

43/HA-520

05.04.2024

## Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

### İzahname

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul") 04.104.2024 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 303.716.888 TL'den 331.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 27.283.112 TL nominal değerli 27.283.112 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 33.357.450 TL nominal değerli 33.357.450 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](http://www.rgy.com.tr) adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.akyatirim.com.tr](http://www.akyatirim.com.tr) ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin [www.denizyatirim.com](http://www.denizyatirim.com) adresli internet sitelerinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ([www.kap.org.tr](http://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 özeti 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.



05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Gözetim Kurulu Başkanı  
No: 43/HA-520  
Adres: ...

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 ANONİM ŞİRKETİ  
60-Üsküdere Cad. No: ...  
Etiler - Beşiktaş - İstanbul  
Tic. Sic. No: ...  
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

## 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, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



05 Nisan 2024

RÖNSESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 10  
34394 Sisli - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 2910110783

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.

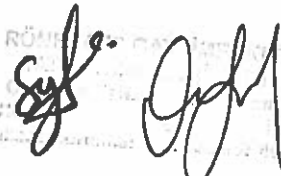
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 10  
34394 Sisli - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 2910110783  
www.denizyatirim.com.tr  
MERSİS NO: 0291011078300013


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


## İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR .....	2
İÇİNDEKİLER .....	3
KISALTMA VE TANIMLAR .....	5
I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	15
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:.....	16
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	17
2. ÖZET.....	20
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	42
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	43
5. RİSK FAKTÖRLERİ .....	48
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	70
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	103
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	171
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER .....	174
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	183
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI .....	215
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	221
13. EĞİLİM BİLGİLERİ .....	222
14. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	226
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	227
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	245
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	246
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	253
19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	254



  
Rönnesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
05 Nisan 2024  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Mersis No:0291-0110-830-0013

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER .....	261
21. DİĞER BİLGİLER.....	268
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	276
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	296
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	299
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR .....	306
26. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	346
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER .....	348
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	350
29. SULANMA ETKİSİ.....	354
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	355
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER .....	358
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	360
33. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	370
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	375
35. EKLER.....	376



05 Nisan 2024

Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Esenyurt Cad. No: 14  
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL  
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

## KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
6446 Sayılı Kanun	6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu
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	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 3 numaralı parselde 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 yayınlanan 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.
AYD	Alışveriş Merkezleri Yatırımcıları Derneği
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,

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
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.  
830-0013



05 Nisan 2024

KISALTMALAR	TANIMLAR
	Bostancı Gayrimenkul, Cevizli Gayrimenkul, Göksoy 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 Yakacık Gayrimenkul
Bayraklı / Turan Arsası	İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Turan Mahallesi, 2059 ada, 9 numaralı parsel, 40035 ada, 4 ve 6 numaralı parseller ve 40042 ada 1 numaralı parselde bulunan gayrimenkul
Beachtown Projesi	Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Arapsuyu Mahallesi, 21540 ada, 1 numaralı parselde bulunan ve Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı'nın sahip olduğu arsa üzerinde gerçekleştirilebilecek proje <sup>1</sup>
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BKA	Brüt kiralanabilir alan
Borçlar Kanunu	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
Bostancı Gayrimenkul	Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş.
BREEAM	Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu
Bursa Arsası	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ertuğrul Mahallesi, 6496 ada, 1 numaralı 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

05 Misan 2024



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

Rönnesans 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.  
Mersis No: 0291-0110 733 00013

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
EBRD	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası ( <i>European Bank for Reconstruction and Development</i> )
EFT	Elektronik fon transferi
Endeksa	Endeksa Teknoloji A.Ş.
EPRA	Avrupa Kamu Gayrimenkul Birliği ( <i>European Public Real Estate Association</i> )
ETKB	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
Esas Sözleşme	Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin esas sözleşmesi
Esentepe Gayrimenkul	Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Euribor	Bankalararası Avro Faiz Oranı ( <i>Euro Interbank Offered Rate</i> )
Euro Crescent	Euro Crescent Private Limited <sup>2</sup>
Euro Cube	Euro Cube Private Limited <sup>3</sup>
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 16.02.2024 tarihli fiyat tespit raporu
Florya Arsası	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli mevki, 8667 ada, 1 ve 6 numaralı parselde bulunan gayrimenkul

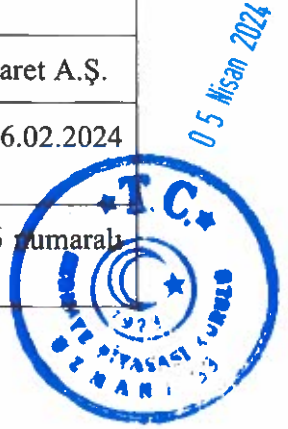
<sup>2</sup> Euro Crescent Private Limited GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.

<sup>3</sup> Euro Cube Private Limited GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.






Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.    Euro Cube Private Limited    Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.    Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



DENİZ YATIRIM  
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
 Sıhhiye Cad. No:1  
 Kat: 34394 Şişli - İSTANBUL  
 Tic. Sic. No: 2910110783  
 V.No: 2910110783 Tic. Sic. No: 2910110783  
 www.denizyatirim.com.tr  
 0013

KISALTMALAR	TANIMLAR
Florya Gayrimenkul	Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
GES	Güneş enerjisi santralleri
Göksu Gayrimenkul	Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
GRPL	GIC (Realty) Private Limited
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 Private Limited
Halka Arz Edilecek Paylar	Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek olan 27.283.112,00 TL nominal değerli 27.283.112 adet B grubu pay ile Euro Cube'un 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	Uluslararası Finans Kurumu ( <i>International Finance Corporation</i> )
İlıcak Ailesi	Birlikte veya tek başlarına Erman İlıcak, Bekir İlıcak, Ayşe İlıcak, İpek İlıcak Kayaalp ve Bahar İlıcak ile yasal halefleri
IMF	Uluslararası Para Fonu ( <i>International Monetary Fund</i> )
ISIN	Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İller Bankası	İller Bankası A.Ş.



Bonesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013



KISALTMALAR	TANIMLAR
İmar Kanunu	3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	4857 sayılı İş Kanunu
İş Ortaklıkları, Ortak Girişim(ler)	Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul ve Kandilli Gayrimenkul
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
İzmit Arsası	Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Körfez Mahallesi, 5205 ada, 2 numaralı parsel, 5182 ada, 5 numaralı parsel ve 5213 ada 2 numaralı 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 ili, Merkez ilçesi, Hayrullah Mahallesi, 6620 ada, 4 numaralı parselde 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 ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 26024 ada, 1 numaralı parselde bulunan ve Altunizade Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
KDV	Katma değer vergisi
KGK	Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
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

05 Nisan 2024



*Seyfe*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*QOH*  
Euro Cube Private Limited

*H. H. H.*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

*M. K.*  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
A.Ş.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

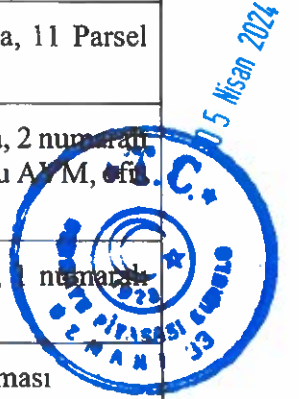
KISALTMALAR	TANIMLAR
Konak Arsası	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8667 ada, 1 ve 6 numaralı parsellerde bulunan gayrimenkul
Konsorsiyum Liderleri	Ak Yatırım ve Deniz Yatırım
Kozyatağı Gayrimenkul	Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kozzy AVM	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Kozyatağı Mahallesi, 3.Bölge Köyü, Şakacı SK., 3312 ada, 36 numaralı parselde bulunan ve Kozyatağı Gayrimenkul'ün işletmekte olduğu AVM
Kurtköy Gayrimenkul	Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Küçükyağlı Hilltown AVM ve Ofis	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, Null Mevkii 15304 ada, 9 numaralı parselde üzerinde bulunan ve Tarabya Gayrimenkul'ün işletmekte olduğu AVM ve ofis
KVK	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
kW	Kilowatt
LEED	Enerji ve Çevre Tasarımında Liderlik
Lisanssız Elektrik Yönetmeliği	Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği
Maltepe Belediyesi	T.C. Maltepe Belediyesi
Maltepe Park AVM ve Ofis	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi, 16212 ada, 11 numaralı parselde bulunan ve Bakırköy Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM ve ofis
Maltepe Park Konut	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi, 16212 ada, 11 Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projesi
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 15050 ada, 2 numaralı parselde bulunan ve Salacak Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM, ofis ve konut
Mamak Arsası	Ankara ili, Mamak ilçesi, Üreğil Mahallesi, 52697 ada, 1 numaralı parselde bulunan gayrimenkul
MARCOM	Uluslararası Pazarlama ve İletişim Profesyonelleri Yarışması

RÖN  
Sylve. J. J.  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AG  
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ  
ANONİM ŞİRKETİ  
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



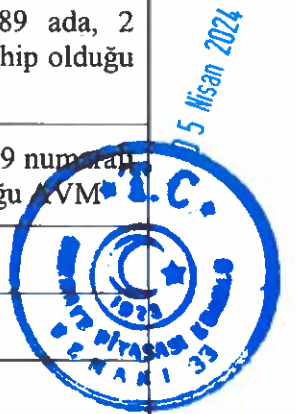
KISALTMALAR	TANIMLAR
Mel 2 Gayrimenkul	Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Mel 3 Gayrimenkul	Mel 3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Mel 4 Gayrimenkul	Mel 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Mevcut Ortaklar	Rönesans Varlık, Euro Cube, Murat Özgümiş, Kamil Yanıkömeroğlu
MİA, Merkezi İş Alanı	Levent-Maslak-Gayrettepe-Esentepe-Zincirlikuyu
Mint Lab	Hun Perakende Enerji ve İnşaat A.Ş.
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
Optimum Adana AVM	Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 11526 ada, 22 numaralı parselde bulunan ve Göksu Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
Optimum Ankara AVM	Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman Mahallesi, 46397 ada, 4 numaralı parselde bulunan ve Kurtköy Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
Optimum İstanbul AVM	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 2 numaralı parselde bulunan ve Feriköy Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
Optimum İzmir AVM	İzmir ili, Gaziemir ilçesi, Sakarya Mahallesi, 1482 ada, 49 numaralı parselde bulunan ve Esentepe Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
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.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

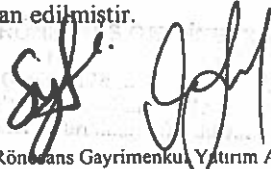
  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 20 6013




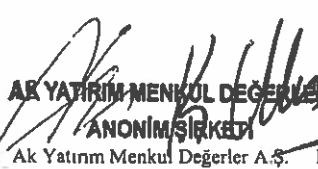
KISALTMALAR	TANIMLAR
Paylar	Halka Arz Edilecek Paylar
Perakende Ticaret Kanunu	6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun
PERBİS	Perakende Bilgi Sistemi
RES	Rüzgar enerjisi santralleri
RGY Hissedarlar Sözleşmesi	Rönesans Holding, Euro Efes S.à r.l, Rönesans Varlık, Kamil Yanıkömeroğlu, Murat Özgümüş ve Şirket <sup>4</sup> arasında imzalanmış, 2 Ekim 2020 tarihli 1 No.lu Değişiklik Protokolü, 13 Nisan 2023 tarihli 2 No.lu Değişiklik Protokolü ile tadil edilen ve Rönesans Varlık, Kamil Yanıkömeroğlu, Murat Özgümüş, Rönesans Holding, Euro Cube ve Şirket tarafından imzalanarak 12 Şubat 2024 tarihli 3 No.lu Değişiklik Protokolü ile tadil edilerek yeniden düzenlenen 27 Ekim 2014 tarihli Taahhüt ve Hissedarlar Sözleşmesi
RönesansBiz Küçükyaşlı Ofis ve Okul	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 15313 ada, 7 numaralı parselde, 15288 ada, 8 numaralı parselde ve 15287 ada, 9 numaralı parsel bulunan ve Bostancı Gayrimenkul'ün işletmekte olduğu ofis ve okul
Rönesans Holding Grubu	Rönesans Holding ve bağlı ortaklıkları
Rönesans Holding	Rönesans Holding A.Ş.
Rönesans Varlık	Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. (önceki ünvanı Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.) <sup>5</sup>
Rönesans Yönetim	Rönesans Yönetim A.Ş.
Salacak Gayrimenkul	Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Salacak Gayrimenkul İş Ortaklığı	Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı

<sup>4</sup> Euro Efes S.à r.l, 13 Temmuz 2023 tarihinde Rönesans Gayrimenkul'deki hisselerini Euro Cube'a devretmiş, hissedarlıktan ve RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ne taraf olmaktan çıkmıştır. 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Cube RGY Hissedarlar Sözleşmesi'nin tarafı haline gelmiştir.

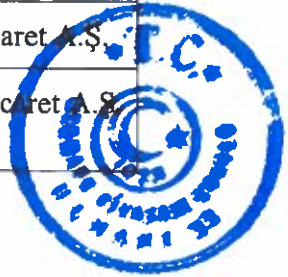
<sup>5</sup> Rönesans Varlık'ın Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. olan eski ünvanı 11 Ocak 2024 tarihli genel kurul toplantısında Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. olarak değiştirilmiş, bu husus 11 Ocak 2024 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilip 12 Ocak 2024 tarihli ve 10999 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
A.Ş.



05 Nisan 2024

KISALTMALAR	TANIMLAR
Samsun Piazza AVM ve Otel	Samsun ili, Canik ilçesi, Yeni Mahallesi, 10550 ada, 1 numaralı parselde bulunan ve Mel 2 Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM ve otel
Selimiye Gayrimenkul	Selimiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Seyrantepe Arsası	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, K. Ayazağa Mahallesi, 10645 ada, 2 numaralı parsel ve 10646 ada, 2 numaralı parselde bulunan gayrimenkul
Sıfır Atık Belgesi	Sıfır Atık Yönetmeliği'nde verilen sıfır atık belgesi
Sıfır Atık Yönetmeliği	12 Temmuz 2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği
Silivri Arsası	İstanbul ili, Silivri ilçesi, Pirimehmet Paşa Mahallesi, 11 ada, 16 numaralı parselde bulunan gayrimenkul
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şanlıurfa Piazza AVM	Şanlıurfa İli, Merkez İlçesi, Direkli Mahallesi, 3749 Ada, 6 numaralı parselde bulunan ve Mel 4 Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
Şirket, İhraççı, Rönesans Gayrimenkul	Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tarabya Gayrimenkul	Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCK	5237 sayılı Türk Ceza Kanunu
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası A.Ş.
TED	Türk Eğitim Derneği
TEİAŞ, Sistem İşletmecisi	Türkiye Elektrik İletim A.Ş.
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
Ticaret Bakanlığı	T.C. Ticaret Bakanlığı



*[Signature]*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*

Euro Cube Private Limited

*[Signature]*

*[Signature]*  
AKS YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*[Signature]*

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

*[Signature]*  
05.05.2024

KISALTMALAR	TANIMLAR
<b>Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu</b>	6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu
<b>TL</b>	Türk lirası
<b>TMS</b>	Türkiye Muhasebe Standartları
<b>TMS 29</b>	TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı
<b>TPMK</b>	Türk Patent ve Marka Kurumu
<b>TSE</b>	Türk Standartları Enstitüsü
<b>TSKB</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>TTK</b>	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
<b>TTSG</b>	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
<b>TÜBİTAK</b>	Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
<b>TÜFE</b>	Tüketici fiyat endeksi
<b>TÜİK</b>	Türkiye İstatistik Kurumu
<b>UMS</b>	Uluslararası Muhasebe Standardı
<b>ÜFE</b>	Üretici fiyat endeksi
<b>Ümraniye Arsası</b>	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 ada, 256 numaralı parselde bulunan ve Kandilli Gayrimenkul'ün sahip olduğu arsa
<b>Veri Koruma Kanunu</b>	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
<b>Veri Sorumluları Sicili</b>	Veri Koruma Kanunu uyarınca kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin, veri işlemeye başlamadan önce kaydolmak zorunda oldukları sicil
<b>Veri Sorumluları Sicili Hakkında Yönetmelik</b>	30 Aralık 2017 tarihli ve 30286 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Veri Sorumluları Sicili Hakkında Yönetmelik
<b>VUK</b>	213 sayılı Vergi Usul Kanunu
<b>Yakacık Gayrimenkul</b>	Yakacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.



Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

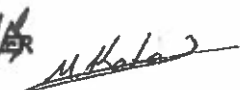


Euro Cube Private Limited



AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

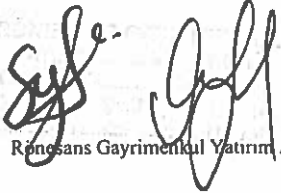


05 Hisan 2024

KISALTMALAR	TANIMLAR
YEKDEM	Yenilenebilir Enerji Kaynaklarını Destekleme Mekanizması
YEPDİS	Yenilenebilir Enerji Kaynakları Değerlendirme ve İzleme Sistemi
YEK Kanunu	5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun



05 Nisan 2024

  
Ronosans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 11  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 273943  
Mersis No: 0291 01 500 0013  
www.denizyatirim.com

## I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Direktörlüğü'nün Sermaye Piyasası Kurulu'nu muhatap 28.02.2024 tarih ve E-18454353-100.06-24299 sayılı yazısında;

*"Kurulumuza iletilecek Borsamız görüşü olarak, Kurulunuz tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması durumunda;*

1) *Kotasyon Yönergesi'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan şartlardan (b) bendindeki "Halka arz edilen payların piyasa değeri" ve "Halka arz edilen payların nominal değerinin sermayeye oranı" şartlarını halka arzdan sonra sağlaması koşuluyla Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,*

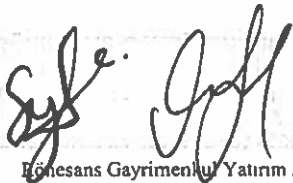
2) *Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması,*

3) *Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması*

*hususlarının Kurulumuza bildirilmesine karar verilmiştir."*



05 Nisan 2024

  
İğnesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
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.



05 Nisan 2024

  
Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

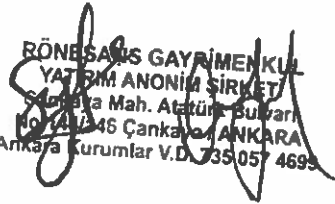
  
Euro Cube Private Limited



  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 1  
34398 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273333  
Vergi No: 3439810783 Tic. Sic. No: 273333  
www.denizyatim.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-030-0013

## 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.

<b><u>İhraççı</u></b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım</b>
<b>Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi Yetkilisi</b> <b>Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih</b>	
Sercan Yüksel Yönetim Kurulu Üyesi Ömer Sinan Tekol Yönetim Kurulu Üyesi  RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Sıhhiye Mah. Atatürk Bulvarı No: 141/46 Çankaya / ANKARA Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699 04.04.2024	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>

<b><u>Halka Arz Eden Pay Sahibi</u></b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Adı, Soyadı/Ünvanı, Görevi, İmza, Tarih</b>	
<b>Euro Cube Private Limited</b> Adına vekaleten Av. Ayşegül Önel  04.04.2024	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b> 

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Sıhhiye Mah. Atatürk Bulvarı  
No: 141/46 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.  
Büyükdere Cad. No: 141  
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL  
Vergi No: 280110783 Tic. Sic. No: 280110  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-783300013  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024

<b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih</b>	
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	
Duygu Haker Şen Müdür Kemal Ulaş Ünalın Müdür AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ 04.04.2024	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>

<b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih</b>	
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>
Melda Finanser Müdür İhsan Engindeniz Müdür DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL Tic. Sic. No: 2970110783 www.denizyatirim.com Mersis No: 0291-0110-7830-0013 04.04.2024	

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.

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.



RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı  
No:144/106 Çankaya/ ANKARA  
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2970110783  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

<b><u>İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi</u></b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A. Ş.	31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021
Burak Özpoyraz Sorumlu Denetçi	TARİHLERİNDE SONA EREN FİNANSAL DÖNEMLERE AİT ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31 ARALIK 2023 TARİHLİ VE 2023REVC419, 2023REV1029, 2023REVC418, 2023REV1022, 2023REV1023, 2023REV1027, 2023REVB454, 2023REVB456, 2023REV1028, 2023REVB457, 2023REVB455, 2023REV1030, 2023REVC420, 2023REV1026, 2023REV1024 VE 2023REV1025 SAYILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI
Ozan Kolcuoğlu Genel Müdür Yardımcısı	
Ece Kadioğlu Müdür	
İlgili Sektör Raporunu Hazırlayan Kuruluş TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi	24 KASIM 2023 TARİHLİ SEKTÖR RAPORU
Tuğra Günden Yönetim Kurulu Başkanı	



Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
20 ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
www.denizyati  
Mersis No: 0291-0

## 2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>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.</li><li>Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere), ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul>
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>



05 Ocak 2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 144  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 27833  
Mersis No: 0291-0110-330-0013  
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

Şirket'in ana faaliyet konusu 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.

Şirket'in genel merkez adresi, Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya/Ankara'dır.

Grup, 31 Aralık 2023 itibarıyla 316 çalışanı ile faaliyetlerine devam etmektedir. Şirket'in genel merkezi Ankara'da olup ayrıca İstanbul'da bir şubesi bulunmaktadır.

Şirket, Rönesans Holding Grubu'nun ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirkettir. Şirket, Rönesans Holding Grubu'nun 30 yılı aşkın inşaat deneyimini, yaklaşık 20 yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek Türkiye'de yaklaşık 640.000 m<sup>2</sup> toplam kiralanabilir alanı ile üçü karma proje içerisinde yer almak üzere on ikisi AVM olmak üzere toplam on üç ticari gayrimenkulden 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 740 bin m<sup>2</sup> olup bunun yaklaşık 640 bin m<sup>2</sup>'si AVM ve yaklaşık 100 bin m<sup>2</sup>'si ofislerden oluşmaktadır. Grup'un portföyünde bulunan iki arsanın toplam alanı ise yaklaşık 23,5 bin m<sup>2</sup> ve bir projesinin alanı yaklaşık 121,3 bin m<sup>2</sup>'dir.

Grup'un portföyünde faal olarak bulunan varlıklar aşağıdaki gibidir:

1. Optimum İzmir AVM
2. Maltepe Park AVM ve Ofis
3. Karşıyaka Hilltown AVM
4. Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis
5. Samsun Piazza AVM ve Otel<sup>6</sup>
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



<sup>6</sup> İlgili otel üçüncü kişi tarafından işletilmektedir.

Roncesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

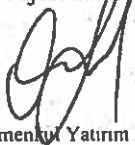
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

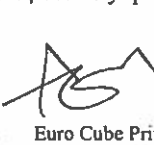
05 Nisan 2024

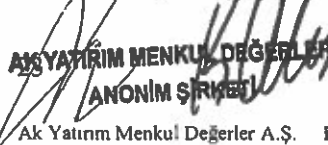
		<p>12. Kozzy AVM 13. RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul</p> <p>Grup'un portföyünde bulunan arsaları aşağıdaki gibidir:</p> <p>1. Ataşehir Arsası 2. Ümraniye Arsası</p> <p>Grup'un projesi aşağıdaki gibidir:</p> <p>1. Beachtown Projesi<sup>7</sup></p> <p>Maltepe Park AVM ve Ofis'in bulunduğu parselde, 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 alınmış ve projeye 2024 yılında başlanmış olup, 2026 yılının ikinci yarısında inşaatın tamamlanması ve ön satışlara ise 2024 yılının ikinci yarısında başlanması planlanmaktadır.</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>B.4</b>	<b>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</b>	<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> <p>Gayrimenkul sektörünün GSYH'deki payı 2023 3. çeyrek itibarıyla %5,4 olarak gerçekleşmiştir.</p> <p>Aralık 2023 TÜFE yıllık artış oranı %64,77 ve ÜFE yıllık artış oranı %44,22 olarak gerçekleşmiştir.</p> <p>Enflasyonun yüksek seyretmesi tüketici davranışlarını ve maliyetleri etkilemektedir.</p>

<sup>7</sup> Beachtown Projesi kamu kuruluşları ile yapılan uzun süreli üst hakkı kullanım sözleşmeleri kapsamında geliştirilecektir.

  
Rönnesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

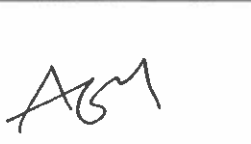
  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
Büyükdere Cad. No: 107/1  
34394 Şişli - İstanbul  
Tic. Sic. No: 278340  
www.denizyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 278340



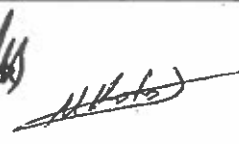
		<p>2023 Kasım ayında açıklanan verilere göre Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %80,2, reel olarak ise %12,4 oranında artış gerçekleşmiştir.</p> <p><b>AVM Sektörü</b></p> <p>GYODER 2023 3. Çeyrek Raporu'na göre Türkiye'deki AVM arzı 2023 3. çeyrek itibarıyla 444 adet AVM'de 14 milyon m2 seviyesine yaklaşmıştır. 2025 yıl sonu itibarıyla Türkiye genelindeki toplam arzın 14,6 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.</p> <p>Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m2 kiralanabilir alan olarak gerçekleşirken, İstanbul 328 m2 ile ilk sırada yer almaktadır.</p> <p>AVM'lerde kiralanabilir m2 alanı başına düşen ciro ise Kasım ayında Türkiye genelinde 9.935 TL iken İstanbul'da 11.901 TL, Anadolu'da ise 8.625 TL olarak gerçekleşmiştir. Kasım 2023 verileri ile bir önceki yılın aynı ayı karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %10,3'lük bir artış görülmektedir.</p> <p>Kasım 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 10,3'lük bir artış ile 96 puana yükselmiştir.</p> <p><b>Ticari Gayrimenkul ve Ofis</b></p> <p>GYODER 2023 3. Çeyrek raporuna göre 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon metrekare olarak artış gösterirken, ilk üç çeyrekte toplam 205.057 metrekare alan kiraya verilmiştir. Bu itibarla 2023 3. çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama alanı bir önceki çeyreğe göre %35 artış gösterirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %42 azalmıştır. Bununla birlikte 3.çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmalarının metrekare bazında %71,7'sini, sayıca ise %76'sını yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur.</p> <p><b>Konut</b></p> <p>2021 yılında 1.491.856 adet konut satışı gerçekleşirken, 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır. 2023 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 oranında gerileme göstererek 1.225.026 olarak gerçekleşmiştir.</p>
B.5	<b>İhraççının dâhil olduğu grup ve grup içindeki yeri</b>	<p>İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in iki gerçek kişi ve iki tüzel kişilik olmak üzere toplam dört pay sahibi bulunmaktadır. Şirket'in pay sahiplerinden Rönesans Varlık, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %74,24'ünü; Euro Cube, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin</p>

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



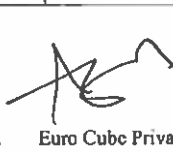




		<p>%21,44'ünü; Murat Özgümüş, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %1,96'sını; Kamil Yanıkömeroğlu, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %2,36'sını temsil eden paylara sahiptir. Şirket'in konsolidasyona tâbi 20 adet Bağlı Ortaklığı ve dört adet Ortak Girişim'i bulunmaktadır.</p> <p>Şirket pay sahiplerinden Rönesans Varlık'ın bir tüzel kişi pay sahibi bulunmaktadır. Rönesans Varlık'ın 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. Euro Cube dolaylı olarak tamamen Singapur Hükümeti Maliye Bakanlığına (İngilizcesi "Minister for Finance of the Government of Singapore") aittir.</p>
<b>B.6</b>	<p><b>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</b></p> <p><b>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</b></p> <p><b>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</b></p>	<p>İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi ve oy haklarındaki payı doğrudan %5'in üzerinde olan ortakları Rönesans Varlık (%74,24) ve Euro Cube'dür (%21,44).</p> <p>Rönesans Varlık 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 Varlık'ın 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 Varlık'a, 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 üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.</p>

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

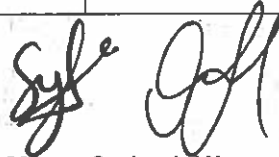


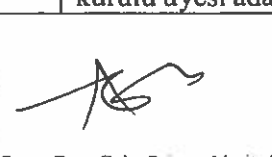
Şirket'in mevcut pay dağılımı aşağıdaki şekildedir:

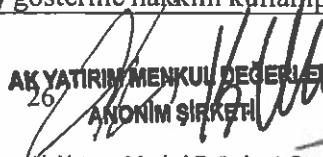
Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			
	Nominal Değer	Oran (%)	Pay Grubu	Pay Türü
Rönesans Varlık	225.477.000	74,24	A	Nama Yazılı
Euro Cube	59.042.550	19,44	A	Nama Yazılı
Euro Cube	6.074.338	2,00	B	Nama Yazılı
Murat Özgümüş	5.965.000	1,96	A	Nama Yazılı
Kamil Yanıkömeroğlu	7.158.000	2,36	A	Nama Yazılı
<b>TOPLAM</b>	<b>303.716.888</b>	<b>100,00</b>	-	<b>Nama Yazılı</b>


Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %93,68'ini temsil eden A grubu paylara sahip olan Rönesans Varlık 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.


