çankaya / ANKARA
Ankara / Türkiye V.D. No: 295 367 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
295. Sütlüdere Cad. No: 141
Sıhhiye / Beşiktaş / İstanbul
V.No: 2910110783/İC.M.S. No: 298440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Türev Araçlar	-	-	-	9.701
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	14.187.841	19.522.712	36.552.262	61.775.909
Maddi duran varlıklar	1.218	6.510	28.885	23.412
Maddi olmayan duran varlıklar	906	740	776	1.196
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	906	740	776	1.196
Peşin ödenmiş giderler	13.854	14.711	8.679	8.144
Ertelenmiş vergi varlıkları	198.262	269.994	125.447	136.664
Diğer duran varlıklar	298.033	164.415	3.341	11.659
Aktif Toplamı	18.072.126	25.408.164	46.525.938	73.189.372
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.092.764	748.004	10.278.727	3.551.480
Kısa vadeli finansal borçlar	49.477	737	-	298.608
Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısmı	778.131	448.456	9.903.042	2.666.534
Ticari borçlar	62.055	91.554	240.517	215.340
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24.794	38.225	137.932	98.338
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	37.261	53.329	102.585	117.002
Diğer borçlar	16.994	24.128	90.425	115.903
- İlişkili taraflara diğer borçlar	2.444	13.486	68.041	43.322
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	14.550	10.642	22.384	72.581
Türev araçlar	164.766	121.472	-	21.192
Ertelenmiş gelirler	11.172	21.713	24.985	174.537
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	63	-	14.212
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	4.977	5.580	10.349	27.489
Kısa vadeli karşılıklar	5.166	6.753	9.409	17.665
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	1.672	2.664	5.131	11.526
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.494	4.089	4.278	6.139
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklara ilişkin yükümlülükler	-	27.548	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	10.259.931	16.160.134	13.496.465	29.471.806
Uzun vadeli finansal borçlar	7.932.964	12.479.146	6.478.427	14.859.970
Ticari borçlar	29.130	40.610	35.884	35.988

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya/Ankara, Atatürk Bulvarı
No:149/345/2, Ankara/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 136 057 4889
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
MENKUL ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş, Büyükdere Cad. No: 141C
Etiler/Beşiktaş 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 289140
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7870-0013

- İlişkili taraflara ticari borçlar	29.130	40.610	35.884	35.988
Diğer borçlar	1.141.950	1.609.145	1.783.853	2.595.460
- İlişkili taraflara diğer borçlar	1.135.032	1.598.610	1.768.838	2.573.129
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6.918	10.535	15.015	22.331
Türev araçlar	28.652	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	222	3.624	1.436	1.298
Uzun vadeli karşılıklar	3.288	4.755	10.481	17.975
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	3.288	4.755	10.481	17.975
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.123.725	2.022.854	5.186.384	11.961.115
Özkaynaklar	6.719.431	8.500.026	22.750.746	40.166.086
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717	303.717
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	(1.112)	(930)	(3.952)	(7.553)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(1.112)	(930)	(3.952)	(7.553)
Hisse senedi ihraç primleri	630.844	630.844	630.844	630.844
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	65.992	66.231	64.865	64.865
Geçmiş yıllar karları	6.116.862	5.719.751	7.501.530	21.755.272
Dönem net karı/(zararı)	(396.872)	1.780.413	14.253.742	17.418.941
Pasif Toplamı	18.072.126	25.408.164	46.525.938	73.189.372

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, finansal yatırımlar, türev araçlar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar, diğer dönen varlıklar ve satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Nakit mevcudu	15	19	54	46
Vadesiz mevduatlar	332.821	1.417.985	658.005	359.851
Vadeli mevduatlar	510.680	144.197	427.401	1.005.400
Diğer nakit benzerleri	-	-	120	173
Toplam nakit ve nakit benzerleri	843.516	1.562.201	1.085.580	1.365.470

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 100/40 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 736 05/ 4609
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 9/1 394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

Nakit ve nakit benzerleri; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 843.516 bin TL, 1.562.201 bin TL, 1.085.580 bin TL ve 1.365.470 bin TL tutarındadır. Nakit ve nakit benzerleri kalemi nakit mevcudu, vadeli ve vadesiz mevduatlar oluşmaktadır. Vadeli mevduatlar ise TL, ABD Doları ve Avro para birimli mevduatlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2020'ye kıyasla, 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemde nakit ve nakit benzerlerinde görülen %85'lik artış, pandemi sonrası artan gelirlerden kaynaklanmıştır. 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemdeki %31'lik azalış ise Şirket'in finansal borçluluğunu azaltma faaliyetleri çerçevesindeki nakit ihtiyacına bağlı olarak mevduatlar kalemindeki azalıştan kaynaklanmıştır. 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemdeki %26'lık artış ise genel olarak işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışlarındaki artıştan kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Konsolide nakit ve nakit benzerleri	843.516	1.562.201	1.085.580	1.365.470
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların nakit ve nakit benzerleri	48.626	105.671	160.037	231.030
Grup'un düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri	892.142	1.667.872	1.245.617	1.596.500

Düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri, Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin toplamını temsil eder. Düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 892.142 bin TL, 1.667.872 bin TL, 1.245.617 bin TL ve 1.596.500 bin TL tutarındadır. 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemdeki %28'lik artış genel olarak işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışlarındaki artıştan kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7.685	10.223	26.571	73.819
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	98.223	116.051	194.641	306.901
Toplam ticari alacaklar	105.908	126.274	221.212	380.720

Ticari alacaklar; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 105.908 bin TL, 126.274 bin TL, 221.212 bin TL ve 380.720 bin TL tutarındadır. Ticari alacaklar; ağırlıklı olarak esas faaliyetler kapsamında ilişkili olmayan taraflara yapılan ticari gayrimenkul kiralama faaliyetlerinden kaynaklanan kısa vadeli ticari alacaklardan oluşmaktadır. Ticari alacaklarda ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artışa bağlı olarak, 31 Aralık 2020'ye kıyasla 31 Aralık 2021'de %19'luk, 31 Aralık 2021'e kıyasla 31 Aralık 2022'de %75'lik ve 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemde %72'lik artış gerçekleşmiştir. İlişkili taraflardan ticari alacaklar ağırlıklı olarak özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara verilen varlık ve tesis yönetim hizmeti kapsamında oluşan alacaklardır. Şirket'in ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyonun üstünde seyretmesi kira gelirlerinde gözle görülür bir artışa yol açmıştır. Bu artışla birlikte beklenen tahsilat miktarı da artmıştır, çünkü daha yüksek kira geliri tahsil edilmesi beklenmektedir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar	411	299	1.327	426
Diğer alacaklar	259	288	1.939	2.587

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 44 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Ereğli 44394 Sisli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-78300013

Toplam diğer alacaklar	670	587	3.266	3.013
------------------------	-----	-----	-------	-------

Kısa vadeli diğer alacaklar; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 670 bin TL, 587 bin TL, 3.266 bin TL ve 3.013 bin TL tutarındadır. Kısa vadeli diğer alacaklar; ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar ve ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklardan oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar yada zarar tablosuna yansıtılan yatırımlar	2.838	8.585	2.196.290	-
Kur korumalı vadeli mevduat	-	-	445.074	-
3 aydan uzun vadeli mevduat	-	-	21.117	-
Toplam kısa vadeli finansal yatırımlar	2.838	8.585	2.662.481	-

Kısa vadeli finansal yatırımlar; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 2.838 bin TL, 8.585 bin TL, 2.662.481 bin TL tutarındadır. 30 Eylül 2023 döneminde herhangi bir kısa vadeli finansal yatırım bulunmamaktadır. 2020 ve 2021 yılındaki kısa vadeli finansal yatırımlar gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlardan (Eurobond) oluşmaktadır. 2022 yılında ise, bu kalemin 2.196.290 bin TL'si gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlardan (Eurobond), 445.074 bin TL'si kur korumalı vadeli mevduattan ve 21.117 bin TL'si 3 aydan uzun vadeli mevduatlardan oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Vadeli döviz işlemleri	-	109.716	48.902	197.100
Çapraz kur takas işlemleri	-	-	108.964	-
Faiz oranı takas işlemleri	-	-	-	31.650
Toplam türev araçlar	-	109.716	157.866	228.750

Türev araçlara ilişkin varlıklar için 2020 yılında bakiye olmamakla birlikte, bu kalem 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemde 109.716 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu bakiye Şirket'in döviz kredileri sebebiyle kur riskinden korunma amaçlı gerçekleştirilen vadeli döviz işlemleri sonucunda ortaya çıkan kısa vadeli varlıklardan oluşmaktadır. Türev araçlara ilişkin varlıklar 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemde 31 Aralık 2021 dönemine göre %44'lük artış ile 157.866 bin TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutar çapraz kur takas işlemleri ve vadeli döviz işlemleri nedeniyle ortaya çıkan kısa vadeli varlıklardan oluşmaktadır. Nisan 2023'te Şirket'in 2018 yılında ihraç etmiş olduğu Eurobond'un itfasiyla beraber çapraz kur takas işlemi sona erdiği için kalan aylar ve sonraki dönemlerde finansal tablolarda herhangi etkisi bulunmamaktadır. Türev araçlar, 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemde ise, %45'lik artış ile 228.750 bin TL olarak gerçekleşmiş olup bu artış yine kur riskinden korunma amaçlı gerçekleştirilen vadeli döviz işlemlerinden kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Stoklar	10.229	1.335	-	1.903
Toplam stoklar	10.229	1.335	-	1.903

Stoklar, 31 Aralık 2020 itibarıyla 10.229 bin TL ve 31 Aralık 2021 itibarıyla 1.335 bin TL olup, 31 Aralık 2022 itibarıyla herhangi bir bakiye bulunmamaktadır. 2020 ve 2021 yılında oluşan bu tutarlar,

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:141/50 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 231 057 4890
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Esenyurt Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Sisli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.D. 2710 10765 TL-31.10.2024
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7630-0013

Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut projesinde yer alan konut stoklarından oluşmaktadır. 30 Eylül 2023 tarihli finansal tabloda ise stoklar 1.903 bin TL tutarındadır. Bu tutar sarf malzemelerinden kaynaklanmaktadır

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	-	2.296	34.836	99.890
Verilen sipariş avansları	2.737	2.378	27.152	48.042
Gelecek aylara ait giderler	5.930	6.625	9.885	2.268
Diğer	5	2	87	48
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	8.672	11.301	71.960	150.248

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 8.672 bin TL, 11.301 bin TL, 71.960 bin TL ve 150.248 bin TL tutarındadır. Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler, gelecek aylara ait giderler ve verilen sipariş avanslarından oluşmakta olup bakiye ağırlıklı olarak Rönesans Holding çatısı altında yer alan REC Uluslararası İnşaat Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut (OfficeLink), Maltepe Park AVM ve Ofis, Kahramanmaraş Piazza AVM ve Şanlıurfa Piazza AVM için verilmiş olan inşaat hizmetlerinden kalan nakit avanslarla ilgilidir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İndirilecek KDV	110.077	169.046	178.977	21.037
Toplam diğer dönen varlıklar	110.077	169.046	178.977	21.037

Diğer dönen varlıklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 110.077 bin TL, 169.046 bin TL, 178.977 bin TL ve 21.037 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarlar indirilecek KDV tutarlarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. Ve Tic. A.Ş.	-	127.836	-	-
Pendik Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. Ve Tic. A.Ş.	-	27.872	-	-
Toplam satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	-	155.708	-	-

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan duran varlığı bulunmamaktadır. Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar 31.12.2021 tarihinde 155.708 bin TL'dir. Şirket, 5 Ocak 2022 tarihinde Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş. şirketindeki %100 hissesinin satışı için hisse alım sözleşmesi imzalamıştır. Satış bedeli olan 127.836 bin TL'nin 2022 yılında tahsil edilmesi ile hisse devri tamamlanmıştır. Şirket, 30 Aralık 2021 tarihinde Pendik Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş. şirketindeki %100 hissesinin satışı için hisse alım sözleşmesi imzalanmıştır. Satış bedeli olan 27.872 bin TL'nin 2022 yılında tahsil edilmesi ile hisse devri tamamlanmıştır. 31.12.2021 tarihindeki bakiye bu iki satış işleminden kaynaklı 127.836 bin TL ve 27.872 bin TL'lik tutarlardan oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:141/5 Çankaya/ANKARA
Ankara Tüneli V.D. 785 057 4695
Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Kat: 34374 Sisli - İSTANBUL
V.No: 291811072
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-8013

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları diğer alacaklar, finansal yatırımlar, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, peşin ödenmiş giderler, ertelenen vergi varlıkları ve diğer duran varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar yada zarar tablosuna yansıtılan yatırımlar	200.396	633.119	-	-
Toplam uzun vadeli finansal yatırımlar	200.396	633.119	-	-

Uzun vadeli finansal yatırımlar; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 200.396 bin TL ve 633.119 bin TL tutarındadır. 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda herhangi bir finansal yatırım bulunmamaktadır. 2020 ve 2021 döneminde gerçekleşen finansal yatırımlar gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan Eurobond yatırımlarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Esentepe Gayrimenkul	837.930	1.193.731	2.575.992	4.593.336
Feriköy Gayrimenkul	616.607	925.196	1.684.607	2.540.045
Florya Gayrimenkul	189.577	-	-	-
Kandilli Gayrimenkul	94.391	127.212	389.687	597.435
Kurtköy Gayrimenkul	316.932	378.543	770.468	1.335.965
Toplam özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.055.437	2.624.682	5.420.754	9.066.781

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 2.055.437 bin TL, 2.624.682 bin TL, 5.420.754 bin TL ve 9.066.781 bin TL tutarındadır. Şirket'in %50 payının bulunduğu iş ortaklıklarının net varlıklarının Şirket'in payına düşen tutarları bu kalemi oluşturmaktadır.

Proje Adı	Sınıflandırması	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.267.520	3.278.750	6.552.160	10.526.720
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.191.320	3.149.963	4.844.657	7.277.575
Karşıyaka Hilltown AVM	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.010.830	2.894.100	6.238.635	12.744.785
Samsun Piazza AVM ve Otel	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.528.790	2.181.495	3.807.065	6.513.970
Maltepe Park AVM ve Ofis	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.441.405	2.170.995	4.648.445	7.238.145
Optimum Adana AVM	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.425.580	2.048.035	3.732.367	6.480.453

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/12 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. No: 067/4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

178 YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Caddesi No: 141
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Kahramanmaraş Piazza AVM	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	744.245	1.073.875	2.227.320	3.902.975
RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	722.107	999.663	1.757.794	2.610.461
Şanlıurfa Piazza AVM	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	544.320	804.940	1.752.995	3.009.920
Kozzy AVM	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	242.740	287.274	426.756	666.686
Turan Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	340.910	-	-	-
Beachtown Projesi	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	234.569	331.517	555.593	790.479
Optimum Antalya	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	164.620	230.265	-	-
Ataşehir Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	4.465	8.475	13.740
Bursa Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	130.055	-	-	-
Mamak Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	84.390	-	-	-
Seyrantepe Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	45.905	67.375	-	-
Silivri Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	44.545	-	-	-
İzmit Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	23.990	-	-	-
Toplam yatırım amaçlı gayrimenkuller		14.187.841	19.522.712	36.552.262	61.775.909

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülmürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibariyle piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde konsolide gelir tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2020, 31 Aralık

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 2910110783 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

174 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 140
Kat: 3/394 Sisli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 288440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 14.187.841 bin TL, 19.522.712 bin TL, 36.552.262 bin TL ve 61.775.909 bin TL tutarındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller bakiyelerinden oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB tarafından belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerde 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren yıllarda sırasıyla %38 ve %87 ve %69 artış gerçekleşmiştir. İzahname dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen artışlar ağırlıklı olarak yeniden değerlendirme değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un konsolide yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	14.187.841	19.522.712	36.552.262	61.775.909
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	3.398.270	4.666.000	8.405.380	14.236.792
Toplam gayrimenkul değeri	17.586.111	24.188.712	44.957.642	76.012.701

Düzeltilmiş yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam yatırım amaçlı gayrimenkullerini temsil eder ve 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla 17.586.111 bin TL, 24.188.712 bin TL, 44.957.642 bin TL ve 76.012.701 bin TL tutarındadır. Düzeltilmiş yatırım amaçlı gayrimenkullerde 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren yıllarda sırasıyla %37,5 ve %85,9 ve %69,1 artış gerçekleşmiştir.

Projelerin değerlemesinde artışa neden olan faktörler arasında, ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyonun üzerinde artması, AVM doluluk oranlarının yükselmesi ve maliyetlerin yerine konulmasıyla artan karlılık, AVM konumunun stratejik önemi ve pazar talebi gibi etkenler bulunmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Binalar	917	4.745	4.022	3.292
Motorlu araçlar	69	69	69	69
Demirbaşlar	232	457	776	972
Özel maliyetler	0	299	16.636	18.013
Yapılmakta olan yatırımlar	0	940	7.382	1.066
Toplam maddi duran varlıklar	1.218	6.510	28.885	23.412

Maddi duran varlıklar, 31 Aralık 2020'de 1.218 bin TL iken, 31 Aralık 2021'de 6.510 bin TL'ye, 31 Aralık 2022'de 28.885 bin TL'ye artarken 30 Eylül 2023'te 23.412 bin TL'ye düşmüştür. İlgili maddi duran varlıklar binalar, motorlu araçlar, demirbaşlar, özel maliyetler ve yapılmakta olan yatırımlar kalemlerinden oluşmaktadır. Özel maliyetler ise ağırlıklı olarak OfficeLink için yapılan maliyetlerdir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Bilgisayar yazılımları	906	740	776	1.196
Toplam maddi olmayan duran varlıklar	906	740	776	1.196

Maddi olmayan duran varlıklar, 31 Aralık 2020'de 906 bin TL iken, 31 Aralık 2021'de 740 bin TL'ye ve 31 Aralık 2022'de 776 bin TL'ye yükselmiştir. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ise, bu tutar 1.196

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 46/46 Çankaya - ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 047 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

175
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 144
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
VKN: 2974018783 TİC.Sic.No: 288440
Mersis No: 0291-0140-7830-0013

bin TL'dir. İlgili maddi olmayan duran varlıklar Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin sahipliğinde olan bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Ertelenmiş vergi varlığı	198.262	269.994	125.447	136.664
Toplam ertelenmiş vergi varlığı	198.262	269.994	125.447	136.664

Ertelenmiş vergi varlığı, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 198.262 bin TL, 269.994 bin TL, 125.447 bin TL ve 136.664 bin TL tutarındadır. Şirket'in gelecekte elde etmesi muhtemel karlarına karşılık vergiden mahsup edebileceği geçmiş yıl zararları bulunmaktadır. Bu zararlara ait ertelenmiş vergi varlığı oluşmuştur.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İndirilecek KDV	298.033	164.415	3.341	11.659
Toplam diğer duran varlıklar	298.033	164.415	3.341	11.659

Diğer duran varlıklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 298.033 bin TL, 164.415 bin TL, 3.341 bin TL ve 11.659 bin TL tutarındadır. Diğer duran varlıklar, indirilecek KDV tutarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un toplam varlıkları	18.072.126	25.408.164	46.525.938	73.189.372
İş ortaklıklarından elde edilen toplam varlıklar	4.402.202	6.145.779	10.089.102	16.704.070
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(2.521.657)	(3.306.872)	(6.179.273)	(10.198.819)
Düzeltilmiş toplam varlıklar	19.952.671	28.247.071	50.435.767	79.694.622

Düzeltilmiş toplam varlıklar, Grup'un toplam varlıklarını temsil eder ve 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 19.952.671 bin TL, 28.247.071 bin TL, 50.435.767 bin TL ve 79.694.622 bin TL'dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam varlıklar içerisindeki payı yaklaşık %80'dir ve 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla toplam varlıklarda görülen %57,3'lük artışın ağırlıklı sebebidir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Kısa vadeli borçlanmalar	49.477	737	-	298.608
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	778.131	448.456	9.903.042	2.666.534
Ticari borçlar	62.055	91.554	240.517	215.340
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.977	5.580	10.349	27.489
Diğer borçlar	16.994	24.128	90.425	115.903
Türev araçlar	164.766	121.472	-	21.192

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Meri. Atafürü Bulvarı
No:14/1 Çankaya / ANKARA
Ankara / Türkiye V.D. 785 057 4399
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 10/1
Etiler 34394 Sisli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 88440
V.No: 29101000000000000000
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Ertelenmiş gelirler	11.172	21.713	24.985	174.537
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	63	-	14.212
Kısa vadeli karşılıklar	5.166	6.753	9.409	17.665
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler	-	27.548	-	-
Toplam kısa yükümlülükler	1.092.764	748.004	10.278.727	3.551.480

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, türev araçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar ve satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülük kalemlerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli finansal borçlanmalar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 49.477 bin TL, 737 bin TL, 298.608 bin TL tutarındadır. 31 Aralık 2022 döneminde herhangi bir bakiye bulunmamaktadır. Kısa vadeli borçlanmalar vadesi bir yıldan kısa banka kredisi ve finansal kiralamalardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 778.131 bin TL, 448.456 bin TL, 9.903.042 bin TL ve 2.666.534 bin TL tutarındadır. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları vadesine bir yıldan az kalmış uzun vadeli banka kredileri ve çıkarılmış tahvillerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 itibarıyla bu kalemdaki yükselişin temel sebebi 26 Nisan 2018'de uluslararası borçlanma araçları piyasasında ihraç edilen 300.000.000 ABD Doları nominal bedelli Eurobond'un vadesinin 1 yıldan az kalması sebebiyle bu uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli yükümlülüklere çekilmesidir. 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemdeki azalış ise ağırlıklı Eurobond'un vadesinde itfa edilmesinden kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Kısa vadeli banka kredileri	49.477	-	-	297.769
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	736.000	376.421	4.193.237	2.657.571
Toplam	785.477	376.421	4.193.237	2.955.340

Kısa vadeli banka kredileri ve uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı bir yıldan daha kısa vadeye sahip banka borçlanmalarını içermektedir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar	24.794	38.225	137.932	98.338
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	37.261	53.329	102.585	117.002
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	62.055	91.554	240.517	215.340

Kısa vadeli ticari borçlar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 62.055 bin TL, 91.554 bin TL, 240.517 bin TL ve 215.340 bin TL tutarındadır. İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar ağırlıklı olarak Rönesans Elektrik Enerji Toptan

Satış A.Ş.'den projeler için alınan enerji bedeli ve Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'den alınan inşaat hizmetlerine ilişkin teminat ve depozito tutarlarıdır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar	2.444	13.486	68.041	43.322
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	14.550	10.642	22.384	72.581
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	16.994	24.128	90.425	115.903

Kısa vadeli diğer borçlar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 16.994 bin TL, 24.128 bin TL, 90.425 bin TL ve 115.903 bin TL tutarındadır. Kısa vadeli diğer borçlar ödenecek vergi ve fonlar, alınan depozito ve teminatlar ve ilişkili taraflara diğer borçlardan oluşmaktadır. Kısa vadeli diğer borçlarda 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemde yaşanan artış başlıca, ödenecek vergi ve fonlar kalemindeki artıştan kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflara diğer borçlar ise Şirket'e verilen borçlardan oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Vadeli döviz işlemleri	24.614	57.826	-	21.192
Çapraz kur takas işlemleri	138.872	44.116	-	-
Faiz oranı takas işlemleri	1.280	19.530	-	-
Toplam kısa vadeli türev araçlar	164.766	121.472	-	21.192

Kısa vadeli türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükler, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 164.766 bin TL, 121.472 bin TL ve 21.192 bin TL tutarındadır. 31 Aralık 2022 tarihinde herhangi bir bakiye bulunmamaktadır. Türev araçlara ilişkin kısa vadeli yükümlülükler döviz kredilerdeki kur ve faiz riskinden korunma amaçlı gerçekleştirilen vadeli döviz işlemlerinden, çapraz kur takas işlemlerinden ve faiz oranı takas işlemlerinden oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Alınan sipariş avansları	11.172	21.713	24.985	174.537
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelir	11.172	21.713	24.985	174.537

Kısa vadeli ertelenmiş gelir, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 11.172 bin TL, 21.713 bin TL, 24.985 bin TL ve 174.537 bin TL tutarındadır. 2023 yılında gerçekleşen artışın sebebi satılan ofislerin peşin alınan avansları ve Kahramanmaraş'ta gerçekleşen deprem ve Şanlıurfa'da gerçekleşen sel felaketlerinden etkilenen AVM'lerin onarım işlemleri için alınan sigorta avanslarına ilişkindir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	1.672	2.664	5.131	11.526
Dava karşılığı	3.494	4.089	4.278	6.036
Diğer	-	-	-	103

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:16/116 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 051 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 19
Kat: 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un konsolide banka borçlanmaları	6.324.327	8.640.407	10.410.017	17.520.359
<i>Ana para ödemeleri</i>	<i>6.265.931</i>	<i>8.602.697</i>	<i>10.347.372</i>	<i>17.194.095</i>
<i>Faiz tahakkukları</i>	<i>58.396</i>	<i>37.710</i>	<i>62.645</i>	<i>326.264</i>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların banka borçlanmaları	1.806.501	2.791.992	3.218.863	4.417.308
<i>Ana para ödemeleri</i>	<i>1.799.621</i>	<i>2.781.108</i>	<i>3.193.595</i>	<i>4.375.252</i>
<i>Faiz tahakkukları</i>	<i>6.880</i>	<i>10.884</i>	<i>25.268</i>	<i>42.056</i>
Toplam düzeltilmiş banka kredileri	8.130.828	11.432.399	13.628.880	21.937.667

Bin – 30 Eylül 2023	TL Bakiye	Orijinal para birimi ⁴⁹
Avro	13.340.696	459.541
ABD Doları	4.568.212	166.865
TL	4.028.759	4.028.759
Toplam düzeltilmiş banka kredileri	21.937.667	

Düzeltilmiş banka kredileri, Grup'un ve banka kredilerinin toplamını temsil eder.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un net banka borçluluğu	5.480.811	7.078.206	9.324.437	16.154.889
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların net banka borçluluğu	1.757.875	2.686.321	3.058.826	4.186.278
Toplam düzeltilmiş net banka borçluluğu	7.238.686	9.764.527	12.383.263	20.341.167

Düzeltilmiş net banka borçluluğu, kısa ve uzun vadeli banka kredileri toplamından nakit ve nakit benzerleri tutarının düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Düzeltilmiş net banka borçluluğu, Grup'un net banka borçluluğu toplamını temsil eder ve 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 7.238.686 bin TL, 9.764.527 bin TL, 12.383.263 bin TL ve 20.341.167 bin TL'dir. 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemdeki %64,3'lük artış ise kısa vadeli banka kredilerinin uzun vadeli olarak yeniden düzenlenmesinden kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar	29.130	40.610	35.884	35.988
Toplam uzun vadeli ticari borçlar	29.130	40.610	35.884	35.988

Uzun vadeli ticari borçlar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 29.130 bin TL, 40.610 bin TL, 35.884 bin TL ve 35.988 bin TL

⁴⁹ Kredilerin para birimi dönlüştür, 30 Eylül 2023 tarihinde Avro için 29,0305 ve ABD Doları için 27,3767 kurundan yapılmıştır.

tutarındadır. Bu bakiyeler Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'den alınan inşaat hizmetlerine ilişkin depozito ve teminat tutarlarını içermektedir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar	1.135.032	1.598.610	1.768.838	2.573.129
Alınan depozito ve teminatlar	6.918	10.535	15.015	22.331
Toplam uzun vadeli diğer borçlar	1.141.950	1.609.145	1.783.853	2.595.460

Uzun vadeli diğer borçlar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 1.141.950 bin TL, 1.609.145 bin TL, 1.783.853 bin TL ve 2.595.460 bin TL tutarındadır. İlgili tutarlar ağırlıklı olarak iş ortaklıkları tarafından Şirket'e verilen borçlar ile ortaklar tarafından Şirket'e verilen borçlardan oluşmaktadır. İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar ise alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	3.288	4.755	10.481	17.975
Toplam uzun vadeli karşılıklar	3.288	4.755	10.481	17.975

Uzun vadeli karşılıklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 3.288 bin TL, 4.755 bin TL, 10.481 bin TL ve 17.975 bin TL tutarındadır. İlgili tutarlar çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar altında kıdem tazminatı karşılıklarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.123.725	2.022.854	5.186.384	11.961.115
Toplam ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.123.725	2.022.854	5.186.384	11.961.115

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 1.123.725 bin TL, 2.022.854 bin TL, 5.186.384 bin TL ve 11.961.115 bin TL tutarındadır. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, TFRS'ye göre hazırlanmış mali tablolar ile vergiye ilişkin yasal mali tablolar arasındaki farklılıklardan kaynaklanmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerindeki değişimlerden elde edilen kar üzerinden ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmaktadır. İzahname dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme sonucu değer artışları neticesinde bu kalemin de bakiyesi artmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net	(925.463)	(1.752.860)	(5.060.937)	(11.824.451)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net	(513.401)	(698.087)	(1.409.265)	(3.147.761)
Düzeltilmiş ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net	(1.438.864)	(2.450.947)	(6.470.202)	(14.972.212)

Düzeltilmiş ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net kalemi, Grup'un vergi varlığı ve yükümlülüğü kalemlerinin netinin toplamını temsil eder. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı,

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Cankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 29/196 Cankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 33.057.4889
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Boğaziçi Cad. No: 141
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 27440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalasmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 1.438.864 bin TL, 2.450.947 bin TL, 6.470.202 bin TL ve 14.972.212 bin TL'dir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Özkaynaklar	6.719.431	8.500.026	22.750.746	40.166.086
Düzeltilmiş ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net	1.438.864	2.450.947	6.470.202	14.972.212
Düzeltilmiş türev araçlar, net	193.418	11.756	(157.866)	(217.259)
Türev araç varlıkları	0	(109.716)	(157.866)	(238.451)
Türev araçlar yükümlülükleri	193.418	121.472	0	21.192
Düzeltilmiş EPRA NAD	8.351.713	10.962.729	29.063.082	54.921.039

Düzeltilmiş EPRA NAD, Avrupa Kamu Gayrimenkul Birliği tarafından belirlenen standart hesaplama yöntemi kullanılarak hesaplanır ve EPRA'ya göre, gayrimenkul yatırım iş modelinde gerçekleşmesi beklenmeyen belirli kalemleri içermeyen net varlık değerini gösterir finansal veriyi gösterir. Grup'un EPRA NAD değeri 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 8.351.713bin TL, 10.962.729 bin TL, 29.063.082 bin TL ve 54.921.039 bin TL'dir. Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Düzeltilmiş EPRA NAD'ı 31 Aralık 2022 tarihi ile karşılaştırıldığında %89 artmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un toplam yükümlülükleri	11.352.695	16.908.138	23.775.192	33.023.286
İş ortaklıklarından elde edilen toplam yükümlülükler	2.346.765	3.521.097	4.668.347	7.637.290
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(466.220)	(682.190)	(758.516)	(1.132.040)
Düzeltilmiş toplam yükümlülükler	13.233.240	19.747.045	27.685.023	39.528.536

Düzeltilmiş toplam yükümlülükler, Grup'un birleşik toplam yükümlülüklerini temsil eder.