RGY Hissedarlar Sözleşmesi uyarınca Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe, genel kurulda Rönesans Varlık'ın, sahip olduğu imtiyazlı A grubu paylar yoluyla, aday göstereceği üç yönetim kurulu üyesinden birini aday gösterme hakkına (yükümlülüğüne değil) sahip olacaktır. Bu çerçevede, Euro Cube'ün aday gösterme hakkını kullanmayı seçmesi halinde, Rönesans Varlık'ın sahip olduğu imtiyazlı A grubu paylar yoluyla belirleyeceği yönetim kurulu üyelerini tespit ederken, bir üyeyi Euro Cube'ün göstereceği kişi olarak belirlemesi gerekecektir. Yine, Euro Cube'ün hissedarlık oranı %15 veya üzerinde olduğu ve Euro Cube tarafından yukarıda açıklandığı üzere aday gösterilen bir yönetim kurulu üyesi bulunmadığı sürece, Rönesans Varlık ve Rönesans Varlık tarafından imtiyaz kapsamında atanan yönetim kurulu üyeleri, sahibi oldukları oy haklarını aşağıda sayılan konularda karar alınması yönünde kullanmadan Euro Cube'ün onayını alacaktır. Euro Cube tarafından aday gösterilen bir yönetim kurulu üyesi olması halinde ise, Euro Cube'ün hissedarlık oranı %15 veya üzerinde olduğu sürece, aşağıda sayılan konularda bu yönetim kurulu üyesinin onayı aranacaktır. Ayrıca, Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden bir hissedarlık oranına sahip olduğu sürece, Euro Cube'ün bir yönetim kurulu üyesi aday gösterme hakkını kullanıp kullanmamış olmasından

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

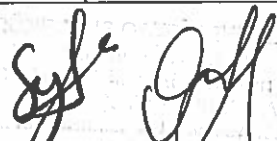
  
Euro Cube Private Limited


  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
www.denizyatirim.com.tr  
05 Nisan 2024





		<p>bağımsız olarak, Rönesans Varlık oy haklarını aşağıda sayılan konularda karar alınması yönünde kullanmadan Euro Cube'ün onayını alacaktır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Şirket'in amaç ve faaliyet konusundaki değişiklikler.</li> <li>• Şirket'in yatırım kriterlerindeki değişiklikler.</li> <li>• Şirket'in ilk halka arzı ve ilk halka arz şartlarına dair anlaşma.</li> <li>• Şirket'in sermayesindeki bazı değişiklikler.</li> <li>• Herhangi bir Grup şirketinin tasfiyesi.</li> <li>• Şirket'in esas sözleşme ve diğer kurumsal belgelerindeki bazı değişiklikler.</li> <li>• Şirket'in yönetim kurulu yapısında değişiklikler.</li> <li>• Denetçi değişiklikleri.</li> <li>• Yıllık bilançoların onaylanması veya Şirket hesap döneminin değiştirilmesi</li> <li>• Belirli eşikleri aşan yatırımlar ve varlıkların elden çıkarılması ile ilgili kararlar.</li> <li>• Sermaye artırımı nedeniyle Şirket hissedarlarının rüçhan haklarının kısıtlanması.</li> <li>• Bir Rönesans Grubu şirketinin borcunu ya da yükümlülüğünü güvence altına almak için herhangi bir Grup şirketinin malvarlıkları üzerine takyidat kurulması.</li> <li>• Grup şirketleri ile Rönesans Grubu şirketlerinin arasında, belirli eşikleri aşan sözleşmelerin imzalanması, feshedilmesi veya tadil edilmesi.</li> <li>• Bir kontrgarantinin bulunması durumu saklı olmak üzere, bir Grup şirketi dışında, herhangi bir üçüncü kişi için garanti verilmesi veya yükümlülük altına girilmesi.</li> <li>• Bazı hissedar kredisi işlemleri.</li> </ul>
<p><b>B.7</b></p>	<p><b>Seçilmiş finansal bilgiler ile İhraççı'nın finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</b></p>	<p>Kurul'un 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TMS'yi uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. TMS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait konsolide finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.</p>

  
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.

  
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU  
5 Nisan 2024

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

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Dönen Varlıklar	5.809.943	7.220.810	2.576.079
Duran Varlıklar	62.662.202	69.204.699	81.179.409
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>68.472.145</b>	<b>76.425.509</b>	<b>83.755.488</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.024.612	16.936.253	5.323.839
Uzun Vadeli Yükümlülükler	43.597.005	22.077.315	22.733.583
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>45.621.617</b>	<b>39.013.568</b>	<b>28.057.422</b>
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>22.850.528</b>	<b>37.411.941</b>	<b>55.698.066</b>

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

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Hasılat	3.307.707	4.201.418	5.010.863
Satışların Maliyeti	(1.042.720)	(1.581.081)	(1.842.067)
<b>Brüt Kâr</b>	<b>2.264.987</b>	<b>2.620.337</b>	<b>3.168.796</b>
Esas faaliyet kârı	5.775.403	12.148.450	12.138.855
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)	6.860.249	14.154.208	14.351.187
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı	(616.922)	18.114.627	14.107.860
<b>Net Dönem Karı/(Zararı)</b>	<b>(1.970.708)</b>	<b>14.569.592</b>	<b>18.284.556</b>

Şirket'in konsolide finansal tablolarından hesaplanan bazı finansal oranlara aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Mali Oranlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Cari Oran	2,87	0,43	0,48
Kaldıraç Oranı (%)	66,6	51,0	33,5
Kısa Vadeli Yükümlülükler/Aktif Toplamı (%)	3,0	22,2	6,4
Uzun Vadeli Yükümlülükler/Aktif Toplamı (%)	63,7	28,9	27,1
Özkaynaklar/Aktif Toplamı (%)	33,4	49,0	66,5

Syfa

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

İşletme

Euro Cube Private Limited

Yatırım

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Toplam Yükümlülükler/Özkaynaklar (%)	199,7	104,3	50,4
Duran Varlıklar/Aktif Toplamı (%)	91,5	90,6	96,9
Duran Varlıklar/Toplam Yükümlülükler (%)	137,4	177,4	289,3
Finansal Borçlar <sup>8</sup> /Özkaynaklar (%)	153,1	72,1	34,5

Şirket'in 31 Aralık 2021'de brüt karı 2.264.987 bin TL iken 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %15,7 artarak 2.620.337 bin TL'ye, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda ise %21 artarak 3.168.796 bin TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemde brüt kâr marjı sırasıyla %68,5, %62,4 ve %63,2 olarak gerçekleşmiştir.

Mali Oranlar	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Brüt Kar	2.264.987	2.620.337	3.168.796
Brüt Kar Marjı (%)	68,5	62,4	63,2

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.

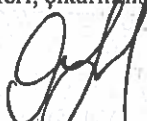
Konut veya rezidans satışından gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür ve konut gelirleri kaleminde takip edilir. Ek olarak, Grup, ofis üniteleri satmaktadır. Ofis satışları ise Maltepe Piazza AVM Ofis ve Konut karma projesinin bağımsız bölüm 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 başlaması ve enflasyonun tüketici

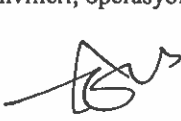
<sup>8</sup> Banka kredileri, çıkarılmış tahvilleri, operasyonel kiralama ve finansal kiralama içerir.

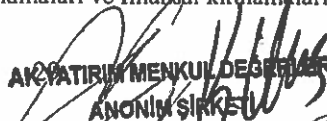


Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

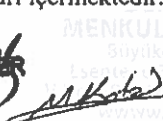


Euro Cube Private Limited



  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Ocak 2023

davranışları üzerinde yarattığı etki ile birlikte yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda bir önceki yıla göre %28,5'lik artışla 4.014.933 bin TL'ye, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda ise bir önceki yıla göre %18,2'lük artışla 4.745.409 bin TL'ye yükselmiştir.

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

Brüt kâr marjının, pandeminin etkisini tamamen kaybettiği 2022 yılında %62,4'ten 31 Aralık 2023 itibariyle %63,2'ye yükselmesinin en önemli sebebi ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyonun üstünde seyretmesidir.

Şirket'in aktif toplamı 2021 yılında 68.472.145 bin TL iken, 2022 yılında %11,6'lık artışla 76.425.509 bin TL'ye, 2023 yılında ise %9,6'lık artışla 83.755.488 bin TL'ye ulaşmıştır. Bu artışlar ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in yükümlülüklerinin toplamı 2021 yılında 45.621.617 bin TL iken, 2022 yılında %14,5'lik azalışla 39.013.568 bin TL'ye 31 Aralık 2023'te ise %28,1'lik azalışla 28.057.422 bin TL'ye düşmüştür. Bu artışlar ağırlıklı olarak uzun vadeli finansal borçlardan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in özkaynakları 2021 yılında 22.850.528 bin TL iken, 2022 yılında %63,7'lik artışla 37.411.941 bin TL'ye, 2023 yılında ise %48,9'luk artışla 55.698.066 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 2021 yılında 3.307.707 bin TL iken, 2022 yılında %27'lik artışla 4.201.418 bin TL'ye, 2023 yılında ise %19,3'lük artışla 5.010.863 bin TL'ye yükselmiştir. Bu artışlar ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyonun üzerinde artmasından kaynaklanmaktadır.

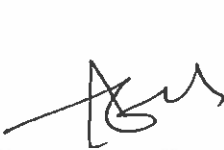
Şirket'in brüt kârı, 2021 yılında 2.264.987 bin TL iken, 2022 yılında %15,7'lik artışla 2.620.337 bin TL'ye, 2023 yılında ise %20,9'luk artışla 3.168.796 bin TL'ye yükselmiştir. Bu artışlar ağırlıklı olarak gayrimenkul kira gelirlerinin enflasyonun üzerinde artmasından kaynaklanmaktadır.



Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
30 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Caddesi No: 10  
Kat: 5 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 291011  
Vergi No: 3411011000000000  
www.denizyatirim.com.tr  
0 5 312 11 11 11

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



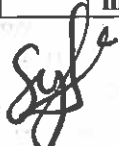
Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Düzeltilmiş FAVÖK*	2.562.245	3.022.241	3.650.542
Faiz gideri	3.166.414	2.501.988	2.967.795
Düzeltilmiş FAVÖK / Faiz gideri	0,81	1,21	1,23

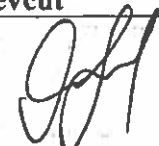
\* Grup'un FAVÖK'ünün ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların Şirket'in %50 payına tekabül eden FAVÖK'ünün toplamını ifade eder. Düzeltilmiş brüt kar ve düzeltilmiş faaliyet giderlerinin toplamında pazarlama, satış ve dağıtım giderleri çıkarılmıştır.

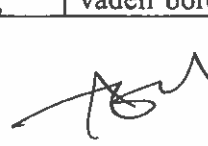
Yukarıda gösterilen Düzeltilmiş FAVÖK'ün faiz giderine oranı, Şirket'in maliyetlerini ölçme ve operasyonel karlılığı değerlendirme amacı taşımaktadır ve son üç yıl içerisinde dikkate değer bir iyileşme kaydetmiştir. 31 Aralık 2021 tarihinde 0,81 olan oran, 31 Aralık 2022 tarihine gelindiğinde 1,21'e, 31 Aralık 2023 tarihinde bu oran 1,23'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.

Şirket net dönem kârı, 2021 yılında (1.970.708) bin TL iken, 2022 yılında 14.569.592 bin TL'ye, 2023 yılında ise 18.284.556 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.

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 konsolide finansal tabloların tamamına olumlu görüş verilmiştir.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut	Grup'un net işletme sermayesi 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla (konsolide tutar 2.744.414 bin) TL'dir. 31 Aralık 2023 itibarıyla kısa vadeli borçlanmaların önemli bir kısmı, uzun vadeli borçlanmaların

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
31 ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



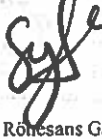
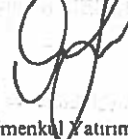

05 Mayıs 2024

<b>yükümlülüklerini karşılayamaması</b>	kısa vadeli kısmına geçen kalemlerden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam varlıklara oranı ise %8,4'tür.			
	<b>Bin TL</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
	Konsolide Dönen Varlıklar	5.809.943	7.220.810	2.576.079
	Konsolide Kısa Vadeli Yükümlülükler	(2.024.612)	(16.936.253)	(5.323.839)
	<b>Konsolide Net İşletme Sermayesi</b>	<b>3.785.331</b>	<b>(9.715.443)</b>	<b>(2.747.760)</b>
	<b>Bin TL</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
	Düzeltilmiş Dönen Varlıklar	6.184.840	7.657.841	2.991.869
	Düzeltilmiş Kısa Vadeli Yükümlülükler	(5.962.723)	(17.462.797)	(7.578.579)
	<b>Düzeltilmiş Net İşletme Sermayesi<sup>9</sup></b>	<b>222.117</b>	<b>(9.804.956)</b>	<b>(4.586.710)</b>
	31 Aralık 2023 itibarıyla Grup'un işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yetersizdir. Ancak 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.			

### C—SERMAYE PİYASASI ARACI

<b>C.1</b>	<b>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</b>	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.
<b>C.2</b>	<b>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</b>	Paylar TL para birimi ile ihraç edilecektir.

<sup>9</sup> Şirket'in konsolide net işletme sermayesi ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki net işletme sermayesinin toplamını ifade eder.

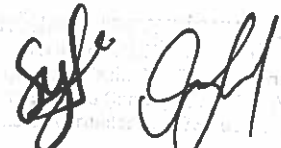
 Röhensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.  Euro Cube Private Limited  Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


 DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ






<b>C.3</b>	<b>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</b> <b>Her bir payın nominal değeri</b>	İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, her biri 1,00 TL nominal değerde 297.642.550 adet A grubu ve her biri 1,00 TL nominal değerde 6.074.338 adet B grubu olmak üzere toplam 303.719.888 nama yazılı paydan oluşmaktadır. Çıkarılmış sermaye muvazaadan ari olarak tamamen ödenmiştir.
<b>C.4</b>	<b>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</b>	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, kanunun verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
<b>C.5</b>	<b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</b>	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır.
<b>C.6</b>	<b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b>	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Pay Piyasası Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 05 Aralık 2023 tarihinde Borsa İstanbul'a başvuru yapılmıştır. Borsa'nın görüşü işbu İzahname'nin "1-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
<b>C.7</b>	<b>Kâr dağıtım politikası hakkında bilgi</b>	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 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/3 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.

  
Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
Borsa İstanbul  
05 Ocak 2024

## D—RİSKLER

D.1

İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

- 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.
- Elektronik ticarete yaşanabilecek ilave bir artış portföyde bulunan AVM'lerin ziyaretçi sayısını düşürebilir.
- 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.
- Kur farkından kaynaklı olası maliyet artışları, Grup'un kârlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Faiz oranlarındaki yükselişler Grup'un finansman giderlerinde ve kiralama maliyetlerinde artışa neden olabilir.
- Uzun süreli kira veya üst hakkı kullanım sözleşmeleri, Grup'un yatırım yapılan bazı projelerin mülkiyetini elinde bulundurmasına neden olmaktadır.
- Grup, projelerinin tamamlanması aşamasında alt yüklenicilerden kaynaklanan gecikmelere ilişkin risklerle karşılaşabilir.
- Grup'un planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.
- Grup portföyünde yer alan bazı arsalar üzerinde proje gerçekleştirilemeyebilir veya bazı arsalar Grup portföyünden çıkarılabilir.
- 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.

*Syfe* *Gül* *Aziz*

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
34 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye 34/11 Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 274170  
Mersis No: 08020012741700001  
05 Ocak 2024



- 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.
- 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.
- 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.

*[Handwritten signatures]*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


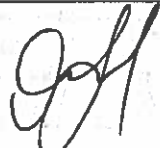
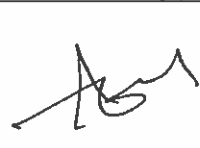
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Döviz olarak kullanılan ve değişken faizli proje finansman kredileri Grup'un finansman giderlerinde artışa neden olabilir.</li> <li>• Grup, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlüdür ve gelecekte sınırlayıcı taahhütler altına girebilecektir.</li> <li>• Grup'un sözleşmesel yükümlülüklerini yerine getirememesi sebebiyle cezai müeyyidelere tâbi olması faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• Grup'un taraf olduğu bazı sözleşmelerde müşterilerin tek taraflı fesih hakları mevcuttur.</li> <li>• Grup, hizmet verdiği sektörde kazanmış olduğu saygınlığı ve Grup'u rakiplerinden ayırmada kilit rol oynayan markalarını korumakta başarısız olabilir.</li> <li>• Grup'un yakın geçmişte kârlılığında görülen artış, gelecek için bir gösterge olmayabilir.</li> <li>• Grup, Bağlı Ortaklıklar ve Ortak Girişimler'in faaliyetlerine ve kâr dağıtımından elde edilecek nakit akışına dayanmaktadır.</li> <li>• Grup'un harcamaları ve diğer bakım giderleri beklenenden yüksek olabilir.</li> <li>• Grup'un kullanmakta olduğu bilgi teknolojisi sistemlerinin sekteye uğraması Grup'u ciddi ölçüde etkileyebilir.</li> <li>• Grup içerisinde bazı şirketlerin taraf olduğu hissedarlar sözleşmeleri Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• Grup'un yer aldığı sektördeki rekabet ortamı Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• Ekonomi politikaları gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek çeşitli riskler, Grup'un mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.</li> <li>• Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve bu koşullarda yaşanacak olumsuzluklar Grup'un maliyetlerini artırabilir veya gelirlerini azaltabilir.</li> <li>• Vergi mevzuatındaki değişiklikler Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</li> </ul>
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.</li> <li>• Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması Paylar'ın likidite ve fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir.</li> </ul>




  
Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paylar'ın ileride büyük miktarlarda satılması ya da bu gibi satışların gerçekleşebileceğine yönelik algı, Paylar'ın piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilir.</li> <li>• Şirket'in yönetim hâkimiyetine sahip pay sahiplerinin alacağı kararlar diğer pay sahiplerinin çıkarları ile aynı olmayabilir.</li> <li>• Şirket, faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabılır kâr oluşmayabilir veya pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verilebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtılmayabilir.</li> <li>• Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.</li> <li>• 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.</li> <li>• Fiyat tespit raporunda öngörülen varsayımların gerçekleşmemesi Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.</li> </ul>
D.4	Diğer riskler	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Grup, faaliyetleri nedeniyle piyasa riski, kredi riski, sermaye riski ve likidite riskine maruz kalabilir.</li> </ul>

#### 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 3.683.220.120 TL (Net Gelir: 3.510.426.049 TL) gelir elde edecektir.</p> <p>Bu çerçevede, halka arza ilişkin toplam maliyetin 192.120.007 TL olacağı, halka arz edilen pay başına maliyetin ise 5,76 TL olacağı beklenmektedir.</p> <p>Toplam maliyet içerisinde Şirket'in payı 172.794.071 TL, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin payı 19.325.937 TL'dir.</p>															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tahmini Maliyet</th> <th>Karşıllayan Taraf</th> <th>(TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bağımsız Denetim</td> <td>Şirket</td> <td>27.769.536</td> </tr> <tr> <td>Gayrimenkul Değerleme</td> <td>Şirket</td> <td>1.005.600</td> </tr> <tr> <td>Reklam, Pazarlama ve Halkla ilişkiler</td> <td>Şirket</td> <td>56.160.000</td> </tr> <tr> <td>MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)</td> <td>Şirket</td> <td>347.550</td> </tr> </tbody> </table>	Tahmini Maliyet	Karşıllayan Taraf	(TL)	Bağımsız Denetim	Şirket	27.769.536	Gayrimenkul Değerleme	Şirket	1.005.600	Reklam, Pazarlama ve Halkla ilişkiler	Şirket	56.160.000	MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	347.550
Tahmini Maliyet	Karşıllayan Taraf	(TL)															
Bağımsız Denetim	Şirket	27.769.536															
Gayrimenkul Değerleme	Şirket	1.005.600															
Reklam, Pazarlama ve Halkla ilişkiler	Şirket	56.160.000															
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	347.550															

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı  
 No: 16/6 Çankaya / ANKARA  
 Ankara Ticaret Sicil No: 273155/4699 Euro Cube Private Limited

37

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KİMYETEVAN S.Ş.  
 Büyükdere Cad. No: 117/1  
 Eszadepe 34394 Şişli - İstanbul  
 Tic Sicil No: 273155/4699  
 www.denizyatirim.com.tr  
 T.C. MENKUL DEĞERLER BORSASI  
 DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024

SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	662.000
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	3.655.937
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	813.961
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Şirket	77.347.623
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	17.220.748
Hukuki Danışmanlık	Şirket	5.725.312
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	1.274.688
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	74.286
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	16.539
Diğer Maliyetler	Şirket	46.227
<b>Toplam Maliyet</b>		<b>192.120.007</b>
<b>Halka Arz Edilen Pay Başına Maliyet (TL)</b>		<b>5,76</b>
<b>Şirket'in Elde Edeceği Halka Arz Geliri</b>		<b>3.683.220.120</b>
<b>Şirket Tarafından Karşılancak Maliyetler</b>		<b>172.794.071</b>
<b>Şirket'in Elde Edeceği Net Gelir</b>		<b>3.510.426.049</b>

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**

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.

Halka arz kapsamında elde edilecek net gelirin, makul bir ekonomik gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki şekilde kullanılması amaçlanmaktadır.

Fonun Kullanım Yeri	Net Halka Arz Gelirine Oranı (%)
Finansal borç geri ödemesi	.60-65
İlişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesi	5-10
Maltepe Park Yatırımı	15-20

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı  
No:141/10 Çankaya / ANKARA  
Ankara Ticaret Sicil V.D. 735/457/4699  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


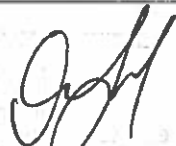
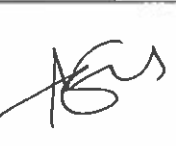
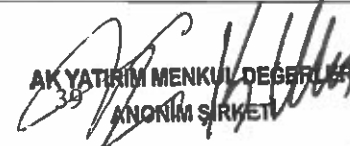
Euro Cube Private Limited

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


DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Süyütlere Cad. No: 10  
Esenler/3439/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sicil No: 272200  
www.denizyatirim.com.tr  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 272200-0013





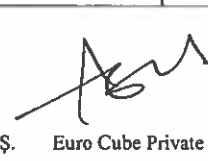
		İşletme sermayesi	10-15
		<b>TOPLAM</b>	<b>100</b>
		Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Grup menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.	
<b>E.3</b>	<b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b>	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının Borsa'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam nominal değeri <b>33.357.450,00 TL</b>'dir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın, mevcut çıkarılmış sermayeye oranı %10,98 iken, sermaye artırım sonrasında ulaşılacak <b>331.000.000,00 TL</b> tutarındaki çıkarılmış sermayesine oranı ise %10,08 olacaktır.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Halka arz edilecek toplam 33.357.450,00 TL nominal değerli payların;</p> <p>26.685.960 TL nominal değerdeki (%80)'lik kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a,</p> <p>6.671.490 TL nominal değerdeki (%20)'lik kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a,</p> <p>gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.</p>	



Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.    Euro Cube Private Limited    Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.    Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



E.4	<p><b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b></p>	<p>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.</p> <p>Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi ile (i) halka arza aracılık eden Ak Yatırım ve Deniz Yatırım (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı (iii) PwC ve (iv) TSKB arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. (i) Ak Yatırım ve Deniz Yatırım (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı (iii) PwC ve (iv) TSKB 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, (iii) PwC'nin elde edeceği denetim ücretleri ve (iv) TSKB'nin elde edeceği bağımsız değerlendirme ücretleri haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.</p>
E.5	<p><b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b></p> <p><b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b></p>	<p>Şirket'in ünvanı Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. olup, 303.716.888 TL olan çıkarılmış sermayesinin 331.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 27.283.112 TL nominal değerli B grubu paylar ile mevcut ortaklardan Euro Cube'e ait 6.074.338 TL nominal değerli B grubu paylar halka arz edilecektir.</p> <p><b>a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:</b></p> <p>Şirket, 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/2 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği 20 Şubat 2024 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.</p> <p><b>b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:</b></p> <p>Euro Cube 11 Ocak 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 25 Ocak 2024 tarihli taahhüdü kapsamında İzahname onay tarihinden; Rönesans Varlık, 19 Mart 2024</p>

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

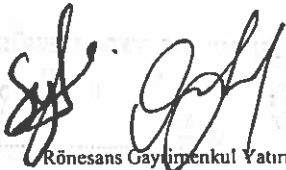



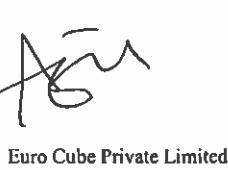
AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.





	<p>tarhli ve 2024/8 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü, Murat zgmş 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü ve Kamil Yanıkömeroğlu 21 Mart 2024 tarihli taahhüdü kapsamında Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından 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, borsa dışında satılmayacağını 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.</p> <p>Euro Cube 11 Ocak 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 25 Ocak 2024 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.</p> <p>Rönesans Varlık'ın 19 Mart 2024 tarihli ve 2024/8 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü ile Euro Cube'un 11 Ocak 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 25 Ocak 2024 tarihli taahhüdü, Murat zgmş'n 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü ve Kamil Yanıkömeroğlu'nun 21 Mart 2024 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.</p>
--	---

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ő.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ő.



05 Nisan 2024

E.6	<p><b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p> <p><b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p>	<p>Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye artırımını ve ortak satışı 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 -%2,5 oranında sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı -4,51 TL olarak hesaplanmaktadır.</p> <p>Yeni Ortaklar için %32,5 oranında pozitif sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için pozitif sulanma etkisi tutarı 43,88 TL olarak hesaplanmaktadır.</p> <table border="1" data-bbox="678 772 1428 1512"> <thead> <tr> <th colspan="2">(aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Halka Arz Fiyatı</b></td> <td><b>135,00</b></td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri (31.12.2023)</td> <td>55.698.065.663</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Pay Adedi</td> <td>303.716.888</td> </tr> <tr> <td><b>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</b></td> <td><b>183,39</b></td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı</td> <td>27.283.112</td> </tr> <tr> <td>Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit</td> <td>3.683.220.120</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Masrafları *</td> <td>172.794.071</td> </tr> <tr> <td>Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit</td> <td>3.510.426.049</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Defter Değeri</td> <td>59.208.491.712</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Pay Adedi</td> <td>331.000.000</td> </tr> <tr> <td><b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b></td> <td><b>178,88</b></td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td>-4,51</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Oranı</td> <td>-2,5%</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Etkisi</td> <td>43,88</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Oranı</td> <td>32,5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Sadece Şirket tarafından katlanılacak masraflardır.</p>	(aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası)		<b>Halka Arz Fiyatı</b>	<b>135,00</b>	Halka Arz Öncesi Defter Değeri (31.12.2023)	55.698.065.663	Halka Arz Öncesi Pay Adedi	303.716.888	<b>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>183,39</b>	Sermaye Artırımı	27.283.112	Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit	3.683.220.120	Halka Arz Masrafları *	172.794.071	Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit	3.510.426.049	Halka Arz Sonrası Defter Değeri	59.208.491.712	Halka Arz Sonrası Pay Adedi	331.000.000	<b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>178,88</b>	Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	-4,51	Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Oranı	-2,5%	Yeni Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Etkisi	43,88	Yeni Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Oranı	32,5%
(aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası)																																		
<b>Halka Arz Fiyatı</b>	<b>135,00</b>																																	
Halka Arz Öncesi Defter Değeri (31.12.2023)	55.698.065.663																																	
Halka Arz Öncesi Pay Adedi	303.716.888																																	
<b>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>183,39</b>																																	
Sermaye Artırımı	27.283.112																																	
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit	3.683.220.120																																	
Halka Arz Masrafları *	172.794.071																																	
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit	3.510.426.049																																	
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	59.208.491.712																																	
Halka Arz Sonrası Pay Adedi	331.000.000																																	
<b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>178,88</b>																																	
Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	-4,51																																	
Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Oranı	-2,5%																																	
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Etkisi	43,88																																	
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Oranı	32,5%																																	
E.7	<p><b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b></p>	<p>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 katılmak zorunda kalabileceklerdir.</p>																																

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı  
No:140/106 Çankaya / ANKARA  
Ankara Ticaret Sicil No: 273615/1574699  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

42

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 241  
Esenler / Beşiktaş / İstanbul  
V.Ne: 273615/1574699  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291011078000013

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

Ünvanı	:	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sorumlu Ortak Başdenetçi	:	Burak Özpoyraz
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
Adresi	:	Kılıçalı 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.



Ramesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 1  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 27794 Sıhli  
Tic. Sic. No: 10783 Tic. Sic. No: 384-10  
www.denizyatim.com.tr  
Mersis No: 0291-00077830-0013

#### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Kurul'un 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TMS'yi uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. TMS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla, TÜFE rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29'u uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda TÜİK tarafından yayınlanan TÜFE verileri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:


Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları (%)
31 Aralık 2023	1.859,38	1.000	268
31 Aralık 2022	1.128,45	1.647	156
31 Aralık 2021	686,95	2.706	74


Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir. Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir. Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.


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

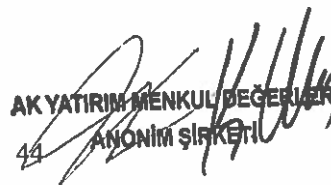
05 Hisan 2024

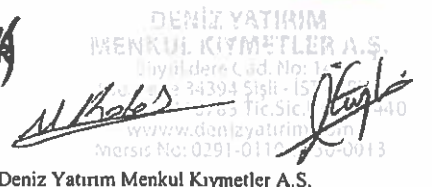


  
Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



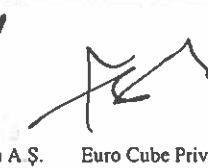
  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
44 ANONİM ŞİRKETİ

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 1  
34394 Şişli - İS  
Tic. Sic. No: 275440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-50-0013

<b>Finansal Durum Tablosu (Bin TL)</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>5.809.943</b>	<b>7.220.810</b>	<b>2.576.079</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4.228.374	1.788.710	1.597.606
Ticari alacaklar	341.783	364.491	405.106
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	27.670	43.781	91.845
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	314.113	320.710	313.261
Diğer alacaklar	1.589	5.381	2.160
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	809	2.186	322
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	780	3.195	1.838
Finansal yatırımlar	23.238	4.386.970	46.935
Türev araçlar	296.965	260.116	88.419
Stoklar	3.613	-	1.278
Peşin ödenmiş giderler	30.588	118.526	370.084
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	4.788	1.714	15.178
Diğer dönen varlıklar	457.553	294.902	49.313
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar	421.452	-	-
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>62.662.202</b>	<b>69.204.699</b>	<b>81.179.409</b>
Diğer alacaklar	67.015	5.622	2.236
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	67.015	5.622	2.236
Finansal yatırımlar	1.713.649	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	7.104.166	8.931.776	11.150.838
Stoklar	-	-	1.255.432
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	52.312.062	59.764.429	67.646.780
Maddi duran varlıklar	74.191	104.019	82.412
Maddi olmayan duran varlıklar	2.004	1.279	1.469
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.004	1.279	1.469
Peşin ödenmiş giderler	39.818	14.300	8.018
Kullanım hakkı varlıkları	166.969	166.629	179.531
Ertelenmiş vergi varlıkları	737.309	211.145	842.995
Diğer duran varlıklar	445.019	5.500	9.698
<b>Aktif Toplamı</b>	<b>68.472.145</b>	<b>76.425.509</b>	<b>83.755.488</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>2.024.612</b>	<b>16.936.253</b>	<b>5.323.839</b>
Kısa vadeli finansal borçlar	1.995	-	530.691

Seyhan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Fıyıkdere Cad. No: 1  
34391 Şişli/İstanbul  
Tic. Sic. No: 2711078  
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısmı	1.213.826	16.317.242	2.580.322
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	-	-	30.121
-İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	1.213.826	16.317.242	2.550.201
Ticari borçlar	247.806	396.300	453.620
- İlişkili taraflara ticari borçlar	103.462	227.271	133.045
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	144.344	169.029	320.575
Diğer borçlar	65.316	148.987	1.271.686
- İlişkili taraflara diğer borçlar	36.501	112.111	1.086.285
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	28.815	36.876	185.401
Türev araçlar	328.785	-	135.138
Ertelenmiş gelirler	58.770	41.168	218.719
Dönem karı vergi yükümlülüğü	170	-	90.983
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	15.103	17.052	16.575
Kısa vadeli karşılıklar	18.278	15.504	26.105
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	7.210	7.687	15.152
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11.068	7.817	10.953
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklara ilişkin yükümlülükler	74.563	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>43.597.005</b>	<b>22.077.315</b>	<b>22.733.583</b>
Uzun vadeli finansal borçlar	33.777.015	10.674.504	16.077.334
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	-	-	4.043.320
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	33.777.015	10.674.504	12.034.014
Ticari borçlar	109.918	59.127	40.462
- İlişkili taraflara ticari borçlar	109.918	59.127	40.462
Diğer borçlar	4.355.436	2.939.213	1.806.339
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4.326.921	2.914.514	1.784.196
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	28.515	24.699	22.143
Ertelenmiş gelirler	9.809	2.366	5.109
Uzun vadeli karşılıklar	12.870	17.270	84.889
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12.870	17.270	84.889

*Sybe Goh*  
Konesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*As*  
Euro Cube Private Limited

*AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER*  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.*

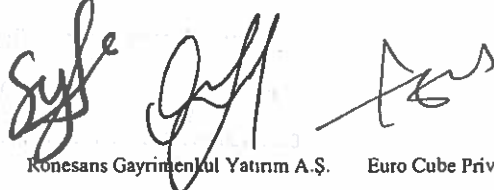
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.331.957	8.384.835	4.719.450
<b>Özkaynaklar</b>	<b>22.850.528</b>	<b>37.411.941</b>	<b>55.698.066</b>
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952	2.936.952	2.936.952
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	(2.518)	(10.697)	(9.128)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(2.518)	(10.697)	(9.128)
Hisse senedi ihraç primleri	5.605.159	5.605.159	5.605.159
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	458.173	455.922	455.922
Geçmiş yıllar karları	15.519.753	13.551.296	28.120.888
Dönem net karı/(zararı)	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556
<b>Pasif Toplamı</b>	<b>68.472.145</b>	<b>76.425.509</b>	<b>83.755.488</b>

#### Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Satış gelirleri	3.307.707	4.201.418	5.010.863
Satışların maliyeti (-)	(1.042.720)	(1.581.081)	(1.842.067)
<b>Brüt Kar</b>	<b>2.264.987</b>	<b>2.620.337</b>	<b>3.168.796</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(90.386)	(104.117)	(162.590)
Pazarlama giderleri (-)	(57.014)	(27.003)	(38.927)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.955.745	10.970.388	10.294.328
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(2.297.929)	(1.311.155)	(1.122.752)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>5.775.403</b>	<b>12.148.450</b>	<b>12.138.855</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	851.014	178.461	375
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	(7.105)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	233.832	1.827.297	2.219.062
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>	<b>6.860.249</b>	<b>14.154.208</b>	<b>14.351.187</b>
Finansman gelirleri	2.680.221	2.587.101	10.691.852
Finansman giderleri	(20.871.251)	(11.839.815)	(23.007.830)
Parasal kazanç	10.713.859	13.213.133	12.072.651
<b>Vergi Öncesi Kar/(Zarar)</b>	<b>(616.922)</b>	<b>18.114.627</b>	<b>14.107.860</b>



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
 47 ANONİM ŞİRKETİ

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.**

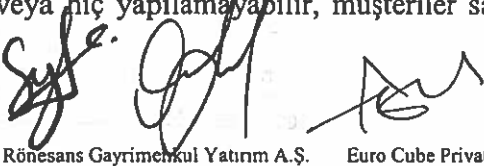
Projelerin satış safhalarına ilişkin olarak Grup gelirleri, inşa edilen ve ileride inşa edilecek gayrimenkullerin satışına veya kiralanmasına bağlıdır.

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 öngörülme giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar, Grup'un faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Grup portföyündeki kira sözleşmelerinin büyük çoğunluğu beş yıllık bir süre için yapılmaktadır. Taraflar arasındaki kira ilişkisinin beş yılı aşması durumunda, Grup'un İzahname tarihi itibarıyla yasal üst sınır olan 12 aylık TÜFE ortalaması ile kısıtlanmaksızın, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde bulundurularak hakkaniyete uygun bir şekilde yeni kira bedelinin tespiti için mahkemeye başvurma hakkı doğmaktadır. 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

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

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

  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141  
Esenyurt/34394 Sisli - İSTANBUL  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



yapmış oldukları ödemenin iadesini talep edebilir. Grup'un satışlarında ve tahsilatlarında yaşanabilecek sorunlar, Grup'un faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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 (Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş., CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. ve Bosch Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) 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.***

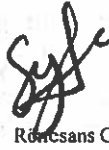
Grup'un faaliyetleri insanların yoğun bir şekilde bulunduğu kapalı alanlar üzerinden gerçekleştirildiğinden Grup iklimlendirme, aydınlatma ve su gibi gider kalemlerinde gerçekleşebilecek ani artışlar nedeniyle operasyonel gelirinde düşüş yaşayabilir ve kiracılarıyla olan sözleşmesel ilişkileri nedeniyle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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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 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.

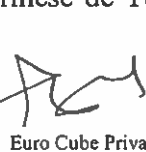
***Elektronik ticarete yaşanabilecek ilave bir artış portföyde bulunan AVM'lerin ziyaretçi sayısını düşürebilir.***

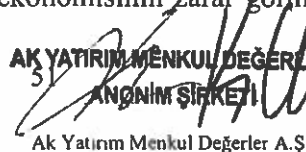
Grup'un portföyünde bulunan AVM'ler, operasyonları bakımından ziyaretçi trafiğine dayanmaktadır. Ancak elektronik ticarete son dönemlerde yaşanan ivmelenmenin devam etmesi veya artması, Grup'un portföyündeki AVM'lerin ziyaretçi sayısını azaltabilir.

***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 beşi AVM olmak üzere toplam altı operasyonel ticari gayrimenkulünün bulunduğu İstanbul, birinci derece deprem riski bölgesinde, yani depremlerden en 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, sel 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

  
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

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

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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 etkilebilir.

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.

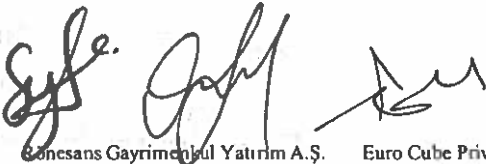
***Kur farkından kaynaklı olası maliyet artışları, Grup'un kârlılığını olumsuz etkileyebilir.***

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 arttırarak 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 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 2021 yılında %54,9'unu, 2022 yılında %38,4'ünü, 2023 yılında ise %26,4'ünü oluşturmaktadır.

  
Econsans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
52 ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  


Grup'un ağırlıklı borçlanması, yabancı para cinsinden olup, bu artışın temel nedeni kur farklarına dayanmaktadır. Yabancı para birimi bazında incelendiğinde (çıkarılmış tahviller dahil edilmiştir), 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 2.773.581 bin Avro (bu tutarın %84,7'si yabancı para cinsinden ve %15,3'ü TL para biriminden) olan banka borçlanmaları, 31 Aralık 2023 itibarıyla 727.726 bin Avro seviyesine gerilemiştir. Bu miktarın %92'si yabancı para cinsinden ve %8'i 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.


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


Grup'un 31 Aralık 2023 itibarıyla bilançosunda yer alan ticari gayrimenkul portföyündeki Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis, RönesansBiz Küçükyalı 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, gerçekleştirilecek ihlaller nedeniyle feshedebilir.

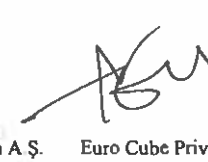
Gayrimenkul	Projenin hak sahibi	Model	Karşı taraf	Sözleşme süresi
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis	Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yap-işlet-devret modeli	Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul 2. Bölge Müdürlüğü	14 Nisan 2010 tarihinde 49 yıl için kiralanmıştır.
RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul	Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yap-işlet-devret modeli	Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul 2. Bölge Müdürlüğü	22 Haziran 2010 tarihinde 49 yıl için kiralanmıştır.
Kozzy AVM	Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yap-işlet-devret modeli	Kadıköy Belediyesi	28 Haziran 2007 tarihinde 18 ay yapım, 30 yıl işletme süresi için kiralanmıştır.
Beachtown Projesi	Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Rönesans Gayrimenkul A.Ş. Adi Ortaklığı	Yap-işlet-devret modeli	Antalya Büyükşehir Belediyesi	28 Kasım 2017 tarihinde 30 yıl süresince devralınmıştır.

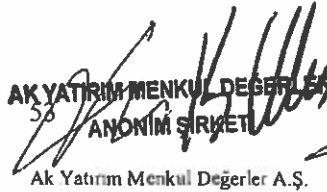
**Grup, projelerinin tamamlanması aşamasında alt yüklenicilerden kaynaklanan gecikmelere ilişkin risklerle karşılaşabilir.**

Grup yürüttüğü projelerde, alt yüklenicilerle ilgili projelerin geliştirilmesi konusunda sözleşmeler yapmaktadır. Bununla birlikte, projelerin büyük bir kısmında proje inşaatlarının zamanında tamamlanması yükümlülüğü Rönesans Holding 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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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 öngörülemez 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.

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, alt yüklenicilerle anlaşılabilmesi veya mücbir sebepler nedeniyle Grup'un gelecekte geliştirebileceği projelere başlayamaması, bu projeleri tamamlayamaması 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 öngörülemez hususlar, iş kazaları, duraklamalar ve gecikmeler de maliyet artışlarına neden olabilir. Söz konusu hallerde Grup'un faaliyet sonuçları ve kârlılığı olumsuz etkilenebilir.

Beachtown Projesi ile ilgili ön izin süresi sona ermiş olsa da Şirket'in her aşamada irtifak hakkının tapu dairesi nezdinde tescil edilmesini Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden talep etme hakkı mevcuttur. Hukuki süreçler ve proje alanında yapılmak durumunda kalınan arkeolojik çalışmaların süresinin ön izin süresine eklenmesi Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden talep edilmiş olup cevap beklenmektedir. Özellikle alanda rastlanan arkeolojik buluntuların akıbeti hakkında ilgili mercilerin vereceği kararlar ve belediye tarafından sağlanan ön izin süresinin uzatılmaması projenin maliyetlerini etkileyebilir, planlandığı şekilde ilerlemesini zorlaştırabilir.

Ek olarak, idari merciler tarafından verilecek kararlar sonrasında Beachtown Projesi'nin Grup portföyünden çıkarılması durumu gündeme gelebilir. Grup tarafından Beachtown Projesi kapsamında farklı zamanlarda olmak üzere toplam 37.682.122 TL gidere katlanmış olup Beachtown Projesi'nin Grup portföyünden çıkarılması halinde söz konusu giderlerin herhangi bir geri dönüşü olmayacaktır.

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2021

**Grup portföyünde yer alan bazı arsalar üzerinde proje gerçekleştirilemeyebilir veya bazı arsalar Grup portföyünden çıkarılabilir.**

Grup portföyünde yer alan Ataşehir Arsası'nın niteliği, ilgili imar kayıtlarında "ilkokul alanı" olarak ifade edilmiştir. Bu doğrultuda, Ataşehir Arsası üzerinde imar kayıtlarına aykırı olarak ilkokul harici konut, AVM veya başka bir türde gayrimenkul projesi geliştirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Bu durum, Grup'un Ataşehir Arsası kapsamında planlayabileceği projelerin kapsamını daraltmakta olup Grup portföyünün çeşitlendirilmesini sınırlama riski taşımaktadır. Ayrıca, Ataşehir ve Ümraniye arsaları üzerinde İzahname tarihi itibarıyla herhangi bir proje gerçekleştirilmemektedir. Bu arsalar üzerinde, Grup tarafından gelecekte herhangi bir proje gerçekleştirilmeyebilir ve Grup arsalarından herhangi bir gelir elde edemeyebilir. Bununla birlikte, arsalar devredilmek suretiyle Grup portföyünden çıkarılabilir veya üçüncü kişilere arsalar üzerinde aynî veya şahsî haklar tanınabilir.

**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.**

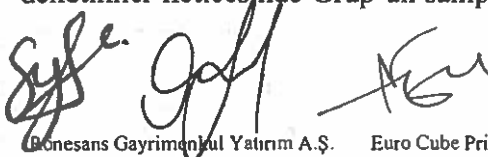
Gerek imar koşulları gerekse mali koşullardan ötürü Grup proje geliştireceği uygun arazi bulamayabilir veya söz konusu arsaların alım-satımı, ilgili arsanın mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle tercih edilmeyebilir. Proje geliştirilecek arsa bulunmaması sebebiyle, Grup'un faaliyetleri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

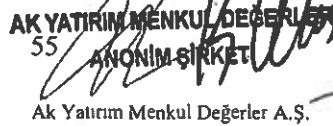
**Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.**


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 garantisini bulunmamaktadır. Bir gayrimenkul satın alındığında, bu gayrimenkul satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da tazyikatlar 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 düşüslere veya diğer kayıplara karşı Grup'u bütünüyle tazmin edemeyebilir. Böyle bir durumda, Grup portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi, Grup'un gelir potansiyeli ve Grup'un faaliyet ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

**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,

  
Bonasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

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

  
DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  


05 Nisan 2024

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.

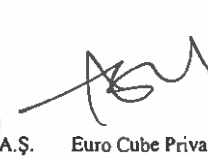
***Grup'un faaliyet alanı, Grup'u iş sağlığı ve güvenliği risklerine maruz bırakmaktadır.***


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 karşılaşabileceği 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.

  
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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





**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.

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'un faaliyetleri muhtelif kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimleri ile imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinlere tabi olduğundan, Grup'un portföyünde bulunan gayrimenkuller zaman zaman izin ve ruhsat iptali ve idari para cezası konulu idari davalara da konu olabilmektedir. Söz konusu davaların Grup aleyhine sonuçlanması halinde Grup'un yeniden izin ve/veya ruhsat başvurusunda bulunması ve bu başvurular ile idari para cezaları nedeniyle ek maliyetlere katlanması gerekebilir. Ayrıca, söz konusu davaların Grup aleyhine sonuçlanması ve ilgili izin ve/veya ruhsatların iptal edilmesi, yargı kararında işaret edilen eksikliklerin/aykırılıkların süresi içinde giderilememesi veya ilgili projenin yeniden yapılacak imar planına uygun olmaması durumunda projenin bir kısmının veya tamamının yıkılması ya da kullanılmaz hâle gelmesi söz konusu olabilir. Grup, gelecekte bu tür zararlara maruz kalmayacağını garanti edememektedir.

**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 Varlık'tır. 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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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.

TL bin	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar	5.809.943	7.220.810	2.576.079
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(2.024.612)	(16.936.253)	(5.323.839)
<b>Konsolide Net İşletme Sermayesi</b>	<b>3.785.331</b>	<b>(9.715.443)</b>	<b>(2.747.760)</b>

Konsolide net işletme sermayesi yukarıdaki gibidir. Net işletme sermayesi genel olarak dönen varlıklardan kısa vadeli yükümlülüklerin çıkarılmasıyla elde edilmektedir. 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 %6,4'tür.

TL bin	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar	6.184.840	7.657.841	2.991.869
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(5.962.723)	(17.462.797)	(7.578.579)
<b>Düzeltilmiş Net İşletme Sermayesi</b>	<b>222.117</b>	<b>(9.804.956)</b>	<b>(4.586.710)</b>

Düzeltilmiş net işletme sermayesi<sup>10</sup>, Grup'un net işletme sermayesini temsil eder. 31 Aralık 2023 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerin toplam varlıklara oranı ise %8,4'tür. Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmaktadır ve bu nedenle işletme sermayesi pozisyonu negatiftir. Grup'un bir yıl içerisinde elde etmeyi beklediği kira sözleşmeleriyle kesinleşmiş gelirleri kısa vadeli yükümlülüklerinin dönen varlıkları aşan kısmını karşılamaya yetmektedir.

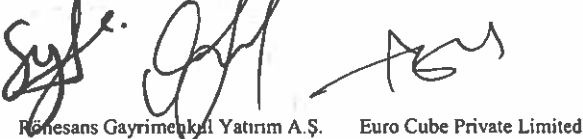
Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Konsolide banka borçlanmaları	34.287.157	26.547.218	18.862.217
Banka borçlanmaları	23.315.822	17.152.585	18.862.217
Çıkarılmış tahviller	10.971.335	9.394.633	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların banka borçlanmaları	7.557.021	5.303.720	4.842.653
<b>Düzeltilmiş banka borçlanmaları</b>	<b>41.844.178</b>	<b>31.850.938</b>	<b>23.704.870</b>

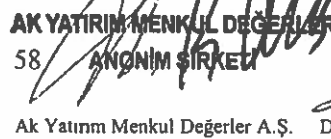
Düzeltilmiş banka borçlanmaları, Grup'un banka borçlanmalarını temsil eder. 31 Aralık 2023'te sona eren finansal dönemdeki azalış ağırlıklı olarak Eurobond'un vadesinde itfa edilmesinden kaynaklanmıştır. Grup, finansal yükümlülüklerini azaltma stratejisi izleyerek sağlam bir mali yapı oluşturmayı hedeflemekte ve kısa vadede bu yükümlülükleri arttırmayı planlamamaktadır. Bu yaklaşım, şirketin mali riskleri minimize etme ve sürdürülebilir büyüme stratejilerini güçlendirme amacını yansıtmaktadır.

*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.

<sup>10</sup> Şirket'in konsolide net işletme sermayesi ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki net işletme sermayesinin toplamını ifade eder.

  
Finansans 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  
05 Nisan 2024  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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.**

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.

31 Aralık 2023 itibarı ile Grup'un personel sayısı 316 olup, bu personelin yedisi üst yönetim, 192'i AVM yönetimi ve 117'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 yönetiminde 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

Rönans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



üçüncü kişilerce erişimin engellenmesi için uygun güvenlik önlemlerini almak üzere gerekli tüm teknik ve idari tedbirleri alma sorumluluğu altındadır.

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 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 başvuru 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.


***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

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
60 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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 yerli ve yabancı kredi verenler ile akdetmiş olduğu kredi sözleşmeleri ve Türk bankalar ile akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmeler kapsamında Şirket ve Grup şirketleri tarafından kredi alan Grup şirketi lehine verilmiş olan ipotek, hisse rehni, alacak temliki, kefalet ve garanti gibi teminatlar bulunmaktadır. 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 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 durumda, borçlanılmış olan tutarların tamamı veya bir kısmı Grup şirketleri tarafından verilmiş olan teminatların paraya çevrilmesi suretiyle karşılanabilir. Bunun sonucunda teminat olarak verilmiş olan varlıklar Grup portföyünden çıkabilir. Ek olarak 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.

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

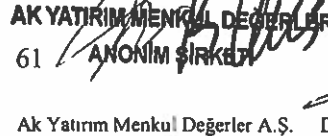
Grup, imzaladığı sözleşmelerde yer alan yükümlülüklerini çeşitli sebeplerle tam ve zamanında yerine getiremeyebilir. Bu durumda, Grup'un cezai müeyyideler ile karşı karşıya kalması söz konusu olabilir ve faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

**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 öngörülemez bir zaman feshedilmesi, Grup'un finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

  
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

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

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
A.Ş.  
05 Nisan 2024  
  
1922  
T.C. DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**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 sürdüremeyebilir. Grup'un hizmet verdiği sektörlerdeki itibarının zarar görmesi halinde ise, Grup müşterilerinin Grup'u tercih etme eğilimlerinde azalış gerçekleşebilir.

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 2021, 2022 ve 2023 finansal yıllarında finansman gideri öncesi faaliyet kârı sırasıyla yaklaşık (1.595.521) bin TL, 14.588.079 bin TL ve 18.243.504 bin TL olmuştur. 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 yaşanacağını 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 yaşaması, 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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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 sektöre uğraması Grup'u ciddi ölçüde etkileyebilir.**

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 Varlık ile Euro Cube'un 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:

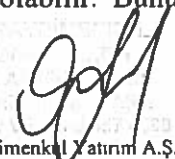
**Grup'un yer aldığı sektördeki rekabet ortamı Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.**

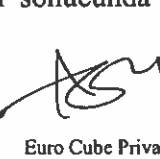
Türkiye gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir sektördür. Grup'un rakiplerinden bazıları Grup'un sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilir. Sektördeki yoğun rekabet, birden çok gayrimenkul 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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
63 ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024

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

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 kalmasıyla Grup'un kârlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

**Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleştirilebilecek 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*

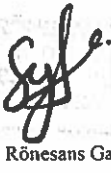
Grup'un portföyünde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak ve buldukları bölgenin gayrimenkul piyasasına göre değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme doğası gereği subjektif bir değerlemedir. Değerleme işlemi, varsayımlar üzerinden yapıldığından, ilgili 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.

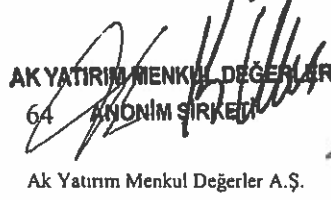
Her ne kadar belirli dönemlerde bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından Grup portföyünde bulunan gayrimenkuller değerlendirilse de yukarıda açıklanan nedenlerle, bu değerlendirme raporlarında belirtilen değerler portföyde bulunan gayrimenkullerin değerini aşabilir veya söz konusu gayrimenkullerin 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 çıkarılmaması riski söz konusudur. Böyle bir durum, Grup'un mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

  
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

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

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KİYMETLER  
A.Ş.  
05 HİSAN 2024



## 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 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.

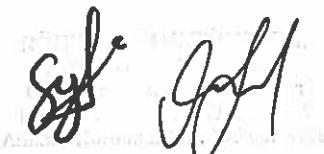
**Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve bu koşullarda yaşanacak olumsuzluklar Grup'un maliyetlerini artırabilir veya gelirlerini azaltabilir.**


Grup'un gelir ve inşaat ile hammadde maliyetleri dahil olmak üzere maliyet kalemlerinin 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.

  
Rönçans 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: 10  
3394 Sisli - Beşiktaş  
10783 İstanbul  
www.denizy.com.tr  
Tic. Sic. No: 278345  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024



## 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.

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.

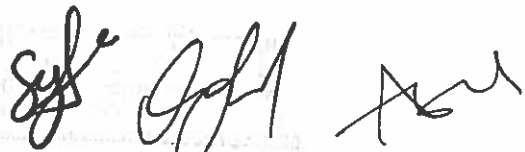
### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

*Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.*

Halka arzın gerçekleşmesinin ardından Paylar'a ilişkin bir pazar oluşacağını 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.



Ronesans 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.  
Müyükdere Cad. No: 111  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 272264  
Mersis No: 34390100000000000001  
www.denizyatirim.com.tr  
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
MÜHÜR  
05 HİSAR 2024

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 %10,98'dir ve sermaye artırımını sonrası ulaşılabilecek 331.000.000,00 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeye oranı %10,08 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 gerçekleşebileceğine yönelik algı, Paylar'ın piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilir.**

Şirket, 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/2 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği 20 Şubat 2024 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 yapılmayacağına dair bir açıklama yapılmamıştır.

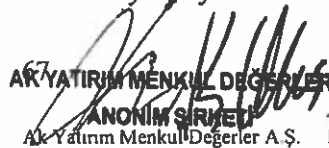
Yukarıda belirtilen süre sona erince Şirket, bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımına gidebilir. Söz konusu işlemler, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir, payların Borsa fiyatı düşebilir. Gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, İhraççı'nın sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayabilir ve yatırımların paylarının toplam sermayeye oranı azalabilir.

Euro Cube 11 Ocak 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 25 Ocak 2024 tarihli taahhüdü kapsamında İzahname onay tarihinden; Rönesans Varlık, 19 Mart 2024 tarihli ve 2024/8 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü, Murat Özgümüş 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü ve Kamil Yanıkömeroğlu 21 Mart 2024 tarihli taahhüdü kapsamında ise Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından 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, borsa dışında satılmayacağını 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.

Euro Cube 11 Ocak 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 25 Ocak 2024 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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

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

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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.

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 faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabılır kâr oluşmayabilir veya pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verilebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtılmayabilir.***


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, dağıtılabılır 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

  
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
68  
ANONİM ŞİRKETİ  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
60yükdare Cad. No: 14  
Esenyenge 34394 Şişli / İSTANBUL  
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU  
05 Nisan 2024



uygun bir yatırım aracı olmayabilir. Bu durum, ilgili yatırımcıların yatırımdan bekledikleri faydayı elde edememelerine ve zarar etmelerine yol açabilecektir.

***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.

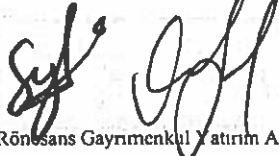
#### 5.4. Diğer riskler:

***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.***

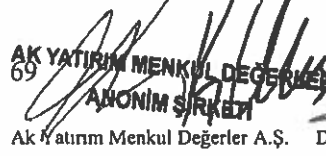
Grup'un faaliyet gösterdiği sektör; COVID-19 gibi salgın hastalıklar, deprem de dâhil olmak üzere birçok doğal afetten etkilenebilir. Söz konusu olaylar Grup'un kontrolü altında olmayıp muhtemel etkileri üzerinde de kesin tahminler yapılması mümkün değildir. Salgın hastalıklar veya doğal afetler nedeniyle 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.

  
Rönnesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

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

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

#### 6.1.1. İhraççı'nın ticaret ünvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret ünvanı 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
Fiili yönetim merkezi:	Piazza Ofis, Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, No: 69/A Maltepe/İstanbul
İnternet adresi:	<a href="https://www.rgy.com.tr">https://www.rgy.com.tr</a>
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)



*Sybe*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*Gülşah*

Euro Cube Private Limited

*Asım*

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
71 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*Uğur*

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 14  
Kat: 4 Sıfı - İS  
Tic. Sic. No: 271107/83  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-7200013

05 Nisan 2024

## Şirket'in tabi olduğu mevzuat hakkında genel bilgi:

### Mevzuata Genel Bakış

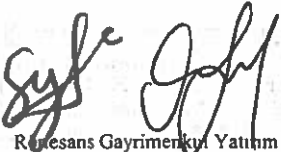
Grup'un faaliyet gösterdiği alanlar özetle her türlü taşınır ve taşınmaz malın iktisabı, satılması, kiraya verilmesidir. Grup faaliyetleri Türkiye'de geçerli olan kanun ve yasal düzenlemelere tâbidir. Grup'un Türkiye'deki faaliyetlerinin denetim ve gözetiminden sorumlu başlıca resmî kurumlar ve resmî 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)

  
Ruesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

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

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





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 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.

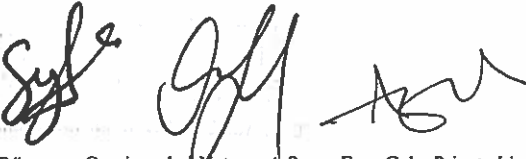
Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, ana gayrimenkulün tümünün mülkiyetinin bağımsız kat mülkiyetlerine çevrilmesi için kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin veya bütün paydaşlarının 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.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



## Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Mevzuat

Kural olarak elektrik üretimi Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan elektrik üretim lisansı alınmasını gerektirir. Ancak, 6446 Sayılı Kanun'un 14. maddesinde bu kurala istisna olarak, lisanssız yürütülebilecek elektrik üretim faaliyeti ve şartları düzenlenmiştir. Bunlara ilişkin usul ve esasların detayları da Lisanssız Elektrik Yönetmeliği tahtında düzenlenmektedir.

Lisanssız elektrik üretimi ile elektrik piyasasında, tüketicilerin elektrik ihtiyaçlarını kendi üretim tesisinden karşılaması, arz güvenliğinin sağlanmasında küçük ölçekli üretim tesislerinin ülke ekonomisine kazandırılması ve küçük ölçekli üretim kaynaklarının etkin kullanımının sağlanması amacıyla lisans alma ve şirket kurma yükümlülüğü olmaksızın, elektrik enerjisi üretebilecek, gerçek veya tüzel kişilere uygulanacak usul ve esasların belirlenmesi amaçlanmıştır. Bunun yanında, Lisanssız Elektrik Yönetmeliği kapsamında lisanssız üretim tesisleri yenilenebilir enerji kaynakları kullanarak faaliyet gösteren tesislerdir ve Lisanssız Elektrik Yönetmeliği'nin belirlediği koşullar çerçevesinde, ihtiyaç fazlası elektrik enerjisinin bir kısmı, ilgisine göre belirlenen fiyattan ve YEKDEM kapsamında değerlendirilmek üzere görevli tedarik şirketi tarafından on yıl süreyle satın alınır. Ek olarak YEK Kanunu uyarınca, YEKDEM kapsamında değerlendirilen lisanssız elektrik üretim tesislerinin on yıllık işletme dönemleri sonrasındaki faaliyet seçenekleri; (i) lisans süresi boyunca elektrik piyasasında oluşan saatlik piyasa takas fiyatının %15'inin YEKDEM'e katkı bedeli olarak ödenmesi koşuluyla lisanslı üretim faaliyetine geçilmesi ve/veya (ii) lisanssız üretim faaliyeti kapsamında üretilen ihtiyaç fazlası elektrik enerjisi için, elektrik piyasasında oluşan piyasa takas fiyatını geçmemek üzere uygulanacak fiyat kapsamında lisanssız üretim faaliyetine devam edilmesi, şeklindedir. Bu hususa ilişkin usul ve esasların Cumhurbaşkanı tarafından düzenleneceği öngörülmüş olup uygulamaya ilişkin Cumhurbaşkanı Kararı henüz yayımlanmamıştır.

Lisanssız elektrik üretim tesislerine ilişkin özet süreç şu şekildedir:

- İlgili şebeke işletmecisine başvuru yapılması (ilgili dağıtım şirketi, OSB dağıtım lisansına sahip tüzel kişi ya da TEİAŞ).
- Başvuru takip eden ayın ilk yirmi günü içerisinde evrak yönünden toplu olarak değerlendirme ve sonuçlandırma ve internet sitesinde yayımlanma ve eksiksiz olarak yapıldığı tespit edilen başvuruların, evrak yönünden değerlendirme yapılan ayı takip eden ayın yirmi günü içinde teknik yönden değerlendirilmesi.
- Sonuçların, değerlendirme tarihini izleyen işgünü içerisinde ilgili şebeke işletmecisinin internet sayfasında yayınlanması ve değerlendirme tarihini takip eden üç işgünü içinde yazılı olarak bildirimde bulunulması.
- Rüzgar veya güneş enerjisine dayalı başvuruların, uygun bulunma tarihinden itibaren on işgünü içinde teknik değerlendirme yapılması için YEPDİS'e girilerek ETKB'ye gönderilmesi ve ETKB tarafından teknik değerlendirmenin otuz gün içerisinde sonuçlandırılması ve internet sitesinde ilan edilmesi.
- İlandan itibaren bir ay içerisinde çağrı mektubu için başvuruda bulunulması (rüzgar enerjisine dayalı tesisler için önce otuz gün içerisinde teknik etkileşim izni için TÜBİTAK'a başvuruda bulunması ve olumlu olanların bir ay içerisinde çağrı mektubu için başvuruda bulunulması).
- Şebeke işletmecisi tarafından çağrı mektubunun tebliğ edilmesini takip eden (i) ilk otuz günü içerisinde ÇED Yönetmeliği kapsamındaki belgenin alınması için ilgili idareye başvuru yapılması, (ii) ilk doksan gün içerisinde üretim tesisi ve varsa ilk yüz elli gün içerisinde bağlantı

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Haziran 2021

hattı projesinin ETKB veya ETKB'nin yetki verdiği kuruma sunulması ve (iii) yüz seksen gün içinde proje onaylarının alınması, ÇED belgesinin düzenlenmesi ve hidrolik kaynağa dayalı tesisler için su kullanım hakkı sözleşmesinin imzalanması.