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynakları, ödenmiş sermaye, kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, hisse senedi ihraç primleri, kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar kârları ve net dönem kar ya da zararından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717	303.717
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	(1.112)	(930)	(3.952)	(7.553)
Hisse senedi ihraç primleri	630.844	630.844	630.844	630.844
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	65.992	66.231	64.865	64.865

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya İsk. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:6 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 36057/4000
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
102
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80 Üsküdar Cad. No: 140
Kat: 3/394 Şişli - İSTANBUL
M.V. 3010110381 Tic Sic No: 283410
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Geçmiş yıllar karları	6.116.862	5.719.751	7.501.530	21.755.272
Dönem net karı (zararı)	(396.872)	1.780.413	14.253.742	17.418.941
Toplam özkaynaklar	6.719.431	8.500.026	22.750.746	40.166.086

Özkaynaklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 6.719.431 bin TL, 8.500.026 bin TL, 22.750.746 bin TL ve 40.166.086 bin TL tutarındadır. İzahname dönemleri itibarıyla gelirlerdeki ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki artışa bağlı olarak net kardaki artış paralelinde özkaynaklar kalemi de artış göstermiştir.

Oran Analizleri

Şirket'in finansal tablolarından hesaplanan bazı finansal oranlara aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Mali Oranlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
1. LİKİDİTE ORANLARI				
Cari Oran	0,99	2,87	0,43	0,61
Nakit Oranı	0,77	2,10	0,36	0,38
2. MALİ YAPI ORANLARI (%)				
Kaldıraç Oranı	%62,8	%66,5	%51,1	%45,1
Kısa Vadeli Yükümlülükler/Aktif Toplamı	%6,0	%2,9	%22,1	%4,9
Uzun Vadeli Yükümlülükler/Aktif Toplamı	%56,8	%63,6	%29,0	%40,3
Özkaynaklar/Aktif Toplamı	%37,2	%33,5	%48,9	%54,9
Toplam Yükümlülükler/Özkaynaklar	%169,0	%198,9	%104,5	%82,2
Duran Varlıklar/Aktif Toplamı	%94,0	%91,6	%90,6	%97,1
Duran Varlıklar/Toplam Yükümlülükler	%149,6	%137,6	%177,3	%215,1
Finansal Borçlar/Özkaynaklar	%130,4	%152,1	%72,0	%51

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Aşağıda Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu; her kalemde döneme gerçekleşen farklar da yüzde olarak belirterek gösterilmiştir.

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Satış gelirleri	688.261	993.056	2.153.605	1.430.067	2.622.447
Satışların maliyeti (-)	(239.037)	(312.436)	(809.472)	(555.838)	(837.047)
Brüt Kar	449.224	680.620	1.344.133	874.229	1.785.400
Genel yönetim giderleri (-)	(23.127)	(27.136)	(53.369)	(27.405)	(42.487)
Pazarlama gid. (-)	(6.940)	(17.117)	(13.841)	(11.064)	(11.293)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.984.005	6.953.125	18.821.994	16.338.636	25.893.501
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(185.932)	(444.797)	(661.619)	(652.825)	(479.392)
Esas Faaliyet Karı	2.217.230	7.144.695	19.437.298	16.521.571	27.145.729
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	66.318	255.494	91.476	2.035	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	-	-	(2.471)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	152.835	759.168	2.795.772	2.465.618	3.646.027
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	2.436.383	8.159.357	22.324.546	18.989.224	30.789.285
Finansman giderleri, net	(2.848.388)	(5.461.400)	(4.742.849)	(3.465.613)	(6.586.761)
Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	(412.005)	2.697.957	17.581.697	15.523.611	24.202.524
Vergi Geliri/(Gideri)	15.133	(917.544)	(3.327.955)	(2.581.106)	(6.783.583)
- Dönem vergi gideri	(48)	(106)	(15)	(15)	(19.169)
- Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	15.181	(917.438)	(3.327.940)	(2.581.091)	(6.764.414)
Dönem Karı/(Zararı)	(396.872)	1.780.413	14.253.742	12.942.505	17.418.941

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 273057/4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sicil No: 2910110799 Zic. Sicil No: 338440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Satış Gelirleri

Satış gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, yönetim ve danışmanlık gelirleri, konut satış gelirleri ve diğer kira gelirlerinden oluşmakta olup, satış gelirlerinin önemli bir kısmını yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluşturmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	653.855	938.183	2.058.015	1.365.324	2.512.101
Yönetim ve danışmanlık geliri	25.938	31.605	62.370	41.314	83.924
Konut satış geliri	6.776	10.030	3.389	3.389	0
Diğer gelir	1.692	13.238	29.831	20.040	26.422
Satış Gelirleri	688.261	993.056	2.153.605	1.430.067	2.622.447

Şirket'in satış gelirleri 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 688.261 bin TL iken 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %44'lük bir artışla 993.056 bin TL'ye ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %117'lik bir artışla 2.153.605 bin TL'ye ulaşmıştır. İzahname dönemleri itibarıyla satış gelirlerinde yaşanan artış yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Artışın en önemli sebebi, pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyonun da eklenmesiyle tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile sektörde canlılıktır. Şirket'in satış gelirleri 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 1.430.067 bin TL iken 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %83'lük bir artışla 2.622.447 bin TL'ye ulaşmıştır. 30 Eylül 2023 itibarıyla artışın ana sebebi, enflasyonun tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile birlikte ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyondan daha fazla artarak baz kira gelirleri karşısında ağırlığını arttırmasıdır.

Yönetim ve danışmanlık gelirleri Şirket'in AVM ve ofis fonksiyonlarındaki yönetim hizmetlerine istinaden oluşmuş varlık yönetimi, kiralama, vb. hizmetleridir.

Konut satış gelirleri 2022 yılsonu itibarıyla tamamlanmış olup ilgili bakiyeler Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'ta yer alan konut bloğundaki ünitelerin satışından kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un hasılatı	688.261	993.056	2.153.605	2.622.447
İş ortaklıklarından elde edilen hasılat	131.657	190.227	410.007	527.313
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(10.473)	(3.657)	603	(46.108)
Düzeltilmiş hasılat	809.445	1.179.626	2.564.215	3.103.652

Düzeltilmiş hasılat, Grup'un gelirini temsil eder. Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle muhasebeleştirilir. Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturaları Grup şirketlerinin kiracılar ile yapmış olduğu sözleşmelere ve geçerli kanun hükümlerine istinaden, kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır. Grup, ofis üniteleri satmaktadır ve esas faaliyetlerden gelirler kaleminin altında takip edilmektedir. Konut veya rezidans satışından gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

Satışların Maliyeti

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayr. ile ilgili maliyetler	(219.100)	(289.118)	(778.671)	(535.271)	(811.512)
Satılan konut maliyeti	(8.234)	(9.213)	(1.636)	(1.636)	-
Yönetim ve danışmanlık ve diğer maliyetler	(11.703)	(14.105)	(29.165)	(18.931)	(25.535)
Satışların Maliyeti	(239.037)	(312.436)	(809.472)	(555.838)	(837.047)

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 239.037 bin TL olan satışların maliyeti 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %31'lik bir artışla 312.436 bin TL'ye ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise ağırlıklı olarak artan enerji fiyatları sebebiyle %159'luk bir artışla 809.472 bin TL'ye yükselmiştir. 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla ise 30 Eylül 2023 tarihinde %51'lik bir artışla 837.047 bin TL'ye ulaşmıştır.

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Kamu hizmetleri giderleri	(83.104)	(130.011)	(489.840)	(333.056)	(366.621)
Ofis yönetim giderleri	(47.221)	(61.086)	(111.378)	(81.171)	(154.716)
Personel Giderleri	(41.644)	(46.520)	(87.117)	(65.725)	(189.884)
Bakım onarım	(17.213)	(20.238)	(42.890)	(21.668)	(24.749)
Kira gideri	(26.797)	(23.932)	(29.399)	(21.503)	(32.130)
Danışmanlık gideri	(2.910)	(7.684)	(16.146)	(15.549)	(24.650)
Amortisman giderleri	(579)	(1.990)	(7.496)	(5.497)	(7.577)
Vergi ve harçlar	(1.652)	(2.656)	(2.864)	(1.825)	(5.670)
Konut satış maliyeti	(8.234)	(9.213)	(1.636)	(1.636)	-
Sigorta giderleri	(309)	(407)	(465)	(348)	(1.078)
Diğer giderler	(9.374)	(8.699)	(20.241)	(7.860)	(29.972)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Milli Atatürk Bulvarı
No:14/12 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 27499
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7880-0013

Satışların Maliyeti	(239.037)	(312.436)	(809.472)	(555.838)	(837.047)
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

İzahname dönemleri itibarıyla satışların maliyetinin, maliyet türüne göre dağılımı aşağıda yer almaktadır. Satışların maliyeti içerisinde en yüksek paya sahip maliyet kalemleri hizmet giderleri, ofis yönetim giderleri ve personel giderleridir.

Kamu hizmet giderleri başlıca elektrik, su, doğalgaz gibi giderlerden oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un satışların maliyeti	(239.037)	(312.436)	(809.472)	(837.047)
İş ortaklıklarından elde edilen maliyet	(34.119)	(47.096)	(134.877)	(136.145)
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	7.672	(718)	(8.215)	33.286
Düzeltilmiş satışların maliyeti	(265.484)	(360.250)	(952.564)	(939.906)

Düzeltilmiş satışların maliyeti, Grup'un toplam satışlarının maliyetini temsil eder.

Brüt Kar

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Brüt Kar	449.224	680.620	1.344.133	874.229	1.785.400
<i>Brüt Kar Marjı</i>	<i>65,3%</i>	<i>68,5%</i>	<i>62,4%</i>	<i>61,1%</i>	<i>68,1%</i>

Şirket'in brüt karı 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 449.224 bin TL iken 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %52 artarak 680.620 bin TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %97 artarak 1.344.133 bin TL'ye, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %104'lük bir artışla 1.785.400 bin TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemde brüt kâr marjı sırasıyla %65,3, %68,5, %62,4, %61,1 ve %68,1 olarak gerçekleşmiştir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un brüt karı	449.224	680.620	1.344.133	1.785.400
İş ortaklıklarından elde edilen brüt kar	97.538	143.131	275.130	391.167
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(2.801)	(4.375)	(7.612)	(12.821)
Düzeltilmiş brüt kâr	543.961	819.376	1.611.651	2.163.746

Düzeltilmiş brüt kar, Grup'un toplam brüt karını temsil eder.

Genel Yönetim Giderleri

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya M. Atatürk Bulvarı
No:144/39 Ankara / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 36 95/ 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Ezineköy Cad. No: 14
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7850-0013

Personel giderleri	(15.700)	(17.704)	(39.707)	(16.370)	(30.815)
Danışmanlık giderleri	(4.244)	(6.868)	(5.828)	(3.573)	(10.269)
Vergi ve harçlar	(1.313)	(1.489)	(7.701)	(7.200)	(954)
Kira giderleri	(1.592)	(565)	(59)	(44)	(78)
Sigorta giderleri	(10)	(48)	(58)	(41)	(6)
Diğer	(268)	(462)	(16)	(177)	(365)
Genel Yönetim Giderleri	(23.127)	(27.136)	(53.369)	(27.405)	(42.487)

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 23.127.000 TL olan genel yönetim giderleri 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %17'lik bir artışla 27.136 bin TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %97'lik bir artışla 53.369 bin TL'ye, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %55'lik bir artışla 42.487 bin TL'ye ulaşmıştır.

Genel yönetim giderleri başlıca personel giderleri, danışmanlık giderleri, vergi ve harçlar kalemlerinden oluşmaktadır.

Pazarlama Giderleri

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Reklam gideri	(6.940)	(17.117)	(13.841)	(11.064)	(11.293)
Pazarlama Giderleri	(6.940)	(17.117)	(13.841)	(11.064)	(11.293)

Pazarlama giderleri, reklam giderlerinden oluşur ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 6.940 bin TL, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 17.117 bin TL, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 13.841 bin TL, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 11.064 bin TL ve 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 11.293 bin TL'dir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Düzeltilmiş brüt kar	543.961	819.376	1.611.651	2.163.746
Düzeltilmiş operasyonel giderler	-31.921	-51.143	-71.773	-59.745
Düzeltilmiş amortisman	579	1.990	7.496	7.577
Düzeltilmiş FAVÖK	512.619	770.223	1.547.374	2.111.578

Düzeltilmiş FAVÖK, Grup'un ortak girişimleri üzerinde kontrol sahibi olduğu gibi kar / zararlara yansıtılır, ancak ortak girişimler yalnızca Şirket tarafından ortaklaşa kontrol edilen ayrı hukuki varlıklardır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023

RONESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya/Ankara Atatürk Bulvarı
No:14/150 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D.731.067.4699
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş Cad. No: 10
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7850-0013

Yatırım amaçlı gayr. gerçeğe uygun değerindeki değişim	1.375.436	5.706.176	16.901.643	14.705.445	24.864.595
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	475.904	955.603	1.452.529	1.259.445	548.790
Yapım aşam. yatırım amaçlı gayr. gerçeğe uygun değerindeki değişim	111.868	246.337	288.213	210.480	232.343
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	-	-	129.894	129.894	164.110
Faiz gelirleri	11.024	34.549	25.197	17.375	38.166
Konusu kalmayan karşılıklar	6.893	4.906	13.487	7.300	29.817
Diğer	2.880	5.554	11.031	8.697	15.680
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.984.005	6.953.125	18.821.994	16.338.636	25.893.501

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 1.984.005 bin TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %250'lik bir artışla 6.953.125 bin TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %171'lik bir artışla 18.821.994 bin TL'ye, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %58'lik bir artışla 25.893.501 bin TL'ye ulaşmıştır. İzahname dönemleri itibarıyla bu kalemden gerçekleşen artışın nedeni ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim kalemindeki yükseliştir. 2023 yılına ait yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri ise Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'un ofis bloğunda gerçekleştirilen bağımsız bölüm satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(164.062)	(437.077)	(616.447)	(619.258)	(430.570)
Yapım aşam. yatırım amaçlı gayr. gerçeğe uygun değerindeki değişim	(56)	(167)	-	-	-
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(13.010)	(4.694)	(21.309)	(11.804)	(32.059)
Diğer	(8.804)	(2.859)	(23.863)	(21.763)	(16.763)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(185.932)	(444.797)	(661.619)	(652.825)	(479.392)

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 185.932 bin TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %139'luk bir artışla 444.797 bin TL'ye, 31

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Şişh. Atatürk Bulvarı
No: 2/146 Çankaya - ANKARA
Ankara Kurumlar V.L. 35 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER
ANONİM ŞİRKETİ
Etiler Cad. No: 14
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic. No: 27388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %49'luk bir artışla 661.619 TL'ye, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %27'lik bir azalışla 479.392 bin TL'ye ulaşmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Bağlı ortaklık ve iş ortaklığı satış karı	66.081	253.666	71.186	1.172	-
Diğer	237	1.828	20.290	863	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	66.318	255.494	91.476	2.035	-

Yatırım faaliyetlerinden gelirler bağlı ortaklık satış karı, ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 66.318 bin TL olan yatırım faaliyetlerinden gelirler 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %285'lik bir artışla 255.494 bin TL ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %64'lük bir azalışla 91.476 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılında oluşan yatırım faaliyetlerinden gelirler bakiyesi, yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi içerisinde yer alan Nakkaştepe Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., Nisbetepe Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Akatlar Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. bağlı ortaklıkları ile Şirket'in %50 oranında paya sahip olduğu Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş. isimli iş ortaklığının 2021 yılı içerisinde satışından kaynaklanmaktadır. 2022 yılında oluşan bakiye Şirket'in %100 hissesine sahip olduğu bağlı ortaklıkları olan Pendik Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş., Sancaktepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş.'nin satışından kaynaklanmaktadır.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Net Karlarında Grup'un Payı	152.835	759.168	2.795.772	2.465.618	3.646.027

Şirket'in %50 oranında payına sahip olduğu ve özkaynak yöntemiyle konsolidasyon kapsamına dahil edilen iş ortaklıkları bulunmaktadır. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar kalemi, bu iş ortaklıklarının ilgili finansal dönemlerde elde ettikleri net dönem karının Şirket'in payına düşen kısımlarından oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya/Atatürk Bulvarı
No:107/107/85 Çankaya/ ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş Cad. No: 1
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910110785 Tic.Sic.No: 27440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7630-0013

Finansal Giderler, Net

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Banka kredilerinden kaynaklanan kur farkı gideri, net	(2.253.457)	(4.951.509)	(4.056.321)	(2.993.594)	(5.413.072)
Banka kredilerinden kaynaklanan faiz gideri	(477.538)	(795.540)	(1.027.207)	(796.192)	(964.315)
Banka masraf ve komisyon giderleri	(18.956)	(26.541)	(19.609)	(11.509)	(49.808)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş kar, net	318.004	229.798	168.694	129.916	403.123
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş kar veya zarar, net	(343.696)	187.494	348.514	319.611	(132.633)
Diğer	(72.745)	(105.102)	(156.920)	(113.845)	(430.056)
Toplam Finansal Giderler, Net	(2.848.388)	(5.461.400)	(4.742.849)	(3.465.613)	(6.586.761)

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 2.848.388 bin TL olan net finansal giderler 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %92'lik bir artışla 5.461.400 bin TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %13'lük bir azalışla 4.742.849 bin TL'ye, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %90'lık bir artışla 6.586.761 bin TL'ye ulaşmıştır. İzahname dönemleri itibarıyla finansal giderler kalemindeki değişim esas olarak döviz kurlarındaki dalgalanmalardan kaynaklanan kur farkı giderlerinden oluşmaktadır.

Dönem Net Karı

Bin TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Grup'un konsolide net kârı/(zararı)	(396.872)	1.780.413	14.253.742	12.942.450	17.418.941

Şirket'in net zararı 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 396.872 bin TL iken, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 1.780.413 bin TL, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise 14.253.742 bin TL net kâr elde edilmiştir. Net kâr 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemde ise yaklaşık %35'lik bir artış ile 17.418.941 bin TL'ye ulaşmıştır. İzahname dönemleri itibarıyla net kârda yaşanan artış başlıca satış gelirlerindeki artıştan ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışlarından kaynaklanmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 22/16 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735057/4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 1/1
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No: 2910110785 Tic.Sic.No: 28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-01107810-0013

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

Satış gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, yönetim ve danışmanlık gelirleri, konut satış gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmakta olup, satış gelirlerinin önemli bir kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in satış gelirleri 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 688.261 bin TL iken 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %44'lük bir artışla 993.056 bin TL'ye ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %117'lik bir artışla 2.153.605 bin TL'ye ulaşmıştır. Şirket'in satış gelirleri 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 1.430.067 bin TL iken 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %83'lük bir artışla 2.622.447 bin TL'ye ulaşmıştır. İzahname dönemleri itibarıyla satış gelirlerinde yaşanan artışın en önemli sebebi, pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyonun da eklenmesiyle tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile sektörde yaşanan canlılığın artmış olmasıdır.

10.2.3. İhraççı'nın, İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, nüfus artışı, kentleşme, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar gibi faktörler Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörünü, dolayısıyla Şirket'i etkileyebilmektedir.

Şirket'in faaliyetleri; COVID-19 gibi salgın hastalıklar ile deprem, sel de dâhil olmak üzere birçok doğal afetten etkilenebilmektedir.

Ayrıca, Şirket'in faaliyetleri piyasa riski, kur riski, kredi riski, faiz oranı riski, sermaye riski ve likidite riskine maruz kalabilmektedir. Söz konusu risklerin gerçekleşme durumuna göre Şirket faaliyetleri olumlu ya da olumsuz yönde etkilenebilmektedir.

Yukarıda belirtilen risklere ilişkin detaylı bilgiye işbu İzahnamenin 5 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

Şirket'in borçluluk durumu 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Borçluluk Durumu ⁵⁰	Tutar (Bin TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	3.894.661
Garantili	-

⁵⁰ Grup'un iş ortaklıkları dahil toplam düzeltilmiş borçluluk durumunu temsil etmektedir.

Teminatlı	2.972.610
Garantisiz/Teminatsız	922.051
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	35.633.875
Garantili	-
Teminatlı	18.655.749
Garantisiz/Teminatsız	16.978.126
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	39.528.536
Özkaynaklar	40.166.086
Çıkarılmış sermaye	303.717
Yasal yedekler	64.865
Paylara ilişkin primler	630.844
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(7.553)
Geçmiş yıl karları	21.755.272
Dönem net karı	17.418.941
TOPLAM KAYNAKLAR	79.694.622
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	60
B. Nakit Benzerleri	1.596.440
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	1.596.500
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	297.769
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	2.983.202
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:147/13 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 339 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 147/13
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-010-7830-0013

I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	3.280.971
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	1.684.471
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	18.656.696
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	18.656.696
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)⁵¹	20.341.167

Son durum itibarı ile Şirket'in borçluluk durumunda önemli bir değişiklik yoktur. Şirket'in dolaylı ve şarta bağlı finansal bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket, çeşitli yurt içi ve yurt dışı bankalardan sağladığı finansman çerçevesinde, Türkiye'de kullanılmayan bankaların mevcudiyeti de dahil olmak üzere, kredi kullanımıyla ilgili olarak herhangi bir bankada yaklaşık %20'den fazla bir konsantrasyona sahip değildir. Bu durum, Şirket'in finansal riskleri dağıtmak ve çeşitlendirmek amacıyla çeşitli finansal kuruluşlarla iş birliği yaparak kredi kaynaklarını çeşitle kaynaklardan elde ettiğini göstermektedir.

⁵¹ Grup'un iş ortaklıkları dahil düzeltilmiş net banka borçluluğu toplamını temsil etmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:12/16/6 Çankaya / ANKARA
Ankara
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

194 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Cad. No: 140
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
V.No: 2910110785 Tic.Sic.No: 288440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket'in temel nakit kaynakları faaliyetlerinden elde ettiği nakitten ve dışarıdan aldığı kredilerden oluşmaktadır. Şirket, bu Halka Arz sonrasında, faaliyetlerinden elde ettiği nakdin ve daha küçük çapta da olsa, dışarıdan aldığı kredilerin temel nakit kaynakları olacağını tahmin etmektedir.

Şirket esas olarak önemli giderler için nakit kullanmakta olup, bu önemli giderler de büyük ölçüde gayrimenkullerin operasyonel giderleri ile iyileştirilmesinden, makine ekipman yatırımlarından, mağaza açılış öncesi masraflardan, finansman ve işletme sermayesi giderlerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2023 tarihindeki nakit ve nakit benzerleri 1.365.470 bin TL, 31 Aralık 2022 tarihinde ise 1.085.580 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in gelecekteki faaliyetlerini ve sermaye gereksinimlerini fonlama imkânı, Şirket'in faaliyetlerinden nakit elde etmeye devam edebilmesine ve finansmana erişimine bağlı olacaktır. Şirket ileride nakdinin önemli bir kısmını faaliyetlerini fonlamak, önemli yatırımlarda bulunmak ve pay sahiplerine kâr payı dağıtmak için kullanacaktır.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosu aşağıdaki gibidir:

Bin TL	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Ocak-30 Eylül 2023
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	332.087	843.516	1.562.201	1.562.201	1.085.580
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	685.668	1.448.353	2.079.229	1.796.792	2.278.601
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları	75.436	862.007	(1.046.679)	(628.148)	572.258
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları	(124.487)	(997.018)	(1.282.732)	(956.257)	(2.211.240)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	(125.188)	(594.657)	(226.439)	(190.489)	(359.729)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	511.429	718.685	(476.621)	21.898	279.890
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	843.516	1.562.201	1.085.580	1.584.099	1.365.470

İNŞAAT VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 44 Kat: Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 275 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

195

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
376.000 m² Cad. No: 14
Kat: 15 Kat: 15 Kat: 15 Kat: 15
www.denizyatirim.com.tr
versis: No: 0291-0110-7430-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

(Kaynak: Konsolide Finansal Tablolar ve Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Notlar)

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket, hem yatırım harcamalarını, hem de işletme sermayesi ihtiyacını yönetebilmek için borçlanma limitleri kapsamında finansman kullanmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla toplam banka borcu sırasıyla, 8.130.828 bin TL, 11.432.399 bin TL, 13.628.880 bin TL ve 21.937.667 bin TL'dir.

Şirket'in finansal sağlamlığını değerlendirmek için kullanılan kaldıraç oranı (finansal borcun özkaynağa oranı), son üç yıl içinde dikkate değer bir iyileşme kaydetmiştir. 31 Aralık 2020 tarihinde 1,08 olan oran, 31 Aralık 2021 tarihine geldiğimizde 1,15'e yükselmiştir. 31 Aralık 2022 tarihinde bu oran 0,54'e 30 Eylül 2023'te ise 0,51'e düşmüştür. Bu durum, Şirket'in borçlarına karşı daha güçlü bir sermaye pozisyonuna sahip olduğunu ve Şirket'in finansal durumunun daha da güçlendiğini göstermektedir. Görülen bu iyileşme, Şirket'in finansal istikrarını ve yatırımcı güvenini artırırken operasyonel büyümeyi desteklemektedir. Şirket'in bu finansal gelişimi, etkili finans yönetimi ve stratejik kararlarla birlikte, daha sürdürülebilir bir büyümeyi ve Şirket'in gelecekteki projeler ve yatırımlar için daha sağlam bir temel oluşturduğunu göstermektedir.

Net banka borçluluğu, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam banka borcu tutarından düşülmesiyle hesaplanmakta olup, Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla net banka borçluluğu/özkaynaklar oranı aşağıdadır:

Bin TL ⁵²	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un düzeltilmiş banka kredileri toplamı	8.130.828	11.432.399	13.628.880	21.937.667
Eksi: Grup'un düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri toplamı	892.142	1.667.872	1.245.617	1.596.500
Net banka borçluluğu	9.674.931	14.052.459	18.354.715	20.341.167
Toplam özkaynaklar	6.719.431	8.500.026	22.750.746	40.166.086
Net banka borçluluğu / özkaynaklar oranı	1,08	1,15	0,54	0,51

(Kaynak: Konsolide Finansal Tablolar ve Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Notlar)

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi genel olarak dönen varlıklardan kısa vadeli yükümlülüklerin çıkarılmasıyla elde edilmektedir. Şirket'in kanaatine göre, Şirket'in İzahname'nin imza tarihini müteakip en az on iki ay içinde ortaya çıkacak ihtiyaçlar için yeterli işletme sermayesi vardır.

⁵² Düzeltilmiş banka borçları ve nakit ve nakit benzerleri kullanılmıştır.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmaktadır ve bu nedenle işletme sermayesi pozisyonu negatiftir. İşbu izahname tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanmaların önemli bir kısmı, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmına geçen kalemlerden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam varlıklara oranı ise %5'tir. Grup'un bir yıl içerisinde elde etmeyi beklediği kira sözleşmeleriyle kesinleşmiş gelirleri kısa vadeli yükümlülüklerinin dönen varlıkları aşan kısmını karşılamaya yetmektedir. Grup genellikle ilgili alacaklarını aynı ay içerisinde tahsil etmektedir. Faaliyetlerden sağlanan nakit sayesinde Grup aylık periyotlarda vadesi gelen yükümlülüklerini uygun şekilde ödemektedir. Grup'un tahsilat gün sayısının düşük olması, kısa vadeli yükümlülüklerinin zamanında ödenmesi açısından avantaj sağlamaktadır. Bunun yanı sıra yapılması planlanan halka arzdan sağlanacak gelir ile öncelikli olarak finansal yükümlülüklerin azaltılması planlanmaktadır. Halka arz sonrası Grup'un elde edeceği halka arz gelirlerinin bir kısmı işletme sermayesinde kullanılacaktır.

	30 Eylül 2023	
Bin TL	Konsolide	Düzeltilmiş
Dönen Varlıklar	2.152.586	2.471.537
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.551.480	3.943.561
Net İşletme Sermayesi	(1.398.894)	(1.472.025)

(Kaynak: Konsolide Finansal Tablolar ve Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Notlar)

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla vermiş olduğu teminatlar aşağıda yer almaktadır.