- Proje onaylarının ve diğer izin ve belgelerin şebeke işletmecisine sunulmasını takip eden otuz gün içerisinde bağlantı sözleşmesinin imzalanması gerekmektedir.

Şebekeye bağlanacak lisanssız üretim tesislerinin kabul işlemlerinin, bağlantı anlaşmasının imza tarihinden itibaren; ilgili şebeke işletmecisine ait dağıtım trafosunu kullanan tüm üretim tesislerinde bir yıl, ilgili şebeke işletmecisine ait dağıtım trafosunu kullanmayan hidrolik kaynağa dayalı üretim tesislerinde üç yıl ve diğer kaynaklara dayalı üretim tesislerinde iki yıl, 5 (1-h) kapsamında kurulan üretim tesislerinde üç yıl içerisinde kabulün yapılması gerekmektedir. Kabulü tamamlanarak işletmeye alınan üretim tesislerinde, tesisin ticari faaliyete başladığı tarihi izleyen bir ay içerisinde taraflarca sistem kullanım anlaşmasının imzalanması zorunludur.


Genel kural olarak Lisanssız Elektrik Yönetmeliği kapsamında üretim tesisi kuracak gerçek veya tüzel kişilerin üretim tesisleri ile tüketim tesislerinin aynı dağıtım bölgesi içerisinde olması zorunludur. Ancak, Lisanssız Elektrik Yönetmeliği madde 5 (1-h) kapsamında, tüketim tesisinin bulunduğu dağıtım ya da görevli tedarik şirketi bölgesi dışında da üretim tesisi kurulabilir.

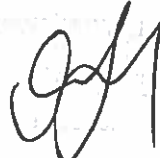
Bağlı Ortaklıklar'a ait AVM'ler için toplamda 113 MW kurulu güce kadar lisanssız rüzgâr enerji santrali ve güneş enerji santrali kurulumu yapılarak lisanssız elektrik üretimi faaliyetinde bulunulması beklenmektedir. Bu kapsamda, GES ve RES yatırımlarına ilişkin olarak Şirket ile Rönesans Reh Enerji Hizmetleri A.Ş. arasında 21 Mart 2023 tarihli protokol imzalanmıştır. Protokol kapsamında, Rönesans Reh Enerji Hizmetleri A.Ş. GES ve RES'lerin projelendirilmesi, projeler için gerekli ekipmanların tedariki, kurulumu, kiralanması, ilgili santrallerin işletilmesi ve bakım hizmetlerini mutabık kalınan model kapsamında yerine getirecek ve Şirket gerçekleştirilecek hizmetler için hizmet bedelini Rönesans Reh Enerji Hizmetleri A.Ş.'ye ödeyecektir. Geline aşamada Lisanssız Elektrik Yönetmeliği madde 5 (1-h) kapsamında yapılması planlanan projeler için ilgili dağıtım şirketi olan GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından Altunizade Gayrimenkul adına 6000 kW kurulu gücündeki RES için, Esentepe Gayrimenkul adına 6300 kW kurulu gücündeki RES için, Mel 3 Gayrimenkul adına 7000 kW kurulu gücündeki RES için, MEL 4 Gayrimenkul adına 7000 kW kurulu gücündeki RES için ve MEL 2 Gayrimenkul adına 7000 kW kurulu gücündeki RES için çağrı mektupları düzenlenmiş olup izin süreçleri devam etmektedir. Söz konusu lisanssız tesislere ilişkin izin süreci sona erdiğinde ilgili elektrik üretim tesisleri, bağlı oldukları şirkete ait ilgili taşınmazlarda kullanılabilecektir.


## 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 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.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
75 ANONİM ŞİRKETİ  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
8 Büyükdere Cad. No: 11  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 278840  
Mersis No: 0291-0110-9000-0013  
05 Nisan 2024

ÇED Yönetmeliği uyarınca;

- (i) ÇED Yönetmeliği Ek-1'deki listede<sup>11</sup> 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 Raporu<sup>12</sup> 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.

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

<sup>11</sup> Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi.

<sup>12</sup> 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.

Rhenans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

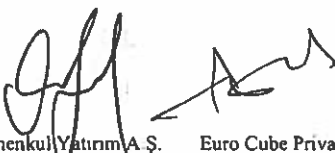
### **Sıfır Atık Yönetmeliği**

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.

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.

  
Redensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
072 00 00 00  
www.denizyatirim.com.tr  
0013  
05 Nisan 2024

Çevre Kanunu'nun 20. maddesine göre, sıfır atık yönetim sistemini kurmayan ve/veya kurduğunu belgelemeyenlere 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.

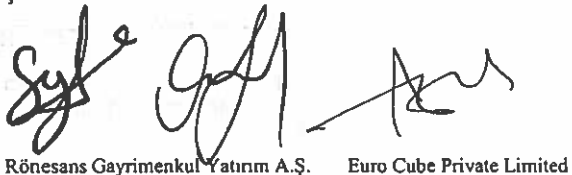
2 (iki) tondan fazla atık oluşumuna neden olacak büyük çaplı tamirat ve tadilat işlemleri ile inşaat ve yıkım işlemlerinde faaliyet sahibi mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyeye, büyükşehirlerde ise ilgili ilçe belediyesine, mücavir alan sınırları dışında ise mahallin en büyük mülki amirine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

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.

  
Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

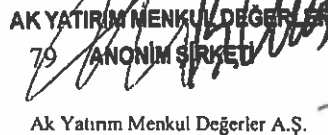
Yine yukarıda bahsedilmiş olan ve AVM'lerde bulunması gereken ortak kullanım alanları ve tahsis edilen yerler ile raflar hakkında ilave düzenlemeler, AVM Yönetmeliği nezdinde bulunmaktadır.

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

  
Roncesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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



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 saklanması 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 yükümlülükler tabiidir. Bu nedenle Grup şirketlerinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı alması gerekmektedir. Grup şirketlerinin şubeleri aşağıda listelenmiştir.



05 Haziran 2024

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Giyikdere Cad. No: 10  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 28394 İşli - 28394/01  
Vergi No: 3450000000000000  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013




Şube Ünvanı	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
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 şubeleri ve AVM'leri için alınmış olan iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmamaktadır. Rönesans Gayrimenkul'ün İstanbul şubesi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusu 27 Aralık 2023 tarihinde yapılmıştır.

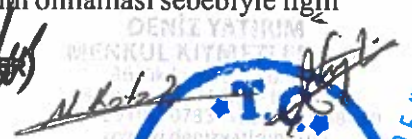
Grup şirketlerinin merkez ve şubelerinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı eksikliği sebebiyle kapatılması halinde ilgili merkez ve şubeler farklı lokasyonlara taşınabilecektir ve bu sebeple Grup faaliyetlerinde önemli derecede olumsuz bir etki meydana gelmeyecektir.

İlgili AVM'ler bakımından, kira sözleşmelerine konu bağımsız bölümlerin iş yeri açma ve çalışma ruhsatları kiracılar tarafından alınmaktayken AVM'lerin ortak alanları bakımından ise, Perakende Ticaret Kanunu, AVM Yönetmeliği ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca ilgili ortak alanlara ilişkin işyeri açma ve çalışma ruhsatı alma yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Grup şirketlerinin sahibi olduğu AVM'ler bakımından, kira sözleşmelerine konu bağımsız bölümler ve ortak alanlar dışında kalan (yönetim ofisi gibi amaçlarla kullanılan) AVM alanları için ilgili şirket tarafından ilgili belediyelere başvurulmuş ve ilgili alanların bağımsız bölüm olmaması sebebiyle ilgili

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
81 ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



belediyeler tarafından bu alanların iş yeri açma ve çalışma ruhsatına tabi olmadığı ve bu sebeple ruhsat verilemediği cevabı alınmıştır.

Grup şirketlerine ait AVM'lerin yukarıda belirtilen alanları için işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaması nedeniyle, bu alanların kapatılması riski gündeme gelebilecektir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Grup şirketlerinden herhangi biri nezdinde bu konuda gerçekleştirilmiş bir denetim bulunmamaktadır ve herhangi bir belediye tarafından Grup şirketlerinden herhangi birinin denetlenerek iş yeri açma ve çalışma ruhsatı temin edilebileceğinin tespit edilmesi halinde derhal harekete geçilerek ruhsat temin edilecektir.

### 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 dönülemez 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.

  
Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

  
DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER  
BÜYÜKLERE ÇIĞIRI  
Esri: Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
www.denizyatirim.com.tr  
T.C. DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
05 Nisan 2024



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 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.

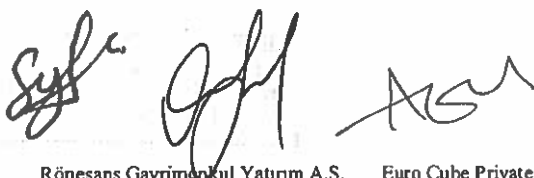
Grup şirketleri, süresi içerisinde Veri Sorumluları Sicili'ne kaydolmuş ve kişisel veri envanteri oluşturarak gerekli bildirimde bulunmuştur. Ayrıca uyum programı kapsamında, kullanılan sözleşme metinleri revize edilmiş, gerekli politikalar oluşturulmuş, aydınlatma yükümlülükleri yerine getirilmiştir. 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" ünvanıyla Ankara'da, 100.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Kuruluşu 7 Haziran 2006 tarihli ve 6572 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirket'in faaliyetlerinde meydana gelen önemli gelişmeler aşağıda kronolojik olarak sunulmaktadır:



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ

83

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- 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 100.000 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. 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 kül olarak devralınarak Şirket ünvanı 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. paylarının %95'i 2008 yılında devralındı.

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
84 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 273580  
Evl. Sicil No: 13081/040  
Mersis No: 0879 0029 0001 0000 0001  
05 Nisan 2024

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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.

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.



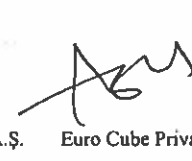
e. Pendik Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1.000 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 6.144 adet; Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 64 adet; Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 64 adet, Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 64 adet ve İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 64 adet ve 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-

    
Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
85

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2010

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 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'e 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 olan 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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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 aynı) düşürüldü. İlgili genel kurul kararı 14 Aralık 2010 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edildi, 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, 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 değerde 1 adet payı Kamil Yanımömeroğlu'na, 1 adet payı Murat Özgümüş'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 Özgümüş, 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 Özgümüş'ün MEL 2 Gayrimenkul'de sahip olduğu 500 adet payı; Murat Özgümüş'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

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
87 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Hisse 2024

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 1 Kasım 2011 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil edilip 3 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 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<sup>13</sup>'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

<sup>13</sup> Euro Taurus S.à r.l, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.

  
Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

88

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
AK Yatırım MENKUL DEĞERLER ŞİRKETİ. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.




05 Nisan 2012



Özgümüş'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 durum 23 Ekim 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilip 25 Ekim 2013 tarihli ve 8430 sayılı TTSG'de ilan edildi.
- xxxi.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 Özgümüş'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 %100 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 Varlık'a devroldu. Böylece Rönesans Varlık, 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 Özgümüş, Cenk Arson, Erhan Naci İşözen ve James Stuart Cunliffe'in Şirket'te sahip oldukları 1 TL nominal değerli 1'er adet payı Rönesans Varlık'a devrettiği hususu tespit edilerek hisse devrinin pay defterine kaydedilmesine karar verildi. Böylece Kamil Yanıkömeroğlu, Murat Özgümüş, 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 Özgümüş'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 Özgümüş'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 Özgümüş'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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

89

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




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 Özgümüş'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.

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 Varlık'a; Bekir Ilıcak'ın Şirket'te sahip olduğu 1.246.645 adet payı Kamil Yanıkömeroğlu'na, 4.732.230 adet payı Murat Özgümüş'e, 523.809 adet payı ise Rönesans Varlık'a; 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 Özgümüş'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 Özgümüş 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 Varlık'a Şirket'teki hissedarlık oranı %94,5, Kamil Yanıkömeroğlu'nun hissedarlık oranı %3 ve Murat Özgümüş'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 Özgümüş'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 Özgümüş'ün sahip olduğu 1 adet, Süha 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 Özgümüş'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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

90

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



05 Nisan 2014


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 Varlık'a, 5.965.000 adedi Murat Özgümüş'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 Varlık'ın Şirket'teki hissedarlık oranı %94,5, Kamil Yanıkömeroğlu'nun hissedarlık oranı %3 ve Murat Özgümüş'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 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 AVM'nin 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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

91

  
AKG YATIRIM MENKUL DEĞERLER Yatırım Menkul Kurum A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024

2014 tarihli genel kurul kararı ile duyurulduğu şekilde, 2014 yılında Rönesans Varlık'a devretmiştir. Bu şekilde Şirket tarafından bahsi geçen şirketin hissedarlığından çıkmıştır.

xlvi.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 Varlık'a, 5.965.000 adedi Murat Özgümüş'e, 7.158.000 adedi Kamil Yanıkömeroğlu'na, 26.046.755 adedi Euro Efes S.à r.l.<sup>14</sup>'ye ait oldu. Bu şekilde Euro Efes S.à r.l. Şirket'in hissedarlarından biri haline geldi. Bu işlem sonucunda Rönesans Varlık'ın hissedarlık oranı yaklaşık %85,2, Murat Özgümüş'ün hissedarlık oranı yaklaşık %2,2, Kamil Yanıkömeroğlu'nun hissedarlık oranı yaklaşık %2,7 ve Euro Efes S.à r.l.'nin hissedarlık oranı ise yaklaşık %9,8 oldu.

xlvii.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 çıkmıştır.

xlviii.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 Varlık'a, 5.965.000 adedi Murat Özgümüş'e, 7.158.000 adedi Kamil Yanıkömeroğlu'na, 65.116.888 adedi Euro Efes S.à r.l.'ye ait olmuştur. Bu işlem sonucunda Rönesans Varlık'ın hissedarlık oranı yaklaşık %74,2, Murat Özgümüş'ün hissedarlık oranı yaklaşık %1,9, Kamil Yanıkömeroğlu'nun hissedarlık oranı yaklaşık %2,3 ve Euro Efes S.à r.l.'nin hissedarlık oranı ise yaklaşık %21,4 oldu.

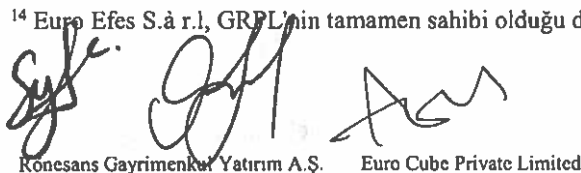
xlix.2015 yılında tek hissedarları Şirket ve kuruluş sermayeleri 50.000 TL olan Bahariye Gayrimenkul ve Kabataş Gayrimenkul kuruldu.

l.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.

li.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.

lii.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.

<sup>14</sup> Euro Efes S.à r.l., GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.


  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited


92


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
ANONİM ŞİRKET



- I.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 devraldı 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 devroldu 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 Nakkaştepe 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'ün 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.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited



93

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



05 Nisan 2024

ixi.Şirket'in %100 bağılı ortaklığı olan Nispetiye 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 bağılı ortaklığın hissedarlığından çıkıldı.




ixii.Şirket'in %100 bağılı 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 bağılı ortaklığın hissedarlığından çıkıldı.

ixiii.Şirket'in %100 bağılı 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 bağılı ortaklığın hissedarlığından çıkıldı.

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

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 Holding Grubu gayrimenkul sektöründeki ilk yatırımlara başladı.
2004	Ekim ayında Rönesans Holding Grubu'nun ilk AVM'si olan Optimum Ankara AVM, Ankara'da açıldı.
2006	Ekim ayında Optimum Ankara AVM'nin genişletme projesi çerçevesinde ikinci kısmı tamamlanarak hizmete girdi.
2006	Haziran ayında Rönesans Gayrimenkul, gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetlerinde bulunmak üzere kuruldu.
2008	Kasım ayında Optimum İstanbul AVM, İstanbul'da açıldı.
2008	Nisan ayında Şirehan AVM Gaziantep'te açıldı.
2009	Ocak ayında Optimum Adana AVM arsasının maliki olan Göksu Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar, Amstar Global Partners'ın bağılı

    
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited


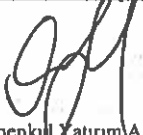
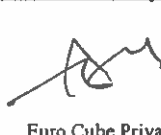
94

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



	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, Malatya'da açıldı.
2009	Nisan ayında Sanko Park AVM, Gaziantep'te açıldı. Şirket, Sanko Park AVM'nin maliki olan Zeugma Alışveriş Merkezi A.Ş.'ye %49 oranında iştirak etti.
2010	Nisan ayında Kozzy AVM, İstanbul'da açıldı.
2010	Optimum İstanbul AVM, 2010 yılında AMPD'den "Yılın En İyi Outlet'i ve ICSC'den "Avrupa'nın En İyi Outlet'i" ödülleri aldı. <sup>15</sup>
2010	Kozzy AVM, 2010 yılında 50.000 m <sup>2</sup> 'den küçük AVM kategorisinde AMPD'den "Yılın Alışveriş Merkezi" ödülünü aldı.
2011	Temmuz ayında Samsun Piazza AVM ve Otel arsasının maliki olan Mel 2 Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar, Amstar Global Partners'in bağlı şirketi Fervonia Holding B.V.'ye devredildi.
2011	Temmuz ayında Kahramanmaraş Piazza AVM arsasının maliki Mel 3 Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar, Amstar Global Partners'in bağlı şirketi Fervonia Holding B.V.'ye devredildi.
2011	Nisan ayında Optimum Adana AVM, Adana'da açıldı.
2011	Aralık ayında Optimum Adana AVM AMPD'den outlet dalında "Yılın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülünü aldı.
2012	Mart ayında Optimum İzmir AVM, İzmir'de açıldı.

<sup>15</sup> [https://www.icsc.com/uploads/awards/European\\_2010Winners.pdf](https://www.icsc.com/uploads/awards/European_2010Winners.pdf)

    
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

95




   
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 10  
Kat: 10  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 278113  
Mersis No: 07910011078200000001



05 Nisan 2021

2012	Ocak ayında Şanlıurfa Piazza AVM arsasının maliki Mel 4 Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar, Amstar Global Partners'ın bağlı şirketi Fervonia Holding B.V.'ye devredildi.
2013	Nisan ayında Kahramanmaraş Piazza AVM, Kahramanmaraş'ta açıldı.
2013	Mart ayında Samsun Piazza AVM ve Otel, Samsun'da açıldı.
2013	Mart ayında RönesansBiz Mecidiyeköy Ofis projesi, İstanbul'da hizmete girdi.
2013	Temmuz ayında Optimum İstanbul AVM projesinin maliki Feriköy Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar, 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	Ekim ayında Optimum Ankara AVM projesinin maliki Kurtköy Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar, 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, Şanlıurfa'da açıldı.
2014	RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul projesi, İstanbul'da hizmete açıldı. TED Rönesans Koleji, okul kısmında faaliyet göstermeye başladı.
2014	Ocak ayında Şirehan AVM, maliki olan Volga Vip Turizm Yatırımları İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin hisselerinin devredilmesi yolu ile 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.



  
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

96

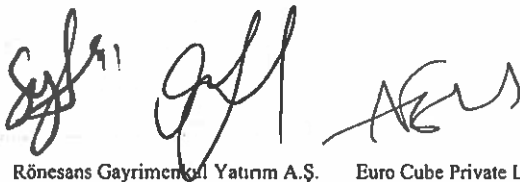
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Deniz Yatırım Menkul Kurumları A.Ş.  
 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024



2014	Samsun Piazza AVM ve Otel projesi, büyük AVM'ler kategorisinde Uluslararası AVM Konseyi tarafından onur ödülüne layık görüldü.
2014	Şubat ayında Optimum İzmir AVM projesinin maliki Esentepe Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar 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 yükseldi.
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'in, 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	Mart ayında Optimum İzmir AVM'nin genişleme projesi çerçevesinde ikinci kısmı tamamlanarak hizmete girdi.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

97

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



05 Nisan 2022

2017	Ekim ayında Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis projesi, İstanbul'da faaliyete açıldı.
2017	Ağustos ayında Crei Holding B.V.'nin, Optimum Adana AVM'nin maliki olan Göksu Gayrimenkul'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'deki, Fervonia Holding B.V.'nin Samsun Piazza AVM ve Otel projesinin maliki olan Mel 2 Gayrimenkul'deki ve Kahramanmaraş Piazza AVM'nin maliki olan Mel 3 Gayrimenkul'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, İstanbul'da 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 İstanbul'da Maltepe Park AVM ve Ofis satın alınarak Şirket portföyüne katıldı.
2019	Eylül ayında Mel 4 Gayrimenkul'ün sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Şirket tarafından devralındı ve Şirket'in ilgili projelerdeki payı %100'e ulaştı.
2019	Ekim ayında Karşıyaka Hilltown AVM, İzmir'de 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 Mart, Temmuz, Kasım ve Aralık aylarında devredilerek Grup portföyünden çıkarıldı.

*[Signature]*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*

Euro Cube Private Limited

*[Signature]*

98

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.




2022	İzmit Arsası, Mamak Arsası ve Seyrantepe Arsası ile Real Antalya Şirket'in stratejisi gereği, sırasıyla Ocak, Kasım ve Şubat aylarında 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 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 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye genelinde Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi İstanbul Şubesi ünvanlı, Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Cd. No: 69A, İç Kapı No: 72, Maltepe İstanbul adresinde faaliyet gösteren 1 (bir) adet şubesi bulunmaktadır.

#### **Devam Eden Projeler:**

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 alınmış ve projeye 2024 yılında başlanmış olup, 2026 yılının ikinci yarısında inşaatın tamamlanması ve ön satışlara ise 2024 yılının ikinci yarısında başlanması planlanmaktadır. Projenin hayata geçirilmesi için çalışmalara hız verilecektir. Proje, konut ihtiyacını karşılayacak geniş bir konut yelpazesi sunmayı ve bölgenin kentsel dönüşümünde rol oynamayı hedeflemektedir. Proje maliyetinin halka arz gelirleri, proje finansman kredisi ve ön satışlar ile karşılanması planlanmaktadır. Konut satışları, yüksek kredi faizleri ve güncel düzenlemeler sebebiyle düşük bir seyir izlediğinden planlanan satışlar ile maliyetler arasında oluşabilecek fonlama açıkları halka arz gelirleri ve potansiyel kredi kullanımlarıyla desteklenecektir.

Beachtown Projesi ile ilgili ön izin süresi sona ermiş olsa da Şirket'in her aşamada irtifak hakkının tapu dairesi nezdinde tescil edilmesi Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden talep etme hakkı mevcuttur. Hukuki süreçler ve proje alanında yapılmak durumunda kalınan arkeolojik çalışmaların sürecini ön izin süresine eklemesi Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden talep edilmişse de bu talep henüz ilgili belediye tarafından kabul edilmemiştir. Özellikle alanda rastlanan arkeolojik buluntuların akıbeti hakkında ilgili mercilerin vereceği kararlar ve belediye tarafından sağlanan ön izin süresinin uzatılmaması projenin maliyetlerini etkileyebilir, planlandığı şekilde ilerlemesini zorlaştırabilir. Ek olarak, idari merciler tarafından verilecek kararlar sonrasında Beachtown Projesi'nin Grup portföyünden çıkarılması durumu gündeme gelebilir. Grup tarafından Beachtown Projesi kapsamında farklı zamanlarda olmak üzere toplam 37.682.122 TL gidere katlanılmış olup Beachtown Projesi'nin Grup portföyünden çıkarılması halinde söz konusu giderlerin herhangi bir geri dönüşü olmayacaktır.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

99

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024

Grup'un, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 316 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 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarıda 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 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in tamamlanmış olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve proje değerleri aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.


Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	Sınıflandırması
Karşıyaka Hilltown AVM	7.833.393	10.279.399	14.554.465	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	8.874.517	10.795.994	11.380.480	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Küçükyağ Hilltown AVM ve Ofis <sup>16</sup>	8.808.370	8.331.357	8.699.485	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM <sup>17</sup>	6.069.006	6.755.183	8.042.470	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Maltepe Park AVM ve Ofis <sup>18</sup>	5.876.181	7.659.243	6.794.725	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Samsun Piazza AVM ve Otel	5.904.602	6.272.901	7.622.565	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Adana AVM	5.543.369	6.149.821	7.207.825	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kahramanmaraş Piazza AVM	2.906.632	3.669.955	4.340.595	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İstanbul AVM <sup>19</sup>	3.636.596	3.759.277	4.045.523	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

<sup>16</sup> Küçükyağ Hilltown AVM ve Ofis projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 184.378 TL (2022: 289.438 TL, 2021: 377.657 TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

<sup>17</sup> Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

<sup>18</sup> Maltepe Park AVM ve Ofis bloğu Rönesans Gayrimenkul portföyüne 2018 yılında katılmıştır. Maltepe Park konut projesi ise projelendirme aşamasındadır.

<sup>19</sup> Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

  
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

100

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
10743 Tic Sic No  
Mersis No: 08102071000130013  
UZMANI 33  
0 5 Nisan 2024

Şanlıurfa Piazza AVM	2.178.714	2.888.410	3.307.485	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Ankara AVM <sup>20</sup>	2.559.082	2.572.579	2.899.948	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul <sup>21</sup>	2.769.785	2.975.932	2.995.790	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kozzy AVM	798.799	727.453	727.795	Yatırım amaçlı gayrimenkul
<b>Toplam</b>	<b>63.759.046</b>	<b>72.837.504</b>	<b>82.619.151</b>	

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

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçekleştirmekte olduğu yatırımların tutarı 812.238 bin TL'dir. Söz konusu tutarın 796.668 bin TL'si Ümraniye Arsası'ndan ve 15.570 bin TL'si Ataşehir Arsası'ndan oluşmaktadır. 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerlendirme raporu baz alınmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda görünen yapılmakta olan yatırımların, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. 31 Aralık 2023 itibarıyla konsolide finansal tablolarda yapım aşamasındaki yatırım amaçlı varlıklar için yapım süreçlerinin başlamamıştır.

Bin TL					
Proje adı	Şirket adı	Yatırım yeri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Ümraniye Arsası <sup>22</sup>	Kandilli Gayrimenkul	İstanbul, Türkiye	364.671	762.506	796.668
Ataşehir Arsası <sup>21</sup>	Rönesans Gayrimenkul	İstanbul, Türkiye	12.086	13.964	15.570
Optimum Antalya Arsası	Rönesans Gayrimenkul	Antalya, Türkiye	623.252	-	-
Seyrantepe Arsası	Sancaktepe Gayrimenkul	İstanbul, Türkiye	182.362	-	-
<b>Toplam</b>			<b>1.182.371</b>	<b>776.470</b>	<b>812.238</b>

05 Nisan 2024



<sup>20</sup> Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

<sup>21</sup> Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 649.205 TL (2022: 348.816 TL, 2021: 282.439 TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

<sup>22</sup> Ataşehir Arsası ve Ümraniye Arsası için kısa vadede planlanan bir proje bulunmamaktadır.

101

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

**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 Maltepe Park Konut ve Beachtown Projesi projeleri bulunmaktadır.


Toplam inşaat alanı 102.2 bin m<sup>2</sup> 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 alınmış olup, projeye 2024 yılı ikinci yarısında başlanması, 2026 yılının ikinci yarısında inşaatın tamamlanması ve ön satışlara ise 2024 yılının ikinci yarısında başlanması planlanmaktadır. 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.


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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 21540 ada, 2 parsel ile 21540 ada 1 parselde akvaryum alanı dışında kalan 107.998,01 m<sup>2</sup> 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 üzerine ihale edilmiştir. Şirket, ticari gayrimenkullere, özellikle AVM'lere yatırım yapma stratejisi doğrultusunda, şimdiye kadar herhangi bir yatırımının bulunmadığı Antalya ilinde bir alışveriş ve kültür merkezi inşa etmeyi ve işletmeyi taahhüt etmiştir.


**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 değerlendirilerek güncellenmektedir.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

102

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024



<b>Bostancı Gayrimenkul</b>	2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'ın 24. maddesi kapsamında	-KDV istisnası -Vergi indirimi	12 Ocak 2015	Süresiz	Her sene yeniden değerlendirme 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'tur. 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.



05 Nisan 2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

103

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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 Holding Grubu'nun 30 yılı aşkın inşaat deneyimini yirmi yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek hem toplam kiralanabilir alan bazında yaklaşık 640 bin m<sup>2</sup> 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.

Euro Efes S.à r.l ilk olarak 10 yıl önce Şirket'e ortak olmuştur. Euro Efes S.à r.l, Şirket'teki hisselerinin tamamını 13 Temmuz 2023 tarihinde Euro Cube'a devretmiştir. Euro Efes S.à r.l ve hâlihazırda Şirket sermayesinin %21.44'üne sahip olan Euro Cube, GRPL'nin dolaylı olarak tamamına sahip olduğu bağlı ortaklıklardır. Bu nedenle, hisse devri GRPL'nin bağlı ortaklıklarının içsel yeniden yapılanması çerçevesinde gerçekleştirilen grup içi bir işlemdir ve Şirket'in planlanan ilk halka arz işlemi ile herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır. Euro Cube dolaylı olarak tamamen Singapur Hükümeti Maliye Bakanlığına (İngilizcesi "Minister for Finance of the Government of Singapore") aittir.

Grup, arsa edinme, projelendirme, tasarım, 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.

AVM'lerdeki esas gelir kalemi olan kira geliri, baz ve ciro kira olarak iki gruba ayrılmaktadır. 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 gelirin 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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

104

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

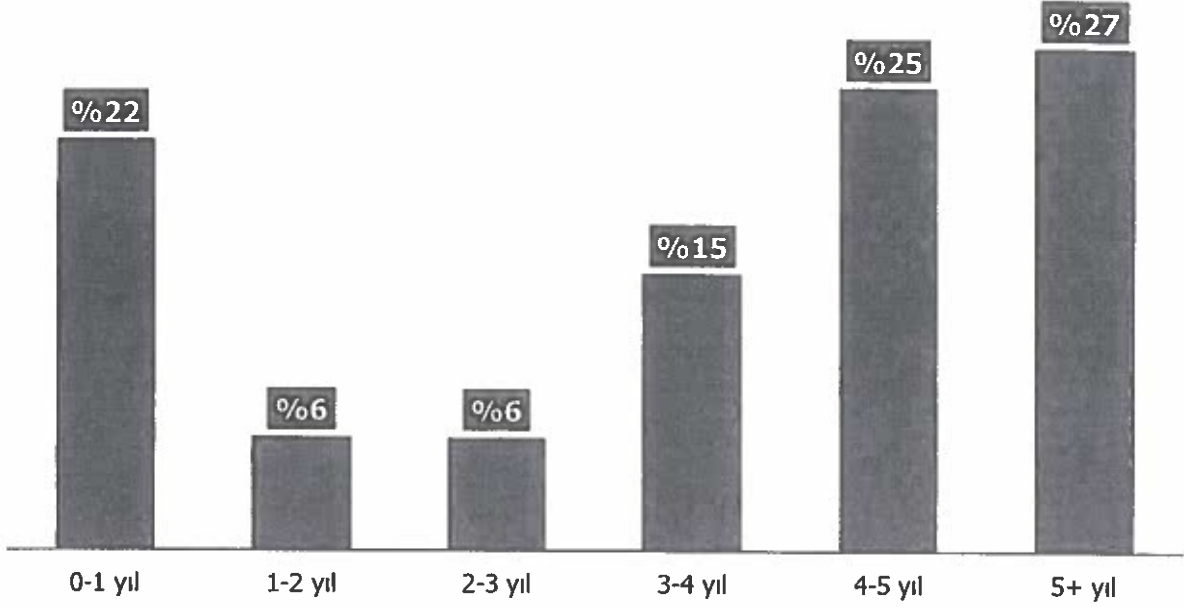


05 Nisan 2024



yapmaktadır. Bu yaklaşım, ticari gayrimenkulün sürdürülebilir şekilde yönetilmesine katkıda bulunmaktadır. Kiracıların %27'si ile güncel durumda 5 yıl ve üzeri kontrat süresi bulunmaktadır.

### BKA\* bazında Kontrat Süreleri Aralık-2023



\*BKA: Brüt kiralanabilir alan

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



05 Nisan 2024

Rönans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

105

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 141  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274942  
Mersis No: 0851 0010 110 7800 0003 3

## Ziyaretçi Sayısı Gelişimi(\*) Bir Önceki Döneme Göre





Oca.23 Şub.23 Mar.23 Nis.23 May.23 Haz.23 Tem.23 Ağu.23 Eyl.23 Eki.23 Kas.23 Ara.23


*\*İncelenen dönemlerde yalnızca operasyonel olarak faaliyette olan AVM'ler dikkate alınmıştır. Veriler, AVM'lerin tamamen veya kısmen kapalı olduğu dönem dışarıda bırakılarak, bir önceki dönemle karşılaştırılarak hesaplanmıştır. Haziran 2023'e kadar hem Kahramanmaraş Piazza AVM hem de Şanlıurfa Piazza AVM hesaplama dahil edilmemiş olup, Haziran 2023-Ağustos 2023 arası yalnızca Kahramanmaraş Piazza AVM dahil edilmemiştir. Ziyaretçi Sayısı Gelişimi = Güncel ziyaretçi sayısı / karşılaştırılan dönemdeki ziyaretçi sayısı*

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.

6 Şubat deprem felaketinin yaşandığı Kahramanmaraş Piazza AVM haricinde birçok AVM'de tam doluluk oranına yaklaşmıştır.

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited



106

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ

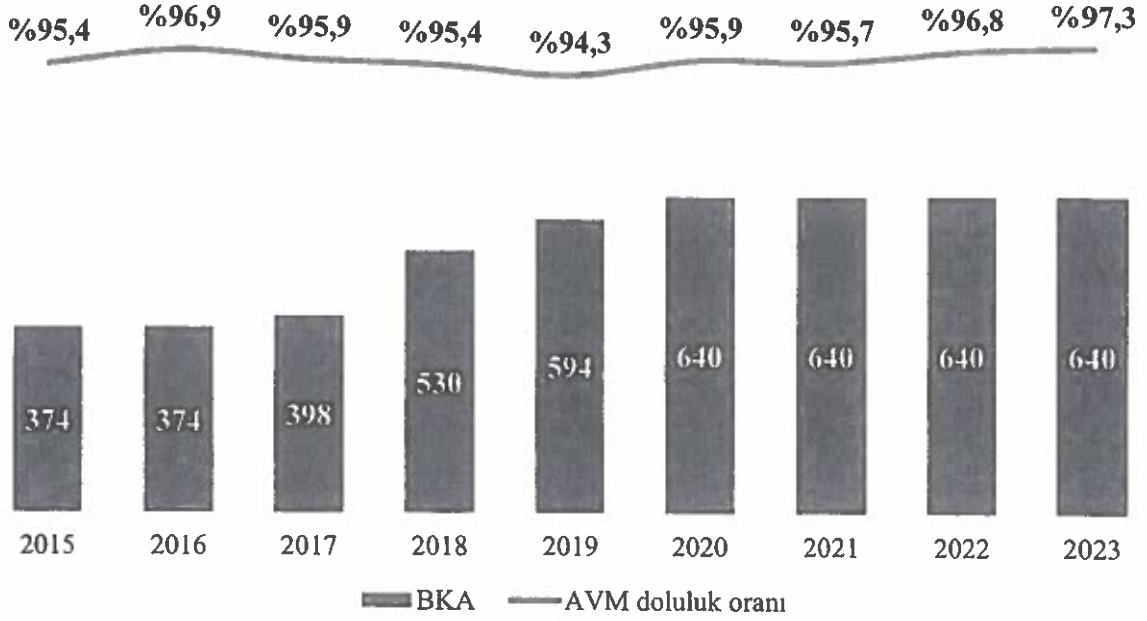
  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024



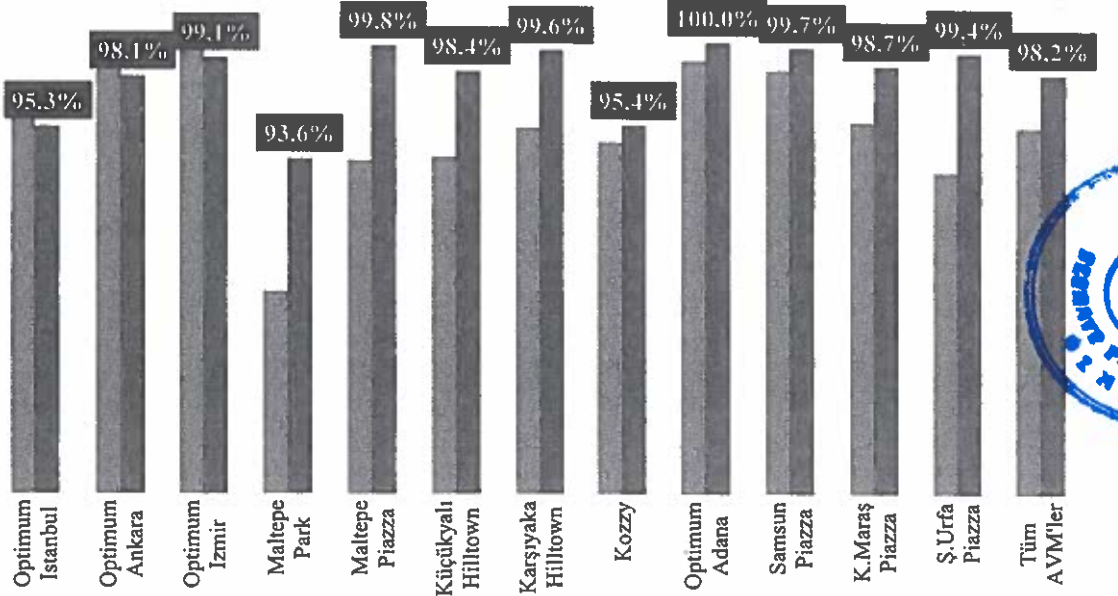
DENİZ YAT  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 114  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 272914/0101  
Tic. Sic. No: 272914/0110

**AVM Doluluk Oranı (%) ve BKA (bin m2)**  
2023 - Ortalama



2021 yılında %95,7 olan doluluk oranı, 2023 yılında ortalama %97,3'e yükselerek tüm zamanların en yüksek doluluk oranına ulaşmıştır.

**Doluluk Oranları**  
Dönem Sonu (2019-2023)



05 Nisan 2024

*[Signature]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*  
Euro Cube Private Limited

107  
*[Signature]*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

*[Signature]*  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 141  
34391 Beşiktaş - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272207  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-7000000000000000

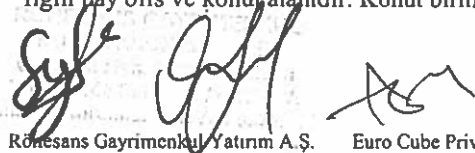
6 Şubat deprem felaketinin yaşandığı Kahramanmaraş Piazza AVM haricinde birçok AVM'de tam doluluk oranına yaklaşmıştır.

Grup, 31 Aralık 2023 itibarıyla 316 çalışan ile faaliyetlerine devam etmektedir. Bu çalışanlardan 124 tanesi, istihdamın en yoğun olduğu Rönesans Gayrimenkul bünyesinde çalışmaktadır. Şirket'in genel merkezi Ankara'da olup ayrıca İstanbul'da bir şubesi bulunmaktadır. Merkez ofiste kadın çalışan oranı yaklaşık %50'dir.

Grup'un 2,6 milyar Avro (31.12.2023: 85,4 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.

#	Varlık İsmi	Tüzel Kişi	Ortak	Bulunduğu İl	Açılış Tarihi	Tür	Kiracı Sayısı	BKA (Bin m <sup>2</sup> )
1	Karşıyaka Hilltown AVM	Altunizade Gayrimenkul	-	Karşıyaka / İzmir	Ekim 2019	Perakende	198	64
2	Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	Salacak Gayrimenkul	-	Maltepe / İstanbul	Nisan 2018	Perakende / Ofis / Konut	185 (Perakende) 23 (Ofis)	53 / 34 <sup>23</sup>
3	Küçükyalı 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)	196 (Perakende) 8 (Ofis)	63 / 10
4	Şanlıurfa Piazza AVM	Mel 4 Gayrimenkul	-	Eyyübiye / Şanlıurfa	Ekim 2013	Perakende	123	42
5	Kahramanmaraş Piazza AVM	Mel 3 Gayrimenkul	-	Onikişubat / Kahramanmaraş	Nisan 2013	Perakende	134	48
6	Samsun Piazza AVM ve Otel	Mel 2 Gayrimenkul	-	Canik / Samsun	Mart 2013	Perakende / Otel	158	62
7	Optimum İzmir AVM	Esentepe Gayrimenkul	Euro Crescent (%50)	Gaziemir / İzmir	Mart 2012	Perakende	244	84

<sup>23</sup> İlgili pay ofis ve konut alanıdır. Konut birimleri 2020 yıl sonu itibarıyla tamamen satılmıştır.

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

108

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymeler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024

#	Varlık İsmi	Tüzel Kişi	Ortak	Bulunduğu İl	Açılış Tarihi	Tür	Kiracı Sayısı	BKA (Bin m <sup>2</sup> )
8	Optimum Adana AVM	Göksu Gayrimenkul	-	Yüreğir / Adana	Nisan 2011	Perakende	162	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)	48	14
10	Optimum İstanbul AVM	Feriköy Gayrimenkul	Euro Crescent (%50)	Ataşehir / İstanbul	Kasım 2008	Perakende	136	41
11	Maltepe Park AVM ve Ofis	Bakırköy Gayrimenkul	-	Maltepe / İstanbul	Ocak 2005	Perakende / Ofis	147 (Perakende) 1 (Ofis)	73 / 15
12	Optimum Ankara AVM	Kurtköy Gayrimenkul	Euro Crescent (%50)	Etimesgut / Ankara	Ekim 2004	Perakende	151	38
13	RönesansBiz Küçükyağlı 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)	10 (Ofis)	52
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	Kasım 2006	Arsa	-	0,5

\*Grubun bünyesine 2006 yılında dahil edilen arsa, şu an Rönesans Gayrimenkul portföyündedir.

6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan deprem ve 15 Mart 2023 tarihinde yaşanan sel felaketleri nedeniyle geçici süreliğine kapanarak bakım-onarım süreçlerinden geçen 30 Ağustos 2023'te yeniden faaliyete başlayan Kahramanmaraş Piazza AVM ve 23 Haziran 2023'te yeniden faaliyete başlayan Şanlıurfa

*Sybe*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*Yol*  
Euro Cube Private Limited

*TC*  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

109

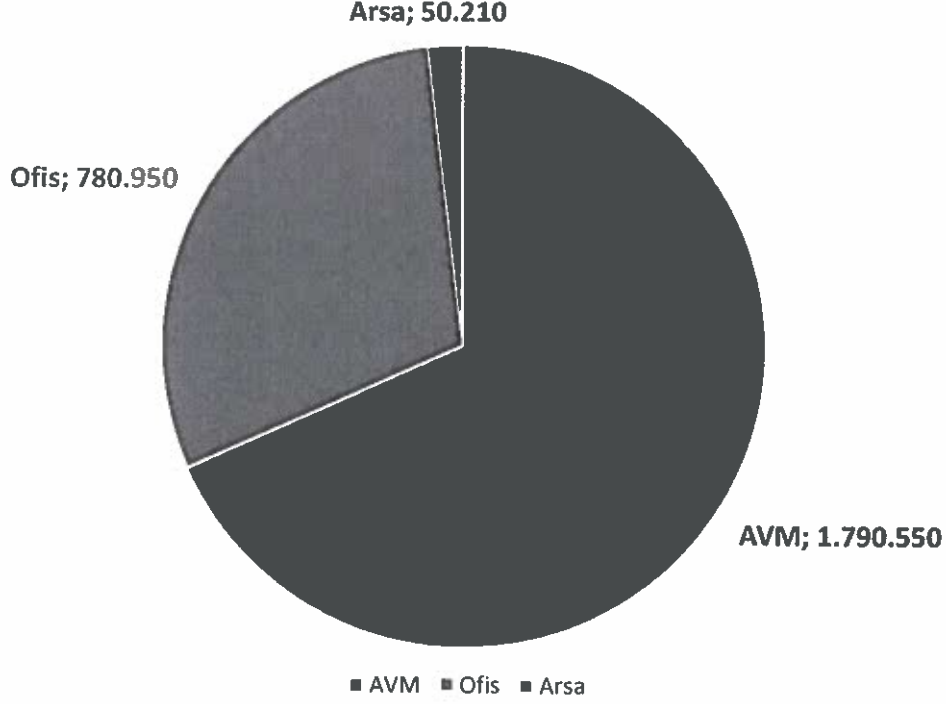
*Ukoto*  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*Ataylı*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



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 tamamlamasıyla tazmin edilecek tutarlar; fiziki hasarlar için 11.653.239,97 Avro, kâr kaybı için ise 86.239.186,98 TL olarak netleşmiştir. İzahname tarihi itibarıyla ise 14.279.240 Avro tahsil edilmiştir.

**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gayrimenkul değerlemeleri**  
(Bin Avro)



Toplam yaklaşık 1.500.000 inşaat alanıyla birlikte toplam BKA yaklaşık 740 bin m<sup>2</sup>'dir. Toplam BKA'nın yaklaşık 640 bin m<sup>2</sup>'si AVM'lerden, yaklaşık 98 bin m<sup>2</sup>'si ise ofislerden oluşmaktadır.<sup>24</sup>



<sup>24</sup> Kiralanan ofis alanları yalnızca İstanbul'dadır. Sektör raporunda kullanılan AVM ve ofis brüt kiralanabilir alan bilgileri ile izahnamede kullanılan brüt kiralanabilir alan bilgisinin farklılık göstermesinin sebebi, mağazalarda yapılan birleştirme ya da bölme çalışmaları ile m<sup>2</sup> bilgilerinin değişiklik göstermesidir.

Konesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

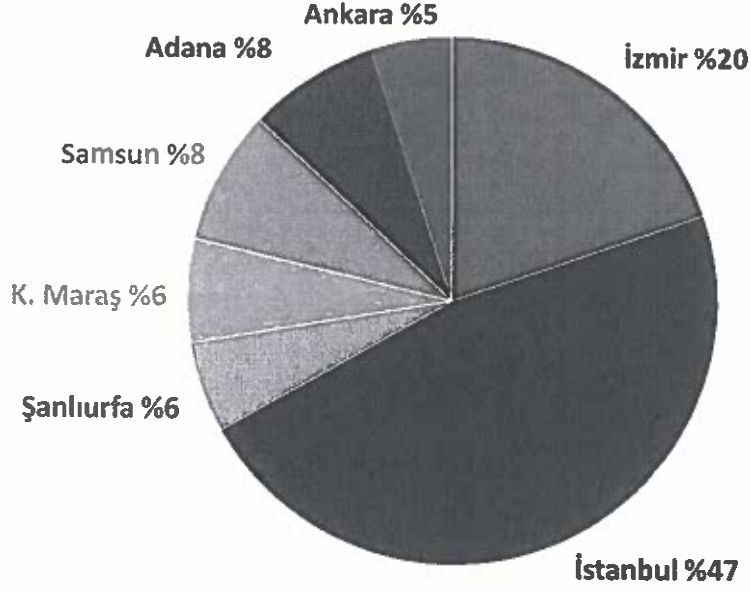
110

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

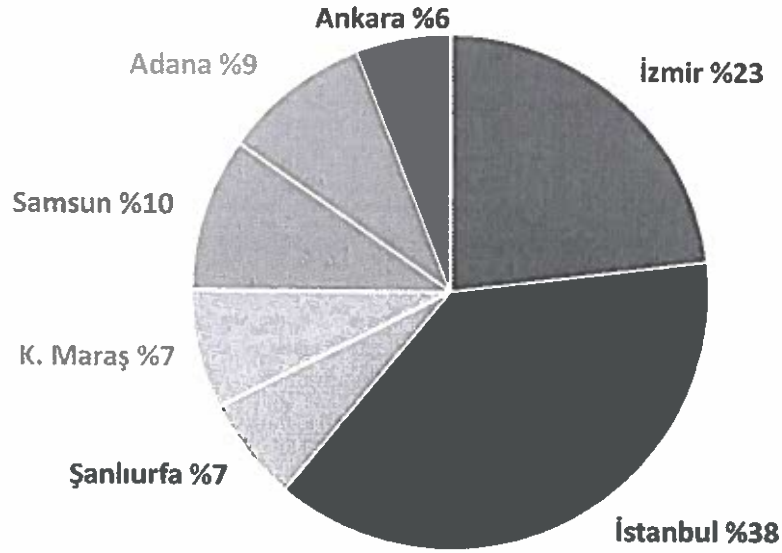
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ


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

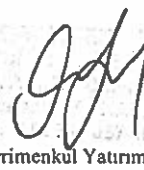



**Şehir Bazlı Toplam Kiralanabilir Alanı**  
(AVM - %)



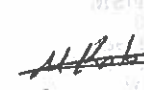
05 Nisan 2024


  
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

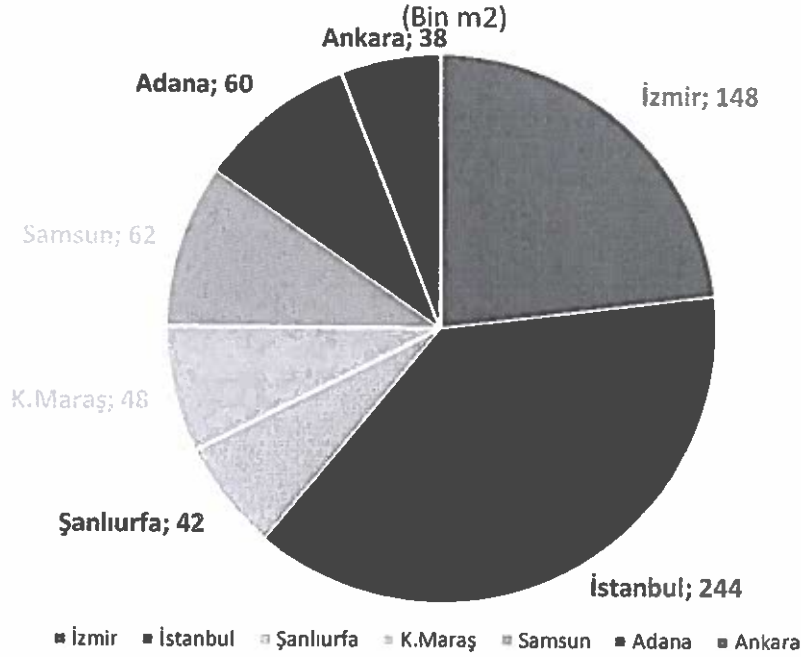
  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

111

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

### Şehir Bazlı Toplam Kiralanabilir AVM Alanı



AVM'ler, 2023 yılında 100 milyon ziyaretçiye ulaşmış olup uzun yıllardır yüksek AVM doluluk oranlarıyla çalışmaktadır. İzahname dönemleri itibariyle ortalama doluluk oranı %95'in üzerinde olup (31 Aralık 2023: %97.3) kiracıların birçoğu Türkiye genelinde ve dünya çapında bilinen markalardan oluşmaktadır.


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 ödülü ve 9<sup>25</sup> 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 ünvana sahip tek AVM olan Karşıyaka Hilltown AVM'yi portföyünde bulundurmaktadır.

<sup>25</sup> 9 varlık için verilen 10 ödülü içermektedir.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

112

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024



Grup'un geçmiş dönemlerde BREEAM Sertifikası ödülü 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 <sup>26</sup>
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:

#	Varlık İsmi	Tüzel Kişi	Ortak	Bulunduğu İl	Açılış Tarihi	Tür	BKA (Bin m <sup>2</sup> )
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 <sup>27</sup>



<sup>26</sup> 2020 yılında Grup portföyünden çıkarılmıştır.

<sup>27</sup> İlgili pay ofis ve konut alanıdır. Konut birimleri 2020 yıl sonu itibarıyla tamamen satılmıştır.

#	Varlık İsmi	Tüzel Kişi	Ortak	Bulunduğu İl	Açılış Tarihi	Tür	BKA (Bin m <sup>2</sup> )
3	Küçükyağ 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 Gayrimenkul 4	-	Eyyübiye Şanlıurfa	Ekim 2013	Perakende	42
5	Kahramanmaraş Piazza AVM	Mel Gayrimenkul 3	-	Onikişubat / Kahramanmaraş	Nisan 2013	Perakende	48
6	Samsun Piazza AVM ve Otel	Mel Gayrimenkul 2	-	Canik Samsun	Mart 2013	Perakende / Otel	62
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

*Syfe* *Gold* *Az*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

114

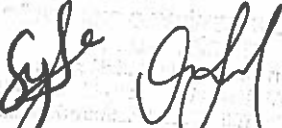
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



#	Varlık İsmi	Tüzel Kişi	Ortak	Bulunduğu İl	Açılış Tarihi	Tür	BKA (Bin m <sup>2</sup> )
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 Küçükyalı 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
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	Kasım 2006*	Arsa	0,5

\*Grubun bünyesine 2006 yılında dahil edilen arsa, şu an Rönesans Gayrimenkul portföyündedir.

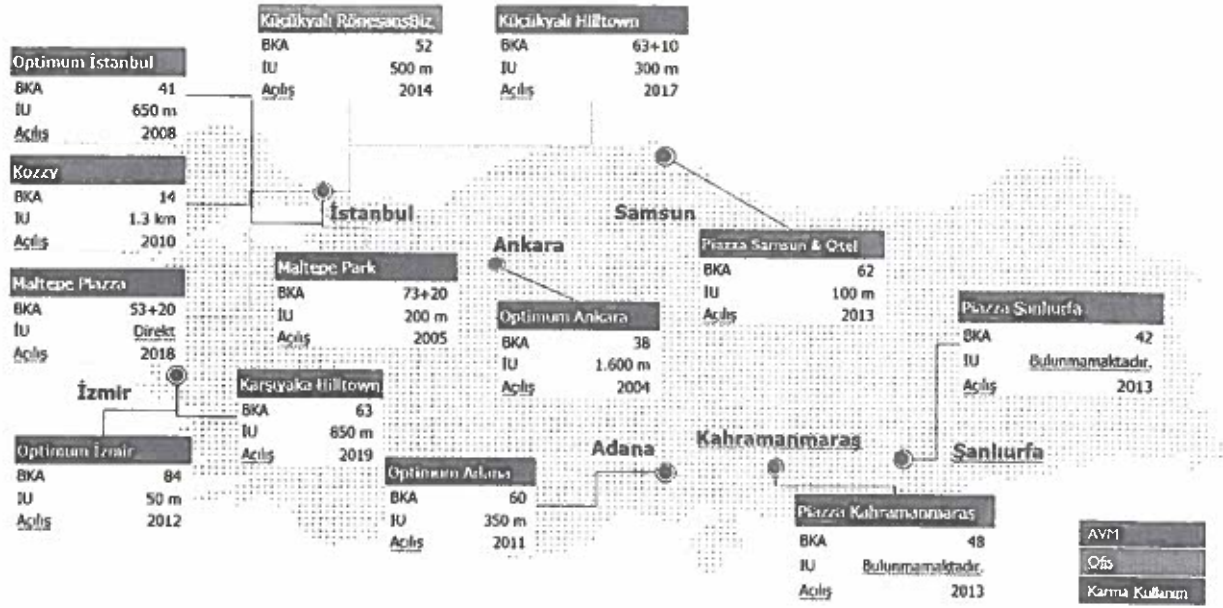
  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

115

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





IU: En yakın metro ve/veya tren istasyonuna uzaklık

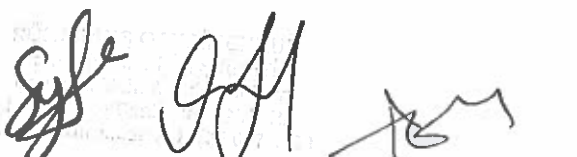
BKA: Brüt Kiralanabilir Alan (bin m<sup>2</sup>)

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

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

İş ortaklık ünvanı	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 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ziyaretçi sayısı ve doluluk oranlarını gösterir grafik aşağıdaki gibidir:

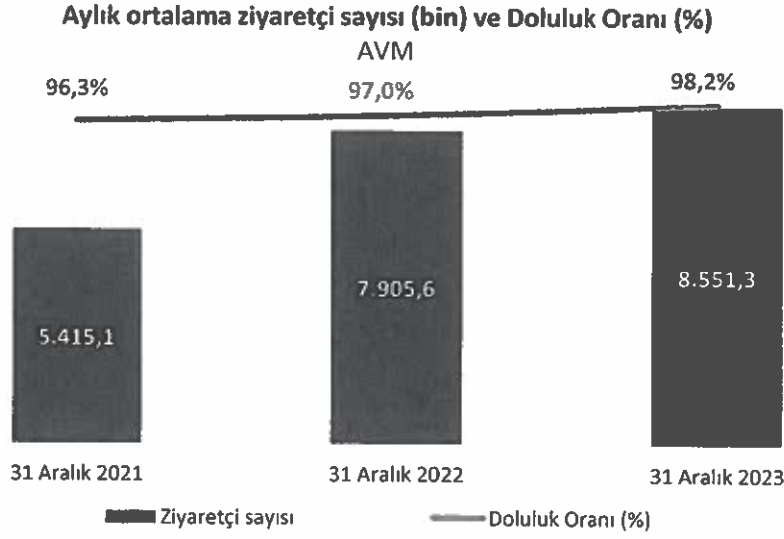
  
Rönans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

116

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ





Grup'un ticari gayrimenkullerinde 31 Aralık 2023 itibarıyla yaklaşık 2000 mağaza bulunmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2023 itibarıyla kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'sine göre en büyük 10 AVM müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)	Bulunduğu varlık sayısı
LCW	Büyük Mağazacılık	35.898	5,7	12
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	32.608	5,2	6
MEDIAMARKT	Elektronik	26.537	4,2	11
MİGROS	Hiper / Supermarket	24.658	3,9	9
PARIBU CINEVERSE	Sinema	23.230	3,7	7
BOYNER	Büyük Mağazacılık	22.428	3,6	8
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	18.764	3,0	6
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	16.344	2,6	11
H&M	Büyük Mağazacılık	15.699	2,5	6
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	14.041	2,2	10

Grup'un 31 Aralık 2023 itibarıyla kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'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

*[Signatures]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

117

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



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
RÖNESANS ENDÜSTRİ TESİSLERİ	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 m<sup>2</sup>'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. ABD Yeşil Bina Konseyi (U.S. Green Building Council) tarafından LEED Gold sertifikası almaya hak kazanmıştır.

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



31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Karşıyaka Hilltown AVM'nin kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	7.077	11,1
CARREFOUR	Hiper / Supermarket	5.377	8,4

*[Handwritten signatures]*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

118

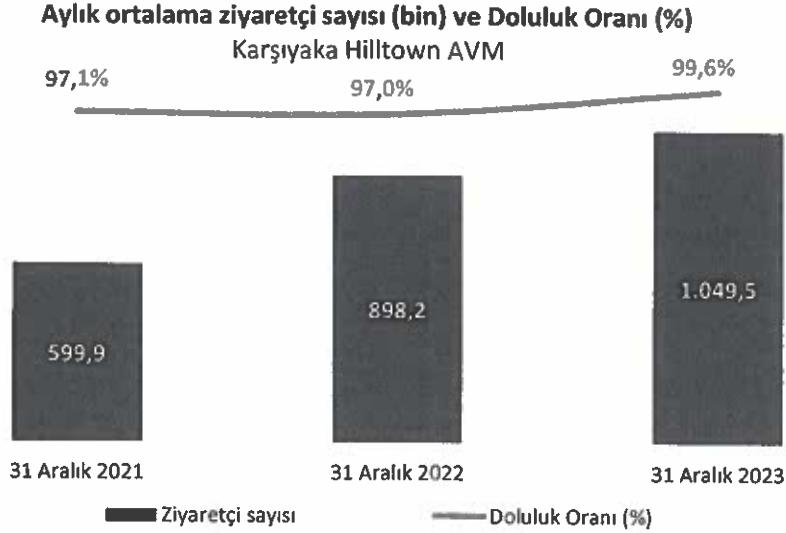
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024

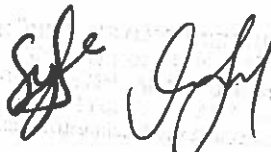
BOYNER	Büyük Mağazacılık	3.540	5,5
PARIBU CINEVERSE	Sinema	2.669	4,2
LCW	Büyük Mağazacılık	2.493	3,9
H&M	Büyük Mağazacılık	2.488	3,9
BEYMEN CLUB	Büyük Mağazacılık	2.219	3,5
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	1.894	3,0
GAGAPAGOS	Çocuk Oyun Alanı	1.750	2,7
W COLLECTION	Büyük Mağazacılık	1.596	2,5

Karşıyaka Hilltown AVM'nin 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



## 2) Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut:

Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut İstanbul'da bulunmakta olup Nisan 2018'de faaliyetine başlamıştır. 53 bin m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alanda AVM faaliyeti yürütülürken 34 bin m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alan ise ofis olarak kullanılmaktadır. İzahname tarihi itibarıyla, satılan bağımsız bölümler düşüldükten sonra, Şirket'in sahipliğinde yaklaşık 20 bin m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir ofis alanı kalmıştır. 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. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ofis fonksiyonunun doluluk oranı %65 olarak hesaplanmaktadır. Maltepe Piazza AVM, yeni eklenenlerle birlikte 31 restoran ve kafeye, 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.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

119

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024

Bağlı Ortaklıklar'dan 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.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'un kiralanabilir alan m2'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	6.118	11,8
H&M	Büyük Mağazacılık	3.506	6,8
PARIBU CINEVERSE	Sinema	3.048	5,9
LCW	Büyük Mağazacılık	2.617	5,0
MEDIAMARKT	Elektronik	1.747	3,4
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.555	3,0
MACFIT	Health Club / Solarium	1.405	2,7
EREN PERAKENDE	Büyük Mağazacılık	1.314	2,5
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.114	2,1
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.093	2,1

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



*[Handwritten signatures]*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

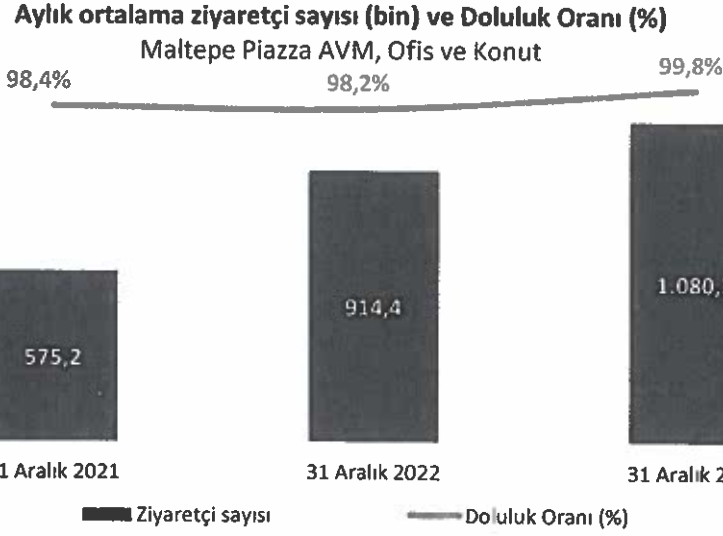
120

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

*[Handwritten signature]*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ





### 3) Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis:

Maltepe, İstanbul'da bulunmakta olup Ekim 2017'de faaliyetine başlamıştır. 63 bin m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alanda AVM faaliyeti yürütülürken 10 bin m<sup>2</sup>'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 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır.