Verilen Teminatlar (TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İpotek	6.406.991	9.291.296	11.131.407	13.993.455
Pay Rehni	7.035.447	10.076.789	12.031.385	19.440.993
İşletme Rehni	525.000	521.902	505.680	495.285
Finansman bazında toplam	13.967.438	19.889.987	23.668.472	33.929.733

Verilen Teminatlar (TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Kamu kurum ve kuruluşlarına verilen teminatlar	61.045	90.977	126.079	144.700

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/105 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4689
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Tic. Sic. No: 27110
E-Posta: 14594 Sıhla - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dâhil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Maltepe Park AVM ve Ofis fonksiyonlarının bulunduğu parselde, 478 konutluk bir proje olan Maltepe Park Konut'un geliştirilmesi planlanmaktadır. Maltepe Park Konut'un hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Maltepe Belediyesi'nden alınmıştır. Projenin hayata geçirilmesi için çalışmalara hız verilecektir. Proje, konut ihtiyacını karşılayacak geniş bir konut yelpazesi sunmayı ve bölgenin kentsel dönüşümünde rol oynamayı hedeflemektedir.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Maif. Atatürk Bulvarı
No: 143/136 Çankaya/ANKARA
Ankara Yatırımlar V.L. 735 057 4693
Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 143/136
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-7830-0001
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dâhil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:1/2/25 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

ANM

Euro Cube Private Limited

ARAYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Denizkuyu Cad. No: 14
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274940 / Sicil No: 289440
www.denizyatirim.com
Mersl: No: 0291-0110-7830-0013

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Son yıllarda özellikle ticari gayrimenkul arzında doygunlaşma yaşandığı gözlemlenmektedir. Sektörde son dönemlerde görülen AVM yatırımı sayılarındaki azalma trendi ile arzın belli bir seviyeye gelmiş olması, enflasyonist ortam, döviz kurundaki artışlar ve yükselen inşaat maliyetleri, yatırım geri dönüş sürelerinin uzamasına neden olmuştur. Bu durum yabancı ve yerli yatırımcılar nezdinde ticari gayrimenkule yatırım yapma cazibesini azaltmıştır.

Ayrıca 2020 yılında başlayan COVID-19 pandemisi sektör genelinde belirsizlik yaratmıştır. Pandemi döneminde e-ticaretin genel ticaret içindeki payı görece artmış olup pandemi sonrası dönemde geleneksel perakende kategorisi üzerinde beklenen etkisi sınırlı olmuştur. Bu durum geleneksel perakende kategorisinde yer alan AVM'lerin pandemi dönemi sonrasında normalleşme döneminde güç kaybetmesine sebep olmuş, AVM'lerin dönüşüm ihtiyacını beraberinde getirmiştir. Önümüzdeki süreçte Grup gibi teknolojiyle bütünleşmiş ve tüketicilerin tüm gereksinimlerini karşılamaya yönelik mağaza karmaşı oluşturan AVM'lerin ön plana çıkması beklenmektedir.

Pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyon da eklenince sabit kira sözleşmelerinin ağırlığı azalırken ciro bazlı kira sözleşmelerinin ağırlığının arttığı gözlemlenmiştir.

Pandemi döneminde AVM'lerin toplayamadıkları ortak alan gider payı artmıştır. Bu duruma 2022 yılında tadil edilen AVM Yönetmeliği ile bazı reklam vb. giderlerin ortak alan giderlerine dahil edilmemesinin düzenlenmesi ile, AVM yönetimlerinin katlanması gereken ortak alan giderleri daha da yükselmiştir.

Ülke genelinde kıymetli konumlarda sektörde yeni ve güçlü metrekare arzı beklenmemektedir. Diğer yandan Türkiye'nin büyümeye devam etmesi, nüfus artışı ve işsizlik seviyelerinin stabil seyretmesi, AVM'lere ilişkin güçlü talebi desteklemektedir. Bu sayede yatırımını tamamlanmış ticari gayrimenkuller cazibesini korumaktadır. Ayrıca, pandemi sonrası dönemde Grup'un AVM portföyü için ziyaretçi sayıları güçlü bir toparlanma dönemi (2022 ilk yarıyıl) sonrasında 2019'daki pandemi öncesi güçlü performans döneminin de üzerinde bir performans göstermiştir. Tüm bu sebepler önümüzdeki dönemde metrekare başı ciro endeksinde artışın sürmesi beklentisini doğurmaktadır. Uzun vadede ise enflasyonun tek haneli rakamlara düşmesi ile ciro/kira kombinasyonunda kiranın payının artabileceği değerlendirilmektedir.

Ofislerde kiracılar tarafından enerji tüketimini optimize eden akıllı binalara talep artmaktadır. Buna ek olarak sürdürülebilirlik hedefleri çerçevesinde "yeşil" binalar hem kurumsallık göstergesi olarak görülmekte hem de kreditorler tarafından daha avantajlı finansman koşulları sağlamaktadır. Grup; altı LEED Gold, iki LEED Platin, geçmiş dönemlerde sürdürülebilir bina yönetimi kalitesinde outstanding seviyesinde üç BREEAM in Use sertifikası olan varlıklara sahiptir. Grup'un AVM portföyünde bulunan yedi bina, geçmiş dönemlerde "Outstanding" BREEAM Sertifikası ödülü ve dokuz bina "Gold ve Platinüm" LEED sertifikasyonu kazanmıştır. Ayrıca, Grup karbon ayak izini düşürme kapsamında da çalışmaları bulunmaktadır.

2023 yılında AVM'lerdeki yüksek doluluk oranları ile birlikte ziyaretçi sayıları da yüksek seyretmiştir. 2023 yılının Mart ayında AVM'lerdeki doluluk oranı %97,4 ile tüm zamanların en

yüksek oranına ulaşırken ziyaretçi sayısı 2023 yılının ilk 8 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %122 artmıştır.

Artan enflasyon ve yüksek seyreden tüketici talebinin etkisiyle beraber ciro bazlı kira gelirleri artarak net operasyonel gelirlere olumlu yönde etki etmektedir. Eylül ayı itibariyle AVM'lerde faaliyet gösteren kiracıların elde ettiği ciro 2022 yılının aynı ayına göre %102 artarak TÜFE'nin (%61,53) yaklaşık 40 puan üzerinde gerçekleşmiştir.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Şirket'in performans ve faaliyet sonuçları çeşitli iç ve dış faktörlerden etkilenmektedir ve etkilenmeye devam edecektir.

- Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler,
- Piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri,
- Finansmana erişim ve finansman maliyeti,
- Kahramanmaraş merkezli 6 Şubat 2023 tarihli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketi ve benzeri doğal afetler,
- Döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri,
- Enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar,
- COVID-19 pandemisi gibi salgın hastalıklar,
- Asgari ücret artışı gibi konular, Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

Türkiye'de enflasyonu kontrol altına almak amacıyla %8,50 olan bir hafta vadeli repo faizi, TCMB Para Politikası Kurulu Haziran 2023 toplantısında %15, Temmuz ayı toplantısında %17,5, Ağustos toplantısında %25, Eylül toplantısında %30, Ekim toplantısında %35 ve Kasım toplantısında %40 seviyesine yükseltilmiştir. İlerleyen dönemlerde Para Politikası Kurulu'nun alacağı kararlar belirsizliğini korumakta ve bu nedenle genel olarak finans piyasalarında finansmana erişimi zorlaştırmakta, sonuç olarak finansman maliyetleri öngörüsü belirsizleşmektedir. Buna ek olarak Avrupa ve ABD'de devam eden daraltıcı para politikalarının sona ereceği zamana ilişkin belirsizlik, Şirket'in finansman maliyetlerine ilişkin öngörüsünü zorlaştıran diğer bir önemli unsur olarak öne çıkmaktadır.

Türkiye'nin bulunduğu coğrafi bölgede son zamanlarda yaşanan ihtilafların oluşturduğu siyasi ve ekonomik belirsizlik devam etmektedir. Bu gelişmeler emtia fiyatlarını doğrudan etkilemekte ve Şirket'in maliyetlerine yansımaktadır.

İstanbul Finans Merkezi'nin önümüzdeki süreçte açılışının tamamlanması ofis pazarında rekabeti artıracak olmakla birlikte altyapı ve otoyol sorunları sebepleriyle henüz ortalama fiyatları sınırlı etkileyeceği düşünülmektedir.

Pandemi döneminde kullanımı çok artan ve cep telefonu uygulamaları yaygınlığını çok artıran e-ticaretin pandemi sonunda AVM doluluk oranlarını düşürmesi beklenmekteyse de tüketiciler fiziksel mağazası olan ve yüz yüze müşteri deneyimi sunan işletmeleri çevrimiçi alışveriş deneyimiyle birlikte kullanmaya başlamış ve bu sayede 2022 yılında pandemi öncesi 2019 ziyaretçi sayıları yakalanmış, 2023 yılında ise 2022 yılının üzerinde seyretmektedir. Bununla birlikte e-ticaretteki farklı yaklaşımlar, uygulama geliştirmeleri ticaretin gelecekte şeklini değiştirebilir.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mes. Atatürk Bulvarı
No:144/145 Çankaya - ANKARA
Ankara Telefonları V.İ. 35 857 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270110783 Tic. Sic. No: 381000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0003

Batı Avrupa'da AVM'lerin temel işlevi alışveriş iken Türkiye'de; alışverişin yanı sıra çocuk oyun alanları, kültürel aktiviteleri, otoparkı ile çeşitli yaş ve bütçeye hitap eden yemek alanları bulunan güvenli yapılar olarak ziyaretçiler için sosyalleşme amacıyla da önemli rol oynamaktadır. Söz konusu AVM'lerin isimleri de alışveriş merkezinden alışveriş ve yaşam merkezi olarak değişmiştir. Seçim sonrası doluluk, ciro ve karlılık oranlarında düşüş olabileceği beklenmiş olsa da, izahname tarihi itibarıyla Şirket'in AVM'lerine olan talep sürekliliğini korumaktadır.

Şirket, faaliyetlerini yurt içinde sürdürse de, Mevcut Ortaklar'dan Euro Cube, Singapur kanunları uyarınca kurulmuş olan bir şirkettir. Bu nedenle, Grup ile Euro Cube arasındaki ilişkiler, Türkiye'de işlem gören sermaye piyasası araçlarına yabancı yatırımlara kısıtlama getirilmesi gibi uluslararası politika değişimlerine duyarlılık gösterebilir.

Birinci nesil AVM'ler daha küçük metrekarelerde, çarşı/mahalle yapısında inşa edilmiştir. Optimum İstanbul AVM gibi ikinci nesil AVM'ler ile birlikte, metrekare alanları büyümüş ancak tamamı kapalı alan olan ve alışveriş odaklı yapılar olarak öne çıkmıştır. Son zamanlarda öne çıkan üçüncü nesil AVM'ler ise çevresiyle uyumlu, performans sanatları merkezlerine, geniş çocuk oyun alanlarına sahip, kapalı alanlarının yanı sıra geniş açık alanları ile sosyalleşme imkanını çeşitlendiren yapılardır. Şirket portföyünde bulunan Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis, Karşıyaka Hilltown AVM ve Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut bu üçüncü nesil AVM örneklerindedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya / Nispetiye / Ataköy / Beşiktaş
No:146 / 1. Kat / Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 744 057 4999
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

200K YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27994 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 10110783 Tic. Sic. No: 38410
Mersis No: 0291-0110-7830/0013

14. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kâr beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kâr tahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kâr tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kâr tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

14.4. Kâr tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kâr tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:14/5 Kat:Bankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 735 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Eskişehir 33394 Sıslı - İSTANBUL
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic.Sic.No:333940
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011078000013

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi*	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi**	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya, Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı		7.158.000	2,36
İpek Ilıcak Kayaalp	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı		-	-
Özgür Canbaş	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi		-	-
Ömer Sinan Tekol	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi		-	-
Sercan Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi		-	-

Yağmur Yaşar	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi			
--------------	----------------------	--	----------------------	--	--	--

* Şirket'in II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin yükümlülüklerine paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla uyum sağlaması gerekmektedir.

** Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyeleri 31.08.2023 tarihli genel kurul toplantısında, üç yıl görev yapmak üzere seçilmiştir.

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraçta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Yağmur Yaşar	Genel Müdür, İcra Komitesi Üyesi	Piazza Ofis Cevizli Mah. Tugay Cad. No: 69/A Maltepe/İstanbul	Varlık Yönetimi Direktörü	Yoktur	Yoktur
Ömer Sinan Tekol	Şirket CFO'su, İcra Komitesi Üyesi		Mali İşler Direktörü	Yoktur	Yoktur
Yalım Gürakan	Operasyon Direktörü, İcra Komitesi Üyesi		İstanbul Bölge Müdürü	Yoktur	Yoktur
Melis Kapancı	Kiralama Direktörü, İcra Komitesi Üyesi			Yoktur	Yoktur
Özlem Songur	Hukuk Müşaviri, İcra Komitesi Üyesi		Hukuk Müşaviri	Yoktur	Yoktur

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:146/204 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 35 057 1659
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

2025 YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Beştepe 34394 Şişli - İSTANBUL
No: 2910110783 Tic.Sic.No:38000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0-13

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Ali Alper	Teknik ve Ofis Yönetim Genel Müdür Yardımcısı		Teknik ve Ofis Yönetim Direktörü	Yoktur	Yoktur
Osman Baki Doğanay	Varlık Yönetimi Direktörü		Varlık Yönetimi Direktörü	Yoktur	Yoktur

15.2.3. İhraççı son beş yıl içerisinde kurulmuş ise İhraççı'nın kurucuları hakkında bilgi:

Şirket 2 Haziran 2006'da kurulmuştur.

15.2.4. İhraççı'nın mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

15.3. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Kamil Yanıkömeroğlu – Yönetim Kurulu Başkanı

1988 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden lisans derecesi alarak İnşaat Mühendisi, 1990 yılında aynı üniversiteden yüksek lisans derecesi alarak Yüksek İnşaat Mühendisi unvanı kazanan Kamil Yanıkömeroğlu, iş hayatına 1988 yılında başlamış, çeşitli müteahhitlik şirketlerinde çalışmış, 1996-2003 yıllarında Tepe İnşaat'ta Alışveriş Merkezleri Genel Koordinatörü olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Gayrimenkul Geliştirme Grup Başkanı olarak Rönesans Holding bünyesine katılan Yanıkömeroğlu Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

İpek Ilıcak Kayaalp – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

2000 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümünden mezun olan İpek Ilıcak Kayaalp, 2006 yılına kadar çeşitli uluslararası şirketlerde, varlık yönetimi ve finans alanlarında çalışmıştır. Kayaalp, 2006 yılında Rönesans Holding İcra Kurulu Üyesi ve Rönesans Holding Grup Şirketleri Hazine Grup Başkanı olarak görev yapmaya başlamıştır. 2014 yılından bu yana Rönesans Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Aynı zamanda Rönesans Eğitim Vakfı Yönetim Kurulu üyesidir. UNICEF gibi sivil toplum kuruluşları ile aktif olarak çalışmalar yürütmektedir.

Yağmur Yaşar – Yönetim Kurulu Üyesi

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mev. Atatürk Bulvarı
No:149/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D.755 067 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

2006 YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0003

Yağmur Yaşar, ODTÜ İnşaat Mühendisliği bölümünden 1992 yılında mezun olup aynı üniversiteden 1996 yılında MBA yüksek lisansını almıştır. Kariyerine Türk Eximbank'da başlayan Yaşar, 30 yıla yaklaşan çalışma hayatı boyunca ulusal ve uluslararası gayrimenkul yatırım ve yönetim şirketlerinde yöneticilik ve üst düzey yöneticilik yapmıştır. 2018 yılında Şirket'e katılan Yaşar 2020'den beri Şirket'in Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta, ilave olarak, Şirket'in çeşitli bağlı ortaklıklarında yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Yaşar, aynı zamanda, sektörde faaliyet gösteren derneklerin yönetim kurullarında roller üstlenmektedir.

Sercan Yüksel – Yönetim Kurulu Üyesi

Sercan Yüksel, 2007 yılında İstanbul Üniversitesi'nde ekonomi bölümünde lisans ve bankacılık & sigorta bölümünde yan dal programını tamamlamıştır. Kariyerine Ernst & Young'da finansal analist olarak başlayan Yüksel 2010 yılında Rönesans Holding çatısına katılmıştır. Rönesans Grubu'nun gayrimenkul kolunda 2014'ten bu yana CFO görevini yerine getiren Yüksel, 2022 yılında Rönesans Holding Türkiye Yatırım Grubu CFO pozisyonuna atanmıştır. Yüksel, Holding'in çeşitli şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir.

Ömer Sinan Tekol – Yönetim Kurulu Üyesi

Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nden lisans ve yüksek lisans (MBA) derecesi ile mezun olan Sinan Tekol, 2019 yılından bu yana CFA sertifikasına sahiptir. Finans ve bankacılık alanında toplam 11 yıl deneyimi bulunmakta olup İhraççı bünyesine 2017 yılında katılmıştır. 2023 yılında atandığı CFO'luk görevini sürdürmektedir.

Özgür Canbaşı – Yönetim Kurulu Üyesi

Özgür Canbaşı, 1995 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Makine Fakültesinde lisans ve 1997 yılında Koç Üniversitesi MBA – İşletme yüksek lisansı programını tamamlamıştır. Kariyerine 1998 yılında Deutsche Bank'ta Kurumsal ve Yatırım Bankacılığı bölümünde başlamış ve 11 yıl boyunca çeşitli satın alma ve birleşme, sermaye piyasası halka arz ve tahvil ihraçları sendikasyon işlemlerinde görev almıştır. 2009 yılında Rönesans Holding bünyesine katılmış ve çeşitli grup şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Canbaşı, ayrıca, Rönesans Holding'in Hollanda merkezli bağlı ortaklığı Ballast Nedam NV'de Gözetim Kurulu (Supervisory Board) üyesidir.

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel:

Yağmur Yaşar (Genel Müdür, İcra Komitesi Üyesi)

Yağmur Yaşar, ODTÜ İnşaat Mühendisliği bölümünden 1992 yılında mezun olup aynı üniversiteden 1996 yılında MBA yüksek lisansını almıştır. Kariyerine Türk Eximbank'da başlayan Yaşar, 30 yıla yaklaşan çalışma hayatı boyunca ulusal ve uluslararası gayrimenkul yatırım ve yönetim şirketlerinde yöneticilik ve üst düzey yöneticilik yapmıştır. 2018 yılında Şirket'e katılan Yaşar 2020'den beri Şirket'in Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta, ilave olarak, Şirket'in çeşitli bağlı ortaklıklarında yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Yaşar, aynı zamanda, sektörde faaliyet gösteren derneklerin yönetim kurullarında roller üstlenmektedir.

Sercan Yüksel (Rönesans Holding Türkiye Yatırım Grubu CFO'su, İcra Komitesi Üyesi)

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mem. Atatürk Bulvarı
No:14/11 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 736 05 / 4499
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 3/394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:38800
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 02910110783000013

Sercan Yüksel, 2007 yılında İstanbul Üniversitesi'nde ekonomi bölümünde lisans ve bankacılık & sigorta bölümünde yan dal programını tamamlamıştır. Kariyerine Ernst & Young'da finansal analist olarak başlayan Yüksel 2010 yılında Rönesans Holding çatısına katılmıştır. Grubun gayrimenkul kolunda 2014'ten bu yana CFO görevini yerine getiren Yüksel, 2022 yılında Rönesans Holding Türkiye Yatırım Grubu CFO pozisyonuna atanmıştır. Yüksel, Holding'in çeşitlik şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir.

Ömer Sinan Tekol (Şirket CFO'su, İcra Komitesi Üyesi)

Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nden lisans ve yüksek lisans (MBA) derecesi ile mezun olan Sinan Tekol, 2019 yılından bu yana CFA sertifikasına sahiptir. Finans ve bankacılık alanında toplam 11 yıl deneyimi bulunmakta olup İhraççı bünyesine 2017 yılında katılmıştır. 2023 yılında atandığı CFO'luk görevini sürdürmektedir.

Yalım Gürakan (Operasyon Direktörü, İcra Komitesi Üyesi)

Yalım Gürakan, 1999 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun olmuştur. 2004 – 2006 yılları arasında Çankaya Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi MA (MSc) Uluslararası Ticaret ve Finans Yüksek Lisansı yapmıştır. 1999 yılında Savunma Sanayi Müsteşarlığı'nda Finansal Analist olarak çalışma hayatına başlayan Gürakan, 2001 yılında Rönesans Holding bünyesine katılmış, grup şirketlerinde çeşitli görevlerde bulunmuştur. Hali hazırda Şirket'te Operasyon Direktörü görevini sürdüren Gürakan, bu görevine ek olarak Eylül 2023'ten bu yana REC Havacılık Taşımacılık Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin de Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Melis Kapancı (Kiralama Direktörü, İcra Komitesi Üyesi)

Melis Kapancı, 2006 yılında Louis Pasteur, Strasbourg Üniversitesinde ekonomi eğitimini tamamlamış olup kariyerine yine 2006 yılında AVM kiralama ve yönetim alanında faaliyet gösteren Cefic Türkiye'de başlamıştır. Devamında kiralama direktörü olarak AVM Partners, Emaar ve Rixos gruplarında görev yapmıştır. Şirket'e 2023 yılında katılmış olup Şirket'te kiralama direktörü görevini sürdürmektedir.

Özlem Songur (Hukuk Müşaviri, İcra Komitesi Üyesi)

Özlem Songur, 2002 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuş olup çalışma hayatına 2003 yılında avukat olarak başlamıştır. 2008 yılında itibaren ticari gayrimenkul yatırımcısı ulusal ve uluslararası şirketlerin hukuk birimlerinde çalışmış, 2016 yılında Şirket bünyesine katılmıştır. 2018 yılından itibaren Şirket'in Hukuk Müşaviri görevini sürdürmektedir.

Osman Baki Doğanay (Varlık Yönetimi Direktörü)

Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü lisans eğitimini 2010 yılında birincilik ile bitiren Baki Doğanay, aynı üniversitede "İnşaat Yönetimi" alanında yüksek lisans eğitimine devam etmektedir. Proje Yönetimi ve Varlık Yönetimi alanında toplamda 13 yıl deneyimi bulunmakta olup İhraççı bünyesine 2015 yılında katılmıştır. 2023 yılında atandığı Varlık Yönetimi Direktörü pozisyonunda görevini sürdürmektedir.

Ali Alper (Genel Müdür Yardımcısı)

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:147/10P Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 788 067 4639
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

2008 YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5/1394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388416
www.denizyatirim.com.tr
MERSİS No: 0291011078300001

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Ali Alper, lisans eğitimini 1999 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Elektrik Mühendisliği bölümünde, yüksek lisans eğitimini ise 2003 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İktisat ve İstanbul Teknik Üniversitesi Elektrik Mühendisliği bölümünde tamamlamıştır. Kariyerine TEİAŞ'ta başlayan Alper, sırasıyla Arçelik ve İş Bankası'nda çalıştıktan sonra 2013 yılında İşletme Müdürü olarak Rönesans Grubu bünyesinde görev almaya başlamıştır. 2022 yılında Şirket'te Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır. Alper ilave olarak, Şirket'in çeşitli bağlı ortaklıklarında yönetim kurulu üyeliği görevini de sürdürmektedir.

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

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmiyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
Yönetim Kurulu						
İpek İlçak Kayaalp	DESNA GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			-		
	DESNA HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	29.543.005 TL	29.543.005	%5	15.04.2022	Devam
	KZA GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ			-		
	RC RÖNESANS İNŞAAT TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.09.2023)			-		
	RG YATIRIM VE GAYRİMENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ			-		
	RI RÖNESANS İNŞAAT YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	RNS MENKUL VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	10.000.000 TL	10000000	%4,8	26.06.2023	Devam
	RÖNESANS ENDÜSTRİ TESİSLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.12.2019)			-		
	RÖNESANS ENERJİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			-		
	RÖNESANS HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	55.000.000 TL	55000000	%4,74	22.09.2008	Devam
	RÖNESANS MEA İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 13.06.2019)			-		
	RÖNESANS REY ENDÜSTRİYEL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ			-		
	RÖNESANS RUSYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
RÖNESANS YENİLENEBİLİR ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			-			
Kamil Yanıkömeroğlu	ADN PPP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			-		
	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	ATAPORT TURİZM GAYRİMENKUL YATIRIM VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Erenköy Gayrimenkul Yatırım Temsilcisi)			-		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:147/235 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 775057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

2025 YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 9/1 - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 3884
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291010783000000010000000000000000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	BALMUMCU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.06.2020)			0		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	BRS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ BÖLGESİ YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	CEYHAN POLİPROPİLEN ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 25.05.2022)			0		
	CYN PETROKİMYA ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022)			0		
	ELZ SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			-		
	ERENKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	FLORYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 09.07.2021)			-		
	FTR PPP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	GAZİANTEP HASTANE SAĞLIK HİZMETLERİ İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	HEL MİMARLIK TASARIM YAPI MÜHENDİSLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 10.07.2020)			0		
	İSTANBUL PPP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	KAVACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.02.2022)			0		
	KİLYOS İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 30.11.2018)			-		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	KUZGUNCUK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 25.06.2019)			0		
	MECİDİYEKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 11.08.2020)			0		
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	MR İŞLETME HİZMETLERİ DANIŞMANLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 30.09.2023)			0		
	NAKKAŞ OTOYOL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ			0		
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021)			0		
	NİSBETİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.12.2021)			0		

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 45/4-8 Çankaya - ANKARA
 RÖNESANS Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Beşiktaş Cad. No: 141
 Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
 V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 3399440
 Mersis No: 0291-0110-78300013

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmiyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	PANGALTI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 30.11.2018)					
	PENDİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.01.2022)					
	RC ALTYAPI YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 31.03.2022)					
	RME SAĞLIK HİZMETLERİ DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ					
	RMİ RÖNESANS MEDİKAL TAAHHÜT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	3.294 TL	3294	%3	28.03.2013	Devam
	RNS CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİYEL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022)					
	RNS CIS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RNS MEDİKAL SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RNS NAKKAŞ ALTYAPI YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RNS PPP ALTYAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	RNS PPP SOSYAL ALTYAPI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.09.2023)					
	RNS TESİS BAKIM ONARIM DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ					
	RÖNESANS BOREAS İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 27.03.2019)					
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	7.158.000 TL	7.158.000	%1,96	8.07.2013	Devam
	RÖNESANS İŞLETME HİZMETLERİ DANIŞMANLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 28.09.2021)					
	RÖNESANS REY ENDÜSTRİYEL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 27.12.2022)					
	RÖNESANS RSİ SAĞLIK İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RÖNESANS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	3.622.500 TL	3.622.500	%3	29.11.2012	18.05.2022
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ					
	RS TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RSM İŞLETME HİZMETLERİ DANIŞMANLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
	RSS TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 11.05.2020)					
	RSY GAZİANTEP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RSY KZT SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RSY SAĞLIK TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RTI İNŞAAT TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 15.11.2022)					
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 03.11.2022)					
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	SUADIYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	ŞİŞLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	TBO SAĞLIK İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ					

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 46 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar Yayıncılık A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
MERSİS NO: 029101078300000003

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortığı Ohunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinin Tarihi	Çıkış Tarihi
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ					
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	YZG SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
Özgür Canbağ	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.03.2018)					
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.03.2018)					
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.03.2018)					
	BNRAY İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.08.2019)					
	CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ BÖLGESİ YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 19.12.2022)					
	CEYHAN POLİPROPİLEN ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ					
	CYN PETROKİMYA ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022)					
	DAPEK LİMAN HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ					
	DESNA GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.01.2023)					
	ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi) (Görev bitiş tarihi: 28.08.2019)					
	FERİKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi) (Görev bitiş tarihi: 28.08.2019)					
	KURTKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi) (Görev bitiş tarihi: 28.08.2019)					
	RNS CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİYEL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022)					
	RÖNESANS ENERJİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 30.03.2023)					
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RÖNESANS HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 02.02.2023)					
	RÖNESANS LİMAN YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ					
	RÖNESANS REY ENDÜSTRİYEL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 27.12.2022)					
Yağmur Yağar	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 735/16 Çankaya/ANKARA
Ankara Telefonları V.V. 735 057 4099

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

21 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278844
Mersis No: 0291-0110-783000013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortak Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			..		
	ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi)			..		
	FERİKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi)			..		
	FLORYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 09.07.2021)			-		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			..		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			..		
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			..		
	KAVACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.02.2022)			-		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	KURTKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi)			..		
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			..		
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			..		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			..		
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021)			..		
	NİSBETİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.12.2021)			..		
	PENDİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.01.2022)			..		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			-		
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ			-		
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			..		
	SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 03.11.2022)			-		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			..		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			..		
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ			..		
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
Sercan Yüksel	ALACAATLI İNŞAAT YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			..		
	CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ BÖLGESİ YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ			..		
	DC HİDRO ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ			..		
	GAZİANTEP HASTANE SAĞLIK HİZMETLERİ İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			..		

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 15/336 Çankaya / ANKARA
Anonim Durumlar V.D. 735 457 4698
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 38844
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortaklığı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	KZA GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 14.09.2023)			•		
	RNS NAKKAŞ ALTYAPI YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			•		
	RÖNESANS ENERJİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			•		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			•		
	RÖNESANS RSI SAĞLIK İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			•		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020)			•		
	RNS PPP SOSYAL ALTYAPI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.09.2023)			•		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			•		
	RÖNESANS RSI SAĞLIK İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			•		
	RSY SAĞLIK TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			•		
	RYE ENERJİ GELİŞTİRME VE ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ			•		
	ZEYTİNBURNU İNŞAAT YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			•		
	Ali Alper	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			•	
ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ				•		
SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
SELMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				•		
TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ				•		

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya An. Atatürk Bulvarı
No:14/10/1 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar Y.D.175 057 4395
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

214 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
Ömer Sinan Tekel	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET			0		
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ			0		
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
REC HAVACILIK TAŞIMACILIK TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0			
Yönetimde Söz Sahibi Personel						
Sercan Yüksel	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			0		
	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			0		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			0		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			0		

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 24/14 Çankaya ANKARA
 Ankara / Türkiye / Tic. Sic. No: 272699
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Privats Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Kat: 9/1 34394 Şişli - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 2910110783
 Mersis No: 0291011078300010
 Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortakçı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyenler, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	AYVANSARAY İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 8.02.2023) - Kurumsal Hizmetler Müdürü			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	BALMUMCU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.06.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.06.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	DESNA GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.01.2023) - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	FLORYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 28.09.2018) - Mali İşler Direktörü			-		
	FLORYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.10.2020) - Finans Direktörü			-		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	KALAMIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 7.09.2023) - Kurumsal Hizmetler Müdürü			-		
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 13.10.2020) - Finans Direktörü			-		
	KAVACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	KAVACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.02.2022) - Genel Müdür Yardımcısı			-		

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atıfhan Sokakı
 No: 2/5/8 Çankaya / ANKARA
 Ankara Şubeleri V.D. 35 057 4899
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

2AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Kat: 3/394 Sisli - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 27847
 Mersis No: 0291-0110-7830-0013

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Ahnan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	KUZGUNCUK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 25.06.2019) – Mali İşler Direktörü					
	MECİDİYEKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 11.08.2020) – Mali İşler Direktörü					
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) Mali İşler Direktörü					
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	NAKKAŞ OTOYOL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) – Genel Müdür Yardımcısı					
	NİSBETİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	NİSBETİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) – Genel Müdür Yardımcısı					
	PENDİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Genel bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	PENDİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.01.2022) – Genel Müdür Yardımcısı					
	RESTATE MENKUL VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi 21.09.2023) – Kurumsal Hizmetler Müdürü					
	RNS PPP ALTYAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	RNS TESİS BAKIM ONARIM DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 10.10.2023) – Mali İşler Direktörü					
	RÖNESANS BOREAS İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 08.02.2023) – Mali İşler Müdürü					
	RÖNESANS EMLAK GELİŞTİRME HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 31.03.2022) – Genel Müdür Yardımcısı					
	RÖNESANS KONUT GELİŞTİRME İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022) – Mali İşler Direktörü					
	RÖNESANS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Kurumsal Hizmetler Müdürü					

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/1 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 330974699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5/1 Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 291010783
Mersis No: 0291-0110-78300018

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortak Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyen, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	RÖNESANS TÜRKMEN İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 8.02.2023) – Kurumsal Hizmetler Müdürü					
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 3.11.2022) – Genel Müdür Yardımcısı					
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Genel Müdür Yardımcısı					
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Genel Müdür Yardımcısı)					
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Giriş bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
Ömer Sinan Tekol	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	AKATLAR GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 10.12.2021) – Mali İşler Müdürü					
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Mali İşler Direktörü					
	FERİKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Mali İşler Direktörü					

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:147 Kat: Çankaya ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 23 067 4499
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
218 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Beşiktaş 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 28440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortaklığı Olunan ve/veya Görev Alman Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	FLORYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 9.07.2021) – Mali İşler Müdürü					
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Direktörü					
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Mali İşler Direktörü					
	KAVACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.02.2022) – Mali İşler Müdürü					
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	KURTKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Mali İşler Direktörü					
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) – Mali İşler Müdürü					
	NİSBETİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 10.12.2021) – Mali İşler Müdürü					
	PENDİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.01.2022) – Mali İşler Müdürü					
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 31.08.2023) - Mali İşler Müdürü					
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Mali İşler Direktörü					
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 3.11.2022) – Mali İşler Müdürü					
	SBLİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mem. Atatürk Bulvarı
 No: 44/25 Çankaya ANKARA
 Ankara Numaralar V.D. 735 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
 219

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
 No: 2910110783 Tic Sic No: 2910110783
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edişim Tarihi	Çıkış Tarihi
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
Ortaklık						
İpek İltisak Kayaalp	VOLGA DIŞ TİCARET VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	800.000 TL	800	%5	23.07.1993	Devam
Yalım Güralcan	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	50.000 TL	50.000	%100	13.10.2022	Devam

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Alan. Atatürk Bulvarı
No: 104/36 Çankaya - ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 15/ 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:1 Kat:10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 245 067 4599
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esemece 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
Vergi No: 34010783 Tic.Sic.No:30600
www.denizyatirim.com.tr
Mühür No: 0251/01/2013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu, yönetim kurulu başkanı, yönetim kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personeline 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için sırasıyla toplam 8.401 bin TL, 5.664 bin TL, 11.929 bin TL ve 22.412 bin TL tutarlarında ödeme yapılmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	8.401	5.664	11.929	22.412
Toplam	8.401	5.664	11.929	22.412

(Kaynak: Konsolide Finansal Tablolar ve Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Notlar)

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

Şirket, yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelin kıdem tazminatı (783.527 TL) ve kullanılmamış izin menfaatleri (5.028.344 TL) için 30 Eylül 2023 itibarıyla 5.811.871 TL karşılık ayırmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Men. Atatürk Bulvarı
No: 23/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 265 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 84394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 44470783 Tic. Sic. No: 278840
www.denizyatirim.com.tr
No: 0212 3110 7430 0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi*	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi**
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya, Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı	Üç yıl / Üç yıl
İpek Ilıcak Kayaalp	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Üç yıl / Üç yıl
Özgür Canbaş	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi	Üç yıl / Üç yıl
Ömer Sinan Tekol	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi	Üç yıl / Üç yıl
Sercan Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi	Üç yıl / Üç yıl
Yağmur Yaşar	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi	Üç yıl / Üç yıl

Yönetimde Söz Sahibi Personel

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Yağmur Yaşar	Genel Müdür, İcra Komitesi Üyesi	Piazza Ofis Cevizli Mah. Tugay Cad. No: 69/A Maltepe/İstanbul	Varlık Yönetimi Direktörü	Yoktur	Yoktur
Ömer Sinan Tekol	CFO, İcra Komitesi Üyesi		Mali İşler Direktörü	Yoktur	Yoktur
Yalım Gürakan	Operasyon Direktörü, İcra Komitesi Üyesi		İstanbul Bölge Müdürü	Yoktur	Yoktur

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Komiteleri" başlıklı 13. maddesine göre "Yönetim kurulunun SPKn, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ile TTK ve ilgili mevzuat kapsamında kurmakla yükümlü olduğu komitelerin oluşumu, görev ve çalışma esasları ile yönetim kurulu ile ilişkileri hakkında, ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim kurulu tarafından görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen yönetim kurulu bünyesinde Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi dâhil olmak üzere kanunen kurulması gereken veya yönetim kurulunca kurulması uygun görülen diğer komiteler oluşturulur. Ancak yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulamaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu komitelerin görevlerini yerine getirir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak belirlenir ve kamuya açıklanır. Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamının, diğer komitelerin ise başkanlarının, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmesi gerekmektedir."

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tâbi olacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla Şirket, Kurul'ca yeni listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tâbi olacaktır. II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklerle Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir.

Bu bağlamda, Şirket, [●] tarih ve [●] sayılı yönetim kurulu kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında bilgilendirme politikası, bağış ve yardım politikası, ücretlendirme politikası ve kâr payı dağıtım politikasını kabul etmiş ve kâr payı dağıtım politikası ile bağış ve yardım politikasının halka arz sonrasında gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmasına ve ücretlendirme politikasının halka arz sonrasında gerçekleştirilecek ilk genel kurulun gündeminde ayrı bir madde şeklinde pay sahiplerinin bilgisine sunularak pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınmasına karar vermiştir.

Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tâbi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar ve müşteriler 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. Şirket aktif ve şeffaf bir bilgilendirme politikası izlerken, kamuyu aydınlatmaya ilişkin tüm uygulamalarda SPK ve Borsa düzenlemelerine uyum göstermek ve en etkin iletişim politikasını uygulamayı amaçlamaktadır.

Şirket'in bilgilendirme politikası yönetim kurulunun yetkisi altında oluşturulur ve uygulanır. Bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi ve geliştirilmesi yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Yatırımcı ilişkileri birimi kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Bu politika çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları; periyodik olarak çıkarılan mali tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık ve ara dönem faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.rgy.com.tr), özel durum açıklamaları, ticaret sicil gazetesi aracılığı ile yapılan ilân ve duyurular, telekonferans, telefon, e-

posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri, sosyal medya, yazılı ve görsel medya, yatırımcılarla yüz yüze veya telekonferans vasıtasıyla yapılan bilgilendirme toplantıdır.

Bağış ve Yardım Politikası

Şirket, [●] tarih ve [●] sayılı yönetim kurulu kararı ile toplumsal ve kurumsal sorumluluk bilinci içerisinde toplumsal ihtiyaçları karşılamak, ülkenin geleceğine ve kalkınmasına katkıda bulunmak suretiyle, eğitim, sağlık, kültür-sanat, hukuk, bilimsel araştırma, 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 ve yardım politikasını oluşturmuş ve söz konusu politikanın halka arz sonrasında gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar vermiştir.

Şirket tarafından bağış yapılabilmesi için gerekli hüküm, Esas Sözleşme'de bulunmaktadır. Şirket, SPK düzenlemeleri, SPKn, TTK, TBK ve diğer ikincil düzenlemeler ile Şirket iç düzenlemeleri ve Esas Sözleşme'nin işletme konusuna ilişkin maddesi çerçevesinde, kurumsal sosyal sorumluluk uygulamaları kapsamında, SPK'nın örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine aykırılık teşkil etmemesi ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla, işletme konusunu aksatmayacak şekilde genel kurulun tespit edeceği sınırlar dâhilinde yönetim kurulu kararı ile bağış ve yardım yapılabilir. Bununla birlikte, pay sahiplerinin haklarının korunması esnasından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır.

Tüm bağış ve yardımlar Şirket vizyon, misyon ve politikalarına uygun ve Şirket'e ait etik ilkeler ile değerler ve Şirket yıllık bütçe ödenekleri göz önünde bulundurularak yapılır. Bağış ve yardımlar, nakdi ve ayni olmak üzere iki şekilde yapılabilir. Bağışın şekli, miktarı ve yapılacağı kurum, kuruluş veya kişilerin seçiminde Şirket'in kurumsal sosyal sorumluluk politikalarına uygunluk gözetilir. Üniversiteler, öğretim kurumları, vakıflar, kamuya yararlı ve diğer dernekler ve bu nitelikteki kişi veya kurumlar, sivil toplum örgütleri dâhil her türlü kurum, kuruluş ve kişiye bağış ve yardım yapılabilir.

Yapılan bağışlar dağıtılabılır kâr matrahına eklenir. Bağış miktarına ilişkin olarak, her halde, SPK'nın belirleyeceği emredici sınırlara uyulur. Şirket tarafından yapılan bağış ve ödemeler, SPK'nın ilgili düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

Ücretlendirme Politikası

Şirket, [●] tarih ve [●] sayılı yönetim kurulu kararı ile ücretlendirme politikasını oluşturmuş ve söz konusu politikanın halka arz sonrasında gerçekleştirilecek ilk genel kurulun gündeminde ayrı bir madde şeklinde pay sahiplerinin bilgisine sunulurken pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınmasına karar vermiştir. 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. Ücretlendirme politikası belirlenirken, sektörle rekabet edebilmek, yeni yetenekleri Şirket'e kazandırabilmek ve dış devinimi azaltabilmek amacı ile sektörel veriler göz önünde tutulur.

Söz konusu ücretlendirme politikasının uygulanması, geliştirilmesi ve takip edilmesinden yönetim kurulu sorumlu olacaktır. Ücretlendirme uygulamalarının yönetim kurulu adına izlenmesi,

RONESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 135/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Ofisleri V.D. 789 057 4699
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
226
ANKARA ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 3/394 Sıgılı - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-7830-0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

denetlenmesi ve raporlanması sürecini kurulacak Kurumsal Yönetim Komitesi yürütecektir. Kurulacak Kurumsal Yönetim Komitesi ücretlendirme politikasını değerlendirmek ve önerilerini Şirket'in yönetim kurulu onayına sunmakla görevli ve yetkili olacaktır.

Yönetim kurulu üyelerine her yıl genel kurul tarafından belirlenen tutarda ücret ödenecektir. Yönetim kurulu üye ücret seviyeleri belirlenirken, yönetim kurulu üyesinin karar verme sürecinde aldığı sorumluluk, sahip olması gereken bilgi, beceri, yetkinlik gibi unsurlar dikkate alınacak ve ayrıca sektörde yer alan benzer şirketlerin yönetim kurulu üye ücret seviyeleri ile karşılaştırmalar yapılacaktır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirmesinde Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

İdari sorumluluğu bulunan çalışanlara, yönetim kurulu tarafından onaylanan tutarda ücret ödenecektir. İdari sorumluluğu bulunan çalışanlara yapılan ödemeler, Şirket'in kısa ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasını ve sürdürülebilir performansın sağlanmasını teşvik etmek üzere kurgulanacaktır.

Şirket; genel kurul onayına tâbi olmak üzere usul ve esasları yönetim kurulu tarafından belirlenen sadakat primi, pay edindirme programı gibi ücretlendirme esaslarını kabul edebilir.

Kâr Payı Dağıtım Politikası

Şirket, [●] tarih ve [●] sayılı yönetim kurulu kararı ile kâr payı dağıtım politikasını oluşturmuş ve bu politikanın halka arz sonrasında gerçekleştirilecek ilk toplantıda genel kurulun onayına sunulmasına karar vermiştir. Kâr payı dağıtım politikasının amacı Şirket'in ilgili mevzuata uygun olarak yatırımcılar ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politikanın izlenmesini sağlamak, yatırımcıları bilgilendirmek ve kâr dağıtımını anlamında yatırımcılara karşı şeffaf bir politika sürdürmektir.

Kâr payı dağıtım kararına, kârın dağıtım şekline ve zamanına, yönetim kurulunun önerisi üzerine, Şirket genel kurulu tarafından karar verilir.

İlgili düzenlemeler ve mali imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortakların sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak; Esas Sözleşme, TTK, SPK'n, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği ve vergi düzenlemeleri çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir net dönem kârının asgari [●]'lik kısmının pay sahiplerine ve kâra katılan diğer kişilere dağıtılması hedeflenmektedir. Kâr payı nakden ve/veya bedelsiz pay verilmesi şeklinde ve/veya bu iki yöntemin belirli oranlarda birlikte kullanılması ile dağıtılabilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in payları arasında kâr payı imtiyazı öngören bir pay bulunmamaktadır.

Kâr payı dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla, eşit veya farklı tutarlı taksitlerle de kâr payına ilişkin ödemeler yapılabilir.

TTK'ya ve Esas Sözleşme'ye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile Esas Sözleşme'de veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, Şirket

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Anm. Atatürk Bulvarı
No:141/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. No:574600
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
227
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 9/1 Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291010783000000013
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

çalışanlarına, vakıflara ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr payı dağıtım işlemlerine, en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması şartıyla, genel kurulda belirtilen tarihte başlanır. Esas Sözleşme uyarınca, genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgilere kâr dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir ve bu husus genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulur.

Şirket genel kurulu, SPK'n ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Kâr payı avansı Şirket'in ara dönem finansal tablolarında yer alan kârları üzerinden nakden dağıtılır. Belirli bir ara döneme ilişkin kâr payı avansı taksitle dağıtılamaz. Kâr payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri uyarınca kâr dağıtımlarına ilişkin yönetim kurulu önerisi veya kâr payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararı, şekli ve içeriği ile kâr dağıtım tablosu veya kâr payı avansı dağıtım tablosu ile birlikte kamuya duyurulur. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan İhraççı'nın pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Bölümü Temel Faaliyetleri:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulması sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek.
- Dönem içerisinde bölüme gelen sorular ve pay sahiplerinin Şirket ile ilgili bilgi talepleri, Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, Şirket'in bilgilendirme politikası doğrultusunda açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dâhil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere konferans, panel, seminer ve yerinde tanıtım toplantılarına katılım sağlamak.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Anm. Atatürk Bulvarı
No:10 Kat:33 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar Y.D. No:12090
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80yükdere Cad. No: 141
Kat:33 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 291677
Vergi No: 2916770783 Tic. Sic. No: 291677
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 02910010770000000101

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Yatırımcı İlişkileri Müdürü

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için SPK'ye başvuran ortaklıkların, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlama tarihinden itibaren altı ay içerisinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nü oluşturma ve bölümün doğrudan bağlı olarak çalışacağı yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisini belirleme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirket, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra, yatırımcı ilişkileri bölümü ile ilgili diğer bilgi ve gelişmeleri KAP'ta yayımlayacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/106 Çankaya / ANKARA
Ankara Numunlar V.D. 725 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
229 ANKARA ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141-
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 025101078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 298’dir. Aşağıda yer alan tablo, anılan tarihler itibarıyla çalışan sayılarının, çalışma yerlerine göre dağılımını yansıtmaktadır:

	31 Aralık			30 Eylül 2023
	2020	2021	2022	
AVM	181	180	168	180
Merkez ofis	88	101	100	118
TOPLAM	269	281	268	298

İl	Lokasyon	Personel Sayısı (30 Eylül 2023)
Adana	İşletme	15
Ankara	İşletme	15
İstanbul	İşletme	82
	Merkez	118
İzmir	İşletme	31
Kahramanmaraş	İşletme	11
Samsun	İşletme	16
Şanlıurfa	İşletme	10
Toplam		298

(Kaynak: Şirket Yönetimi)

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı’nın paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççı’nın paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.3. Personelin İhraççı’ya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 43/30 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 274067/4099
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Şirket'in son genel kurul toplantısı ve İzahname tarihindeki son durum itibarıyla; Şirket'in güncel pay sahipliği yapısı aşağıdaki gibidir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı					
	Son Genel Kurul Toplantısı 1 Aralık 2023			Son Durum İzahname tarihi itibarıyla		
	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)
Rönesans Emlak Geliştirme	225.477.000	74,24	74,24	225.477.000	74,24	74,24
Euro Cube	65.116.888	21,44	21,44	65.116.888	21,44	21,44
Murat Özgümüş	5.965.000	1,96	1,96	5.965.000	1,96	1,96
Kamil Yanıkömeroğlu	7.158.000	2,36	2,36	7.158.000	2,36	2,36
TOPLAM	303.716.888	100,00	100	303.716.888	100,00	100

İhraççının son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Rönesans Emlak Geliştirme ve Euro Cube'tın ortaklarının sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Rönesans Emlak Geliştirme'nin Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul Toplantısı 31 Temmuz 2023		Son Durum İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Rönesans Holding	569.205.761	100	569.205.761	100
TOPLAM	569.205.761	100	569.205.761	100

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:105/26 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. No: 27 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
231

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80yükdere Cad. No: 144
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sicil No: 2910110783 Tic. Sic. No: 28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Rönesans Holding'in Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul Toplantısı		Son Durum	
	11.09.2023		İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Erman Ilıcak	1.045.000.000	90,01	1.045.000.000	90,01
İpek Ilıcak Kayaalp	55.000.000	4,74	55.000.000	4,74
IFC	44.595.976	3,84	44.595.976	3,84
RNS Menkul ve Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Anonim Şirketi	16.353.892	1,41	16.353.892	1,41
TOPLAM	1.160.949.868	100,00	1.160.949.868	100,00

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %21,44'ünü temsil eden paylara sahip olan Euro Cube, 2022 yılında Singapur'da kurulmuştur. Euro Cube, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.

İhraççı'nın son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan olarak %5 veya fazlası olan tüzel kişiler Rönesans Emlak Geliştirme ve Euro Cube, payları dolaylı olarak %5 veya fazlası olan nihai kişiler ise Erman Ilıcak ve GRPL'dir. İlgili pay sahiplerinin dolaylı sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

İhraççı'nın Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Adı – Soyadı / Ticaret Unvanı	1 Aralık 2023		İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Rönesans Emlak Geliştirme	225.477.000	74,24	225.477.000	74,24

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 21/26 Cankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 275067/4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80yükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 268440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 02910107830000000103

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Rönesans Holding	225.477.000	74,24	225.477.000	74,24
Erman Ilıcak	205.677.077	67,72	205.677.077	67,72
İpek Ilıcak Kayaalp	10.812.321	3,56	10.812.321	3,56
IFC	8.959.648	2,95	8.959.648	2,95
Euro Cube Private Limited	65.116.888	21,44	65.116.888	21,44
GRPL	65.116.888	21,44	65.116.888	21,44
Diğer Ortaklar	13.123.000	4,32	13.123.000	4,32
TOPLAM	303.716.888	100	303.716.888	100

Sermayedeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan veya dolaylı payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay oranı ve tutarları aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	1 Aralık 2023		İzahname tarihi itibarıyla	
Adı - Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Erman Ilıcak	205.677.077	67,72	205.677.077	67,72
GRPL	65.116.888	21,44	65.116.888	21,44
Diğer	32.892.539	10,83	32.892.539	10,83
TOPLAM	303.716.888	100	303.716.888	100

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

Yoktur.

Esas Sözleşme uyarınca genel kurul toplantılarında her bir payın bir oy hakkı vardır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket, SPK'n hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK 29 Kasım 2023 tarih ve E-29833736-110.03.03-45881 sayılı toplantısında Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçiş başvurusunu onaylamıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Etn. Atatürk Bulvarı
No:14/10 Kat:10 Çankaya/ ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. No: 275 05/ 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.D. No: 275 05/ 10783 Tic.Sic.No: 27505
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0301 0110 783200013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

kadar Şirket'in kurumsal yönetimini düzenlemek üzere bir protokol imzalamıştır. Protokol uyarınca, Euro Cube'ün Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe protokolde yer verilen bazı stratejik konularda alınacak kararlar bakımından veto hakkı olacaktır.

Taraflar halka arzın gerçekleştirilmesinden itibaren yürürlüğe girecek şekilde RGY Hissedarlar Sözleşmesini tadil etmek için müzakerelerini sürdürmektedir. İlgili tadillerin, Euro Cube Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe, diğer hususlara ek olarak Euro Cube'ün genel kurulda A grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilecek olan yönetim kurulu üyelerinden bir tanesini belirleme hakkına (şüpheye mahal vermemek adına Euro Cube bu yönde herhangi bir yükümlülük altında olmayacaktır) sahip olmasını da içermesi öngörülmektedir.

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca Şirket altı kişilik bir yönetim kurulu tarafından yönetilir. A Grubu payların temsil ettiği sermaye, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin en az %15'ini temsil ettiği sürece, Şirket yönetim kurulu üyelerinin üçü A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek olup, yönetim kurulu başkanının ve başkan yardımcısı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilecektir. Bu imtiyazlar, A grubu paylar Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %15'inden daha azını temsil etmesi halinde sonradan doğmamak üzere ortadan kalkacaktır.

Esas Sözleşme'nin 11. maddesi uyarınca, yönetim kurulu TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili ikincil düzenleme hükümleri uyarınca belirlenmiş olan toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak toplanır ve karar alır.

Esas Sözleşme'nin 17. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her bir payın 1 (bir) oy hakkı vardır. Genel kurul toplantılarında, toplantı ve karar yeter sayısında sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile SPK'nın kurumsal yönetim ilkeleri düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uyulur.

Esas Sözleşme'nin 14. maddesine göre SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulmaksızın alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup, esas sözleşmeye aykırı sayılır. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Yönetim kurulunun sermayeyi kayıtlı sermaye tavanına kadar artırma izni, başlangıcı 2023 yılı, bitişi ise 2027 yılı olmak üzere, beş yıl için geçerlidir. Yönetim kurulu 2023-2027 yılları arasında, SPK'nın hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayenin artırılması, pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli veya nominal değerinin altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

19.5. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya / İsm. Atatürk Bulvarı
No:100/239 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 136 057 4899
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Güyükdere Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 278440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-278440-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortak bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya İsm. Atatürk Bulvarı
No:140975 Çankaya / ANKARA
Ankara Telefonlar V.D. 735 067 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 144
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 274440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 029101078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Kurul, halka açık şirketlerin ilişkili taraflarıyla yaptıkları işlemlerin piyasa koşullarına uygun olmaması halinde yaptırım uygulamaya yetkilidir. İlişkili taraflar işlemleriyle ilgili olarak Kurul'un uygulayabileceği yaptırımlara ek olarak vergi düzenlemeleri de ilişkili taraf işlemleri hakkında transfer fiyatlandırması ve örtütlü kâr dağıtım kuralları kapsamında bazı yaptırımlar getirmektedir. II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında, Şirket'in tutarı yüksek ilişkili taraf işlemleri yapmasına ilişkin olan kararlar için yönetim kurulunun bağımsız üyelerinin çoğunluğunun kabul oyu gereklidir. Yönetim kurulunun bağımsız üyeleri, ilişkili taraf işlemleri hakkında oy vermekten imtina edebilir veya bu işlemler aleyhine oy kullanabilir. Yönetim kurulunun bağımsız üyelerinin çoğunluğunun kabul oyunun alınmadığı hallerde, bu durumun KAP vasıtasıyla kamuoyuna açıklanması ve söz konusu ilişkili taraf işleminin genel kurul onayına sunulması zorunludur. Söz konusu ilişkili taraf işleminin genel kurulda da onaylanmaması halinde, Şirket bu ilişkili taraf işlemini gerçekleştiremeyecektir. İlişkili taraf işleminin tarafları ve bu kişilerin ilişkili tarafları söz konusu genel kurula katılamaz veya bu genel kurullarda oy kullanamaz. Bu genel kurullarda toplantı nisabı aranmamaktadır ve katılanlar verdikleri oyların salt çoğunluğuyla ilişkili işlemi kabul etmeye veya reddetmeye karar verebilirler.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında varlıkların, ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Şirket'in Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul ve Kandilli Gayrimenkul ile arasındaki ticari ilişki varlık yönetimi hizmetleri, kiralama hizmetleri, geliştirme hizmetleri, tesis yönetimi hizmetleri ve inşaat danışmanlık hizmetleri için anlaşmalar da dahil olmak üzere, bir dizi hizmet anlaşmasını içermektedir. Ticari olmayan borçlar ise iş ortaklıkları tarafından Rönesans Gayrimenkul'e verilen borçlardan oluşmaktadır. Euro Cube ve Rönesans Emlak Geliştirme'ye olan ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul'e verilen ortak borcundan oluşmaktadır. Grup, REC Uluslararası İnşaat Yatırım'dan varlıklar için bakım, onarım ve inşaat hizmetleri almaktadır Grup, Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'den inşaat hizmetleri almaktadır ve bilançosunda görülen bakiye bu işlemlere ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır. Rönesans Holding, Rönesans Grubu'nun holding şirketidir ve Rönesans Grubu şirketlerine IT, insan kaynakları ve danışmanlık vb. hizmetler sağlamaktadır. Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş., Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla borç ve alacak bakiyeleri, ilişkili taraflardan yapılan alımlar ve ilişkili taraflara yapılan satışlara ilişkin bilgiler aşağıda paylaşılmıştır.

İlişkili Taraf Bakiyeleri (TL)

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolara göre ilişkili taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık	30 Eylül
--------	-----------	-----------	-----------	----------

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 12/23 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 734 057 4898
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Sisli - İSTANBUL
MERSİS NO: 34110783 Tic.Sic.No: 38040
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291 0110 7500 0013

Diğer	30	1.687	251	75
Toplam	53.924	78.835	173.816	134.326

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolara göre ilişkili taraflara verilen avanslar aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
RBC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş. ⁶⁰	-	-	31.219	93.915
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	-	5.975
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	-	2.296	3.617	-
Toplam	-	2.296	34.836	99.890

(Kaynak: Konsolide Finansal Tablolar ve Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Notlar)

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolara göre ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	986	11.141	9.739	25.527
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	1.167	1.967	56.874	9.086
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş.	-	-	1.023	4.280
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.	190	189	190	4.264
Rönesans Holding A.Ş.	44	189	198	165
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	55	-	-	-
Diğer	2	-	17	-
Toplam	2.444	13.486	68.041	43.322

(Kaynak: Konsolide Finansal Tablolar ve Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Notlar)

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolara göre ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir:

⁶⁰ REC Uluslararası İnşaat Yatırım bakiyesi deprem ve sel için yapılan inşaat onarım faaliyetleri kapsamında ödenen avanslardır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Esentepe Gayrimenkul	386.687	614.527	403.672	636.680
Kurtköy Gayrimenkul	97.747	114.133	161.192	228.106
Feriköy Gayrimenkul	439.329	614.852	871.618	1.301.484
Euro Cube Private Limited ⁶¹	-	-	-	87.259
Euro Efes S.a.r.l. ⁶¹	45.296	54.693	71.257	-
Rönesans Emlak Geliştirme	165.973	200.405	261.099	319.600
Toplam	1.135.032	1.598.610	1.768.838	2.573.129

İlişkili Taraf İşlemleri

Bin TL	1 Ocak – 30 Eylül 2023		
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	88.830	197.207
Euro Cube Private Limited. ⁶²	-	-	5.297
Euro Efes S.à r.l	-	-	11.894
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. ⁶³	-	-	57.133
IVF Investment and Credit Pte.Ltd. ⁶⁴	-	-	158.024
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ⁶⁵	365.118	-	-
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	3.900	3.821	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	907	839	-
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	7.976	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	7.789	-
Rönesans Holding A.Ş. ⁶⁶	2.560	5.658	-
Diğer	122	1.560	-
Toplam	380.583	108.497	429.555

⁶¹ İlgili bakiye 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes'ten Euro Cube'a devredildiği için, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki bakiyeler Euro Efes'e aittir.

⁶² Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ortak borcundan oluşmaktadır. 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes'ten Euro Cube'a devredildiği için, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 ve 13 Temmuz 2023'e kadar olan bakiyeler Euro Efes'e aittir.

⁶³ Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ortak borcundan oluşmaktadır.

⁶⁴ Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a sağlanan finansmandır.

⁶⁵ Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.