31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ofis fonksiyonunun doluluk oranı %100 olarak hesaplanmaktadır.


63 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı ve yaklaşık 1.600 m<sup>2</sup> eğlence alanı olan Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis'te 51 adet kafe/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.


Küçükyalı 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)
- The Stevie Awards Bronz Ödülü: Customization Fest (Yılın İletişim ve Halkla İlişkiler Kampanyası İtibar/Marka Yönetimi)
- The Stevie Awards Bronz Ödülü: Customization Fest (En İyi Marka Deneyimi Etkinliği)
- The Stevie Awards Bronz Ödülü: Hilltown Büyük Açılış (Yılın Marka Deneyimi – Tüketici Ödülü)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis'in kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited



121

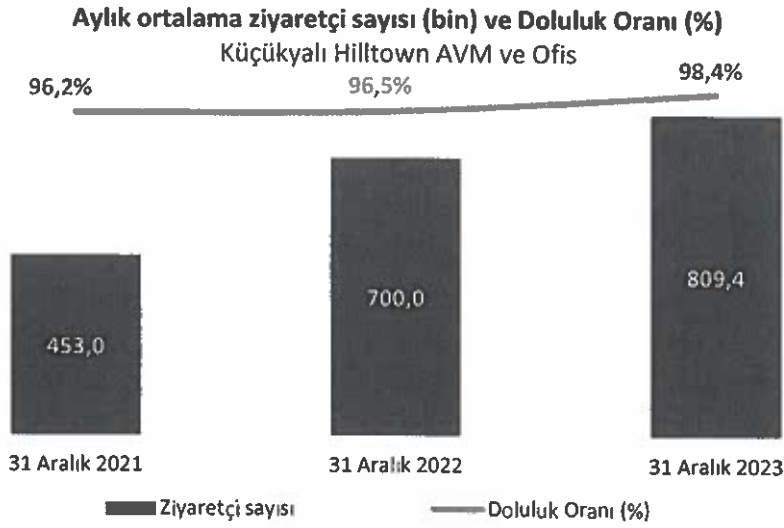
  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	6.608	11,0
PARIBU CINEVERSE	Sinema	4.300	7,2
BOYNER	Büyük Mağazacılık	3.865	6,4
H&M	Büyük Mağazacılık	3.116	5,2
LCW	Büyük Mağazacılık	2.441	4,1
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.980	3,3
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.598	2,7
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.325	2,2
MEDIAMARKT	Elektronik	1.039	1,7
MİGROS	Hiper / Supermarket	944	1,6


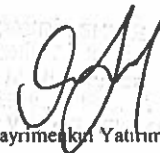
Küçükyaılı Hilltown AVM ve Ofis'in AVM kısmının 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



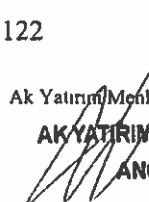
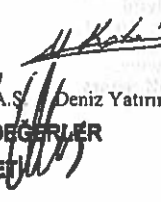
#### 4) Şanlıurfa Piazza AVM:

Eyyübiye, Şanlıurfa'da bulunmakta olup faaliyete Ekim 2013'te başlamıştır. 42 bin m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Mel 4 Gayrimenkul olup Mel 4 Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Şanlıurfa'daki AVM'nin 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 Şanlıurfa Piazza AVM'dir. Şanlıurfa Piazza AVM'de beş

05 Hisan 2024

 Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.  
 Euro Cube Private Limited

122

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şanlıurfa Piazza AVM'nin kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

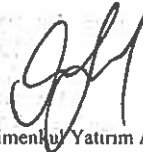
Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
LCW	Büyük Mağazacılık	2.923	7,0
PARIBU CINEVERSE	Sinema	2.681	6,5
MİGROS	Hiper / Supermarket	2.658	6,4
TORU ENTERTAINMENT & BOWLING	Bowling	2.506	6,0
MEDIAMARKT	Elektronik	2.423	5,8
BOYNER	Büyük Mağazacılık	1.906	4,6
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.489	3,6
FLO	Büyük Mağazacılık	1.289	3,1
ÇETINKAYA	Büyük Mağazacılık	1.126	2,7
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.018	2,5

Şanlıurfa Piazza AVM'nin 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir.<sup>28</sup>



<sup>28</sup> 15 Mart 2023 tarihinde Şanlıurfa'da gerçekleşen sel felaketi sonrası Şanlıurfa Piazza AVM 4 ay kapalı kalmış, 23 Haziran 2023'te açılmıştır.

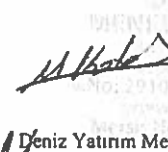
  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

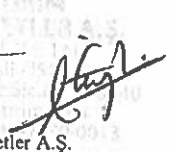
  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

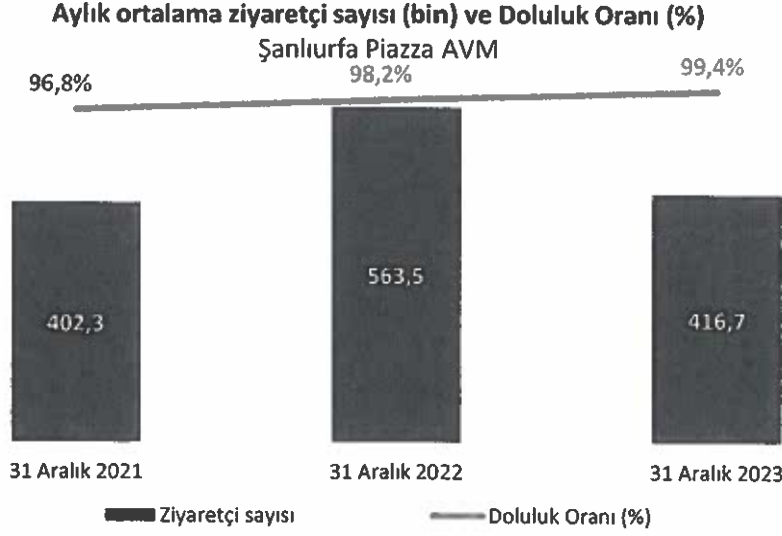
123

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



### 5) Kahramanmaraş Piazza AVM:

Onikişubat, Kahramanmaraş'ta bulunmakta olup faaliyete Nisan 2013'te başlamıştır. 48 bin m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir 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 AVM, 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, yürüyen merdivenleri, panoramik asansörleri ve açık-kapalı yaklaşık 1.100 araçlık otoparkı, 8 çocuk bakım odası, 2 revir alanı, yaklaşık 20 restoran ve kafe 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



31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Kahramanmaraş Piazza AVM'nin kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
LCW	Hiper / Supermarket	3.157	6,4
BOYNTE	Büyük Mağazacılık	2.955	6,0

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

124

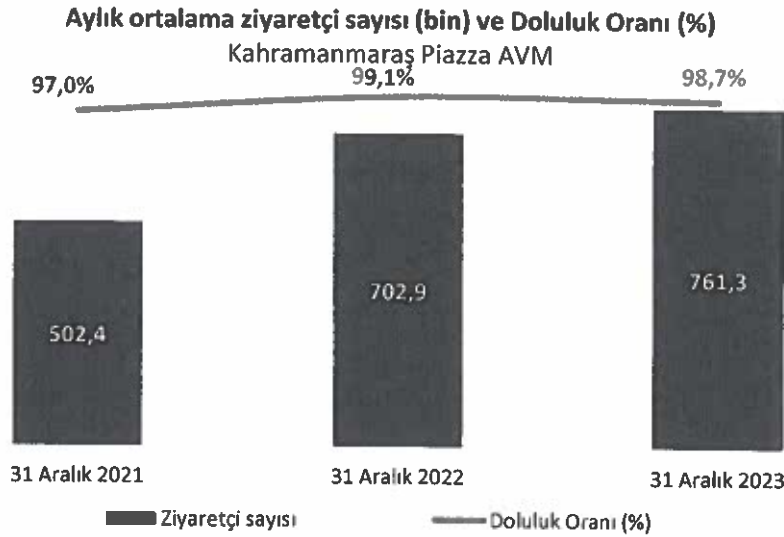
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024

MİGROS	Sinema	2.793	5,7
PARIBU CINEVERSE	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	2.337	4,8
MEDIA MARKT TURKEY	Elektronik	2.196	4,5
PLAYLAND	Büyük Mağazacılık	2.150	4,4
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.944	4,0
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.910	3,9
CİVİL	Büyük Mağazacılık	1.721	3,5
ÇETİNKAYA	Büyük Mağazacılık	1.692	3,4

Kahramanmaraş Piazza AVM'nin 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:<sup>29</sup>



05 Nisan 2024

## 6) Samsun Piazza AVM ve Otel:

Canik, Samsun'da bulunmakta olup faaliyete Mart 2013'te başlamıştır. Toplam 62 bin m<sup>2</sup>'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 MediaMarkt, 5M Migros, Zara, H&M, Decathlon, Paribu Cineverse, Lacoste, Yargıcı, Starbucks, Tommy Hilfiger, Cook Shop, Macfit gibi sektörünün lider markaları Samsun'a gelmiştir. Bünyesinde çocuk etkinlik alanları da yar alan Samsun Piazza AVM

<sup>29</sup> 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.

*[Signatures]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

125

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

ve Otel'in 1.500 m<sup>2</sup>lik terası da bulunmaktadır. Samsun Piazza AVM ve Otel'de dört çocuk bakım odası, bir revir, yaklaşık 20 restoran ve kafe, yaklaşık 1.300 kişilik yeme içme alanı ve 1.200 araçlık otopark vardır. Samsun'daki AVM'nin BKA'sı 166 bin metrekare olup, şehirde toplam altı AVM bulunmaktadır. Samsun Piazza AVM ve Otel, 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.

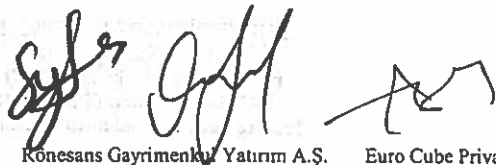
Samsun Piazza AVM ve Otel'in kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 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)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Samsun Piazza AVM ve Otel'in kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam BKA içindeki payı (%)
PARIBU CINEVERSE	Sinema	4.072	6,5
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	3.977	6,3
MİGROS	Hiper / Supermarket	3.928	6,3
BOYNER	Büyük Mağazacılık	3.613	5,8
LCW	Büyük Mağazacılık	3.067	4,9
MEDIAMARKT	Elektronik	2.892	4,6
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	2.345	3,7
H&M	Büyük Mağazacılık	2.157	3,4
FLO	Büyük Mağazacılık	1.672	2,7
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.618	2,6

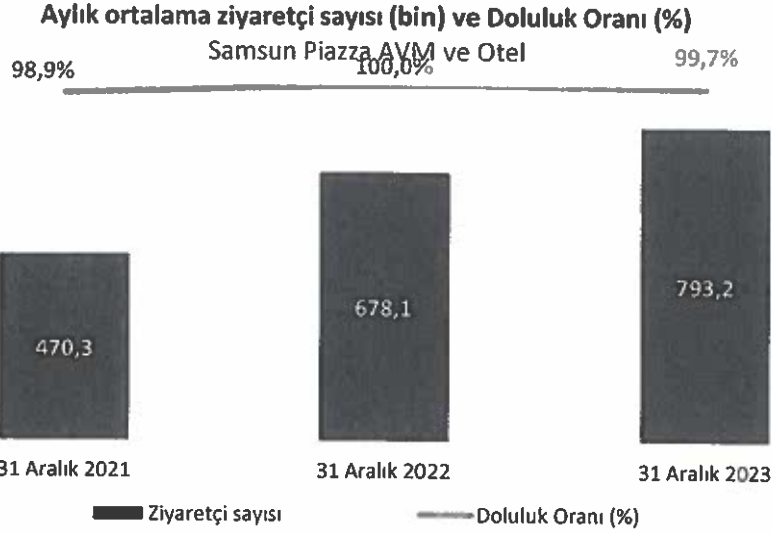
Samsun Piazza AVM ve Otel'in AVM kısmının 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

  
Konesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

126

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





### 7) Optimum İzmir AVM:


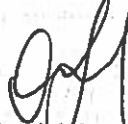

Gaziemir, İzmir'de bulunmakta olup faaliyete Mart 2012'de başlamıştır. 2017 yılında genişleme projesi ile birlikte 84 bin m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alana ulaşan (2015 senesinde gerçekleştirilen genişleme projesi sonrası) projenin maliki Esentepe Gayrimenkul'dür. Esentepe Gayrimenkul, %50 oranında 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 kafe 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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Optimum İzmir AVM'nin kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.      Euro Cube Private Limited      Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

127

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

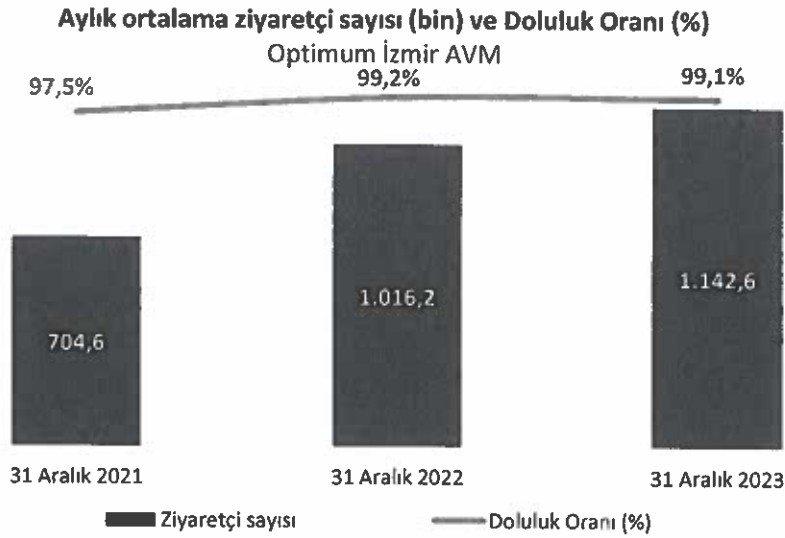
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MİGROS	Hiper / Supermarket	5.487	6,7
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	5.124	6,2
PARIBU CINEVERSE	Sinema	4.123	5,0
LCW	Büyük Mağazacılık	4.086	5,0
KOÇTAŞ	Yapı Market	3.525	4,3
MEDIAMARKT	Elektronik	3.177	3,9
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	3.013	3,7
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	2.420	2,9
H&M	Büyük Mağazacılık	2.256	2,7
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	2.135	2,6

Optimum İzmir AVM'nin 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 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 m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Göksu Gayrimenkul olup Göksu Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

128

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER**  
**ANONİM ŞİRKETİ**



Adana'daki AVM'nin 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 bulunduran, 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)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Optimum Adana AVM'nin kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam BKA içindeki payı (%)
AVŞAR SİNEMA	Sinema	5.074	8,6
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	3.704	6,3
MİGROS	Hiper / Supermarket	3.700	6,3
LCW	Büyük Mağazacılık	3.189	5,4
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	2.869	4,9
MEDIAMARKT	Elektronik	2.386	4,1
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	2.339	4,0
H&M	Büyük Mağazacılık	2.176	3,7
FLO	Büyük Mağazacılık	2.003	3,4
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.825	3,1



05 Hisan 2024

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

129

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Optimum Adana AVM'nin 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 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 m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Bu proje yap-işlet-devret yatırım modeli çerçevesinde 28 Haziran 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 m<sup>2</sup>'den küçük AVM kategorisinde)



05 Nisan 2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

130

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

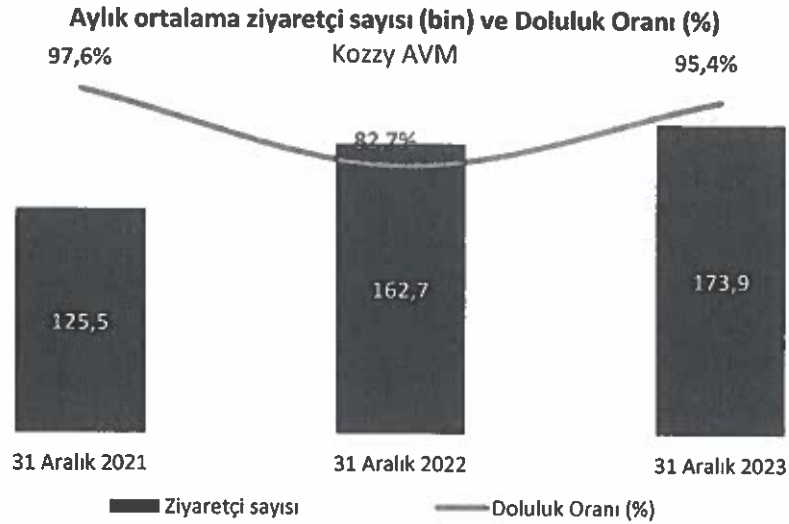
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Kozzy AVM'nin kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam BKA içindeki payı (%)
MİGROS	Hiper / Supermarket	1.871	15,6
LCW	Büyük Mağazacılık	1.385	11,6
MUDO	Büyük Mağazacılık	735	6,1
MACFIT	Spor Kulübü	689	5,8
DORE MUSİC	Kitap / Müzik	545	4,6
KAHVE DÜNYASI	Kültür sanat eğlence	434	3,6
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	402	3,4
ROSSMANN	Kozmetik / Parfümeri	395	3,3
KOTON	Büyük Mağazacılık	391	3,3
TOYZZ-SHOP	Oyuncak & Maket	370	3,1

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



#### 10) Optimum İstanbul AVM:

Ataşehir, İstanbul'da bulunmakta olup faaliyete Kasım 2008'de başlamıştır. 41 bin m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Feriköy Gayrimenkul'dür. Feriköy Gayrimenkul, %50

Konesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

131

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

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 Outleti ödülleri alan Optimum İstanbul AVM, yılda yaklaşık 13 milyon ziyaretçi çekmektedir.


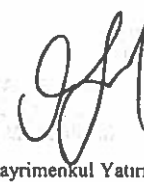

Optimum İstanbul AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Optimum İstanbul AVM'nin kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MEDIAMARKT	Elektronik	3.744	9,5
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	2.638	6,7
MİGROS	Hiper / Supermarket	2.344	5,9
MUDO	Büyük Mağazacılık	1.956	5,0
LCW	Büyük Mağazacılık	1.921	4,9
BEYMEN CLUB	Büyük Mağazacılık	1.174	3,0
BOYNER	Büyük Mağazacılık	1.057	2,7
MAVİ	Büyük Mağazacılık	1.054	2,7
E-BEBEK	Büyük Mağazacılık	1.027	2,6
POLO RALPH LAUREN	Büyük Mağazacılık	892	2,3



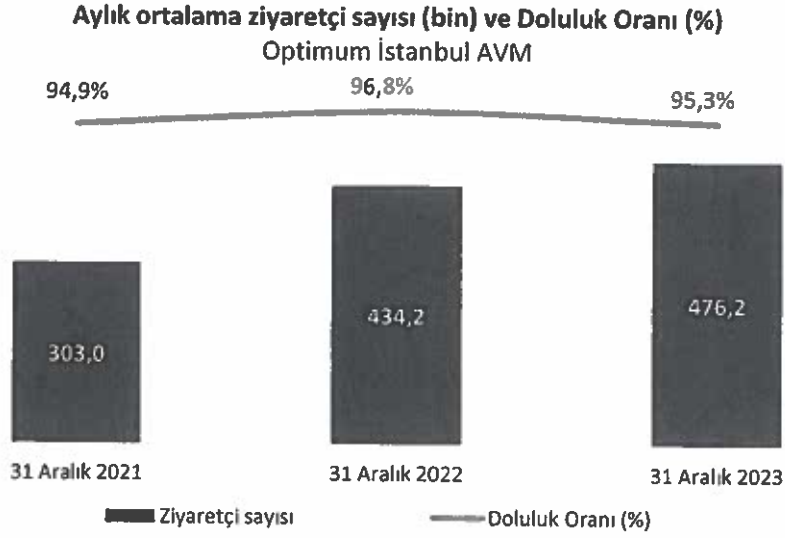
    
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

132

   
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Optimum İstanbul AVM'nin 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 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 m<sup>2</sup>'lik AVM olarak kiralanabilir alanı bulunan projenin aynı zamanda 15 bin m<sup>2</sup> 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 yükseltilen yeme içme alanına, 21 restoran ve kafeye, 16 bin m<sup>2</sup>'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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Maltepe Park AVM ve Ofis'in kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
CARREFOUR OFİS	Ofis	13.956	20,3
LCW	Büyük Mağazacılık	6.616	9,6
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	6.535	9,5
BOYNER	Büyük Mağazacılık	3.043	4,4

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

133

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

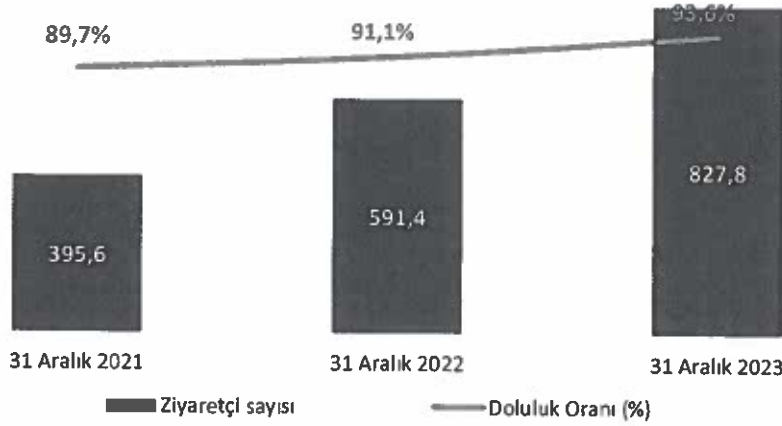


05 Nisan 2024

MEDIAMARKT	Elektronik	2.206	3,2
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.923	2,8
TEKNOSA	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	1.681	2,4
EVİDEA	Ev Aksesuar / Porselen / Küçük Ev Aletleri	1.618	2,4
FLO	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	1.543	2,2
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.329	1,9

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

**Aylık ortalama ziyaretçi sayısı (bin) ve Doluluk Oranı (%)**  
Maltepe Park AVM ve Ofis



## 12) Optimum Ankara AVM:

Etimesgut, Ankara'da bulunmakta olup faaliyete Ekim 2004'te başlamıştır. 38 bin m<sup>2</sup>'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 revir alanı, iki oyun alanı, yaklaşık 20 restoran ve kafe, 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"

*[Signatures]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

134

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



- 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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Optimum Ankara AVM'nin kiralanabilir alan m<sup>2</sup>'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MEDIAMARKT	Elektronik	3.273	8,6
AVŞAR SİNEMA	Sinema	2.689	7,0
LCW	Büyük Mağazacılık	2.003	5,2
ROLLHOUSE	Bowling	1.943	5,1
FLO	Büyük Mağazacılık	1.807	4,7
BOYNER	Büyük Mağazacılık	1.370	3,6
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.235	3,2
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.056	2,8
MAVİ	Büyük Mağazacılık	945	2,5
KOTON	Büyük Mağazacılık	617	1,6



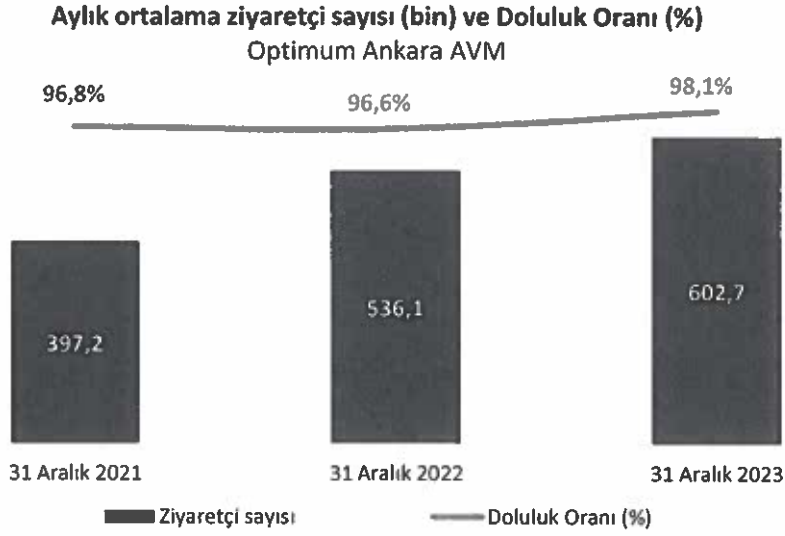
05 Nisan 2024

*[Signatures]*  
 Könesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

135

*[Signatures]*  
 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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



### 13) RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul:

Maltepe, İstanbul'da bulunmakta olup faaliyete Aralık 2014'te başlamıştır. Toplamda 52 bin m<sup>2</sup>'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 iş birliğiyle kurulan TED Rönesans Koleji, 2014-2015 eğitim öğretim döneminde kapılarını ilk kez öğrencilerine açmıştır. Kolej, 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 m<sup>2</sup> alanda kurulan TED Rönesans Koleji'nde, toplam alanın %50'si etkinlik alanı ve %20'si de yeşil alan olarak ayrılmıştır. Aynı zamanda 11.804 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 7.689 m<sup>2</sup> açık oyun alanı mevcuttur.

### 14) Beachtown Projesi:

Konyaaltı, Antalya'da bulunan arsanın toplam alanı yaklaşık 121 bin m<sup>2</sup>'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.

Beachtown Projesi, finansal tabloda, maddi duran varlıklar altında takip edilmektedir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilgili proje için yapılan inşaat maliyetleri 60.822 bin TL'dir. Grup'un ilgili proje için inşaat ruhsatı bulunmaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

136

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



05 HİSAR 2024



Söz konusu arsada çok katlı bir AVM, kapalı ve açık hava eğlence alanlarından oluşacak bir proje yapılması planlanmaktadır. Proje için TSKB tarafından düzenli olarak değerlendirme raporu temin edilmekte olup 2023REVC420 no.lu değerlendirme çalışmasında 31.12.2023 itibarıyla 826.180.000 TL olarak pazar değeri takdir edilmiştir.

### 15) Ümraniye Arsası:

Ümraniye, İstanbul'da bulunan arsanın toplam alanı yaklaşık 23 bin m<sup>2</sup>'dir. Bu arsanın maliki Kandilli Gayrimenkul olup Kandilli Gayrimenkul %50 Rönesans Gayrimenkul ve %50 Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. iştirakidir. Ümraniye Arsası üzerinde, Grup tarafından gelecekte herhangi bir proje gerçekleştirilmeyebilir ve Grup bu arsadan herhangi bir gelir elde edemeyebilir. Bununla birlikte, arsalar devredilmek suretiyle Grup portföyünden çıkarılabilir veya üçüncü kişilere arsalar üzerinde aynî veya şahsî haklar tanınabilir.

### 16) Ataşehir Arsası:

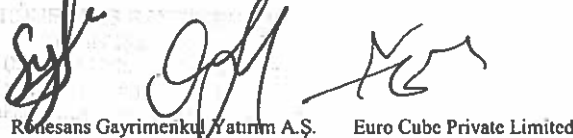
Ataşehir, İstanbul'da bulunan arsanın toplam alanı yaklaşık 500 m<sup>2</sup>'dir. Bu arsanın maliki Rönesans Gayrimenkul'dür. Grup portföyünde yer alan Ataşehir Arsası'nın niteliği, ilgili imar kayıtlarında "ilkokul alanı" olarak ifade edilmiştir. Bu doğrultuda, Ataşehir Arsası üzerinde imar kayıtlarına aykırı olarak ilkokul harici konut, AVM veya başka bir türde gayrimenkul projesi geliştirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Bu durum, Grup'un Ataşehir Arsası kapsamında planlayabileceği projelerin kapsamını daraltmakta olup Grup portföyünün çeşitlendirilmesini sınırlama riski taşımaktadır. Arsa üzerinde, Grup tarafından gelecekte herhangi bir proje gerçekleştirilmeyebilir ve Grup arsalarından herhangi bir gelir elde edemeyebilir. Bununla birlikte, arsalar devredilmek suretiyle Grup portföyünden çıkarılabilir veya üçüncü kişilere arsalar üzerinde aynî veya şahsî haklar tanınabilir.


### 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 2021	%	31 Aralık 2022	%	31 Aralık 2023	%
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	3.124.934	94,5	4.014.933	95,6	4.745.409	94,7
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	105.272	3,2	121.676	2,9	210.213	4,2
Konut satış gelirleri	33.409	1,0	6.611	0,2	-	0,0
Diğer gelirler	44.092	1,3	58.198	1,4	55.241	1,1
Net Satışlar <sup>30</sup>	3.307.707	100,0	4.201.418	100,0	5.010.863	100,0

<sup>30</sup> Tabloda görülen net satış bilgileri, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hasılatlarını içermemekte olup, doğrudan konsolide finansal tablolar ve ilgili dipnotlarında 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" bölümünde yer almaktadır.

  
Ronnesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

137

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Ocak 2024

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 3.307.707 bin TL olan net satış hasılatı, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %27 oranında artarak 4.201.418 bin TL seviyesine çıkmıştır. 31 Aralık 2023 itibarıyla ise 31 Aralık 2022'ye göre hasılat %19,3 oranında artarak 5.010.863 bin TL seviyesine çıkmıştır. 31 Aralık 2021'e kıyasla, 31 Aralık 2023 tarihinde net satış hasılatında görülen %51,5 oranındaki artışın sebebi gelir kategorilerinden biri olan ciro bazlı kira gelirinin, pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumu sebebiyle artan döviz, pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve enflasyonun tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile sabit kira sözleşmeleri karşısında ağırlığının artmasıdır.

**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 gelinen 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 3. Çeyrek itibarıyla %5,4 olarak gerçekleşmiştir.<sup>31</sup>

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 m<sup>2</sup> olup bunun yaklaşık 640 bin m<sup>2</sup>'si AVM ve yaklaşık 110 bin m<sup>2</sup>'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.

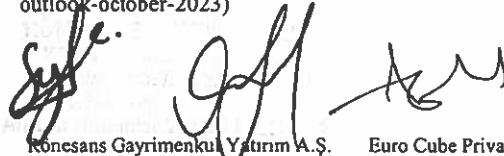
Grup, ağırlıklı olarak gayrimenkul sektörünün içinde sınıflandırılan perakende ve AVM alanında faaliyet gösterirken, ofis ve konut projeleri de yapmaktadır. Bu itibarla ilgili sektörlere ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.

## 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, 2023 yılı için %2,8'den %3'e yükselttiği küresel ekonomik büyüme tahminini, 2024 yılı için de %2.9 seviyesinde sabit bırakmıştır<sup>32</sup>. Bahsi geçen

<sup>31</sup> Kaynak: GYODER 2023 2. Çeyrek

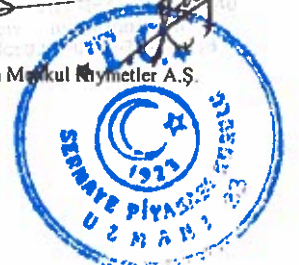
<sup>32</sup> IMF World Economic Outlook, October 2023, (<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023>)

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

138

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



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.

Aralık 2023 TÜFE yıllık artış oranı %64,77 ve ÜFE yıllık artış oranı %44,22 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 yükselmesi ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilir.

İnşaat maliyet endeksi 2016 yılbaşından 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.



05 Nisan 2024

*[Handwritten signatures]*

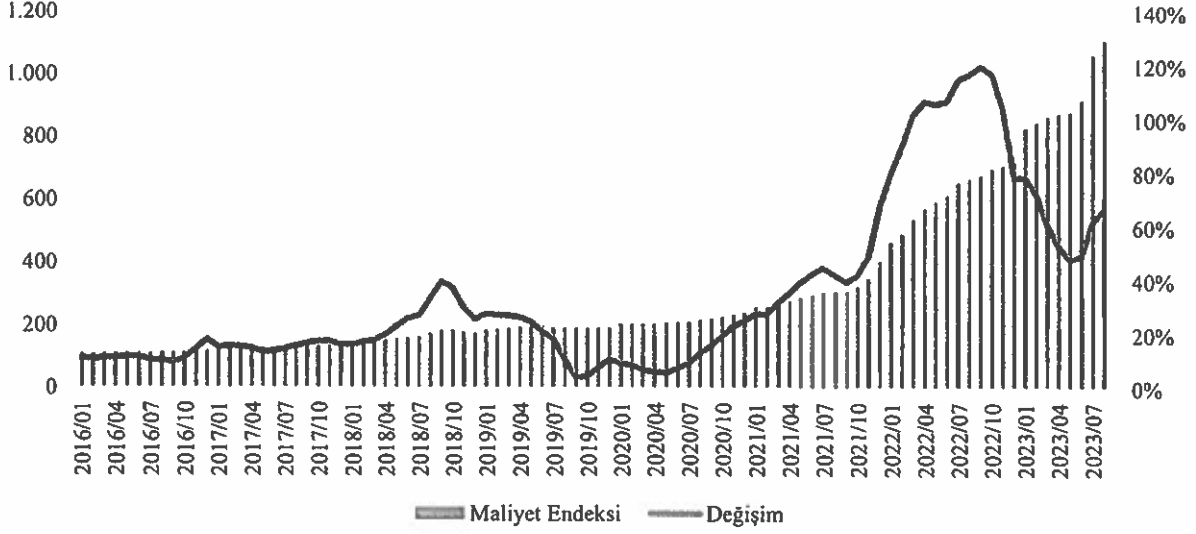
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

139

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

## İnşaat Maliyet Endeksi



Kaynak: TÜİK

Güçlü talep ve enflasyondan korunma (reel getiri) güdülerıyla 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 27.840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 41.766 TL olmuştur.

2023 Kasım ayı verileri dikkate alındığında ise; artış oranlarının düştüğü gözlenmektedir. Kasım ayında açıklanan verilere göre Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %80,2, reel olarak ise %12,4 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 uluslararası alanda 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 3. Çeyrek Raporu'na göre Türkiye'deki AVM arzı 2023 3. Çeyrek itibarıyla 444 adet AVM'de 14 milyon metrekare seviyesine yaklaşmıştır. 2022 yılında Türkiye genelinde yaklaşık 153 bin metrekare kiralanabilir alana sahip 7 adet AVM açılırken, 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 57 bin metrekare kiralanabilir alana sahip 3 AVM açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcut

*[Signature]*

Könesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*

Euro Cube Private Limited

*[Signature]*

140

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*[Signature]*

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



05 Hisan 2024

durumda 758 bin metrekare kiralanabilir alana sahip 27 AVM'nin inşaat halinde olduğu göz önünde bulundurulduğunda 2025 yıl sonu itibarıyla Türkiye genelindeki toplam arzın 14,6 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 163 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olarak gerçekleşirken, İstanbul 328 m<sup>2</sup> ile ilk sırada yer almaktadır. İstanbul'u 282 metrekare perakende yoğunluğu ile Ankara takip etmektedir. Türkiye genelinde ise 2025 yıl sonu itibarıyla perakende yoğunluğunun 172 m<sup>2</sup>'ye çıkması beklenmektedir.

### Türkiye Perakende Yoğunluğu Haritası



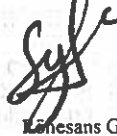
Kaynak: Value Solution Partners (TKA: Toplam kiralanabilir alan)

COVID-19 pandemisi dönemindeki belirsizlik, döviz artışı ve enflasyonu beraberinde getirmiş, bu durum AVM'leri 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 AVM'lerin net operasyon gelirlerine olumlu yansımıştır. Tüketici Güven Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre %3,5 oranında artarak 68'den 71,5 seviyesine ulaşmıştır.<sup>33</sup> Tüketici Güven Endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre %2,6 oranında artarak 75.5'ten 77,4 seviyesine ulaşmıştır.

Ahşveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından oluşturulan AVM Endeksi'ne göre Kasım 2023 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve

<sup>33</sup> TR International Gayrimenkul Danışmanlık Müessellik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi (Cushman & Wakefield) - Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Üçüncü Çeyrek 2023 Raporu

  
Lonesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

141

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



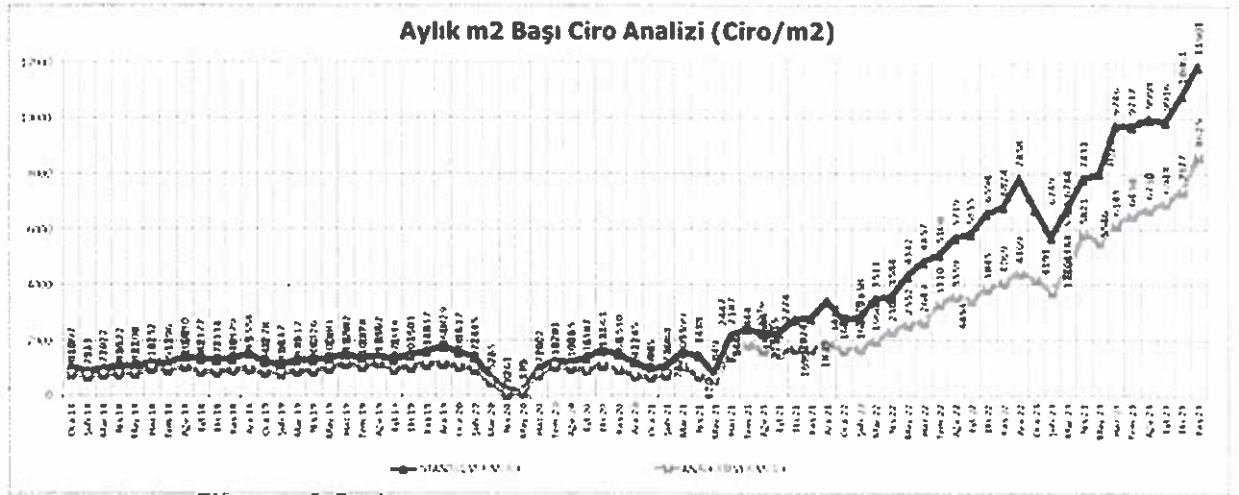
05 Nisan 2024

enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %92,7 artarak 2.606 puana yükseldiği görülmektedir. Kasım ayında yıllık enflasyonun %61,98 olduğu göz önüne alındığında metrekare verimlilik endeksinin enflasyon üzerinde olduğu görülmektedir.



Kaynak: Alishveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği – AVM Endeksi Kasım 2023

AVM’lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro ise Kasım ayında Türkiye genelinde 9.935 TL iken İstanbul’da 11.901 TL, Anadolu’da ise 8.625 TL olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: Alishveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği – AVM Endeksi Kasım 2023

Kasım 2023 verileri ile bir önceki yılın aynı ayı karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %10,3’lük bir artış görülmektedir.



*[Signature]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*  
Euro Cube Private Limited

142

*[Signature]*  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*[Signature]*  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



**Kaynak:** Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği – AVM Endeksi Kasım 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 ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan ve her ay düzenli olarak yayımlanan AVM Endeksi'nin Kasım ayı verilerine göre ciro endeksi, Kasım 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 92,1 oranında artarak 2.606 puana yükseldi. Kasım 2023 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 61,98 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Kasım 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Ekim 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 13,3 oranında artış göstererek 2.606 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 Kasım ayında Türkiye genelinde 9.935 TL iken İstanbul'da 11.901 TL, Anadolu'da 8.625 TL olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek bazlı m<sup>2</sup> 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 7.987 TL olarak gerçekleşmiştir.

### Kategori Bazında Ciro Endeksi

Endeks, kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Kasım ayı ile karşılaştırıldığında en fazla artış yüzde 106,7 ile teknoloji kategorisinde görülmüştür. Yiyecek içecek kategorisinde yüzde 81,4, diğer kategorisinde\* yüzde 97,9, hipermarket kategorisinde yüzde 86,1, giyim kategorisinde yüzde 85,9 ve ayakkabı kategorisinde yüzde 83,4'lük bir artış yaşandığı görülmektedir.

Ronasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

143

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



(\*: Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

Kategori bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Ekim 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında teknoloji kategorisinde yüzde 28,2, ayakkabı kategorisinde yüzde 15,9, giyim kategorisinde yüzde 7,9 ve hipermarket kategorisinde yüzde 10,4'lük bir artış yaşandığı görülmektedir.

### Ziyaret Sayısı Endeksi

Kasım 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 10,3'lük bir artış ile 96 puana yükselmiştir.

Kasım 2023 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Ekim 2023 ile karşılaştırıldığında yüzde 3,2 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

Ziyaret sayısı endeksinde üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 10'luk bir artış olduğu gözlemlenmiştir.


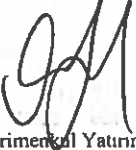

### Ticari Gayrimenkul ve Ofis

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.

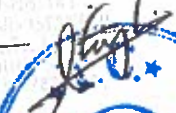

Yaşanan deprem felaketi alternatif lokasyonlara yönelim sağladı, İstanbul merkezlerine ek olarak Ankara ofisleri açıldı ve afet risk senaryoları çalışılmaya başlandı.

GYODER 2023 3. Çeyrek raporuna göre 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon metrekare olarak artış gösterirken, yılın ilk çeyreğinde 34.589, ikinci çeyreğinde 72.603, üçüncü çeyreğinde 98.060 olmak üzere ilk üç çeyrekte toplam 205.057 metrekare alan kiraya verilmiştir. Bu itibarla 2023 3. Çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama alanı bir önceki çeyreğe göre %35 artış gösterirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %42 azalmıştır. Bununla birlikte 3.çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmalarının metrekare bazında %71,7'sini, sayıca ise %76'sını yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur.

Avrupa Yakası	2023Ç1			2023Ç2			2023Ç3		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (S/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (S/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (S/m <sup>2</sup> /ay)
Levent-Etiler	886	8,4	37	886	8,4	37	886	7,5	37
Maslak	927	18,9	22	927	18,9	22	927	18,8	22
Z. Kuyu-Şişli Hattı	529	8,0	25	529	8,0	25	529	7,6	25
Taksim ve Çevresi	206	6,6	15	206	6,6	15	206	5,1	15
Kağıthane	309	25,2	13	309	25,2	13	309	25,0	13
Beşiktaş*	105	18,8	20	105	18,8	20	105	15,5	20
Batı İstanbul**	674	4,0	10	674	4,0	10	674	3,7	10

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

144

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ





Cendere-Seyrantepe	376	35,6	13	376	35,6	13	376	24,6	13
--------------------	-----	------	----	-----	------	----	-----	------	----

Anadolu Yakası	2023Ç1			2023Ç2			2023Ç3		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	93	4,8	10	93	4,8	10	93	6,5	10
Ümraniye	745	9,9	12	745	9,9	12	745	9,8	12
Altunizade	86	35,2	15	86	36,2	15	86	36,2	15
Kozyatağı	806	14,0	22	806	14,0	22	806	15,9	22
Doğu İstanbul***	511	28,0	10	511	28,0	10	511	26,1	10

\*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*\*Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

**Kaynak:** GYODER 2023 3. Çeyrek Raporu

2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %14,3 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 %37'lik artış kaydedilerek 37 dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. GYODER'in 2023 3. Çeyrek raporuna göre önümüzdeki dönemde de yükselen talep ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruması öngörülmektedir.



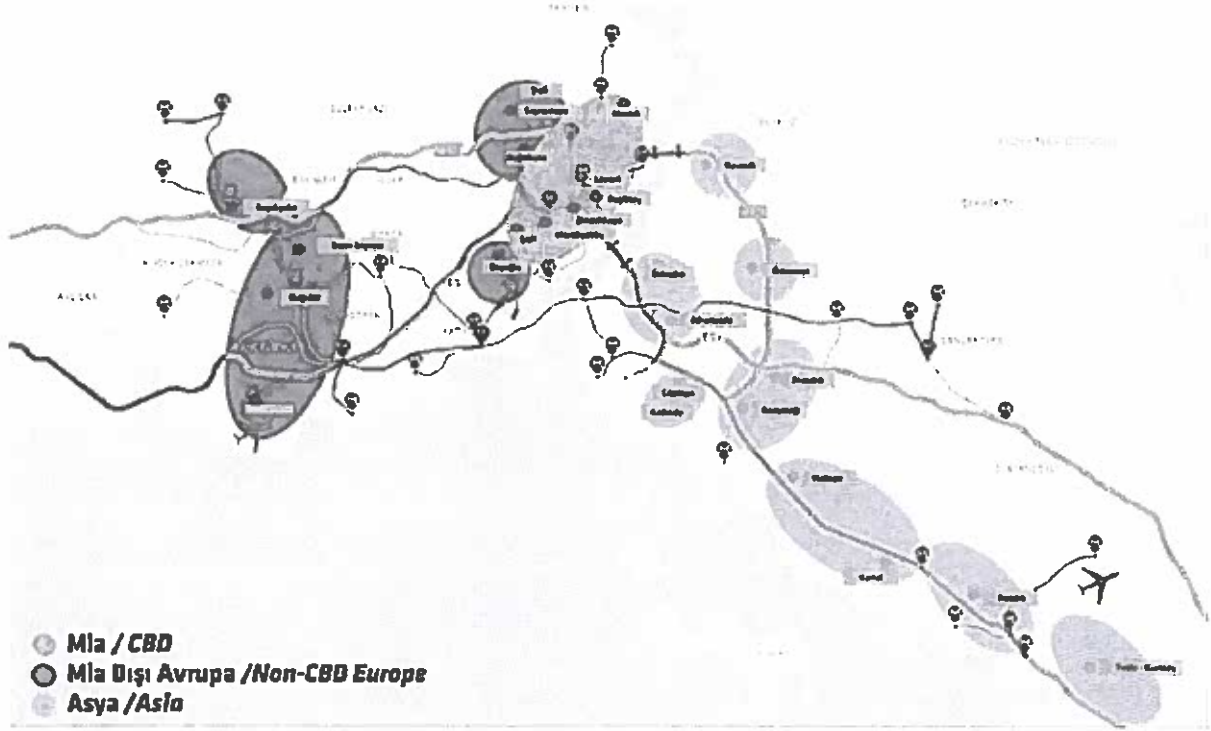
05 Nisan 2024

*[Signatures]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

145

*[Signatures]*  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ

## İstanbul Ofis Pazarı



Kaynak: GYODER 2023 2. Çeyrek Raporu

2023 yılı 3. çeyreğinde toplam 98,1 m<sup>2</sup> kiralama işlemi gerçekleştirilmiş olup, boşluk oranı %13,3 seviyesindedir.

Kiralama İşlemleri	2023Ç1	2023Ç2	2023Ç3
Gerçekleşen Topla Kiralama İşlemi (bin m2)	92	72	98
Birincil Kira (ABD Doları/m <sup>2</sup> /ay)*	27,0	37,0	37,0
Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı	17,53	15,10	14,34


\* Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Kaynak: GYODER 2023 3. 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 m<sup>2</sup> 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; Met-Gün İnşaat (14.010 m<sup>2</sup>, Doğu HQ), Mastercard (4.589 m<sup>2</sup>, Bellevue Ofis Binası), Humanis Sağlık (3.840 m<sup>2</sup>, Link Maslak), Huawei (3.300 m<sup>2</sup>, Yılmaz Plaza

  
Könesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

146

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



2), Columbia (3.300 m<sup>2</sup>, Vadistabul), Bir banka (2.500 m<sup>2</sup>, Torun Center), TM Marketing (2.200 m<sup>2</sup>, Skyland), Gözalan Group (2.067 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), BASF(2.065 m<sup>2</sup>, Nidakule Batı), Erciyes Anadolu Holding (1.700 m<sup>2</sup>, Skyland), Straumann Implantoloji (1.530 m<sup>2</sup>, Torun Center), Migros ( 1.314 m<sup>2</sup>, NidaKule Batı), Güven Holding (1.200 m<sup>2</sup>, Skyland), Rödl&Partners ( 1.125 m<sup>2</sup>, NidaKule Levent), SuperPay ( 1.000 m<sup>2</sup>, Skyland), Office Link (1.000 m<sup>2</sup>, Rönesans Piazza) bulunmaktadır.

*Kaynak: GYODER 2023 3.Çeyrek Raporu*

Ticari gayrimenkulde öne çıkan iller değerlendirildiğinde birim m<sup>2</sup> ortalama satış fiyatları aşağıdaki tablodaki gibi oluşmaktadır:

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	39.319	37.684	45.888
İzmir	32.651	32.163	37.773
Bursa	24.693	25.530	25.982
Ankara	25.626	25.623	27.414
Antalya	35.526	33.577	40.650
Kocaeli	25.015	25.138	24.447
Adana	22.133	23.755	20.537

*Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu*

Endeksa tarafından hesaplanan ticari gayrimenkul fiyat endeksi ise son 1 yılda TL bazında %73,3 artış göstermiştir. (Eylül 2022: 422,47, Eylül 2023: 753,21)

## Konut

### Konut Satışları

Enflasyonist ortamın sebep olduğu maliyet artışları ve reel getiri arayışları gayrimenkule olan talebi son dönemlerde artırmıştır. 2021 yılında 1.491.856 adet konut satışı gerçekleşirken, 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır. Mevcut durumda konut kredi piyasasında yaşanan yavaşlama ve enflasyonist ortamın tasarrufları azaltması sebebiyle 2023 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 oranında gerileme göstererek 1.225.926 olarak gerçekleşmiştir.



*[Signature]*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*

Euro Cube Private Limited

147

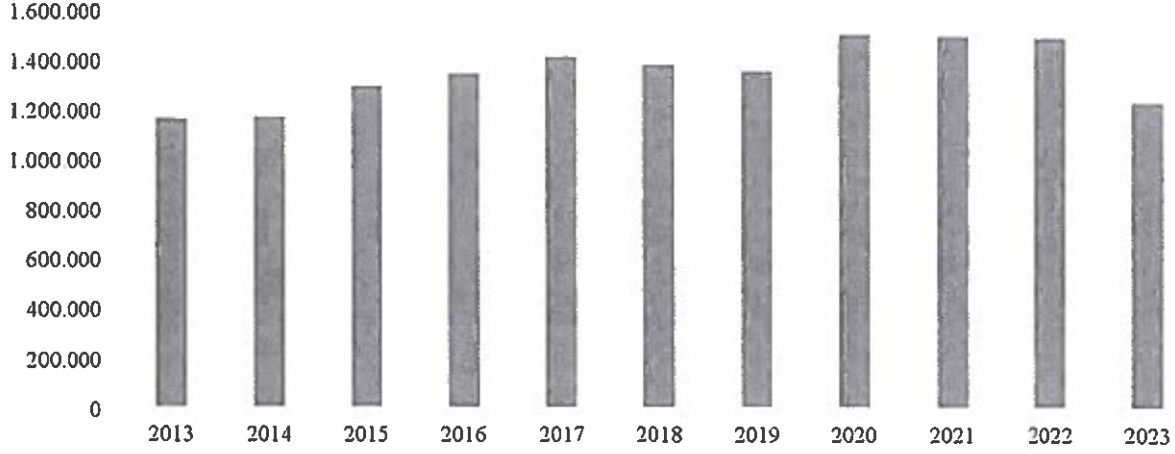
*[Signature]*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

*[Signature]*

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

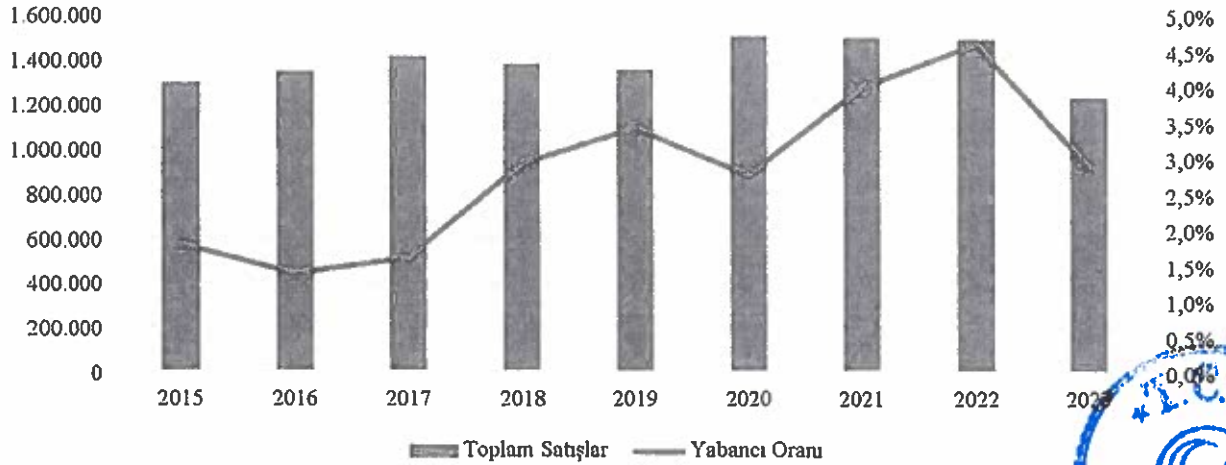
*[Signature]*

## Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

Konut satışlarına etki eden diğer faktör ise yabancı yatırımcı talebidir. Türkiye'nin jeopolitik konumu itibarıyla çevre ülkelerde yaşanan gelişmeler, gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara vatandaşlık ve oturma izni verilmesi uygulamaları yabancı yatırımcıların konut talebini olumlu etkilemektedir. Yabancı yatırımcılara 2020 yılında 41.298 adet, 2021 yılında 59.282 adet, 2022 yılında 68.210 adet konut satışı gerçekleşirken 2023 yılında 35.268 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2022 yılından bu yana Rusya-Ukrayna arasındaki gerilimin etkisiyle satışların %26,0'sı Rus yatırımcılara gerçekleştirilmiştir. 2023 yılında yabancı yatırımcılara gerçekleştirilen satışların toplam satışlardaki oranı ise %2,9'dur.



Kaynak: TÜİK

Konut sektörünün Türkiye'nin bulunduğu coğrafi bölge etrafında yaşanan uluslararası sorunların seyri, küresel sıkılaşma politikaları gibi küresel veya lokal alanda yaşanan siyasi ve ekonomik olaylara bağlı olarak gerçekleşecek talebe göre şekilleneceği beklenmektedir.

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

148

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. - Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024

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 %5,3 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

*Kaynak: GYODER 2023 3. 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 görünürde 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 arttırmaktadır 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 3. çeyrek itibarıyla Türkiye'deki mevcut AVM arzı 444 AVM'de 14 milyon m<sup>2</sup> seviyesine yaklaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,5'ini oluşturmaktadır. 2025 yılı sonu itibarıyla ise tamamlanması planlanan projeler Türkiye'de toplam arzın 14,7 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir. Şirket, 9'u AVM, üç karma kullanımlı proje, bir ofis binası, iki arsa ve bir projesi<sup>34</sup> 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'ını İstanbul'da bulunan Optimum İstanbul AVM, Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis, Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut, 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, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla son 12 ay içindeki OCR oranı yaklaşık %10 bandında seyretmektedir. Şirket'in kiralama maliyet oranındaki gelişimlerin ana sebeplerinden biri, kiralarn 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. Enflasyon üzerinde artan kiracı cirolarının etkisiyle 2018 yıl sonunda Grup portföyünün OCR oranı %15,5 iken Aralık 2023'te %8,7'ye düşmüştür.

<sup>34</sup> Beachtown Projesi kamu kuruluşları ile yapılan uzun süreli üst haklı kullanım sözleşmeleri vasıtasıyla geliştirilmektedir.

RÖNE İZİS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Cemalpaşa Mah. Attila R. Sütlüvazı  
Etiler Şişli, Gayrimenkul Yatırım A.Ş.  
Ankara Kurumlar V.D. 730 057 1699

Euro Cube Private Limited

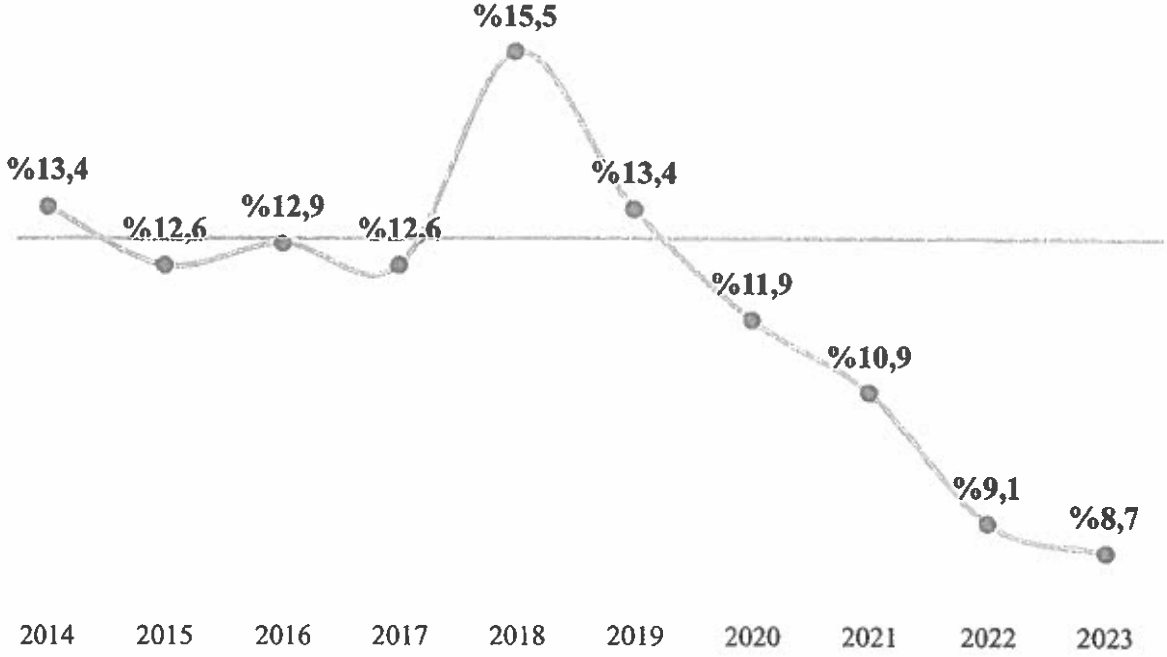
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
149 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



## Portföy OCR



### 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 projesi<sup>29</sup> 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 belirlemekte, 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. Ayrı 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.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Caddesi Mah. Akatlar Etapları  
No: 146 Çarşıya Kat: 4  
Antik Kentler Mah. No: 711/057 4099

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
150

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
Esenyurt Mah. Akatlar Etapları  
No: 146 Çarşıya Kat: 4  
Antik Kentler Mah. No: 711/057 4099

05 Ocak 2024

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- 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 444’a ulaşırken, toplam BKA 13.921.909 m<sup>2</sup>’dir. 2022 yılında kişi başına düşen AVM alanı ise 164 m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir. Rönesans Gayrimenkul, Türkiye’de hem toplam kiralanabilir alan bazında 640 bin m<sup>2</sup> ile en büyük alanlı AVM platformuna sahipken, adet bazında (12) en büyük AVM platformudur.<sup>35</sup>
- İstanbul genelinde BKA 5.213.721 metrekare olup, şehirde toplam 133 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. BKA sıralamasında Rönesans Gayrimenkul, 244.000 metrekarelik alanıyla Anadolu Yakası’nda ilk sırada yer alırken, beş AVM ile adet bazında da yine en büyük

<sup>35</sup> TR International Gayrimenkul Danışmanlık Müessellik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanan ve ekte paylaşılan sektör raporundan alıntıdır.