⁶⁶ Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır. Borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen bu hizmetler ile ilgilidir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mer. Atatürk Bulvarı
No:14 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 3605/4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Bin TL	1 Ocak-31 Aralık 2022		
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	55.393	77.433
Euro Efes S.à r.l	-	-	18.404
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	458.305	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	76.629	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	6.027	-
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.	-	-	60.694
Rönesans Holding A.Ş.	19.094	3.637	-
Diğer	1.457	10.472	-
Toplam	555.485	75.529	156.531

Bin TL	1 Ocak - 30 Eylül 2022			
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Alınan Faizler	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	30.343	-	56.392
Euro Efes S.à r.l	-	-	-	13.297
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.	-	-	-	43.852
Rönesans Holding A.Ş.	6.252	2.329	-	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	258.763	-	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	50.600	405	-	-
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	2.208	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	4.520	-	-
Diğer	891	1.052	-	-
Toplam	316.506	40.857	-	113.541

Bin TL	1 Ocak - 31 Aralık 2021			
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Alınan Faizler	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	27.991	617	60.227
Euro Efes S.à r.l	-	-	-	10.440
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.	-	-	-	34.431
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	118.209	-	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	4.056	-	-	-

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No:14 Kat:5 Çankaya / ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D.775 057 4099
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Kat: 5 Beşiktaş - İSTANBUL
 V.No: 2910110783 Tic Sic No: 27090
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 0291-0110-7830 0013

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 303.716.888 TL'dir.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'dir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

21.5. İhraççı'nın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları İhraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

21.8. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemler içinde herhangi bir sermaye artırımını veya sermaye azaltımını yapmamıştır.

Şirket tarafından 1 Aralık 2023 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında alınan kararlar kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL olup, her bir payın itibari değeri 1,00 TL'dir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:140/23 Çankaya / ANKARA
Ankara RÖNESANS Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic.Sic.No:28972
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan beş yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

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

Yoktur.

21.10. İhraççı'nın mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.11. İzahname'nin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer İhraççı hâlihazırda halka açık bir ortaklık ise İhraççı'nın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas Sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in KAP'ın internet sitesinde (www.kap.org.tr) yer alacak olan Esas Sözleşme'si Ek 1'de yer almaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla İhraççı'nın yürürlükte olan iç yönergesi bulunmamaktadır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde yönetim kurulu, genel kurul tarafından TTK, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerinde belirtilen şartları haiz ve bu kurallara uygun olarak en fazla üç yıllık görev süresi ile seçilecek altı üyeden oluşur.

A Grubu paylar Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların en az %15'ini temsil ettiği sürece, Şirket yönetim kurulu üyelerinin üçü A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecektir. Yönetim kurulu başkanı ve yardımcısı, A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. A Grubu payların Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların en az %15'ini temsil ediyor olmaması durumunda, yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı ve yönetim kurulu başkanı ile başkan yardımcısının seçimine ilişkin hüküm kendiliğinden yürürlükten kalkacaktır. Ayrıca A Grubu payların söz konusu oranın altına düşmesinden itibaren Şirket'in yapılacak ilk genel kurul toplantısında Esas Sözleşme bu yönde tadil edilecektir.

Yönetim kuruluna, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Ataköy Bulvarı
No: 10/1 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 365 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5 - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-78330013

Yönetim kurulu, TTK'nın 367. maddesi çerçevesinde düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetim yetki ve sorumluluklarını, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Esas Sözleşme'nin 11. maddesi uyarınca yönetim kurulu TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili ikincil düzenleme hükümleri uyarınca belirlenmiş olan toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak toplanır ve karar alır. Esas Sözleşme'nin 17. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her bir payın 1 (bir) oy hakkı vardır. Genel kurul toplantılarında, toplantı ve karar yeter sayısında sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetim ilkeleri düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uyulur.

Şirket adına düzenlenecek ve Şirket'i taahhüt altına sokacak her türlü evrak ve sözleşmenin geçerli olabilmesi için bunların Şirket unvanı altına, yönetim kurulunun alacağı karar ile TTK'nın 373. maddesine uygun olarak temsil ve ilzam yetkisi verilmiş olan kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim Kurulu, Şirket lehine imza yetkisi olan kişileri ve bu kişilerin imza yetkilerinin sınırlarını belirlemeye yetkilidir. Şirket'i sadece tescil ve ilan olunan imza yetkilileri temsil ve ilzam edecektir. Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmedikçe, temsil yetkisinin devri geçerli olmaz. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, iyiniyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine övgülendiğine veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir. TTK'nın 371. 374. ve 375. maddesi hükümleri saklıdır.

21.13. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle İhraççı'nın amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket'in amaç ve faaliyet konuları başlıca her türlü taşınır ve taşınmaz malı iktisap etmek, satmak, kiraya vermek, devir ve temlik etmek, taşınır ve taşınmazlara ilişkin sahip olduğu hakları sicil ve tapular dâhil olmak üzere her türlü mercii nezdinde kayıt, şerh ve fek ettirmek; taşınır ve taşınmaz varlıkları üzerinde her türlü tasarrufta bulunmaktır.

Şirket yukarıda belirtilen faaliyetleri TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve sair ilgili mevzuata uygun olarak gerçekleştirir.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde yönetim kurulu, genel kurul tarafından TTK, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerinde belirtilen şartları haiz ve bu kurallara uygun olarak en fazla üç yıllık görev süresi ile seçilecek altı üyeden oluşur.

A Grubu paylar Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların en az %15'ini temsil ettiği sürece, Şirket yönetim kurulu üyelerinin üçü A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecektir. Yönetim kurulu başkanı ve yardımcısı, A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. A Grubu payların Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların en az %15'ini temsil ediyor olmaması durumunda, yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı ve yönetim kurulu başkanı ile başkan yardımcısının seçimine ilişkin hüküm kendiliğinden yürürlükten kalkacaktır. Ayrıca A Grubu payların söz konusu oranın altına düşmesinden itibaren Şirket'in yapılacak ilk genel kurul toplantısında Esas Sözleşme bu yönde tadil edilecektir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya İsm. Atatürk Bulvarı
No:140/1 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 35 057 469

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

245
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 -
Kat: 9 - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110793 - Tic. Sic. No: 30650
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Yönetim kuruluna, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu, TTK'nın 367. maddesi çerçevesinde düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetim yetki ve sorumluluklarını, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Esas Sözleşme'nin 11. maddesi uyarınca, yönetim kurulu TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili ikincil düzenleme hükümleri uyarınca belirlenmiş olan toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak toplanır ve karar alır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Komiteleri" başlıklı 13. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun SPKn, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ile TTK ve ilgili mevzuat kapsamında kurmakla yükümlü olduğu komitelerin oluşumu, görev ve çalışma esasları ile yönetim kurulu ile ilişkileri hakkında, ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim kurulu tarafından görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen yönetim kurulu bünyesinde Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi dâhil olmak üzere kanunen kurulması gereken veya yönetim kurulunca kurulması uygun görülen diğer komiteler oluşturulur. Ancak yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulamaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu komitelerin görevlerini yerine getirir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır. Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamının, diğer komitelerin ise başkanlarının, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmesi gerekmektedir.

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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde yönetim kurulu, genel kurul tarafından TTK, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerinde belirtilen şartları haiz ve bu kurallara uygun olarak en fazla üç yıllık görev süresi ile seçilecek altı üyeden oluşur.

A Grubu paylar Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların en az %15'ini temsil ettiği sürece, Şirket yönetim kurulu üyelerinin üçü A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecektir. Esas Sözleşme'nin 10. maddesi uyarınca yönetim kurulu başkanı ve yardımcısı, A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. A Grubu payların Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların en az %15'ini temsil ediyor olmaması durumunda, yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı ve yönetim kurulu başkanı ile başkan yardımcısının seçimine ilişkin hüküm kendiliğinden yürürlükten kalkacaktır. Ayrıca A Grubu payların söz konusu oranın altına düşmesinden itibaren Şirket'in yapılacak ilk genel kurul toplantısında Esas Sözleşme bu yönde tadil edilecektir.

Rönesans Emlak Geliştirme ile Euro Cube 28 Kasım 2023 tarihinde RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ni tadil etmek için ve halka arzın gerçekleşeceği tarihe kadar Şirket'in kurumsal yönetimini düzenlemek üzere bir protokol imzalamıştır. Protokol uyarınca, Euro Cube'ün Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe protokolde yer verilen bazı stratejik konularda alınacak kararlar bakımından veto hakkı olacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya M.Ş. Atatürk Bulvarı
No:19 Kat:5 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

246

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 270000
www.denizyatirim.co
Mersis No: 0291-0110-78300013

Taraflar halka arzın gerçekleştirilmesinden itibaren yürürlüğe girecek şekilde RGY Hissedarlar Sözleşmesini tadil etmek için müzakerelerini sürdürmektedir. İlgili tadil kapsamında, Euro Cube Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe, diğer hususlara ek olarak Euro Cube'e, genel kurulda A grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilecek olan yönetim kurulu üyelerinden bir tanesini belirleme hakkına (şüpheye mahal vermemek adına Euro Cube bu yönde herhangi bir yükümlülük altında olmayacaktır) sahip olması öngörülmektedir.

Esas Sözleşme'nin 11. maddesi uyarınca, yönetim kurulu TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili ikincil düzenleme hükümleri uyarınca belirlenmiş olan toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak toplanır ve karar alır. Esas Sözleşme'nin 17. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her bir payın 1 (bir) oy hakkı vardır. Genel kurul toplantılarında, toplantı ve karar yeter sayısında sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetim ilkeleri düzenlemelerine ve TTK hükümlerine uyulur.

Şirket paylarının devri TTK, SPKn ve ilgili mevzuata göre gerçekleştirilir. Borsada işlem gören payların devrine herhangi bir sınırlama getirilemez.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin 9. ve 10. maddesi uyarınca A Grubu payların temsil ettiği sermayenin, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin en az %15'ini temsil etmeye devam ediyor olmaması halinde, Esas Sözleşme kapsamında A Grubu paylara atfedilen yönetim kurulu üyeliğine üç aday gösterme ve yönetim kurulu başkanı ve başkan vekilinin bu adaylar arasından seçilmesi imtiyazları kendiliğinden yürürlükten kalkacaktır. Ayrıca, bu durumun gerçekleşmesi üzerine yapılacak ilk genel kurul toplantısında Esas Sözleşme bu yönde tadil edilecektir.

TTK'nın 454. maddesi uyarınca imtiyazların kaldırılması veya imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını ihlâl edecek nitelikte sair kararların alınabilmesi için kararın imtiyazlı pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları özel bir toplantıda kabul edilmesi gerekir. TTK'nın 454. maddesinin 3. fıkrası uyarınca alınacak kararın imtiyazlı pay sahipleri özel kurulu tarafından kabul edilmesi, Şirket'in toplam imtiyazlı paylarının en az %60'ının imtiyazlı pay sahipleri özel kuruluna katılarak katılanların çoğunluğunun olumlu oy kullanmasına bağlıdır. SPKn'nin 28. maddesi uyarınca Kurul'un belirlediği esaslar çerçevesinde faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı hâller saklı kalmak kaydıyla, Şirket'in mevzuata uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi durumunda, oy hakkına ilişkin imtiyazlar SPK kararı ile kalkar.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 17. maddesi uyarınca, genel kurul olağan veya olağanüstü olarak toplanır.

Genel kurul toplantılarına ilişkin bildirimler, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde yapılır. Genel kurul toplantı ilanı, mevzuatta öngörülen usullerin yanı sıra, elektronik haberleşme dâhil her türlü iletişim vasıtası kullanılmak suretiyle ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır. Söz konusu ilan Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, Kurul'ca belirlenen diğer yerlerde ve TTSG'de yayımlanır. Şirket'in internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirket'in mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 41/16 Çankaya ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

247

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Ak Yurtluk Medeniyetler A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Kıyıköy Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Sığılı - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

açıklamaların yanı sıra, Kurul'un kurumsal yönetim düzenlemeleriyle belirlenen hususlar dikkat çekecek şekilde pay sahiplerine duyurulur.

Olağan genel kurul toplantıları Şirket'in hesap devresi sonundan itibaren 3 ay içerisinde ve senede en az bir defa, olağanüstü genel kurul toplantıları ise şirketin işleri gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.

Genel kurul toplantıları Şirketin merkezinde veya merkezin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Her pay, sahibine 1 (bir) oy hakkı verir. Her bir pay sahibi genel kurul toplantılarına kendisi katılabileceği gibi kendisini pay sahibi olan veya olmayan bir vekil ile de temsil ettirebilir. Şirket'te pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka, temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler. Salahiyetlerin şeklini yönetim kurulu tayin ve ilan eder. SPK'nın vekâleten oy kullanmaya ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Oy kullanılırken TTK, SPK'n ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Paylar Şirket'e karşı bölünmez bir bütündür. Bir payın birden fazla sahibi bulunduğu takdirde, bunlar Şirket'e karşı haklarını ancak müştereken tayin edecekleri bir vekil vasıtasıyla kullanabilirler. Müşterek bir vekil tayin etmedikleri takdirde, Şirket tarafından pay sahiplerinden birisine yapılacak tebligatlar hepsi hakkında geçerli olur.

Şirket genel kurul toplantılarında TTK ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen gündem müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. TTK'nin 438. maddesi ve SPK'nın 29. maddesi saklı kalmak üzere gündemde yer almayan konular görüşülemez ve karara bağlanamaz.

Genel kurul toplantılarında, toplantı ve karar yeter sayısında sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile Kurul'un kurumsal yönetim ilkeleri düzenlemelerine ve TTK hükümlerine uyulur.

Genel kurul toplantılarının işleyiş şekli, bir iç yönerge ile düzenlenir. Genel kurul toplantılarında, TTK, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile işbu esas sözleşme ve Şirket'in Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi düzenlemeleri uygulanır.

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nin 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alarak yararlanabilecektir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin işbu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantıda Bakanlık Temsilcisi Bulunması" başlıklı 18. maddesi uyarınca, TTK, SPK'n ve ilgili mevzuatın gerek gördüğü olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Ticaret Bakanlığı temsilcisinin hazır bulunması ve toplantı tutanaklarının ilgililerle birlikte imza edilmesi şarttır. Bu durumlarda, Ticaret Bakanlığı temsilcisinin gıyabında yapılacak genel kurul

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:149 Kat:10 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 245 037 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

248

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 9 34394 Beşikli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 291011
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

toplantılarında alınacak kararlar ve Ticaret Bakanlığı temsilcisinin imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçerli değildir.

21.18. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Esas Sözleşme uyarınca yönetim hakimiyetinin el değiştirmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. TTK ve sermaye piyasası mevzuatı başta olmak üzere Şirket'in bağlı olduğu ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "Pay Devirleri" başlıklı 8. maddesi uyarınca Şirket paylarının devri TTK, SPKn ve ilgili mevzuata göre gerçekleştirilir. A grubu payların devri için yönetim kurulunun muvafakati gerekmektedir. Borsada işlem gören payların devrine herhangi bir sınırlama getirilemez.

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

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Min. Atatürk Bulvarı
No:141/116 Çankaya / ANKARA
Ankara Numaralar V.D. 715 067 4889
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

249

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27894
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Genel Kredi Sözleşmeleri

Grup, mevcut faaliyetlerini finanse etmek ve sermaye ihtiyaçlarını gidermek üzere birtakım bankalarla genel kredi sözleşmeleri akdetmiştir. Grup'un imzalanan genel kredi sözleşmeleri uyarınca belirli bir üst limite kadar nakdi ve gayri nakdi her çeşit krediyi kullanma hakkı bulunmaktadır. Bu sözleşmeler kapsamında Grup'un toplam mevcut kredi limiti 30 Eylül 2023 itibarıyla yaklaşık 35.478.238.454 TL'dir⁶⁷.

Söz konusu genel kredi sözleşmeleri, bankalarca standart formlarda hazırlanmakta olup genellikle müşteriler ile müzakere edilmemektedir. Ayrıca, bankaların standart sözleşmeleri birbirleri ile ciddi benzerlikler göstermektedir. Bu sözleşmeler bankalara, (i) müşterinin onayını almaksızın herhangi bir zamanda, kredinin tamamını veya bir bölümünü kat etmeye, geri çağırmaya, durdurmaya veya iptal etmeye; (ii) müşterinin katlanmak zorunda olduğu ücret ve komisyon oranlarını bilgi vermek koşuluyla tek taraflı olarak belirlemeye ve uygulamaya; (iii) ipotek, hesap ve taşınır rehni, alacağın temliki dâhil olmak üzere her çeşit teminatın sağlanmış olmasını talep etmeye, (iv) söz konusu kredi bakiyelerinin erken ödenmesi, ödeme planı değişikliği veya faiz değişikliği durumunda ek maliyetlere katılması, (v) genel kredi sözleşmeleri tahtında oluşan her türlü risk veya alacak için rehin ve hapis hakkına sahip olunması ve (vi) herhangi bir zamanda ek teminatlar istemeye yetkili olmalarını sağlayan üstün haklar tanımaktadır. Bu sözleşmeler, belli bir süre ile sınırlı olmaksızın akdedilmişlerdir.

Şirket'in akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmeleri, Şirket'in ortaklık yapısındaki değişiklikleri kredi veren bankaların onayına tâbi kılan hükümler içermektedir. Söz konusu onaylar alınmadan Şirket'in ortaklık yapısında değişiklik olması hali sözleşme tahtında temerrüt hali teşkil etmektedir ve ilgili bankaların sözleşme kapsamında kullanılan kredilerin geri ödenmesini talep etme imkânı bulunmaktadır. Sözleşmeler kapsamında bankalara verilen bu yetki, piyasa uygulamasını yansıtmaktadır.

Bununla birlikte, genel kredi sözleşmeleri nezdinde bankalardan alınan izin yazıları kapsamında, bankalar, halka arz sebebiyle genel kredi sözleşmeleri kapsamında temerrüt ilân edebilme haklarından feragat etmişlerdir.

Kredi Sözleşmeleri

Altunizade Gayrimenkul Genel Kredi Sözleşmesi

Altunizade Gayrimenkul, 16 Kasım 2017 tarihinde Akbank T.A.Ş. ile toplam 155.000.000 Avro tutarlı bir genel kredi sözleşmesi imzalamıştır. Genel kredi sözleşmesi uyarınca Akbank T.A.Ş., Altunizade Gayrimenkul'e tanıdığı kredi limiti dahilinde, Altunizade Gayrimenkul'e TL veya başka herhangi bir para cinsinden, teminatsız ya da herhangi bir teminat karşılığı, nakdi veya gayrinakdi krediler kullanılabilecektir. Genel kredi sözleşmesi uyarınca, Altunizade Gayrimenkul'ün sermayesini temsil eden payların sahipliğinde gerçekleşecek yüzde onu aşan değişimler Akbank T.A.Ş.'nin iznine tabidir. Halka arza ilişkin olarak Rönesans Gayrimenkul'ün

⁶⁷ ABD Doları ve Avro kredi limitleri 30 Eylül 2023 için geçerli TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilmiştir.

ortaklık yapısında meydana gelecek değişiklik için Akbank T.A.Ş. tarafından [•] tarihinde bir muvafakat yazısı imzalanarak bu hususlarda gerekli izinler alınmıştır.

Genel kredi sözleşmesine ek olarak Altunizade Gayrimenkul, 16 Kasım 2017 tarihinde kredi veren sıfatıyla Akbank T.A.Ş. ile toplam 155.000.000 Avro tutarlı, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler mahallesi sınırları içerisinde yer alan 26024 ada 1 numaralı parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bir AVM inşaaı ve işletme işinin gerçekleştirilmesi amacıyla proje finansmanına ilişkin genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesi imzalamıştır. 16 Kasım 2017 tarihli genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesi, taraflar arasında imzalanan 16 Kasım 2017 tarihli genel kredi sözleşmesinin ayrılmaz bir parçası niteliğindedir. Genel kredi sözleşmesi ve eklerine Rönesans Gayrimenkul taahhüt eden sıfatıyla taraf olmuştur.

14 Nisan 2023 tarihinde borçlu sıfatıyla Altunizade Gayrimenkul; taahhüt eden, garantör, ardil alacaklı ve devreden sıfatlarıyla Rönesans Gayrimenkul, taahhüt eden ve garantör sıfatlarıyla Mel 4 Gayrimenkul ile kredi veren sıfatıyla Akbank T.A.Ş. arasında, 16 Kasım 2017 tarihli genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesine ilişkin bir tadil sözleşmesi imzalanmıştır.

Tadil edilmiş haliyle genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesi kapsamında, Rönesans Gayrimenkul, Altunizade Gayrimenkul veya Mel 4 Gayrimenkul'ün ortaklık yapısında herhangi bir değişiklik yapılması veya bunların sermayesini temsil eden payların sağladığı oy haklarının üzerinde üçüncü kişiler lehine intifa ya da sözleşmesel bir hak tanınması veya pay devri yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın bunların yönetim kontrolünde değişiklik meydana gelmesi Akbank T.A.Ş.'nin iznini gerektirmektedir. Halka arza ilişkin olarak Rönesans Gayrimenkul'ün ortaklık yapısında meydana gelecek değişiklik için Akbank T.A.Ş. tarafından [•] tarihinde bir muvafakat yazısı imzalanarak bu hususlarda gerekli izinler alınmıştır.

Genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Altunizade Gayrimenkul'ün genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesinden doğan yükümlülükleri Rönesans Gayrimenkul ve Mel 4 Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Altunizade Gayrimenkul, Rönesans Gayrimenkul ve Mel 4 Gayrimenkul'ün Akbank T.A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmelerinde verilen hesaplar üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Altunizade Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Mel 4 Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Altunizade Gayrimenkul'ün Şanlıurfa Piazza AVM projesine ilişkin alacakları Akbank T.A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Mel 4 Gayrimenkul'ün detayları ilgili sözleşmelerde verilen alacakları Akbank T.A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Altunizade Gayrimenkul'den olan alacakları Akbank T.A.Ş.'nin genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardil kılınmış ve söz konusu alacaklar Akbank T.A.Ş.'ye devredilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Şah. Atatürk Bulvarı
No:11 Kat:5 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 365 097 499
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
251

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Rüyükdere Cad. No: 141
Kat:5 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291011078300013
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

- Mel 4 Gayrimenkul'ün Altunizade Gayrimenkul'den olan alacakları Akbank T.A.Ş.'nin genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardl kılınmış ve söz konusu alacaklar Akbank T.A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Altunizade Gayrimenkul'ün maliki olduğu ve İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler mahallesi, 26024 ada, 1 parselde bulunan arsa üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine 232.500.000 Avro bedelli, süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede, birinci sırada üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.
- Mel 4 Gayrimenkul'ün maliki olduğu Şanlıurfa Piazza AVM ve arsası üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine 130.000.000 Avro bedelli, süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde ikinci derecede, birinci sırada üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.

Bostancı Gayrimenkul Genel Kredi Sözleşmesi

Bostancı Gayrimenkul, 18 Mart 2020 tarihinde Türk Ekonomi Bankası A.Ş. ile toplam 270.000.000 TL tutarlı bir genel kredi sözleşmesi imzalamıştır. Genel kredi sözleşmesi uyarınca Türk Ekonomi Bankası A.Ş., Bostancı Gayrimenkul'e tanımış olduğu kredi limiti dahilinde, Bostancı Gayrimenkul'e Gayrimenkul'e TL veya başka herhangi bir para cinsinden, teminatsız ya da herhangi bir teminat karşılığı, nakdi veya gayrinakdi krediler kullandırabilecektir.

Genel kredi sözleşmesine ek olarak Bostancı Gayrimenkul, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye mahallesi, 15313 ada, 7 parsel; 15288 ada, 8 parsel; 15287 ada, 9 parsel ve 15293 ada, 10 parselde bulunan okul binası ve ofis blokları projesinin refinansmanı ve Rönesans Gayrimenkul'ün sağlamış olduğu borçların geri ödenmesi ve genel kurumsal amaçlara yönelik kullanım için 11 Mart 2020 tarihinde kredi veren sıfatıyla Türk Ekonomi Bankası A.Ş. ile bir kredi mutabakatı ve 18 Mart 2020 tarihinde kredi veren sıfatıyla Türk Ekonomi Bankası A.Ş. ile toplam 270.000.000 TL tutarlı genel kredi sözleşmesine ek sözleşme imzalamıştır. 11 Mart 2020 tarihli kredi mutabakatı ve 18 Mart 2020 tarihli genel kredi sözleşmesine ek sözleşme, 18 Mart 2020 tarihli genel kredi sözleşmesinin ayrılmaz bir parçası niteliğindedir. Genel kredi sözleşmesine Rönesans Gayrimenkul kefil sıfatıyla taraf olmuştur.

Genel kredi sözleşmesi ve ekleri kapsamında Bostancı Gayrimenkul'ün ve/veya Rönesans Gayrimenkul'ün nezdinde meydana gelebilecek ve kontrolün Ilıcak Ailesi dışında bir aileye/kişiyeye/şirkete geçmesi sonucunu doğuracak yönetim kontrolü değişikliğine ilişkin pay devirleri Türk Ekonomi Bankası A.Ş.'nin yazılı ön iznine tabidir.

Genel kredi sözleşmesi ve ekleri kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Rönesans Gayrimenkul genel kredi sözleşmesine ek sözleşmeye 270.000.000 TL'ye kadar müteselsil kefil sıfatıyla taraf olmuştur.
- Bostancı Gayrimenkul'ün mevcut ve/veya gelecekteki kiracıları ile tüm kira sözleşmelerinden ve sigorta poliçelerinden doğmuş veya doğabilecek tüm alacakları ile Rönesans Gayrimenkul'den olan alacakları Türk Ekonomi Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Bostancı Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Türk Ekonomi Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Şişli, Atatürk Bulvarı
No:14/12 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D.734.057.4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
252

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7630-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

- Bostancı Gayrimenkul'ün Türk Ekonomi Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve T. Garanti Bankası A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Türk Ekonomi Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.

Esentepe Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Esentepe Gayrimenkul, 11 Ekim 2022 ve 13 Temmuz 2023 tarihlerinde tarihinde tadil edildiği haliyle, düzenleyici lider banka ve asıl kredi verenler sıfatıyla ICBC Turkey Bank Anonim Şirketi Ankara Şubesi, Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch, Bank China Limited Singapur Branch, devam eden kredi verenler sıfatıyla kredi temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch, Bank China Limited Singapur Branch, kredi temsilcisi sıfatıyla ICBC Turkey Bank Anonim Şirketi Ankara Şubesi, teminat temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch ile toplam 200.000.000 Avro ya da Optimum İzmir AVM'nin TSKB tarafından 3 Ekim 2017 tarihinde hazırlanmış bağımsız değerlendirme raporunda tespit edilen değerinin %50'sinin düşük olanı tutarında, Optimum İzmir AVM ile ilgili mevcut borçlarının refinansmanı da dahil sair finansman ihtiyacına ilişkin kredi kullandırımı konusunda bir kredi sözleşmesi imzalamıştır.

Kredi sözleşmesi kapsamında Euro Crescent ve Rönesans Gayrimenkul'ün Esentepe Gayrimenkul üzerindeki ortak kontrolünün sona ermesi, Euro Crescent veya Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün, Rönesans Gayrimenkul için Ilıcak Ailesi'ne yapılacak devirler hariç olmak üzere, el değiştirmesi, Euro Crescent veya Rönesans Gayrimenkul'ün Esentepe Gayrimenkul sermayesindeki paylarının %50'nin altına düşmesi durumunda kredi sözleşmesi kapsamında kullanılmış olan bütün krediler işlemiş faizi ile birlikte muaccel hale gelecektir.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Esentepe Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si Europe Realty Holdings Pte Ltd tarafından garanti edilmiştir.
- Esentepe Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'in Esentepe Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde teminat temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch lehine rehin tesis edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'in Esentepe Gayrimenkul'den olan alacakları, asıl kredi verenlerin kredi sözleşmesi'nden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar teminat temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch'e devredilmiştir.
- Esentepe Gayrimenkul'ün mağaza kira sözleşmeleri, diğer kira sözleşmeleri, gayrimenkul yönetim sözleşmeleri, hissedarlara verilen krediler de dahil olmak üzere gelir getiren tüm ticari faaliyetlerine ilişkin akdedilmiş ve akdedilecek tüm sözleşmelerden doğan alacakları teminat temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch devredilmiştir.
- Esentepe Gayrimenkul'ün ICBC Turkey Bank Anonim Şirketi, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Türkiye Garanti Bankası A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesin

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/106 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. No:501/4680 A.Ş.
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
253 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14/1
Kat: 3/304 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278440
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

verilen hesaplar üzerinde teminat temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch lehine rehin tesis edilmiştir.

- Esentepe Gayrimenkul'ün maliki olduğu Optimum İzmir AVM üzerinde Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch, ICBC Turkey Bank Anonim Şirketi Ankara Şubesi ve Bank of China Limited lehine 203.000.000 Avro bedelli, süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede ipotek tesis edilmiştir.

Feriköy Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Feriköy Gayrimenkul, 28 Mayıs 2021 ve 13 Temmuz 2023 tarihlerinde tadil edildiği haliyle, BNP Paribas ile toplam 130.000.000 Avro tutarında 3 Kasım 2016 tarihli Optimum İzmir AVM ile ilgili mevcut borçlarının refinansmanı da dahil sair finansman ihtiyacına ilişkin kredi kullandırım konusunda bir kredi sözleşmesi imzalamıştır.

Kredi sözleşmesi kapsamında Euro Crescent ve Rönesans Gayrimenkul'ün Feriköy Gayrimenkul üzerindeki ortak kontrolünün sona ermesi, Euro Crescent veya Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün, Rönesans Gayrimenkul için Ilıcak Ailesi'ne yapılacak devirler hariç olmak üzere, el değiştirmesi durumunda kredi sözleşmesi kapsamında kullanılmış olan bütün krediler işlemiş faizi ile birlikte muaccel hale gelecektir.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Feriköy Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si toplam 65.000.000 Avroyu aşmamak üzere Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Feriköy Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si toplam 65.000.000 Avroyu aşmamak üzere Europe Realty Holdings Pte Ltd tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'in Feriköy Gayrimenkul'den olan alacakları, BNP Paribas'ın kredi sözleşmesi'nden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar BNP Paribas'a devredilmiştir.
- Feriköy Gayrimenkul'ün mağaza kira sözleşmeleri, diğer kira sözleşmeleri, hissedarlara verilen kredilerden doğan alacakları teminat temsilcisi sıfatıyla BNP Paribas'a devredilmiştir.
- Feriköy Gayrimenkul'ün Türkiye Ekonomi Bankası A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde BNP Paribas lehine rehin tesis edilmiştir.
- Feriköy Gayrimenkul'ün maliki olduğu Optimum İstanbul AVM üzerinde BNP Paribas lehine 200.000.000 Avro bedelli, süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede ipotek tesis edilmiştir.

Göksu Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Göksu Gayrimenkul, kullanmış olduğu hissedar kredilerinin geri ödenmesinin kısmi finansmanı amacıyla 5 Kasım 2020 tarihinde kredi veren sıfatıyla Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile 525.000.000 TL tutarlı kredi sözleşmesi imzalamıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144/105 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
254

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 N
No: 34394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Kredi sözleşmesi kapsamında, Rönesans Gayrimenkul'ün pay sahipliği yapısı bakımından, Ilıcak Ailesi'nin Rönesans Gayrimenkul üzerindeki yönetim kontrolünün sona ermesine yol açmayacak nitelikteki devirler hariç olmak üzere, Göksu Gayrimenkul ve Rönesans Gayrimenkul'ün pay sahipliği yapısında doğrudan veya dolaylı herhangi bir değişiklik yapılması veya Göksu Gayrimenkul ve Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün değişmesi veya bu sonuçlardan birini veya tamamını doğuracak şekilde herhangi bir sözleşmenin veya belgenin imzalanması veya bu yönde anlaşılması halinde Göksu Gayrimenkul kullanmış olduğu kredileri faizi ve diğer masrafları ile birlikte geri ödeyecektir.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Göksu Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin tamamı Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Göksu Gayrimenkul'den olan alacakları Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Göksu Gayrimenkul'ün Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. nezdinde açtığı, Türkiye Cumhuriyeti vergi daireleri tarafından tahsil edilen vergi ve diğer kamu alacaklarının ödenmesi amacıyla açılmış ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Göksu Gayrimenkul'ün Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Göksu Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine rehin ve intifa hakkı tesis edilmiştir.
- Göksu Gayrimenkul'ün kira sözleşmeleri, Rönesans Gayrimenkul ile 26 Haziran 2019 tarihinde imzaladığı AVM yönetim sözleşmesi, sigorta poliçeleri de dahil olmak ilgili alacak devir sözleşmesinde belirtilen alacakları Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Göksu Gayrimenkul'ün maliki olduğu Optimum Adana AVM üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede ve Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka mahallesi, 11528 ada, 10 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede 918.750.000 TL bedelli müşterek üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.
- Göksu Gayrimenkul ait Ankara Ticaret Sicili'ne 234792 numarası ile kayıtlı bulunan ticari işletmenin bütünü üzerinde 28 Ekim 2016 tarihli, 29871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu uyarınca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.

Kozyatağı Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Kozyatağı Gayrimenkul, 8 Aralık 2015 tarihinde Alternatifbank A.Ş. ile toplam 27.000.000 Avro tutarında mevcut finansal borçlarının ve genel işletme amaç ve ihtiyaçlarının finansmanına ilişkin kredi kullandırımı konusunda bir kredi sözleşmesi imzalamıştır.

Kredi sözleşmesi kapsamında, Kozyatağı Gayrimenkul'ün sermayesini temsil eden payların bir veya daha fazlasının üçüncü kişilere devredilmesi, hisse devri olup olmadığına bakılmaksızın Kozyatağı

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mahallesi, Atatürk Bulvarı
No:14 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
255 ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Çad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler Mahallesi, Çad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-5013

Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün el değiştirmesi halinde borç muaccel hale gelecektir. İlgili devir işleminin gerçekleşmesinden en az otuz gün önce ve tamamlanmasından itibaren beş gün içerisinde yeni pay sahipliği yapısının yazılı olarak bildirilmiş olması ve ilgili devir işleminin gerçekleşmesinden sonra Kozyatağı Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün Rönesans Gayrimenkul'e veya Rönesans Gayrimenkul tarafından kontrol edilen herhangi bir tüzel kişiye ait olması durumunda söz konusu hüküm uygulanmayacaktır. Kozyatağı Gayrimenkul, halka arz, borçlanma aracı ve benzeri sermaye piyasası araçlarının ihraç etmek suretiyle elde ettiği gelirin tamamını kredinin geri ödemesinde kullanacaktır.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Rönesans Gayrimenkul'ün Kozyatağı Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Alternatifbank A.Ş. lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.
- Kozyatağı Gayrimenkul'ün Alternatifbank A.Ş., ING Bank A.Ş. ve Akbank T.A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Alternatifbank A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Kozyatağı Gayrimenkul'ün kira sözleşmeleri, sigorta poliçeleri, Rönesans Gayrimenkul'e verilen krediler de dahil olmak ilgili alacak devir sözleşmesinde belirtilen alacakları Alternatifbank A.Ş.'ye devredilmiştir.

Kurtköy Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Kurtköy Gayrimenkul, 13 Temmuz 20203 tarihinde tadil edildiği haliyle Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch ile toplam 74.283.775 Avro tutarında mevcut finansal borçlarının finansmanına ilişkin kredi kullandırımını konusunda 23 Ağustos 2022 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır.

Kredi sözleşmesi kapsamında Euro Crescent ve Rönesans Gayrimenkul'ün Kurtköy Gayrimenkul üzerindeki ortak kontrolünün sona ermesi, Euro Crescent veya Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün, Rönesans Gayrimenkul için Ilıcak Ailesi'ne yapılacak devirler hariç olmak üzere, el değiştirmesi, Euro Crescent veya Rönesans Gayrimenkul'ün Kurtköy Gayrimenkul sermayesindeki paylarının %50'nin altına düşmesi durumunda kredi sözleşmesi kapsamında kullanılmış olan bütün krediler işlemiş faizi ile birlikte muaccel hale gelecektir. Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'ın Kurtköy Gayrimenkul'den olan alacakları, Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch'in kredi sözleşmesi'nden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch'e devredilmiştir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si Europe Realty Holdings Pte Ltd tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'ın Kurtköy Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya No:1. Atatürk Bulvarı
No:144/100 Çankaya ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No:27350/4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
256 ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sarıyer Cad. No: 14F
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 40
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

- Kurtköy Gayrimenkul'ün mağaza kira sözleşmeleri, diğer kira sözleşmeleri, hissedarlara verilen krediler dahil fakat bunlarla sınırlı olmaksızın Kurtköy Gayrimenkul'ün gelir getiren tüm ticari faaliyetlerine ilişkin akdedilmiş ve akdedilecek tüm sözleşmelerden doğan alacakları Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch'e devredilmiştir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün ICBC Turkey Bank A.Ş. ve Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch lehine rehin tesis edilmiştir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün maliki olduğu Optimum Ankara AVM üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede birinci sırada 108.350.000 Avro bedelli üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.

Mel 2 Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Mel 2 Gayrimenkul, 29 Mart 2021 tarihinde kredi veren sıfatıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. ile toplam 550.000.000 TL nakdi ve 12.000.000 ABD Doları türev limiti tutarlı genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi eki kredi sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye Rönesans Gayrimenkul garantör sıfatıyla taraf olmuştur.

Kredi sözleşmesi kapsamında, Mel 2 Gayrimenkul veya Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün değişmesine sebep olacak pay devirlerinin gerçekleşmesi durumunda, Mel 2 Gayrimenkul kullanmış olduğu krediyi faizi ile birlikte zorunlu erken ödeme kapsamında ödeyecektir. Bununla birlikte, Mel 2 Gayrimenkul'ün sermayesini temsil eden payların tamamının ya da bir kısmının Ilıcak Ailesi kontrolündeki bir iştirake devredilmesi yönetim kontrolü değişikliği olarak addedilmeyecektir. Ek olarak, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yazılı izniyle, Mel 2 Gayrimenkul'ün halka arz edilmesi veya Mel 2 Gayrimenkul tarafından borçlanma aracı veya benzeri menkul kıymetler ihraç edilmesi halinde, söz konusu ihraçtan elde edilen tutar kredinin zorunlu erken ödenmesinde kullanılacaktır.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Mel 2 Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin tamamı Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Mel 2 Gayrimenkul'ün Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Mel 2 Gayrimenkul'ün maliki olduğu Samsun Piazza AVM ve Otel üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede birinci sırada 1.100.000.000 TL bedelli üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.
- Mel 2 Gayrimenkul'ün nitelikleri ilgili alacak devir sözleşmesinde verilen kira alacakları, sigorta alacakları ve türev işlem alacakları Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Mel 2 Gayrimenkul'den olan alacakları Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Mel 2 Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/11 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 037 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
257 ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5/3394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.co
Mersis No: 0291-0110-783800000

Salacak Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Salacak Gayrimenkul, 20 Nisan 2021 ve 6 Ekim 2023 tarihinde tadil edildiği haliyle QNB Finansbank A.Ş. ile Salacak Gayrimenkul'ün finansal borçların refinansmanını sağlamak amacıyla 157.000.000 Avro nakdi kredi ve yatırım harcamalarının kısmi finansmanını sağlamak amacıyla toplamda azami 43.000.000 Avro tutarında nakdi kullandırımı konusunda 12 Eylül 2017 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye Rönesans Gayrimenkul garantör sıfatıyla taraf olmuştur.

Kredi sözleşmesi kapsamında, Salacak Gayrimenkul'ün sermayesini temsil eden payların sahipliğinde doğrudan herhangi bir değişiklik meydana gelmesi, Salacak Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünde değişiklik meydana gelmesi, Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünde değişiklik olması ve Rönesans grubunun Rönesans Gayrimenkul sermayesindeki doğrudan veya dolaylı pay sahipliğinin %51'in altında düşmesi durumunda Salacak Gayrimenkul kullanmış olduğu krediyi faiz ve masrafları ile birlikte derhal erken geri ödeyecektir.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Salacak Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin tamamı Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Salacak Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde QNB Finansbank A.Ş. lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.
- Salacak Gayrimenkul'ün QNB Finansbank A.Ş., Akbank T.A.Ş., Türkiye Garanti A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde QNB Finansbank A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Salacak Gayrimenkul'ün Rönesans Teknik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile inşaat işleri sözleşmesinden doğan alacakları, ilgili sözleşmelerde verilen kira alacakları ve sigorta alacakları QNB Finansbank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Salacak Gayrimenkul'den olan alacakları QNB Finansbank A.Ş.'nin kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar QNB Finansbank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Salacak Gayrimenkul'ün maliki olduğu Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede birinci sırada 315.000.000 Avro bedelli üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.
- Salacak Gayrimenkul'ün maliki olduğu Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde ikinci derecede birinci sırada 6.000.000 TL bedelli üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.

Tarabya Gayrimenkul

Tarabya Gayrimenkul, 30 Aralık 2016, 7 Aralık 2017, 26 Haziran 2020 ve 7 Mayıs 2021 tarihinde tadil edildiği haliyle Odea Bank A.Ş. ve Akbank T.A.Ş. ile Tarabya Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesinde verilen yatırım harcamalarının yüzde yetmiş beşinin finansmanı ve finansal borçların refinansmanı amacıyla azami 145.000.000 Avro tutarında nakdi kullandırımı konusunda 31 Mart 2015 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye Rönesans Gayrimenkul garantör sıfatıyla taraf olmuştur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/1 Çankaya / ANKARA
Ankara Şubeleri V.D. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
258 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 278140
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7850-0013

kredi sözleşmesi kapsamında kredi verenlerin yazılı ön onayı olmaksızın Rönesans Gayrimenkul'ün Tarabya Gayrimenkul üzerindeki yönetim kontrolünü kaybetmesine neden olacak pay devirleri veya Rönesans grubu içerisinde gerçekleştirilen pay devirleri hariç bir pay devri gerçekleştirilmesi halinde Tarabya Gayrimenkul kullanmış olduğu krediyi bütün faizi ve masrafiyla derhal erken geri ödeyecektir.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Tarabya Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin tamamı Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Tarabya Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde teminat temsilcisi Odeabank A.Ş. lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.
- Tarabya Gayrimenkul'ün Odeabank A.Ş., Akbank T.A.Ş., Türkiye Garanti Bankası A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde teminat temsilcisi sıfatıyla Odeabank A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Tarabya Gayrimenkul'ün ilgili alacak devri sözleşmelerinde verilen kira sözleşmeleri, ofis kira sözleşmeleri, AVM yönetim sözleşmesi de dahil olmak fakat bunlarla sınırlı olmaksızın Tarabya Gayrimenkul'ün gelir getiren tüm ticari faaliyetlerine ilişkin akdedilmiş sözleşmelerden doğan tüm alacakları Odeabank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Tarabya Gayrimenkul'den olan alacakları Odeabank A.Ş.'nin kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar Odeabank A.Ş.'ye devredilmiştir.

Bakırköy Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Bakırköy Gayrimenkul, IVF Investment and Credit Pte. Ltd. ve Gamstar Pte. Ltd. ile toplam 160.000.000 ABD Doları tutarında ihraç ettiği borçlanma araçlarının itfasının finansmanı ve işletme sermayesinin finansmanı ilişkin kredi kullandırımı konusunda 13 Nisan 2023 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır. Gamstar Pte. Ltd.'nin tamamı GRPL'nin ilişkili şirketlerinden Eurovest Pte. Ltd'ye aittir.

Kredi sözleşmesi kapsamında Erman Ilıcak'ın Bakırköy Gayrimenkul üzerindeki yönetim kontrolünün sona ermesi, Rönesans Gayrimenkul'ün Bakırköy Gayrimenkul üzerinde yönetim kontrolünün sona ermesi veya Bakırköy Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün üçüncü bir kişi veya birlikte hareket eden üçüncü kişilere geçmesi durumunda, Bakırköy Gayrimenkul bütün faizi ve masrafları ile birlikte krediye erken geri ödeyecektir. Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Bakırköy Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin tamamı Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Bakırköy Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde IVF Investment and Credit Pte. Ltd. ve Gamstar Pte. Ltd. lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/106 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 031 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
259 ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Akşere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910110785 Tic.Sic.No: 28440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7810-0013

Bakırköy Gayrimenkul – Denizbank A.Ş. Genel Kredi Sözleşmesi

Bakırköy Gayrimenkul, 30 Kasım 2023 tarihinde Denizbank A.Ş. ile bir genel kredi sözleşmesi imzalamıştır. Genel kredi sözleşmesine ek olarak Bakırköy Gayrimenkul, 30 Kasım 2023 tarihinde kredi veren sıfatıyla Denizbank ile toplam 60.000.000 Avro tutarlı, Maltepe Park Konut projesinin finansmanına ve bu kapsamda Bakırköy Gayrimenkul' n işletme sermayesi ihtiyacının karŐılanmasına ilişkin genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi imzalamıştır. 30 Kasım 2023 tarihli genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi, taraflar arasında imzalanan 30 Kasım 2023 tarihli genel kredi sözleşmesinin ayrılmaz bir parçası niteliğindedir. Genel kredi sözleşmesi ve ek vadeli kredi sözleşmesine Rönesans Gayrimenkul müteselsil kefil sıfatıyla taraf olmuştur.


Genel kredi sözleŐmesi ve genel kredi sözleŐmesine ek vadeli kredi sözleŐmesi kapsamında Bakırköy Gayrimenkul' n hissedarlık yapısında gercekleecek doğrudan veya dolaylı deĐiŐiklikler Denizbank A.Ş.'nin onayına tabi olacaktır. Bununla birlikte taraflar, Bakırköy Gayrimenkul' n kontrolünün Ilıcak Ailesi⁶⁸ dıŐında bir aileye/kiŐiye/Őirkete gećmesi sonucunu doğurmayacak hisse devri iŐlemlerinin Denizbank A.Ş.'nin onayını gerektirmeyeceği üzerinde mutabık kalmıŐlardır. Genel kredi sözleŐmesi ve genel kredi sözleŐmesine ek vadeli kredi sözleŐmesi kapsamında aŐaĐıdaki teminatlar verilmiŐtir:

- Rönesans Gayrimenkul, Bakırköy Gayrimenkul' n genel kredi sözleŐmesi ve genel kredi sözleŐmesine ek vadeli kredi sözleŐmesinden doĐan yükümlülüklerinin tamamı ićin müteselsil kefil olmuŐtur.
- Bakırköy Gayrimenkul' n maliki olduĐu Maltepe Park AVM ve Ofis üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar gećerli olacak Őekilde birinci derecede birinci sırada 120.000.000 Avro bedelli üst sınır ipoteĐi tesis edilmiŐtir.
- Bakırköy Gayrimenkul' n Denizbank A.Ş. nezdinde aćtırdıĐı ve ilgili mevduat rehin sözleŐmesinde verilen hesaplarda bulunan tüm para cinslerinden tutarların tamamı ve/veya Eurobond ve tahvil gibi menkul kıymetler ile bunların getirileri üzerinde Denizbank A.Ş. lehine rehin tesis edilmiŐtir.
- Bakırköy Gayrimenkul' n Rönesans Gayrimenkul'den olan 31 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 626.244.949,85 TL olan alacağı bu tutara tahakkuk ettirecek faizler ile birlikte Denizbank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Bakırköy Gayrimenkul' n 27 Haziran 2019 tarihinde Rönesans Gayrimenkul ile akdettiği inşaat danışmanlığı, yönetim danışmanlığı ve tesis yönetim sözleşmesi ve eklerinden doğan alacaklarının tamamı Denizbank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Bakırköy Gayrimenkul' n ilgili alacak devri sözleşmesinde verilen mağaza kira sözleşmeleri ve ofis kira sözleşmelerinden doğan alacakları Denizbank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Bakırköy Gayrimenkul' n RMİ Rönesans Medikal Taahhüt InŐaat A.Ş. ile akdettiği Maltepe Park Konut projesi inşaat işleri sözleşmesinden doğan alacakları Denizbank A.Ş.'ye devredilmiştir.

⁶⁸ Genel kredi sözleŐmesi ve genel kredi sözleŐmesine ek vadeli kredi sözleŐmesi kapsamında Ilıcak Ailesi; Erman Ilıcak, annesi, babası, eŐi, kardeŐleri veya çocuklarından her birini veya bunların tamamını veya bunların birlikte birkaćını ifade etmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 275 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
260 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 144
Etiler 34394 Sıslı - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7000-0015

Hissedarlar Sözleşmeleri

RGY Hissedarlar Sözleşmesi

27 Ekim 2014 tarihinde Şirket'in hisse sahipleri, Şirket, Rönesans Holding ve Euro Efes S.à r.l arasında RGY Hissedarlar Sözleşmesini imzalanmıştır. Taraflar 2 Ekim 2020 tarihli RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ne Ek Protokol No 1 ile yönetim kurulunun seçimine ilişkin çeşitli değişikliklere gitmiş ve 13 Nisan 2023 tarihinde akdedilen RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ne Ek Protokol No 2 ile Bakırköy Gayrimenkul'ün 13 Nisan 2023 tarihli kredi sözleşmesine taraf olunmasıyla ilgili tasfiye hükümlerini tadil etmişlerdir.

13 Temmuz 2023 tarihinde akdedilen Katılma Belgesi kapsamında Euro Cube, Euro Efes S.à r.l'nin sahip olduğu B Grubu hisselerini devraldığını ve RGY Hissedarlar Sözleşmesi'de ön görülen yükümlülüklerle tabi olduğunu kabul etmiştir. Euro Cube ve Euro Efes S.à r.l, GRPL'in tamamen sahibi olduğu tamamı dolaylı iştirakidir.

Rönesans Emlak Geliştirme ile Euro Cube 28 Kasım 2023 tarihinde RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ni tadil etmek üzere halka arzın gerçekleşeceği tarihe kadar Şirket'in kurumsal yönetimini düzenlemek üzere bir protokol imzalanmıştır. 28 Kasım 2023 tarihli protokol ile tadil edildiği haliyle RGY Hissedarlar Sözleşmesi'nin bazı önemli hükümleri aşağıdaki şekildedir:

- Euro Cube'ün Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe protokolde yer verilen bazı stratejik konularda alınacak kararlar bakımından veto hakkı olacaktır.
- A grubu payların devri bakımından belirli kısıtlamalar öngörülmüştür.
- Yönetim kurulunun oluşturulması ve bazı kararlara (yönetim kurulu toplantılarının sıklığı ve karar nisapları dahil olmak üzere) ilişkin yönetim kurulu ile genel kurulun toplantılarına (genel kurulun toplanma sıklığı, genel kurul toplantısına çağrı usulü ve genel kurul toplantılarının gerçekleştirilmesi dahil olmak üzere) ilişkin çeşitli hükümler bulunmaktadır.

Taraflar halka arzın gerçekleştirilmesinden itibaren yürürlüğe girecek şekilde RGY Hissedarlar Sözleşmesini tadil etmek için müzakerelerini sürdürmektedir. İlgili tadillerin, Euro Cube Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe, diğer hususlara ek olarak Euro Cube'ün genel kurulda A grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilecek olan yönetim kurulu üyelerinden bir tanesini belirleme hakkına (şüpheye mahal vermemek adına Euro Cube bu yönde herhangi bir yükümlülük altında olmayacaktır) sahip olmasını da içermesi öngörülmektedir.

Esentepe Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

16 Aralık 2013 tarihinde Şirket, Rönesans Holding A.Ş. ve Euro Taurus S.à r.l arasında bir hissedarlar sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar söz konusu bu sözleşme ile Esentepe Gayrimenkul ve Optimum İzmir AVM'nin yönetimi ve idaresine ilişkin konuları düzenlemişlerdir. Singapur'da mukim Euro Crescent, Euro Efes S.à r.l'nin sahip olduğu hisselerin tamamını 13 Temmuz 2023'te devralarak 16 Aralık 2013 tarihli hissedarlar sözleşmesinin tarafı olmuştur. Euro Crescent ve Euro Taurus S.à r.l, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakleridir. Taraflar arasında akdedilmiş hissedarlar sözleşmesinin bazı önemli hükümleri aşağıda yer almaktadır:

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Etiler, Atatürk Bulvarı
No:14/17 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
261 ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14F
Kat: 3/3394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274010
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-78330013

- Esentepe Gayrimenkul sermayesini temsil eden paylar için A Grubu ve B Grubu hisse olmak üzere iki farklı hisse grubu tipi ön görülmüştür. A Grubu hissedar, Şirket ve ileride A Grubu hisseye sahip olabilecek kişileri; B grubu hissedar ise Euro Crescent ve ileride B grubu hisseye sahip olabilecek kişileri ifade etmektedir.
- Esentepe Gayrimenkul'ün yönetim kurulunun oluşturulmasında çeşitli imtiyazlar ön görülmüş ve bazı kararlara (kâr payı dağıtımı ile ilgili kararlar dahil) ilişkin yönetim kurulu ile genel kurulun toplantı ve karar nisaplarına ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır.
- Esentepe Gayrimenkul'ün hisse gruplarına tanınan imtiyazlara ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Sermaye artırımını halinde rüçhan hakkının hisse grupları arasında ne şekilde kullanılacağına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Esentepe Gayrimenkul'ün faaliyet planında ön görülmeyen bir olayın gerçekleşmesi sonucu ek sermaye ihtiyacı doğduğu durumda yönetim kurulu kararı veya bir hissedarın yapacağı bildirim sonucu hissedarların ek sermaye taahhüdünde bulunma yükümlülüğü altına gireceği ön görülmüştür.
- Hissedarlar tarafından yapılacak olan herhangi bir hisse devri işleminde, diğer hisseleri elinde bulunduran hissedarların sahip oldukları hisselerin bir kısmını veya tamamını, söz konusu hisse devri yapılacak kişi veya kişilere, satışı yapacak hissedarlar ile beraber satış hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir.

Kurtköy Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

4 Mart 2012 tarihinde Şirket, Rönesans Holding A.Ş. ve Euro Taurus S.à r.l arasında bir hissedarlar sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar bu sözleşme ile Kurtköy Gayrimenkul ve Optimum Ankara AVM'nin yönetimi ve idaresine ilişkin konuları düzenlemişlerdir. Singapur'da mukim Euro Crescent, Euro Efes S.à r.l'nin sahip olduğu hisselerin tamamını 13 Temmuz 2023'te devralarak 4 Mart 2012 tarihli hissedarlar sözleşmesinin tarafı olmuştur. Euro Crescent ve Euro Taurus S.à r.l, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakleridir. Taraflar arasında akdedilmiş hissedarlar sözleşmesinin önemli hükümleri aşağıda yer almaktadır:

- Kurtköy Gayrimenkul sermayesini temsil eden paylar için A Grubu ve B Grubu hisseler olmak üzere iki farklı hisse grubu tipi ön görülmüştür. A Grubu hissedar, Şirket ve ileride A Grubu hisseye sahip olabilecek kişileri; B grubu hissedar ise Euro Crescent ve ileride B grubu hisseye sahip olabilecek kişileri ifade etmektedir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün yönetim kurulunun oluşturulmasında çeşitli imtiyazlar ön görülmüş ve bazı kararlara (kâr payı dağıtımı ile ilgili kararlar dahil) ilişkin yönetim kurulu ile genel kurulun toplantı ve karar nisaplarına ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün hisse gruplarına tanınan imtiyazlara ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Sermaye artırımını halinde rüçhan hakkının hisse grupları arasında ne şekilde kullanılacağına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Üst. Atatürk Bulvarı
No:144/14 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 273505 / Mersis No: 08330013500000000999
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
262 ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273505 / Mersis No: 0291-0110-78360013
www.denizyatirim.com.tr

- Kurtköy Gayrimenkul'ün faaliyet planında ön görülmeyen bir olayın gerçekleşmesi sonucu ek sermaye ihtiyacı doğduğu durumda yönetim kurulu kararı veya bir hissedarın yapacağı bildirim sonucu hissedarların ek sermaye taahhüdünde bulunma yükümlülüğü altına gireceği ön görülmüştür.
- Hissedarlar tarafından yapılacak olan herhangi bir hisse devri işleminde, diğer hisseleri elinde bulunduran hissedarların sahip oldukları hisselerin bir kısmını veya tamamını, söz konusu hisse devri yapılacak kişi veya kişilere, satışı yapacak hissedarlar ile beraber satış hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir.

Feriköy Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

7 Aralık 2012 tarihinde Şirket, Euro Taurus S.à r.l ve Rönesans Holding A.Ş. arasında bir hissedarlar sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar bu sözleşme ile Feriköy Gayrimenkul ve Optimum İstanbul AVM'nin yönetimi ve idaresine ilişkin konuları düzenlemiştir. Singapur'da mukim Euro Crescent Euro Efes S.à r.l'nin sahip olduğu hisselerin tamamını 13 Temmuz 2023'te devralarak 7 Aralık 2012 tarihli hissedarlar sözleşmesinin tarafı olmuştur. Euro Crescent ve Euro Taurus S.à r.l, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakleridir. Taraflar arasında akdedilmiş hissedarlar sözleşmesinin önemli hükümleri aşağıda yer almaktadır:

- Feriköy Gayrimenkul sermayesini temsil eden paylar için A Grubu ve B Grubu hisseler olmak üzere iki farklı hisse grubu tipi ön görülmüştür. A Grubu hissedar, Şirket ve ileride A Grubu hisseye sahip olabilecek kişileri; B grubu hissedar ise Euro Crescent ve ileride B grubu hisseye sahip olabilecek kişileri ifade etmektedir.
- Feriköy Gayrimenkul'ün yönetim kurulunun oluşturulmasında çeşitli imtiyazlar ön görülmüş ve bazı kararlara (kar payı dağıtımı ile ilgili kararlar dahil) ilişkin yönetim kurulu ile genel kurulun toplantı ve karar nisaplarına ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır.
- Feriköy Gayrimenkul'ün hisse gruplarına tanınan imtiyazlara ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Sermaye artırımında halinde rüçhan hakkının hisse grupları arasında ne şekilde kullanılacağına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Feriköy Gayrimenkul'ün faaliyet planında ön görülmeyen bir olayın gerçekleşmesi sonucu ek sermaye ihtiyacı doğduğu durumda yönetim kurulu kararı veya bir hissedarın yapacağı bildirim sonucu hissedarların ek sermaye taahhüdünde bulunma yükümlülüğü altına gireceği ön görülmüştür.
- Hissedarlar tarafından yapılacak olan herhangi bir hisse devri işleminde, diğer hisseleri elinde bulunduran hissedarların sahip oldukları hisselerin bir kısmını veya tamamını, söz konusu hisse devri yapılacak kişi veya kişilere, satışı yapacak hissedarlar ile beraber satış hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir.

Kandilli Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

24 Eylül 2012 tarihinde Şirket ve Milta Turizm İşletmeleri A.Ş. arasında bir hissedarlar sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket'ten alınan bilgi uyarınca Milta Turizm İşletmeleri A.Ş.'ye ait paylar öncelikle 9

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:100 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
263
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 149
Kat: 9 34394 Sisli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Mart 2017 tarihinde tescil edilen kısmi bölünme neticesinde İlke Turistik Yatırımlar A.Ş.'ye devrolmuş ve ardından İlke Turistik Yatırımlar A.Ş.'nin 2 Mart 2021 tarihinde tescil edilen birleşme işlemi ile Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. ile birleşmiştir. Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. külli halefiyet hükümleri çerçevesinde, söz konusu hissedarlar sözleşmesinin tarafıdır. Taraflar bu sözleşme ile Kandilli Gayrimenkul'ün yönetimi ve idaresine ilişkin konuları belirlemiş ve Ümraniye Arsası'nın idaresi ve muhtemel geliştirme projelerine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Taraflar arasında akdedilmiş hissedarlar sözleşmesinin önemli hükümleri aşağıda yer almaktadır:

- Kandilli Gayrimenkul sermayesini temsil eden paylar için A Grubu ve B Grubu hisseler olmak üzere iki farklı hisse grubu tipi öngörülmüştür. A Grubu hissedar, Şirket ve ileride A Grubu hisseye sahip olabilecek kişileri; B grubu hissedar ise Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. ve ileride B grubu hisseye sahip olabilecek kişileri ifade etmektedir.
- Kandilli Gayrimenkul'ün yönetim kurulunun oluşturulmasında çeşitli imtiyazlar öngörülmüş ve bazı kararların alınabilmesi için özel yönetim kurulu ile genel kurulun toplantı ve karar nisaplarının belirlenmesine ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır.
- Kandilli Gayrimenkul'ün hisse gruplarına tanınan imtiyazlara ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Sermayenin miktarı, hisselerin türü, sermaye artırımı halinde rüçhan hakkının hisse grupları arasında ne şekilde kullanılacağına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Hisselerin üçüncü kişilere bir bütün halinde devredilmesi esastır. Üçüncü kişilere kısmi devrin mümkün olmadığına ilişkin hükümler öngörülmüştür.
- Hissedarlar tarafından yapılacak olan herhangi bir hisse devri işleminde, hisselerini satan hissedar, hisselerini satmayan hissedarı çeşitli durumda elindeki hisseleri satmaya zorlayabilmektedir.
- Hissedarlar tarafından yapılacak olan bir hisse devri işleminde, diğer hisseleri elinde bulunduran hissedarların sahip oldukları hisselerin tamamını, söz konusu hisse devri yapılacak kişi veya kişilere, satışı yapacak hissedarlar ile beraber satış hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir.

Adi Ortaklık Sözleşmeleri

Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi – Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi Adi Ortaklığı Sözleşmesi

27 Kasım 2017 tarihinde Kabataş Gayrimenkul ve Şirket, Akdeniz Atatürk Kültür Sanat Eğlence ve Yaşam Parkı Yapımı ve İşletilmesi işine yönelik olarak gerçekleştirilen irtifak hakkı ihalesine konu Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan Antalya ili, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesinde yer alan taşınmazdaki atıl vaziyetteki yapıların yıkımı, çeşitli ünite ve tesislerin yapımı ve 30 yıl süre ile işletilmesi işinin ifası amacıyla Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi – Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi Adi Ortaklığı Sözleşmesi'ni imzalamışlardır. Söz konusu bu adi ortaklığa Kabataş Gayrimenkul'ün katılma oranı %99,90, Rönesans Gayrimenkul'ün katılma oranı %0,10'dur. Kabataş Gayrimenkul söz konusu adi ortaklığın pilot ortağıdır. Adi ortaklığın Sermayesi 50.000 TL'dir ve söz konusu bu adi ortaklığın,

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Eski. Atatürk Bulvarı
No:144 / Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 235 051 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Etiler Cad. No: 141
Kat: 4 / Beşiktaş / İstanbul
V.No: 2910110785 Tic.Sic.No: 288440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7930-0013

Akdeniz Atatürk Kültür Sanat Eğlence ve Yaşam Parkı Yapımı ve İşletilmesi işinin tamamlanmasına veya ilgili işin kapsamında yapıldığı sözleşmenin feshedilmesine kadar devam edeceği öngörülmüştür.

Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi – Rönesans Gayrimenkul Anonim Şirketi İş Ortaklığı Sözleşmesi

17 Mayıs 2013 tarihinde Salacak Gayrimenkul ve Şirket, İller Bankası Anonim Şirketi tarafından arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı esasına dayalı olarak ihalesine konu İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi'nde yer alan taşınmazda inşaat ve sair işlerin gerçekleştirilmesi ve inşa edilen yapıların bütün olarak veya bağımsız bölümler halinde satılması amacıyla Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi – Rönesans Gayrimenkul Anonim Şirketi İş Ortaklığı Sözleşmesi'ni imzalamışlardır. Söz konusu bu adi ortaklığa Salacak Gayrimenkul'ün katılma oranı %99,90, Rönesans Gayrimenkul'ün katılma oranı %0,10'dur. Söz konusu bu adi ortaklığın, İller Bankası Anonim Şirketi tarafından arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı esasına dayalı olarak ihalesine konu İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi'nde yer alan taşınmazda inşaat ve sair işlerin gerçekleştirilmesi ve inşa edilen yapıların bütün olarak veya bağımsız bölümler halinde satılması işinin tamamlanmasına kadar devam edeceği öngörülmüştür.

İnşaat Danışmanlığı, Yönetim Danışmanlığı ve Tesis Yönetim Sözleşmeleri

Şirket ile Bağlı Ortaklıklar'dan Altunizade Gayrimenkul, Bakırköy Gayrimenkul, Göksu Gayrimenkul, Kozyatağı Gayrimenkul, Mel 2 Gayrimenkul, Mel 3 Gayrimenkul, Mel 4 Gayrimenkul, Salacak Gayrimenkul ve Tarabya Gayrimenkul arasında, ilgili Bağlı Ortaklık'a ait AVM'lerin, ofis alanları ve konut alanlarının inşaat ve yönetim danışmanlığı ile tesis yönetim hizmetlerinin Şirket tarafından sağlanması ve AVM yönetim Şirket tarafından yürütülmesi konusunda akdedilmiş sözleşmeler bulunmaktadır. Sözleşmeler uyarınca Şirket aşağıdaki hizmetlerin yerine getirilmesinden sorumlu olacaktır:

- İlgili Bağlı Ortaklık'ın, sermaye giderleri ve inşaat projesi yönetimi ile kiracılar tarafından yapılacak tamir, restorasyon, yeniden yapılandırma işlerinin denetimi,
- İlgili AVM'nin işletmesinin yönetimi,
- İlgili AVM ile ilgili tüm teknik ve idari işlerin yürütülmesi,
- İlgili Bağlı Ortaklık'ın AVM'deki kiracıları ile ilişkilerini yürütülmesi ve boşalan kiralanabilir alanlarda Bağlı Ortaklık adına yeni kiralamar yapılması,
- İlgili AVM'nin mali işlerinin ve muhasebesinin idare edilmesi,
- İlgili AVM'ye ait demirbaşların muhafaza edilmesi,
- İşin niteliği ve ticari teamüller gereği işin kapsamında varsayılan tüm iş ve hizmetler.

Sözleşmelerin süresi 12 ay olup, Bağlı Ortaklık ve Şirket dilerse, bu süre son bulmadan en geç bir ay önce yazılı bildirimde bulunarak sözleşmeyi fesih yönündeki iradesinin diğer tarafa bildirebilecektir. Herhangi bir bildirim yapılmaması halinde sözleşme süresi bir yıl daha uzatılmış kabul edilecektir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Telefonlar V.D. 345 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14
No: 2910110783 Tic.Sic.No: 27440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0013


İlgili AVM'de faaliyet gösteren kiracıların en az yüzde otuz beşinin yazılı olarak Şirket'in faaliyetlerinden memnuniyetsizlik bildirmesi halinde ilgili Bağlı Ortaklık sözleşmeyi haklı nedenle feshetme hakkına sahiptir.

Varlık ve Tesis Yönetimi Sözleşmesi

Şirket ile Bağlı Ortaklıklar'dan Bostancı Gayrimenkul arasında, Bostancı Gayrimenkul'e ait taşınmaz varlıkların yönetimi için imzalanmış sözleşmeler bulunmaktadır. Sözleşmeler uyarınca Şirket başlıca aşağıdaki hizmetlerin yerine getirilmesinden sorumludur:

- Taşınmaz varlığın yönetilmesi, elde tutulması ve gerektiğinde elden çıkartılması hakkında Bostancı Gayrimenkul'e doğru ve sağlam tavsiyelerde bulunmak,
- Her zaman iyi gayrimenkul yönetim ilkelerine, sözleşme şartlarına ve Bostancı Gayrimenkul'e benzer bir gayrimenkul yatırımcısı için taşınmaz varlığın mevcut olan ya da gelecekte geliştirilebilecek haliyle benzer boyutta, türde ve kalitede olan bir gayrimenkule ilişkin hizmet sunan itibarlı, basiretli, kalifiye ve deneyimli varlık yöneticilerinden beklenecek şekilde ve makul olarak elde edilebilecek en iyi net operasyon geliri ile Bostancı Gayrimenkul'ün taşınmaz varlıktaki haklarının sermaye değerini ve satılma imkanını korumak ve geliştirmek arasında optimum dengeyi sağlayacak şekilde hizmet sunmak ve hareket etmek,
- Gerekli ruhsatlara, akreditasyonlara ve niteliklere sahip olarak, her zaman sözleşmenin ve mevzuatın kendisine verdiği yetkiler dahilinde hareket etmek.

Sözleşme tarafların üzerinde anlaşılan sona erme tarihinde feshedilmediği takdirde, bir yıllık dönemler halinde uzamaktadır. Bostancı Gayrimenkul dilerse, bu süre son bulmadan en geç bir ay önce yazılı bildirim yaparak sözleşmeyi fesih yönündeki iradesini Şirket'e bildirecektir. Taraflar otuz gün önceden yazılı bildirimde bulunarak sebep göstermeksizin sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

Varlık Yönetim Sözleşmeleri ve Gayrimenkul Yönetimi ve Kiralama Hizmetleri Sözleşmeleri

Şirket ile Ortak Girişimler'den Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul ve Kurtköy Gayrimenkul arasında, İlgili Bağlı Ortaklık'a ait ve sözleşmeye konu taşınmaz varlıklara ilişkin yönetim, kiralama gibi birtakım hizmetlerin Şirket tarafından sağlanmasına ilişkin varlık yönetim sözleşmeleri ve gayrimenkul yönetimi ve kiralama hizmetleri sözleşmeleri akdedilmiştir. Sözleşmeler uyarınca Şirket başlıca aşağıdaki hizmetlerin yerine getirilmesinden sorumludur:

- İş planlarına uygun olarak taşınmaz varlığın yönetilmesi, elde tutulması ve gerektiğinde elden çıkartılması hakkında ilgili Ortak Girişim'e doğru ve sağlam tavsiyelerde bulunmak,
- Türkiye Cumhuriyeti'nde birinci sınıf AVM'lerdeki gayrimenkul yönetimi ve kiralama hizmetlerinin tabi olduğu yüksek profesyonel özen standartlarına uygun hareket etmek
- Her zaman iyi gayrimenkul yönetim ilkelerine, sözleşme şartlarına ve ilgili Ortak Girişim'e benzer bir gayrimenkul yatırımcısı için taşınmaz varlığın mevcut olan ya da gelecekte geliştirilebilecek haliyle benzer boyutta, türde ve kalitede olan bir gayrimenkule ilişkin hizmet sunan itibarlı, basiretli, kalifiye ve deneyimli varlık yöneticilerinden beklenecek şekilde ve makul olarak elde edilebilecek en iyi net operasyon geliri ile ilgili Ortak Girişim'in taşınmaz

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144/77 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 135 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 144
Kat: 5 Beşiktaş Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7839000131

varlıktaki haklarının sermaye değerini ve satılma imkanını korumak ve geliştirmek arasında optimum dengeyi sağlayacak şekilde hizmet sunmak ve hareket etmek,

- Herhangi bir konuya ilişkin olarak Ortak Girişim ile Ortak Girişim'in yüzde elli pay sahibi olan yatırımcı arasında çıkar çatışması olması halinde, Ortak Girişim'in menfaatlerini koruyacak şekilde hareket etmek kaydıyla, tüm konular hakkında gereğince, sadık ve bağlı bir şekilde, iyi niyetli ve etkin olarak profesyonelce (işe uygun şekilde), gereğince beceri ve özen göstererek, zamanında ve taşınmaz varlığın niteliğini ve ilgili Ortak Girişim'in ve Ortak Girişim'in yüzde elli pay sahibi olan yatırımcının menfaatlerini gözetererek hareket etmek,
- Gerekli ruhsatlara, akreditasyonlara ve niteliklere sahip olarak, her zaman sözleşmenin ve mevzuatın kendisine verdiği yetkiler dahilinde hareket etmek.

Sözleşme uyarınca başlıca aşağıdaki durumlarda Ortak Girişim sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olacaktır:

- Şirket'in sözleşme hükümlerini ihlal etmesi,
- Taşınmaz varlığın tamamının ya da önemli bir kısmının elden çıkarılması,
- Ortak Girişim'in yüzde elli pay sahibi olan yatırımcının sahip olduğu payları Şirket ile akdetmiş oldukları hissedarlar sözleşmesine uygun olarak üçüncü bir kişiye devretmesi ve Şirket'in ilgili Ortak Girişim'in pay sahiplerinden biri olarak kalması,
- Ortak Girişim'in yüzde elli pay sahibi olan yatırımcı, Şirket veya Bağlı Ortaklıklar'ın, ilgili Ortak Girişim'in sermayesinde pay sahibi olma sıfatlarını kaybetmeleri,
- Şirket'in ve/veya devralan diğer Bağlı Ortaklıklar'ın ilgili Ortak Girişim'in sermayesinde sahip oldukları payları Ortak Girişim'in yüzde elli pay sahibi olan yatırımcıya veya üçüncü bir kişiye devretmesi,
- Şirket'in yönetiminde kontrol değişikliği meydana gelmesi.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/100 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 295 051 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 58440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-2050-0013

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççı'nın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve İzahname'de yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İzahname'de yer alması gereken 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal yıllar için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel amaçlı bağımsız denetim raporları Ek 3'te yer almaktadır.

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

Şirket'in 30 Eylül 2023, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan konsolide finansal tabloları ve dipnotları PwC tarafından denetlenmiştir. İlgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü olarak olumlu görüş bildiren raporlar düzenlenmiştir.

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

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççı'nın Esas Sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket, İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla herhangi bir kâr dağıtımını gerçekleştirmemiştir.

Şirket, kâr dağıtımını hususunda SPK'n ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyar.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 145/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 245 05/ 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 F
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan yıllık bilançoda görülen net dönem kârı, varsa geçmiş yıllar zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

- a) %5'i çıkarılmış sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar kanuni yedek akçeye ayrılır.
- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket'in kâr dağıtım politikası çerçevesinde TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kâr payı ayrılır.
- c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kâr payının yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına veya pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kâr payı olarak dağıtmaya veya TTK'nin 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın %10'u TTK'nin 519. maddesi hükmünün ikinci fıkrası uyarınca ikinci yedek akçe olarak ayrılır ve genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Bu amaçla, ilgili hesap dönemiyle sınırlı olmak üzere genel kurul kararıyla yönetim kuruluna yetki verilebilir.

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

Son 12 ayda, Grup'un mali durumu veya karlılığı üzerinde önemli boyutta etkisi olabilecek ya da yakın geçmişte etkisi olmuş, Grup bilgisi dâhilinde derdest ya da başlatılması riski bulunan herhangi bir dava, hukuki takibat ya da tahkim işlemi bulunmamaktadır. Bu nedenle, Grup tarafından doğrudan herhangi bir risk taşınmamaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Grup'un taraf olduğu tüm derdest doğabilecek toplam risk, yaklaşık 13.334.931,78 TL'dir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/2 Kat:10 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 275 037 4690
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER
ANONİM ŞİRKETİ
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Grup'un ticari faaliyetleri değerlendirildiğinde yukarıda bahsi geçen dava riski miktarının, olağan bir tutar olduğu düşünülmektedir. Ayrıca, mevzuat uyarınca davacıların dava devam ederken talep tutarlarını arttırma hakkı bulunmakta olup, Grup'un tâbi olduğu dava ve talep risk tutarının yukarıda belirtilenden yüksek olması da ihtimal dâhilindedir.

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi Ek [6]'da yer alan bağımsız hukukçu raporunda bulunmaktadır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 14/15 Çankaya / 06100
Ankara / TÜRKİYE
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
No: 3210110703 Tic. Sic. No: 388040
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-783000073

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Sermaye artırımını sonucu çıkarılıp Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Nama Yazılı	-	54.883.112	90,04	1,00	54.883.112	15,3

Euro Cube'e ait Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Nama Yazılı	-	6.074.338,00	9,96	1,00	6.074.338,00	1,7

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydedilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydedilmesi planlanmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:141/13 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 27315/0544699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Caddesi No: 141
Beşiktaş/İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783/İ.E.Sic.No: 27090
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-78300013

eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmadığı sürece, yönetim kurulu tarafından sınırlandırılabilir. Yönetim kurulu, gerekli gördüğü takdirde sermaye artışında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırlandırılmasına dair karar alma konusunda Esas Sözleşme'de yetkilendirilmiştir.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı

TTK'nin 507. maddesi uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı

SPKn'nin 24. maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı

SPKn'nun 27. maddesi ve II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği uyarınca, gerçek ya da tüzel kişilerin pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip oldukları payların, Şirket'in oy hakları bakımından SPK tarafından belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, hâkim ortak sayılacak bu kişilerin azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler. Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu hallerde azınlık ortakların da paylarını, SPK düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden, ortaklıktan çıkarma hakkına sahip kişilere satma hakkı doğar.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı

SPKn'nin 19. maddesi ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Genel Kurula Davet ve Müzakerelere Katılma Hakkı

SPKn'nin 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK'nin 414., 415., 419., 425. ve 1527. maddeleri uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

SPKn'nin 14. maddesi, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve TTK'nin 437. maddesi uyarınca, finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144 Kat:10 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 7.00574698
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

274
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Euro Cube Private Limited

274
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 339840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

kurul toplantısından en az 3 (üç) hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı

TTK'nin 445-451 maddeleri, SPKn'nin 18. maddesinin 6. fıkrası ve 20. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

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

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

Azınlık Hakları

TTK'nin 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri uyarınca, sermayenin en az 20'de 1'ini (yirmide birini) oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az 20'de 1'ini (yirmide birini) oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1 (bir) milyon TL olan pay

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/10 Çankaya / ANKARA
Ankara
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

275
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Euro Cube Private Limited
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

275
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Kadıköy Mah. Cad. No: 141
Etiler 34394 Sisli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az 20'de 1'ini (yirmide birini) temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu Ankara Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren 4 (dört) yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin 20'de 1'ini (yirmide birini) temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı

TTK'nin 438. maddesi uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer alması bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

1 Aralık 2023 tarih ve 2023/29 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket, 303.716.888 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in Mevcut Ortakları'nın yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak, 54.883.112,00 TL tutarında artırılması suretiyle Şirket çıkarılmış sermayesinin 358.600.000,00 TL'ye yükseltilmesine, artırılan 54.883.112,00 TL sermayeye tekabül eden 54.883.112 adet payın ilgili mevzuata uygun olarak halka arz edilmesine karar vermiştir.

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

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde, ilgili payların ya da oy haklarının elde edildiğinin kamuya açıklandığı zamanda diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nin 24. maddesi çerçevesinde belirlenir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 738 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

276
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 307000
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel üzerinden satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nin 208. maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nin 23. maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurul'ca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinde satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23 üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Men. Atatürk Bulvarı
No:141/143 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 131 057 4999
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

277
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-783000013

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Şirket paylarının halka arzı öncesinde, SPK'nın payların ihracına ilişkin onay vermesi gerekmektedir.

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in Mevcut Ortaklar'ın sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka Arz Edilecek Paylar, Şirket'in Mevcut Ortaklar'ından Euro Cube'ün sahibi olduğu toplam 6.074.338,00 TL nominal değerli 6.074.338 adet B grubu nama yazılı paydan oluşan mevcut paylar ve Şirket tarafından ihraç edilecek 54.883.112 adet B grubu paydan oluşan paylardır. Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam nominal değeri 60.957.450,00 TL olup, bunların mevcut çıkarılmış sermayeye oranı %20,07, sermaye artırımını sonrasında ulaşılabilecek 358.600.000,00 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeye oranı ise %17 olacaktır. Bununla birlikte, Şirket kayıtlı sermaye sistemine tâbi olup, Paylar'dan satılamayan paylar olması durumunda, satılamayan paylar yönetim kurulu kararı ile iptal edileceğinden, nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arzın süresi ve bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2024 yılının ilk çeyreği içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

RONESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/15 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

278
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Menkul Değerler Sad. No: 141
Ticaret Sicil No: 2910110783
V.No: 2910110783 T.C.Sicil No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi

Satış, Ak Yatırım ve Deniz Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından, "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

Başvuru Şekli

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

- i. **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek kişiler ve (ii) yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir. SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca işbu izahnamenin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan kişiler ve bu kişilerin eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
- ii. **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye'de bulunan a) aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları (girişim sermayesi yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım fonları hariç olmak üzere), emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, b) emekli ve yardım sandıkları, 17.07.1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu geçici madde 20 uyarınca kurulmuş olan sandıklar, c) kamu kurum ve kuruluşları, TCMB ve ç) nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul'ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır. SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış oldukları müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisi kapsamında değerlendirilmeyecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde yalnızca SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı'na uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

Bu halka arzda pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2 (c) bölümünde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine müracaat ederek talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar taleplerini sadece Konsorsiyum Liderleri'ne başvuruda bulunarak iletebileceklerdir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

RONESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Şubeleri V.D. 735 05 4999
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

279
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Euro Cube Private Limited

279
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14/1
Kat: 5/397 Sisli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 291011003
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7890-9013

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.
- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi.

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı'na göre içermesi gereken asgari bilgileri ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar ile izahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer tarama sonucu dağıtıma dâhil edilmeyecek kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra her bir tahsisat grubuna dağıtım işlemi aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

- Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan payların tamamı dağıtılınca kadar devam edilir.
- Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Her bir yatırımcıya dağıtılacak pay miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri de dikkate alınarak İhraççı tarafından karar verilecektir. SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca yeterli talep olması halinde, Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenir. Bir portföy yönetim şirketinin yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama portföy yönetim şirketi bazında ve %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketlerine ilişkin bahsi geçen kısıtlama kapsamında Ak Yatırım ve Deniz Yatırım portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek; ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde, yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri ve İhraççı'nın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Ata Ünlü Bulvarı
No: 11/2/26 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 435 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

280
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. CAĞIRI SİRKÜLERİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Sad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve varlık blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da varlıklarındaki blokajlar işbu izahnamenin "Halka arza başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2 numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

Ak Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 2 (iki) tam iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek İhraççı'ya verecektir. İhraççı, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayladığını Ak Yatırım'a bildirecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar işbu izahnamenin 25.1.3.2.c (Başvuru yerleri) maddesinde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar 1,00 TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler nedeniyle / farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir blokaj olmayan varlıkların ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adedi ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak varlıklar ve/veya dövizler, teminat katsayıları ve teminata alışı ve bozdurmada uygulanacak fiyatlara ilişkin esaslar, aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / ilgili varlık için tabloda belirtilen Teminat Katsayısı

Teminata Varlık	Alınacak Teminat Katsayısı	Teminata Uygulanacak Fiyat	Alınacak Teminat Uygulanacak Fiyat	Bozumunda Uygulanacak Fiyat
-----------------	----------------------------	----------------------------	------------------------------------	-----------------------------

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:169/19 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 067 4999

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

281
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Esenentepe 34394 Sisli - İSTANBUL
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	%95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde işlem anındaki cari alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları ("ÖSBA") (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%85	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında ve Kira Sertifikalarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık gösterge fiyatı veya Özel Sektör Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında ve Kira Sertifikalarında Borsa Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı /işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikası (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)	%85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günlük ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	%90	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için sabah ilk açıkladığı gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi	%100	-	-
Vadeli Döviz Mevduat Blokesi (Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi	%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir

		yabancı para için anlık döviz alış işlemleri kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.
--	--	---	---

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan varlıkların asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen varlık adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili varlık için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan varlıkları teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan varlıklar üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan varlıklar bozdurulacaktır. Birden fazla varlığın teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan varlıklar en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, konsorsiyum üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan varlıkları kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler, talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum üyeleri ile emir iletimine aracılık eden acenteleri birbirlerinden farklı varlıkları teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler. Konsorsiyum üyelerinin ve acentelerinin teminata kabul edecekleri varlıklar işbu izahnamenin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut varlıklarını teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan varlıklar üzerinde, hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi hâlinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden resen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri resen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaktırlar.

Satışı gerçekleştirilen pay bedelleri konsorsiyum üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin kendilerine bildirildiği günü takip eden en geç ikinci tam iş günü saat 12:00'ye kadar Ak Yatırım tarafından

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:149/28 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4999
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

283
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Etiler/Beştepe 34399 Sıgılı - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 291011
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7800-0013

Akbank T.A.Ş. İstanbul Kurumsal Şube nezdinde açılan TR23 0004 6007 6388 8000 5046 79 numaralı halka arz hesabına komisyon kesintisi yapılmaksızın gönderilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve verme İşlemleri Hakkında Tebliğ'in (Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ) 15 inci maddesi çerçevesinde halka arz sırasında yasağa tabi olmayan konsorsiyum üyesi aracı kurumlar, Kurul Karar Organı'nın i-SPK.45.4 (24.03.2022 tarihli ve 14/461 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında müşterilerinin halka arza katılma taleplerini kredili sermaye piyasası aracı işlemi ile alabilirler. Ancak, bu şekilde kredili sermaye piyasası aracı işlemleri yaptırılması halinde, yatırımcılar tarafından halka arza ilişkin talebin iletildiği anda, kredi olarak kullanılan nakdin, nakit başvurularında olduğu gibi ilgili banka hesabına aktarılmak üzere aracı kurumlar tarafından ayrı bir hesapta bloke edilmesi ve talep iletim anından başlamak üzere başta genel işlem sınırları, özel işlem sınırları ve asgari özkaynak oranları olmak üzere Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ'in kredili sermaye piyasası işlemlerine ilişkin hükümlerine ve kredili sermaye piyasası aracı işlemi yapacak aracı kurumun, ilgili mevzuat hükümlerini gözeterek belirlediği uygulama esaslarına uygun hareket edilmelidir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Liderleri'ne başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini halka arz sonuçlarının ilan edilmesini takip eden en geç ikinci tam iş günü saat 12:00'ye kadar Ak Yatırım tarafından Akbank T.A.Ş. İstanbul Kurumsal Şube nezdinde açılan TR23 0004 6007 6388 8000 5046 79 numaralı halka arz hesabına göndereceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini Ak Yatırım'a ödemekten imtina edemezler.

Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki yetkili kuruluşların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubelerine, taleplerini iletmek için başvurulabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/2/6 Çankaya / ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 273507/4099
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

284
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Konsorsiyum Liderleri tarafından toplanacaktır.

KONSORSİYUM LİDERLERİ

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center, 4. Levent, İstanbul

Tel: 0212 334 94 94, Faks: 0212 249 12 87

Ak Yatırım Genel Müdürlük ve Ak Yatırım Ankara, Antalya, Adana, Bursa, Bakırköy, Bağdat Caddesi, Buyaka, İzmir, Nişantaşı şubeleri, www.akbank.com internet adresi, Akbank mobil uygulaması ve 444 25 25 numaralı telefon

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli İSTANBUL

Tel: 0212 348 91 91 Faks: 0212 211 83 16

DenizBank A.Ş. MobilDeniz mobil uygulaması, İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com) ile 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefon ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri,

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında da müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

KONSORSİYUM ÜYELERİ

[•]

Her bir konsorsiyum üyesinin teminata kabul edeceği varlıklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Varlık
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Akbank T.A.Ş.	[•]
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. DenizBank A.Ş.	[•]
[•]	[•]

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde ve hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket tarafından

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 285/66 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4639

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

285
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 338440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla konsorsiyum üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine iletilmesini takip eden en geç üçüncü tam iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

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

a) Talep toplama öncesinde aşağıdaki durumlardan birisinin oluşması hâlinde, Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler, karşılıklı anlaşmaya vararak, aralarında imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni derhâl sona erdirip halka arzı durdurulabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebileceklerdir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle halka arza ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, salgın hastalık, deprem, su baskını gibi doğal afetlerin ve mücbir sebeplerin meydana gelmesi,
- Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından, dünyada ve/veya Türkiye'de önemli sonuçlar doğuran ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya İhraççı'nın faaliyet gösterdiği sektör ya da İhraççı'nın mali bünyesindeki gelişmelerin, Halka Arz Edilecek Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- İhraççı, İhraççı'nın yöneticileri, doğrudan ve dolaylı ortakları veya bağlı kuruluşları hakkında payların pazarlanmasını veya halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli takip başlatılması,
- Halka Arz Edenler tarafından halka arzdan vazgeçilmesi,
- Nihai halka arz fiyatının veya halka arz yapısının tespiti ile ilgili olarak (özellikle Konsorsiyum Liderleri tarafından önerilen fiyat istikrarı ve/veya teşvikler) Konsorsiyum Liderleri ve Halka Arz Edenler arasında uzlaşmaya varılamaması,
- SPK ve/veya Borsa İstanbul izinlerinin verilmemesi.

b) Talep toplamanın başlamasından dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasına kadar geçen süre içinde aşağıdaki durumlardan birinin oluşması hâlinde, Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilebilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 133/45 Çankaya / ANKARA
Ankara Durumlar V.D. 735 05 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

- Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, halka arzın tamamlanmasını engelleyebilecek önemli bir sebebin ortaya çıkması,
- Nihai halka arz fiyatının veya halka arz yapısının tespiti ile ilgili olarak (özellikle Konsorsiyum Liderleri tarafından önerilen fiyat istikrarı ve/veya teşvikler) Konsorsiyum Liderleri ve Halka Arz Edenler arasında uzlaşmaya varılamaması,
- Toplanan kesin talebin Halka Arz Edilecek Paylar'ın miktarından az olması,
- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'nden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, salgın hastalık, deprem, su baskını gibi doğal afetlerin ve mücbir sebeplerin meydana gelmesi,
- Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından, dünyada ve/veya Türkiye'de önemli sonuçlar doğuran ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya İhraççı'nın faaliyet gösterdiği sektör ya da İhraççı'nın mali bünyesindeki gelişmelerin, Halka Arz Edilecek Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- İhraççı, İhraççı'nın, yöneticileri, doğrudan ve dolaylı ortakları veya bağlı kuruluşları hakkında payların pazarlanmasını veya halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli takip başlatılması.

Yukarıda (a) ve (b) maddelerinin uygulanmasında "önemli sebep", halka arzın tamamlanmasını engelleyebilecek nitelikte, uygulamada "önemli sebep" olarak kabul edilen durumlar ile dünyanın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri de içermektedir.

e) Dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte, dünyanın başlıca finans piyasaları veya Türkiye'de ciddi olumsuz ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmelerin oluşması hâlinde, Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından aralarında imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilebilir ve halka arz iptal edilir.

Yukarıda (b) ve (c) maddelerinde yer alan koşullar sebebiyle, talep toplama sürecinin başlamasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen sürede halka arzın iptali hâlinde, Halka Arz Edenler nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerinin TCMB gecelik faizi üzerinden nemalandırılmış tutarlarını ilgili yatırımcılara ödeyecektir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:149/15 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 736 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Akmerkez Cad. No: 14
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 410
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokaajlar işbu izahnamenin "Halka arza başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2 numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

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

Talep adetlerinin 1 adet ve katları şeklinde olması şarttır. Tüm yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının ait olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8. maddesi ve İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği madde 24 uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya Halka Arz Edenler tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

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

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

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

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine iletilmesini takip eden üçüncü tam iş gününe kadar teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Ban. AtalÖri Bulvarı
No:100 Çankaya - ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki (2) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut Ortaklar için yeni pay alma hakkı, ortak satışı yanında sermaye artırımını yoluyla da halka arzın gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

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

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

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

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların fiyatını, değerini, yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde pay sahiplerinin ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi ve kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Kişi	Kurum
Kamil Yanıkömeroğlu	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Özgür Canbaş	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Yağmur Yaşar	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Sercan Yüksel	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Ömer Sinan Tekol	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Yalım Gürakan	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Melis Kapancı	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Özlem Songur	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 7/10 Kat: 10 Çankaya ANKARA
Ankara Durumlar V.D. 735 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sıyıkdere Cad. No: 141
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 26440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-78300013

Mehmet İlgen	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Çağlar Şengil	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Dilek Erdoğan	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hakan Ateş	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tanju Kaya	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Bora Böcügöz	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Hüseyin Melih Akosman	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Sinan Yılmaz	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Enver Erdem	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tuğba Çakın	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Cumhur Örnek	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Hakan Durakoğlu	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Orkun Gödek	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mehmet Akif Yıldıztekin	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Nurullah Erdoğan	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Murat Pişkinsüt	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
İhsan Engindeniz	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Melda Finanser	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Pınar Taştutan	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Hakkı Evren Yıldırım	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Çağatay Ünsal	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ege Özer	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Muhsin Keskin	Esin Avukatlık Ortaklığı
Seray Karaalp	Esin Avukatlık Ortaklığı
Bora Kılıç	Esin Avukatlık Ortaklığı

Serap Süer	Esin Avukatlık Ortaklığı
Mehmet Numan Özdemir	Esin Avukatlık Ortaklığı
Ali Çetin	Esin Avukatlık Ortaklığı
Ahmet Semih Aktaş	Esin Avukatlık Ortaklığı
Ahmet Furkan Karagölge	Esin Avukatlık Ortaklığı
Burak Özpoyraz	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Reşat Aktaş	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Selçuk Özçalışan	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Doruk Kocagil	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İlayda Aysal	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Melike Doğan	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18. maddesi uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin en az %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:10 Kat:19 Çankaya/ANKARA
Ankara Yatırımcılar V.D. 785 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 5
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 280440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

zorunludur. SPK, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya Halka Arz Edenlerin talebi de dikkate alınarak bahsi geçen asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar azaltmaya veya bir kat daha artırmaya yetkilidir.

Halka arz edilecek toplam 60.957.450,00 TL nominal değerli payların;

[*] TL nominal değerdeki (%[*])'lik kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a,

[*] TL nominal değerdeki (%[*])'lik kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a,

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 5'inci fıkrası hükmü kapsamında talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda, kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Halka arzda herhangi bir yatırımcı grubuna herhangi bir ayrıcalık tanınmamaktadır.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının, bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda; o grupta bulunup da talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş tüm yatırımcılara (bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara yatırımcı başına olmak üzere) en az bir adet pay dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının, bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden fazla olduğu durumlarda ise, hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına, Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri de dikkate alınarak ihraççı tarafından Kurul'un II-5.2 Sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19. maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 12 Kat: 6 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 067 4599
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Kat: 333A Etiler - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 2910110783 No. Sic. No: 333
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için, talep toplama sonucunda payların dağıtımı sırasında bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarları hesaplamada dikkate alınacaktır. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınan durumlarda, dağıtımına konu olacak talep Konsorsiyum Liderleri tarafından belirlenecektir.

Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması hâlinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilir tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

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

Halka arzda talepte bulunan yatırımcıların, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü; talepte buldukları konsorsiyum üyelerine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenmeleri mümkündür.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 TL nominal değerdeki 1 adet nama yazılı payın satış fiyatı Ak Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu ile [€] TL olarak belirlenmiştir.

SPK'nın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) hükümlerine uygun olarak satış fiyatı yapılacak bir özel durum açıklamasıyla talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce veya söz konusu süreler içerisinde izahname değişikliği gerektirmeksizin aşağı yönlü revize edilebilir. Fiyatın talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce revize edilmesi durumunda halka arza en erken

yapılacak özel durum açıklamasını takip eden ikinci gün başlanacak, revizenin talep toplama süresi içerisinde yapılması durumunda ise belirlenen halka arz süresine en az 2 iş günü ilave edilecektir.

Konsorsiyum üyelerinin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti *	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluşta ki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga vergisi	Diğer
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]

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

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Ak Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu, yasal süresi içinde KAP'ta ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Halka Arz Edenler'e aittir.

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

Şirket'in Mevcut Ortaklar'ının yeni pay alma hakları, Şirket'in halka açılması amacıyla Paylar için talepte bulunacak yatırımcılar lehine, tamamen kısıtlanmıştır.

Paylar karşılığında Şirket doğrudan fon elde edecektir. Mevcut Ortaklar dolaylı yoldan menfaat elde edebilir. Zira Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelebilecek kârlılıktan Mevcut Ortaklar hem kâr payı hem de mevcut paylarının değer kazanması yoluyla kazanç sağlayabilirler. Ayrıca Paylar'ın ikincil piyasadaki borsa fiyatının Mevcut Paylar'ının değerinin belirlenmesi açısından bir ölçüt olması da Mevcut Ortaklar bakımından dolaylı bir menfaat sayılabilir.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/10 Kat: Çankaya - ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 273505/0574889
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Sisli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin 25.1.3.2 (c) bölümünde yer almaktadır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara satış yalnızca Konsorsiyum Liderleri aracılığıyla yapılacaktır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye'de gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Liderleri ve konsorsiyum üyeleri, "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Halka Arz Edenler, Konsorsiyum Liderleri ve konsorsiyum üyeleri arasında Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi [6] tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, halka arz edilecek paylarla ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Halka Arz Edenler ve konsorsiyumun hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler ve dağıtımına ilişkin hükümler ile işbu izahnamenin 25.1.4. numaralı bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümler içermektedir.

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

Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar üzerinden halka arz geliri ve Halka Arz Eden Pay Sahibi Şirket paylarının halk arzından pay satış geliri elde edecektir. Halka arza aracılık eden yatırım kuruluşu halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal danışmanlık yapan kuruluş danışmanlık ücreti, denetim raporu hazırlayan bağımsız denetim şirketi de denetim ücreti elde edeceklerdir.

Şirket ile (i) halka arza aracılık eden Ak Yatırım ile Deniz Yatırım (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı (iii) PwC, (iv) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve (v) TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mütessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. (i) Ak Yatırım ile Deniz Yatırım (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı, (iii) PwC, (iv) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve (v) TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mütessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. (i) Ak Yatırım ile Deniz Yatırım'ın elde edeceği aracılık komisyonu, (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı'nın elde edeceği hukuki danışmanlık ücretleri, (iii) PwC'nin elde edeceği denetim ücretleri, (iv) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin elde edeceği değerlendirme

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya İsm. Atatürk Bulvarı
No:1 Kat:6 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 7 5 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-78300013

ücretleri ve (v) TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi'nin elde edeceği ücret haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu ve işbu İzahname'nin hazırlanması ve halka arzda danışmanlık yapan Esin Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Esin Avukatlık Ortaklığı'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı halka arzla ilişkin sunulan danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Esin Avukatlık Ortaklığı ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Şirket ile finansal tablolarının özel amaçlı bağımsız denetimini yapan PwC arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. PwC ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. PwC'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PwC'nin, Şirket'in pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. PwC, Şirket'e sunduğu özel amaçlı bağımsız denetim hizmetleri karşılığında ücret elde etmiştir. PwC ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Şirket ile bağımsız gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, Şirket'in pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmetleri karşılığında ücret elde etmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Şirket ile sektör raporunu hazırlayan TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi'nin, Şirket'in pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi, Şirket'e sunduğu sektör raporu hazırlama hizmetleri karşılığında ücret elde etmiştir. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144/2 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 05 / 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:382440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7850-0013

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Payların Borsa İstanbul Yıldız Pazarı'nda işlem görmesi için başvuru yapılacaktır.

Halka arz bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

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

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Ak Yatırım ve Deniz Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayıp planlanmaktadır. Ancak, Ak Yatırım ve Deniz Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin bir taahhüt vermemektedir. Ak Yatırım ve Deniz Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de, gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren [•] gündür.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:14/12 Çankaya / ANKARA
Ankara Yatırımlar V.D. 245 965 4898
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

ASU
Euro Cube Private Limited

298
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 314440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7800-0013

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı bölümde belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı, piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren Ak Yatırım ve Deniz Yatırım'a aittir. [Ak Yatırım ve Deniz Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerinde [e]dan sağlanacak kaynağı kullanacaktır.]

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

RÖNESANS YATIRIM MENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:141/16 Çankaya ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 15 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Adresi	İhraççı veya Selefleri veya Ortaklıklarında Son Üç Yıl İçinde Aldığı Görevler
Euro Cube	168 Robinson Road, #37-01 Capital Tower, Singapore 068912	Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in çıkarılmış sermayesinde Euro Cube'ün 65.116.888,00 TL nominal değerinde ve %21,44 oranında payı bulunmaktadır.

Şirket'in Mevcut Ortaklar'ından Euro Cube'ün sahibi olduğu toplam 6.074.338 TL nominal değerli 6.074.338 adet B grubu payların halka arz edilmesi planlanmaktadır. Bu paylar, Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesinin %2'sine tekabül etmektedir.

Aşağıdaki tablo, halka arz öncesi ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamının satılması halinde halka arz sonrası oluşacak Şirket sermaye yapısını göstermektedir.

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
	Nominal Değer	Oran (%)	Pay Grubu	Nominal Değer	Oran (%)	Pay Grubu
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.	225.477.000	74,24	A	225.477.000	62,88	A
Murat Özgümlü	5.965.000	1,96	A	5.965.000	1,66	A
Kamil Yanıkömeroğlu	7.158.000	2,36	A	7.158.000	2	A
Euro Cube Private Limited	59.042.550	19,44	A	59.042.550	16,46	A
Euro Cube Private Limited	6.074.338	2	B	-	-	-
Halka Açık	-	-	B	60.962.932	17	B
TOPLAM	303.716.888	100,00	-	358.605.482	100,00	-

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, [●] tarih ve [●] sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği [●] tarihli taahhüdü kapsamında; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl boyunca bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 24/10/16 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 27.5157/4698
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

300
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Süyükdere Cad. No: 141/1
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 28
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Rönesans Emlak Geliştirme, 1 Aralık 2023 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü, Euro Cube [☉] tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği [☉] tarihli taahhüdü, Murat Özgümüş 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü ve Kamil Yanıkömeroğlu 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü kapsamında İzahname onay tarihinden itibaren bir yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağını veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Rönesans Emlak Geliştirme, 1 Aralık 2023 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü ve Euro Cube [☉] tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği [☉] tarihli taahhüdü kapsamında VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi çerçevesinde; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, maliki olduğu Şirket paylarını, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacağını ve bu payları halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve sahip olduğu payları Borsa İstanbul dışında satın veya devir alacakların da aynı sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceğini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Rönesans Emlak Geliştirme'nin 1 Aralık 2023 tarihli kararına binaen verdiği 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü ile Euro Cube'un [☉] tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği [☉] tarihli taahhüdü, Murat Özgümüş'ün 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü ve Kamil Yanıkömeroğlu'nun 1 Aralık 2023 tarihli taahhüdü SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya/Ankara, Atatürk Bulvarı
No:146 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Ankara T.C. No: 2910110783

ASL
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 291011
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Herleyen aşamalarda tamamlanacaktır.

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

Şirket paylarının halka arzı sermaye artırımında artırıma konu payların satışı ve Mevcut Ortaklar'dan Euro Cube'ün sahip olduğu payların satışı şeklinde olacaktır. Şirket tarafından sermaye artırımı suretiyle yeni ihraç edilecek toplamda 60.957.450 adet pay halka arz kapsamında satılacaktır.

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde rekabet gücünün artırılması, Şirket'in büyüme hedeflerinin gerçekleştirilmesi ve Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket sermayesinin mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine kısıtlanarak 358.600.000 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç edilen payların halka arz edilerek pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanması planlanmaktadır.

Şirket'in sermaye artırım dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterile oranlarda ve amaçlarda kullanılması planlanmaktadır.

Bu çerçevede, halka arz kapsamında elde edilecek net gelirin, makul bir ekonomik gerekçeye dayanmak koşuluyla, verilen aralıklar içerisinde kalınmasına özen gösterilerek, aşağıda yer aldığı şekilde finansal borç geri ödemesinde, ilişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesinde, yatırımlarda ve işletme sermayesi olarak kullanılması amaçlanmaktadır.

- Finansal borç geri ödemesi: Elde edilecek fonun %60 - %65'lik bölümünün, Grup'un çeşitli kredi sözleşmeleri kapsamındaki finansal borçlarının geri ödemesinde kullanılması planlanmaktadır.
- İlişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesi: Elde edilecek fonun %5 - %10'luk bölümünün Grup'un ilişkili taraflara ticari olmayan borcunun geri ödemesinde kullanılması planlanmaktadır.
- Yatırımlar: Elde edilecek fonun %10 - %20'lik bölümünün Grup'un çeşitli yatırımlarının finansmanında kullanılması planlanmaktadır.
- İşletme sermayesi: Elde edilecek fonun %10 - %15'lik bölümünün Grup'un genel işletme sermayesinin güçlendirilmesi amacıyla kullanılması planlanmaktadır.

Halka arz gelirlerinin kullanım yerlerine ilişkin bilgilere, aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 2788440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Fonun Kullanım Yeri	Net Halka Arz Gelirine Oranı
Finansal borç geri ödemesi	%60,00 - %65,00
İlişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesi	%5,00 - %10,00
Yatırımlar	%15,00 - %20,00
İşletme sermayesi	%10,00 - %15,00
TOPLAM	100

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Grup menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.

RÖNESANS GAYRİ MENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/13 Çankaya / ANKARA
Ankara Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Büyükdere Cad. No: 14 L
Etiler/Beşiktaş / İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

[Herleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

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

[Herleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya İh. Ataturk Bulvarı
No:14/11 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 28.057.689
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
304

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 27440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-783-0013

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Ak Yatırım	Aracılık Hizmetleri
Deniz Yatırım	Aracılık Hizmetleri
Esin Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
PwC	Bağımsız Denetim Hizmetleri
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mütessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi	Sektör Raporu Hazırlanması

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

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönem finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Adresi: Süleyman Seba Caddesi, Bjk Plaza, B Blok, No. 48, Kat. 9 Beşiktaş/İstanbul

Telefon: 0212 326 60 60

Faks: 0212 326 60 50

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Baş Denetçi: Burak Özpoiraz, SMMM

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in finansal tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde olumlu görüş vermiştir:

"1. Görüş

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Eylül 2023, 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihli konsolide finansal durum tabloları ile 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dokuz aylık hesap dönemlerine ve 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; konsolide kar veya zarar tabloları,

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:9 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 157 489
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Süyükdere Cad. No: 14 Kat: 9
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

konsolide diğer kapsamlı gelir tabloları, konsolide özkaynaklar değişim tabloları ve konsolide nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 30 Eylül 2023, 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dokuz aylık hesap dönemlerine ve 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz."

Hukukçu Raporu

İzahname'nin [•]'da numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Esin Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Ebulula Mardin Cad. Gül Sok. No. 2 Maya Park Tower 2, 34335 Akatlar, Beşiktaş, İstanbul

Telefon: +90 212 376 6400

Faks: +90 212 376 6464

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Esin Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:142/1 Çankaya / ANKARA
Ankara Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Aky
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 141
Esenkepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:13 Kat:3 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 235 957 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AEU

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Eskişehir Cad. No: 141
Eskişehir 34394 Sijli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110785
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7630-0013

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dâhil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal araçların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirketin özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen varlıkları aşağıdaki gibidir:

- 1) **Optimum İzmir AVM:** Gaziemir, İzmir'de bulunmakta olup faaliyete Mart 2012'de başlamıştır. 84 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Esentepe Gayrimenkul'dür. Esentepe Gayrimenkul %50 oranında Rönesans Gayrimenkul'e %50 oranında Euro Crescent'e aittir. Euro Crescent, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Euro Crescent ile olan bu iş ortaklığı, tarafların müşterek kontrole sahip olduğu, ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket'in ödenmiş sermayesi 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 1.000.000 TL, kar yedekleri ise 8.175.176 TL'dir.

Bin TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Net dönem karı	44.525	711.599	2.764.521	2.511.208	4.034.689
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Dönem karında payı	22.264	355.799	1.382.262	1.255.604	2.017.344

- 2) **Optimum İstanbul AVM:** Ataşehir, İstanbul'da bulunmakta olup faaliyete Kasım 2008'de başlamıştır. 41 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Feriköy Gayrimenkul'dür. Feriköy Gayrimenkul %50 oranında Rönesans Gayrimenkul'e, %50 oranında Euro Crescent'e aittir. Euro Crescent, GRPL'in tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Euro Crescent ile olan bu iş ortaklığı, tarafların müşterek kontrole sahip olduğu ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket'in ödenmiş sermayesi 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 100.000 TL, kar yedekleri ise 4.803.140 TL'dir.

Bin TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Net dönem karı	144.448	617.176	1.518.828	1.216.189	1.710.875
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Dönem karında payı	72.224	308.588	759.414	608.095	855.438

- 3) **Optimum Ankara AVM:** Etimesgut, Ankara'da bulunmakta olup faaliyete Ekim 2004'te faaliyete geçmiştir. 38 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Kurtköy Gayrimenkul'dür. Kurtköy Gayrimenkul %50 oranında Rönesans Gayrimenkul'e, %50 oranında Euro Crescent'e aittir. Euro Crescent, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Euro Crescent ile olan bu iş ortaklığı, tarafların müşterek kontrole sahip olduğu ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını

gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket'in ödenmiş sermayesi 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 100.000 TL, kar yedekleri ise 2.156.635 TL'dir.

Bin TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Net dönem karı	64.517	123.220	783.849	772.971	1.130.995
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Dönem karında payı	32.257	61.610	391.925	386.485	565.497

- 4) **Ümraniye Arsası:** Ümraniye, İstanbul'da bulunan arsanın toplam alanı 23 bin m²'dir. Bu arsanın maliki Kandilli Gayrimenkul olup Kandilli Gayrimenkul %50 Rönesans Gayrimenkul ve %50 Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. iştirakidir. Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. ile olan bu iş ortaklığı, tarafların müşterek kontrole sahip olduğu ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket'in ödenmiş sermayesi 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 125.660.000 TL, sermaye yedekleri 730.800 TL ve kar yedekleri ise 106.030 TL'dir.

Bin TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Net dönem karı	9.180	65.303	524.341	430.868	415.496
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Dönem karında payı	4.590	32.652	262.171	215.434	207.748

- 5) **Florya Arsası:** Şirket'in %50 iştiraki olan Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı 2021 yılında Folkart Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.'ye devredilmiş, adı geçen iştirakin hissedarlığından çıkmıştır.

Bin TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Net dönem karı	43.000	1.038	-	-	-
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Dönem karında payı	21.500	519	-	-	-

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

32.1 Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

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

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, tam mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla tam mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

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

Gerçek kişilerin 2023 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tâbi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı
0-70.000 TL	%15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, bu tutarın fazlası için	%20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL, bu tutarın fazlası için	%27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL, bu tutarın fazlası için	%35

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No: 106/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. / 35 457 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

310
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Euro Cube Private Limited
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Esenbüğ Cad. No: 144
Esenbüğ 34394 Sıfı - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910170783 T.C.S.K.No: 36440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7839-0013

1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL, bu tutarın fazlası için

%40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tâbidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 15 Temmuz 2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ("7456 sayılı Kanun") ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25 (yirmibeş)'dir.

Ayrıca, 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini (yirmisini) temsil eden payları halka arz eden kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere 5 (beş) hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması halinde ise zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyayı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

Buna ilave olarak, KVK'nın 32. maddesine 22 Ocak 2022 tarih ve 31727 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un ("7351 sayılı Kanun") 15. maddesiyle eklenen bentler uyarınca, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına kurumlar vergisi oranınının 1 puan indirimli olarak uygulanacağı düzenlenmiştir. Ancak, 7456 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere anılan kazançlara ilişkin kurumlar vergisi oranı 5 puan indirimli olarak uygulanacaktır. Yine 7351 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştegal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren 1 puan indirimli olarak uygulanır.⁶⁹

Son olarak, 7456 sayılı Kanun'ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca bankalar, leasing ve faktoring firmaları, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta, emeklilik ve reasürans şirketleri 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlara uygulanmak üzere %30 (otuz) oranında kurumlar vergisine tabi olacaktır.

⁶⁹ Ancak, 7456 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştegal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançların ihracata isabet eden kısmı için ihracattan elde edilen kazançlara ilişkin indirimden faydalanılması halinde ayrıca bu indirim uygulanmaz.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 14/13 Bankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 45 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited


AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14/7
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 140
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7450-0013

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere 2 (iki) tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun tam mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu 2 (iki) şartı sağlamayan bir kurum dar mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kurumların Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının ve vergisel yükümlülüklerinin tespitinde Türkiye ile ilgili yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

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

32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1 Borsa'da işlem gören payların vergilendirme esasları:

BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi 2025 yılının sonuna kadar GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (yatırım ortaklığı payları hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, 3'er (üçer) aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank - MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya San. Alanı, Balıca
No: 2910110/83 Çankaya ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

312
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.
Euro Cube Private Limited

312
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110/83 Tic.Sic.No: 384440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7630-0013

alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

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

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

Ancak, GVK ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, kanunen %15 (on beş) olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kurum varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma paylarından elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar ile iki yıldan fazla süreyle elde tutulan girişim sermayesi yatırım fonu ve gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarından elde edilen kazançlar için %0 (sıfır); (ii) KVK'nın 2/1. maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn'ye göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler için %0 (sıfır); ve (iii) (ii) numaralı alt kırımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 (on) olarak uygulanır.

Yatırımcılar, yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 14/14 Çankaya / ANKARA
Anonim Kurumlar V.D. 27.967.4409
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

313
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 278840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7833-0013

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

3'er (üçer) aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen 3 (üç) aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (üç) aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle, tam mükellef ve dar mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

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

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

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının 3'er (üçer) aylık dönemler itibarıyla tevkifata tâbi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tâbi tutulacaktır.

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

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla %0 (sıfır) olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:141/125 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

314
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Atatürk Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
V.No: 2910110703 Nispetiye/İSTANBUL
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0003

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

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

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

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin alınması ve bu belgenin aslı ile noter veya bu ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin 1 (bir) örneğinin duruma göre ilgili vergi dairesine veya vergi sorumlularına ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerlidir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (on beş) (hâlihazırda 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 (sıfır) oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

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

Türkiye'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri GİB'in www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:149 Kat:1 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. No: 35 057 4599
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

315
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
No: 2910110783 Tic. Sic. No: 88440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tâbi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve 2 (iki) yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tâbi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu'nca belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 (on) veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşılıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000-TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK 86/2. maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tâbi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tâbi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK'nın 101/2. maddesi uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur.

Dar mükellef gerçek kişilerin vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşmaların lehe hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

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

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen 2. takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı
No: 215/10 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 785 057 4999
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34397 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

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

32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6(b) maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile ("4842 sayılı Kanun") yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanun ile değişik 94/6(b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) dar mükellef gerçek kişilere; (v) dar mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca %10 (on) oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 (sıfır) oranında uygulanır). Tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellefler kurumlarca; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tâbi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanun ile eklenen 22/2. maddesi uyarınca tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si (ellisi)) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü (yüzü)) üzerinden %10 (on) oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 (on) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tâbi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde ret ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir. Kâr paylarında elde etme, hukuki ve ekonomik tasarruf tarihi itibarıyla gerçekleşirken; avans kâr payı dağıtımında kurum ortakları açısından elde etme, kurumun yıllık safi kazancının kesinleşip, kârın nakden veya hesaben dağıtıldığı, diğer bir ifadeyle avansın kâr dağıtım kararı uyarınca dağıtılan kârdan mahsup edildiği tarihte gerçekleşecektir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6(b-ii) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (on)'dur)

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya/Mapa/Atatürk Bulvarı
No: 100/36 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 345 917 1600
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

318
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Etiler Cad. No: 14
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273303
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013

tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

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

Diğer taraftan GVK'nın 101/5. maddesi gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25 (yirmibeş)⁷⁰ dir.

Bununla birlikte, KVK'nın 5/1(a) maddesi uyarınca, tam mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tâbi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları ile katılma paylarının fona iadesinden doğan gelirler kurumlar vergisinden müstesnadır. 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik ile diğer yatırım fonlarından elde edilen gelirler için uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ise son verilmiştir. Yapılan değişiklik, 15 Temmuz 2023 tarihinden itibaren iktisap edilen yatırım fonu katılma payları için uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Dolayısıyla, diğer yatırım fonu katılma payları ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

⁷⁰ 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini (yirmisini) temsil eden payları halka arz eden kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere 5 (beş) hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması halinde ise zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

Buna ilave olarak, KVK'nın 32. maddesine 7351 sayılı Kanun'un 15. maddesiyle eklenen bentler uyarınca, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına kurumlar vergisi oranının 1 puan indirimli olarak uygulanacağı düzenlenmiştir. Ancak, 7456 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere anılan kazançlara ilişkin kurumlar vergisi oranı 5 puan indirimli olarak uygulanacaktır. Yine 7351 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştirak eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren 1 puan indirimli olarak uygulanır.

Son olarak, 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca bankalar, leasing ve faktoring firmaları, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta, emeklilik ve reasürans şirketleri 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlara uygulanmak üzere %30 oranında kurumlar vergisine tâbi olacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Milli. Atatürk Bulvarı
No:14/33 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. ZAR 067 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

319

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3. maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (on)'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:10/13 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 733 057 4693
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

320

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Milli. Atatürk Blv. No: 14
No: 06100 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 785 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 3440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-01110-7830-0013

34. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya/Ankara adresindeki Şirket'in merkezi ve başvuru yerleri ile Şirket'in internet sitesi (www.rgy.com.tr) ile KAP'ta tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahname'de yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.),
- 2) İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tabloları.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Blv. No: 144/146 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 275 157 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

322
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 278440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

35. EKLER

[Not: Ekler güncellenecektir.]

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

EK 3: 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 4: 30 Eylül 2023 ve 24 Ekim 2023 tarihli ve 2023REVC262, 2023REV608, 2023REVB315, 2023REVC261, 2023REV604, 2023REV605, 2023REV612, 2023REV606, 2023REV611, 2023REVB314, 2023REVB313, 2023REV610, 2023REV610, 2023REVC260, 2023REV609, 2023REVB316 ve 2023REV607 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları

(Boyutu sebebiyle yalnızca ekteki USB'de elektronik olarak ibraz edilmiştir.)

EK 5: 30 Eylül 2023 ve 24 Ekim 2023 tarihli ve 2023REVC262, 2023REV608, 2023REVB315, 2023REVC261, 2023REV604, 2023REV605, 2023REV612, 2023REV606, 2023REV611, 2023REVB314, 2023REVB313, 2023REV610, 2023REV610, 2023REVC260, 2023REV609, 2023REVB316 ve 2023REV607 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları'na ilişkin Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 6: 24 Kasım 2023 tarihli Sektör Raporu ve Sektör Raporunu Hazırlayan Kuruluş'tan alınan sorumluluk beyanı

EK 7: Esin Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan bağımsız hukukçu raporu

EK 8: Halka arz gelirlerinin kullanım yerlerine ilişkin Yönetim Kurulu Raporu

Ek 9: Borsa İstanbul Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Men. Atatürk Bulvarı
No: 75/125 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 335 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No: 2910110785 Tic.Sic.No: 288440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7836-0013