AVM platformu ünvanını sürdürmektedir. Bu AVM'ler; Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut, Maltepe Park AVM ve Ofis, Kozzy AVM, Hilltown AVM ve Optimum İstanbul AVM'dir.<sup>36</sup>

- 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.
- Ortak alan giderleri kiralanılan metrekareler ve anlaşmalar çerçevesinde kiracılarından tahsil edilmekte, tamamı yansıtılmamaktadır.
- İstanbul, Ankara ve İzmir dışındaki şehirlerde, Avrupa'da ikamet eden ve Türkiye'yi ziyarete gelen Türk 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:

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 3.307.707 bin TL olan net satış hasılatı, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %27 oranında artarak 4.201.418 bin TL seviyesine çıkmıştır. 31 Aralık 2023 itibarıyla ise 31 Aralık 2022'ye göre hasılat %19,3 oranında artarak 5.010.863 bin TL seviyesine çıkmıştır. 31 Aralık 2021'e kıyasla, 31 Aralık 2023 tarihinde net satış hasılatında görülen %51,5 oranındaki artışın sebebi gelir kategorilerinden biri olan ciro bazlı kira gelirinin, pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumu sebebiyle artan döviz, pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve enflasyonun tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile sabit kira sözleşmeleri karşısında ağırlığının artmasıdır. Grup'un konsolidasyon kapsamındaki net satış hasılatını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	3.124.934	4.014.933	4.745.409
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	105.272	121.676	210.213

<sup>36</sup> TR International Gayrimenkul Danışmanlık Müessesilik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanan ve ekte paylaşılan sektör raporundan alınmıştır.

RENEASIS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Cemalpaşa Mah. Akatlar Köyü  
No:11/4146 Çankaya / ANKARA  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.  
MERSİ: 08320024900007000007

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
Boyükdere Cad. No: 14  
Esentepe / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270934  
Vergi No: 34230000000013

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024



Konut satış gelirleri	33.409	6.611	-
Diğer gelirler	44.092	58.198	55.241
<b>Net satışlar</b>	<b>3.307.707</b>	<b>4.201.418</b>	<b>5.010.863</b>

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. Bu doğrultuda, İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla konsolide brüt karının varlık türlerine göre dağılımı aşağıda gösterilmektedir.

Bin TL	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	31 Aralık 2023	%
Karma proje	1.191.107	52,5	1.352.626	51,6	1.790.367	56,4
AVM	967.160	42,7	1.128.993	43,1	1.170.314	36,9
Diğer	108.768	4,8	140.619	5,4	211.261	6,7
<b>Toplam brüt kar</b>	<b>2.267.035</b>	<b>100,0</b>	<b>2.622.238</b>	<b>100,0</b>	<b>3.171.942</b>	<b>100,0</b>

Düzeltilmiş brüt kar<sup>37</sup>, konsolide brüt karı ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların brüt karının toplamını temsil eder.

Bin TL	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	31 Aralık 2023	%
Karma proje	1.191.107	43,7	1.352.626	43,0	1.790.367	46,7
AVM	1.443.915	52,9	1.665.737	53,0	1.861.173	48,6
Diğer	92.190	3,4	123.868	3,9	179.006	4,7
<b>Toplam düzeltilmiş brüt kar</b>	<b>2.727.212</b>	<b>100,0</b>	<b>3.142.231</b>	<b>100,0</b>	<b>3.830.546</b>	<b>100,0</b>

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 konsolide brüt karının coğrafi bölgelere göre dağılımı aşağıda gösterilmektedir.

Bin TL	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	31 Aralık 2023	%
İstanbul	1.040.571	45,9	1.202.243	45,8	1.589.217	50,1
İzmir	414.894	18,3	515.619	19,7	738.435	23,3
Samsun	292.796	12,9	330.814	12,6	451.296	14,2
Adana	240.570	10,6	268.527	10,2	360.552	11,4
Kahramanmaraş	161.702	7,1	174.580	6,7	-15.416	-0,5
Şanlıurfa	116.502	5,1	130.455	5,0	47.858	1,5
Ankara	-	0,0	-	0,0	-	0,0
<b>Toplam brüt kar</b>	<b>2.267.035</b>	<b>100,0</b>	<b>2.622.238</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.171.942</b>	<b>100,0%</b>

İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla düzeltilmiş brüt karının coğrafi bölgelere göre dağılımı aşağıda gösterilmektedir.<sup>38</sup>

Bin TL	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	31 Aralık 2023	%
İstanbul	1.040.571	45,9	1.202.243	45,8	1.589.217	50,1
İzmir	414.894	18,3	515.619	19,7	738.435	23,3
Samsun	292.796	12,9	330.814	12,6	451.296	14,2
Adana	240.570	10,6	268.527	10,2	360.552	11,4

<sup>37</sup> İş ortaklıklarının brüt karlarının %50'si de (Şirket'in sahiplik oranı) konsolide finansal tablolar ve ilgili dipnotlarda görülen brüt kar bakiyesinin üzerine eklenmiştir.

<sup>38</sup> İş ortaklıklarının brüt karlarının %50'si de (Şirket'in sahiplik oranı) konsolide finansal tablolar ve dipnotlarda görülen brüt kar bakiyesinin üzerine eklenmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ  
Çarşı Mah. Atılım Bulvarı  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.  
İstanbul Yatırım 11 7 65 637 4699

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
153 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Kahramanmaraş	161.702	7,1	174.580	6,7	-15.416	-0,5
Şanlıurfa	116.502	5,1	130.455	5,0	47.858	1,5
Ankara	-	0,0	-	0,0	-	0,0
<b>Toplam</b>	<b>2.267.035</b>	<b>100,0</b>	<b>2.622.238</b>	<b>100,0</b>	<b>3.171.942</b>	<b>100,0</b>

Düzeltilmiş hasılat, konsolide hasılatı ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hasılatının toplamını temsil eder. Şirket'in düzeltilmiş hasılat detayı ise aşağıdaki gibidir<sup>39</sup>:



Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	3.746.442	4.815.983	5.676.842
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	105.272	121.676	210.213
Konut satış gelirleri	33.409	6.611	-
Diğer gelirler	44.092	58.198	55.241
<b>Toplam düzeltilmiş hasılat</b>	<b>3.929.215<sup>40</sup></b>	<b>5.002.468</b>	<b>5.942.296</b>

### 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	

<sup>39</sup> İş ortaklıklarının hasılatlarının %50'si de (Şirket'in sahiplik oranı) konsolide finansal tablolar ve dipnotlarda görülen hasılat bakiyesinin üzerine eklenmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Sarıyer Mah. Akatlar Cad. No: 1145  
Çankaya / ANKARA  
Ankara Kurumlar Y.D. 735 057 1699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
154 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Haziran 2024



	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
12.	plazza	Şirket	2012/111305	31.12.2022	Kayıtlı	PLAZZA
13.	rönesans plazza	Şirket	2013/03752	15.01.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PLAZZA
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

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Soyunca Mah. Akatlar Sitesi  
No:145 Çarşıyolu ANKARA  
Ticaret Kurumları M.D. 35 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
156 ANONİM ŞİRKETİ.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Süyütlü Çarşı Cad. No: 14  
06100 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273941  
Mersis: 08100012739410000000  
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
19.	rönesans piazza şanlıurfa	Şirket	2013/16788	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA ŞANLIURFA
20.	rönesansbiz	Şirket	2013/34577	15.04.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ
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 KUÇUKYALI
25.	optimum şekil	Şirket	2015/61931	24.07.2015	Kayıtlı	 OPTIMUM

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
 C. No: 157, Mah. Atatürk Bulvarı, No: 157, Kat: 157, Beşiktaş, İstanbul  
 Ankara Şubeleri C. No: 157, Kat: 157, 4699

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
 157

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Büyükdere Caddesi No: 111  
 Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
 Mersis No: 34010100000000000000000000000000

05 Nisan 2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
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	
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	

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Sarıyer Mah. Atatürk Bulvarı  
No: 146 Çankaya/ ANKARA  
Anonim Kurumlar V.D. 735 057 4599

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
158 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.






05 Haziran 2024







	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
47.	hilltown alışveriş merkezi şekil	Şirket	2015/103836	16.12.2015	Kayıtlı	
48.	izmir optimum	Şirket	2016/60161	20.07.2016	Kayıtlı	İzmir Optimum
49.	optimum izmir alışveriş merkezi	Şirket	2016/60579	22.07.2016	Kayıtlı	
50.	izmir optimum avm	Şirket	2016/60571	22.07.2016	Kayıtlı	İzmir Optimum AVM
51.	optimum izmir avm	Şirket	2016/60580	22.07.2016	Kayıtlı	Optimum İzmir AVM
52.	optimum izmir	Şirket	2016/60574	22.07.2016	Kayıtlı	Optimum İzmir
53.	izmir optimum alışveriş merkezi	Şirket	2016/60567	22.07.2016	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı  
No: 114/0 Çankaya / ANKARA  
Ankara Kurumlar No: 270671/0399

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
161 ANONİM ŞİRKETİ








Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Çiftlik Sok. No: 1  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 08330020000000000000000000



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
54.	hilltown küçükyalı	Şirket	2016/66930	18.08.2016	Kayıtlı	
55.	küçükyalı hilltown alışveriş merkezi	Şirket	2016/66950	18.08.2016	Kayıtlı	
56.	hilltown küçükyalı alışveriş merkezi	Şirket	2016/66935	18.08.2016	Kayıtlı	
57.	hilltown küçükyalı avm	Şirket	2016/66938	18.08.2016	Kayıtlı	
58.	küçükyalı hilltown avm	Şirket	2016/66957	18.08.2016	Kayıtlı	
59.	hilltown avm	Şirket	2016/66924	18.08.2016	Kayıtlı	
60.	küçükyalı hilltown şekil	Şirket	2016/66942	18.08.2016	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Yıldırım Mah. Atatürk Bulvarı  
No: 145 Çarşıya - ANKARA  
Ankara Kurumlar M.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
162

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
162

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
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	
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	

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
 Çarşı, Meh. Akıncı, Çarşı  
 No: 16 Çarşı, ANKARA  
 Ankara/İstanbul V.D. / 45 157 1699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
 163 ANONİM ŞİRKETİ

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024

DERİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 60000 NİST  
 40  
 1923  
 SERMAYE PİYASASI KURULUŞU  
 UZNAHI 33

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
68.	hilltown karşıyaka şekil	Şirket	2019/81316	29.08.2019	Kayıtlı	
69.	zilyon	Şirket	2019/115154	20.11.2019	Kayıtlı	
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	

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
 C. 107 Mah. Altınözü Bulvarı  
 No: 12 Kat: 26 Çankaya/ ANKARA  
 Ankara Kurumlar M. D. 0312 457 4330

*Handwritten signature*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
 ANONİM ŞİRKETİ  
 164








Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

1929

SEYİRCİ PİYASASI KURULU  
 UZMANI

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
75.	optimum premium outlet şekil	Şirket	2020/19205	14.02.2020	Kayıtlı	
76.	optimum maltepe şekil	Şirket	2020/95892	20.08.2020	Kayıtlı	
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	

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Cemalpaşa Mah. Atatürk Bulvarı  
No: 146 Çankaya/ANKARA  
Ankara Şubeleri VV: 735 027 4 89

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.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
82.	atölyepark	Şirket	2021/131978	21.09.2021	Kayıtlı	
83.	hilltown sahne	Şirket	2022/047904	4.04.2022	Kayıtlı	
84.	reklamlink	Şirket	2022/047901	4.04.2022	Kayıtlı	
85.	piazza sahne	Şirket	2022/047905	4.04.2022	Kayıtlı	
86.	optimum sahne	Şirket	2022/047908	4.04.2022	Kayıtlı	
87.	optimum sahne	Şirket	2022/047910	4.04.2022	Kayıtlı	
88.	boneva	Şirket	2023/043663	4.04.2023	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Sıhhiye Mah. Akatlar Kat. No: 166  
143 Çankaya / ANKARA  
Ankara Kurumlar V.D. 715 757 4199

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.




Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
166 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
89.	emsal istanbul	Şirket	2023/086874	6.07.2023	Kayıtlı	
90.	emsal maltepe	Şirket	2023/092427	17.07.2023	Kayıtlı	
91.	emsal ümraniye	Şirket	2023/092428	17.07.2023	Kayıtlı	
92.	hilltown antalya	Şirket	2023/092424	17.07.2023	Kayıtlı	
93.	hilltown konyaaltı	Şirket	2023/092426	17.07.2023	Kayıtlı	
94.	hilltown beachtown	Şirket	2023/092425	17.07.2023	Kayıtlı	
95.	rlife	Şirket	2023/043659	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
96.	neva town	Şirket	2023/043664	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	

05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Akmerkez Kat: 11  
No: 146 Çarşı Çarşı Kat: 11/A  
Ankara Kurumlar V.D. 735 157 4000



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ  
167

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Nispetiye Mah. Akmerkez Kat: 11  
No: 146 Çarşı Çarşı Kat: 11/A  
Ankara Kurumlar V.D. 735 157 4000



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
97.	neva prime	Şirket	2023/043665	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	NEVA P R I M E
98.	nexus istanbul	Şirket	2023/086884	6.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	nexus İSTANBUL
99.	cozzy	Kozyatağı Gayrimenkul	2008/22887	17.04.2018	Kayıtlı	COZZY
100.	kozzy alışveriş merkezi	Kozyatağı Gayrimenkul	2009/56586	26.10.2019	Kayıtlı	KOZZY ALİŞVERİŞ MERKEZİ

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Sahibi: RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Muh. Adres: Mah. Akatlar, Akatlar Mahallesi,  
No: 10 Çankaya/ANKARA  
Anonim Şirketler V.D. /35 457 4699  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

168

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 15  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 272220  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-01100000000000000000



- hilltownkucukyali.com
- 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

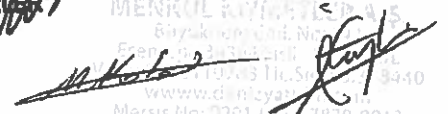
RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı  
No: 116 Çankaya/ANKARA  
Ankara Kurumlar V.D. 15 457 4599  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
169  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 10  
Etiler Kat: 10/10 Beşiktaş/İSTANBUL  
www.denizyati.com.tr 3440  
Mersis No: 0251-011-7850-0013  


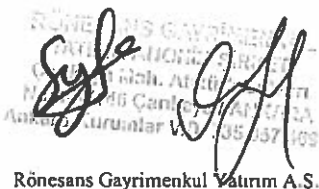
- piazzaistanbul.com
- rgy.com.tr
- rgy.xxx
- rlife.com.tr
- ronesansavm.com
- ronesansbiz.com
- ronesansgayrimenkul.com.tr
- samsunpiazzaavm.com
- shoplink.com.tr
- yeteneginikesfet.com

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. Grup'un tüm markaları Rönesans Gayrimenkul ve Kozyatağı Gayrimenkul adına tescillidir. Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilgili markaları kullanma (lisans) hakkı vermekte olup buna karşılık yıllık bir ücret fatura etmektedir.

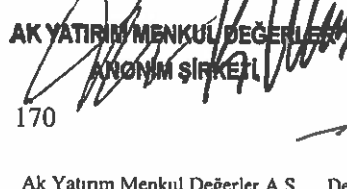
#### 7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın 7.2.1 'de yer alan açıklamalarının kaynakları

- GYODER tarafından hazırlanan ve [www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr) adresinden ulaşılabilecek 2. Çeyrek ve 3. Çeyrek raporu,
- Colliers International Group Inc. tarafından hazırlanan ve [www.colliers.com](http://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](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)
- TÜİK: <https://www.tuik.gov.tr/>
- Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği – AVM Endeksi 2023 <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-kasim-2023>
- Value Solution Partners – Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü <https://valuesolutionpartners.com/wp-content/uploads/2023/09/2023-Yariyil-Turkiye-Gayrimenkul-Pazari-Gorunumu.pdf>

  
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
170  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Kasım 2024

(vii) TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi (Cushman & Wakefield) - Sektör Raporu ekte paylaşılmıştır.

**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 Holding 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.



05 Haziran 2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.  
Muh. Atsürlüoğlu  
M. 0312 446 0000  
Ankara Sıhhiye V. 06 105 757 1000

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ  
ANONİM ŞİRKETİ

171

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.  
M. 0312 446 0000  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 3391 0000 0000 0000 0000 0000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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 Varlık, 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 Varlık	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
<b>TOPLAM</b>	<b>303.716.888</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %74,24'ünü temsil eden paylara sahip Rönesans Varlık, konut, ofis binaları, AVM'ler ve diğer ticari gayrimenkul projeleri geliştirme alanında faaliyet göstermektedir. Rönesans Varlık'ın bir tüzel kişi pay sahibi bulunmaktadır. Rönesans Varlık'ın sermayesinin %100'ünü temsil eden paylara Rönesans Holding sahiptir.

Rönesans Varlık		
Pay Sahibi	Tutar (TL)	Pay Oranı (%)
Rönesans Holding	569.205.761	100
<b>TOPLAM</b>	<b>569.205.761</b>	<b>100</b>

Rönesans Varlık'ın 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 Anonim Şirketi sahiptir. Rönesans Holding, Grup'un holding şirkettir ve Grup şirketlerine bilgi işlem, insan kaynakları ve danışmanlık vb. hizmetleri sağlamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Cm. No: 2759 İlâh. A. (Tic. Sic. No: 2759)  
Nispetiye Mah. Akmerkez Kat: 11  
Ankara / Türkiye / 06100  
Tic. Sic. No: 2759574500

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
172

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2024

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
<b>TOPLAM</b>	<b>1.160.949.868</b>	<b>100</b>

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. Euro Cube dolaylı olarak tamamen Singapur Hükümeti Maliye Bakanlığı'na (İngilizcesi "Minister for Finance of the Government of Singapore") aittir.

## 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 <sup>41</sup>	265.000	-	-	(112.740)	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Altunizade Gayrimenkul	650.131.205	269.890.240	-	4.554.019.436	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Ayazağa Gayrimenkul <sup>35</sup>	260.000	80.000	-	(75.945)	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Bakırköy Gayrimenkul	566.000.000	-	-	137.542.074	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Bahariye Gayrimenkul	23.600.000	6.628.310	-	(841.090)	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Bostancı Gayrimenkul	100.000	-	192.099	309.912.078	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Cevizli Gayrimenkul <sup>35</sup>	165.000	-	-	(48.310)	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Göksu Gayrimenkul	132.530.000	-	-	1.461.516.150	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kabataş Gayrimenkul	42.754.165	-	-	(20.412.107)	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kozyatağı Gayrimenkul	8.550.004	-	-	104.351.043	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel 2 Gayrimenkul	155.060.000	-	17.667.504	1.960.704.319	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye

<sup>41</sup> Şirket'in aktif faaliyeti olmamakla birlikte varlığı da bulunmamaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024

Bağlı Ortaklık	Sermayesi (TL)	Sermaye Yedekleri (TL)	Kar Yedekleri (TL)	Net kar/zarar (TL)	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Mel 3 Gayrimenkul	164.000.000	-	3.205.201	759.675.385	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel 4 Gayrimenkul	396.168.922	-	23.367	616.081.277	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Rönesans Yönetim	50.000	-	115.589	1.406.338	Ankara	Varlık Yönetimi	Türkiye
Salacak Gayrimenkul	958.900.750	-	-	2.839.835.461	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Selimiye Gayrimenkul	157.500	-	-	(41.974)	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Tarabya Gayrimenkul	504.600.000	-	-	2.058.572.254	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Salacak Gayrimenkul İş Ortaklığı	-	-	-	40.626	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı	-	-	-	(113.897.973)	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Yakacak Gayrimenkul <sup>42</sup>	156.500	-	-	(42.079)	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye

31 Aralık 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 Gayrimenkul	50	1.000.000	-	8.175.000	1.419.483.000	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Feriköy Gayrimenkul	50	100.000	-	4.803.000	362.202.000	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kurtköy Gayrimenkul	50	100.000	-	2.157.000	286.729.000	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kandilli Gayrimenkul	50	126.941.000	106.830	-	150.648.000	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye



05 Nisan 2024

<sup>42</sup> Şirket'in aktif faaliyeti olmamakla birlikte varlığı da bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Etiler Mah. Atatürk Bulvarı  
No: 49 Çankaya/ANKARA  
Tic. Sic. No: 278575/37 ŞİRKET

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.  
Etiler Mah. Atatürk Bulvarı  
No: 49 Çankaya/ANKARA  
Tic. Sic. No: 278575/37 ŞİRKET  
Mersis No: 02910011970000100001

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

## 9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. 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:

Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

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 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Binalar	12.843	6.626	3.048
Motorlu araçlar	187	114	13
Demirbaşlar	1.238	1.279	957
Özel maliyetler	809	27.411	14.052
Yapılmakta olan yatırımlar	59.115	68.589	64.343
Net defter değeri	74.191	104.020	82.412

Binalar kalemi, Rönesans Gayrimenkul’ün kiracısı olduğu Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut’taki ofis için yaptığı harcamaları içermektedir.

Motorlu araçlar, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022’de Şirket’in sahip olduğu 4 aracı içermekteyken, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in bünyesinde araç bulunmamaktadır.

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 ve enflasyon muhasebesi uygulamasıyla birlikte 31 Aralık 2022 dönemine ait maliyetler, 2023 alım gücüne getirildiği için bakiyesinde artış görülmektedir.

2022 yılı içerisindeki yapılmakta olan yatırımlar çoğunlukla OfficeLink için yapılan harcamaları içermektedir.

31 Aralık 2023 itibarıyla yapılmakta olan yatırımların 60.822 bin TL tutarındaki kısmı Antalya’da bulunan Beachtown Projesi için harcanan inşaat maliyetleridir. Grup’un Beachtown Projesi için inşaat ruhsatı bulunmaktadır. Yatırımın yapılacağı arazi Antalya Büyükşehir Belediyesi’nden operasyonel kiralama sözleşmesiyle, sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 30 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. 31 Aralık 2023 itibarıyla devam eden kira sözleşmesi

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
KARATAŞ MAH. ALTINÖZ SOKAKI  
1145 ÇANKAYA/ANTALYA  
ANONİM ŞİRKETİ  
Tic. Sic. No: 275557/0309

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ  
175 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2023

2047 yılında sona erecek olup finansal tablolarda kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısım bulunmamaktadır.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Ekonomik ömrü	
Binalar	14-50 yıl
Motorlu araçlar	5 yıl
Demirbaşlar	7 yıl

### Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlara İlişkin Bilgiler


Yatırım amaçlı gayrimenkullerin geçmiş dönemleri 31 Aralık 2023 satın alma gücüne göre endekslenmiştir. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansallarında bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların listesi aşağıdaki gibidir:


Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	Sınıflandırması
Karşıyaka Hilltown AVM	7.833.393	10.279.399	14.554.465	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	8.874.517	10.795.994	11.380.480	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis <sup>43</sup>	8.808.370	8.331.357	8.699.485	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM <sup>44</sup>	6.069.006	6.755.183	8.042.470	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Maltepe Park AVM ve Ofis	5.876.181	7.659.243	6.794.725	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Samsun Piazza AVM ve Otel	5.904.602	6.272.901	7.622.565	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Adana AVM	5.543.369	6.149.821	7.207.825	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kahramanmaraş Piazza AVM	2.906.632	3.669.955	4.340.595	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İstanbul AVM <sup>45</sup>	3.636.596	3.759.277	4.045.523	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Şanlıurfa Piazza AVM	2.178.714	2.888.410	3.307.485	Yatırım amaçlı gayrimenkul

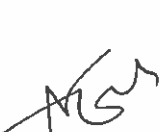
<sup>43</sup> Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 649.205 TL (2022: 348.816 TL, 2021: 282.439 TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

<sup>44</sup> Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

<sup>45</sup> Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

  
Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
1767 ANONİM ŞİRKETİ



Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Optimum Ankara AVM <sup>46</sup>	2.559.082	2.572.579	2.899.948	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul <sup>47</sup>	2.769.785	2.975.932	2.995.790	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ümraniye Arsası <sup>48</sup>	364.671	762.506	796.668	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Kozzy AVM <sup>49</sup>	798.799	727.453	727.795	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ataşehir Arsası	12.086	13.964	15.570	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Antalya Arsası	623.252	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Seyrantepe Arsası	182.362	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
<b>Toplam</b>	<b>64.941.417</b>	<b>73.613.974</b>	<b>83.431.389</b>	

### Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Şirket'in yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkul yoktur.

### Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Şirket'in hâlihazırda finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması yoluyla edindiği herhangi bir yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmamaktadır. Grup bünyesinde finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar ise aşağıda sıralanmıştır.

Şirket	Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Bakırköy Gayrimenkul	CCTV	31.12.2021-31.12.2024	Bakırköy Gayrimenkul	418.258	Güvenlik	Securitas Entegre Güvenlik

<sup>46</sup> Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

<sup>47</sup> RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 183.655 TL (2022: 79.615, 2021: 64.021 TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

<sup>48</sup> Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

<sup>49</sup> Kozzy AVM projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 48.350 bin TL (2022: 24.286 bin TL, 2021: 21.240 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



						Çözümleri ve Hizmetleri A.Ş.
Göksu Gayrimenkul	CCTV	31.12.2021-31.12.2024	Göksu Gayrimenkul	562.415	Güvenlik	Securitas Entegre Güvenlik Çözümleri ve Hizmetleri A.Ş.

Bununla birlikte, Grup'un üzerinde herhangi bir proje gerçekleştirmediği ve 49 yıllık kira sözleşmeleri çerçevesinde kullanım hakkına sahip olduğu iki adet arsa bulunmaktadır.

### 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. Maddi duran varlıklarda takip edilen 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 kazıların 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 "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.
Maltepe Park AVM ve Ofis	Kapasite artışı kapsamında 71280893 220-02 E-20221078 karar numaralı ve 25 Mayıs 2022 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.
Optimum İzmir AVM 2. Etap	E-2015126 numaralı ve 17 Mart 2015 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.
Optimum İstanbul AVM	E-71280893-220.03-2837213 sayılı ve 3 Şubat 2022 tarihli ÇED Muafiyet Kararı bulunmaktadır.

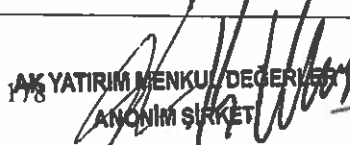


Rönensan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.





Euro Cube Private Limited



Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2021



Şanlıurfa Piazza AVM	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	Akbank T. A.Ş.	Kredi teminatı	31.05.2023	130.000.000 Avro
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	QNB Finansbank A.Ş.	Kredi teminatı	13.09.2017	315.000.000 Avro
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	QNB Finansbank A.Ş.	Kredi teminatı	15.09.2017	6.000.000 TL
Maltepe Park AVM ve Ofis	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Kredi teminatı	07.12.2021	347.850.000 TL
Maltepe Park AVM ve Ofis	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	DenizBank A.Ş.	Kredi teminatı	05.12.2023	120.000.000 Avro
Optimum Ankara AVM	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım	İpotek	Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch	Kredi teminatı	17.03.2023	108.350.000 Avro
Optimum İstanbul AVM	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım	İpotek	BNP Paribas	Kredi teminatı	23.09.2021	200.000.000 Avro
Optimum İzmir AVM	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım	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
Samsun Piazza AVM ve Otel	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	Türkiye İş Bankası A.Ş.	Kredi teminatı	26.03.2021	1.100.000.000 TL

**9.1.4. Maddi duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:**

Grup'un maddi duran varlıklarının değerlendirme raporu olmamakla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının rayiç değerini gösterir değerlendirme raporlarının bilgileri aşağıda sunulmuştur:

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Atatürk Bulvarı No: 146 Çankaya/ ANKARA  
Ankara Kurumlar No: 735 057 4009

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
180 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

## Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin ve Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi

Varlık ismi	Ekspertiz değeri (Bin TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması
Karşıyaka Hilltown AVM	14.554.465	2023REVC419 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	11.380.480	2023REV1029 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM <sup>50</sup>	8.042.470	2023REVC418 / 31.12.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Maltepe Park AVM ve Ofis	8.851.795	2023REV1022 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis <sup>51</sup>	8.050.280	2023REV1023 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Samsun Piazza AVM ve Otel	7.622.565	2023REV1027 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Adana AVM	7.207.825	2023REVB454 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kahramanmaraş Piazza AVM	4.340.595	2023REVB456 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İstanbul AVM <sup>52</sup>	4.045.523	2023REV1028 / 31.12.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Şanlıurfa Piazza AVM	3.307.485	2023REVB457 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Ankara AVM <sup>53</sup>	2.899.948	2023REVB455 / 31.12.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul <sup>54</sup>	2.812.135	2023REV1030 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ümraniye Arsası <sup>49</sup>	796.668	2023REV1026 / 31.12.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Kozzy AVM <sup>55</sup>	679.445	2023REV1024 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ataşehir Arsası	15.570	2023REV1025 / 31.12.2023	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı varlık

<sup>50</sup> Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

<sup>51</sup> Hilltown AVM ve Ofis projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 69.561 TL (2022: 70.083 TL, 2021: 85.702 TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

<sup>52</sup> Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

<sup>53</sup> Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

<sup>54</sup> Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 2.540.880 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 2.610.461 bin TL görülmesinin.

<sup>55</sup> Kozzy AVM projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 16.156 TL (2022: 15.853 TL, 2021: 25.562 TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
181  
ANONİM ŞİRKETİ

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2022

## 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, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Bilgisayar yazılımlarının net defter değeri 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 1.469 bin TL, 1.279 bin TL, 2.004 bin TL'dir. 31 Aralık 2021 ile kıyaslandığında 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla azalışın asıl sebebi enflasyon muhasebesi sebebiyle maddi olmayan duran varlıkların 2023 yılı alım gücü endeksine getirilmesidir.

### 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 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 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.

### 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 yasal hesaplarda görülen geliştirme harcamaları aşağıdaki gibidir. Şirket bu harcamaların tamamını özkaynaklarıyla finanse etmiş olup; bu harcamalar, ağırlıklı olarak bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle görevli personel maliyetleridir.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Geliştirme harcamaları	360	606	1.523

### 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.

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Akatlar Katmanı  
No: 10 Çankaya/ANKARA  
Aranış Kuruluş No: 27.13.057/4399

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



**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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ  
Nispetiye Mah. Akmerkez Kat: 10  
34398 Çarşıoğlu Sok. No: 10  
Beşiktaş / İstanbul T.C. Mersis: 34310157410000000000000000

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Handwritten signature

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ  
Esenyurt Mah. Akmerkez Kat: 10  
34398 Çarşıoğlu Sok. No: 10  
Beşiktaş / İstanbul T.C. Mersis: 34310157410000000000000000

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



## 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:**

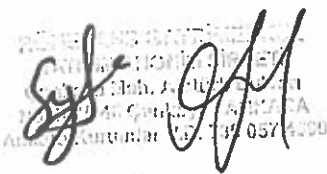
Kurul'un 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TMS'yi uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. TMS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla, TÜFE rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29'u uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda TÜİK tarafından yayınlanan TÜFE verileri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları (%)
31 Aralık 2023	1.859,38	1.000	268
31 Aralık 2022	1.128,45	1.647	156
31 Aralık 2021	686,95	2.706	74

Şirket'in, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ait konsolide finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.


Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir. Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir. Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
184 ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU  
1923  
05 Ocak 2024



olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

<b>Finansal Durum Tablosu</b> (Bin TL)	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>5.809.943</b>	<b>7.220.810</b>	<b>2.576.079</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4.228.374	1.788.710	1.597.606
Ticari alacaklar	341.783	364.491	405.106
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	27.670	43.781	91.845
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	314.113	320.710	313.261
Diğer alacaklar	1.589	5.381	2.160
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	809	2.186	322
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	780	3.195	1.838
Finansal yatırımlar	23.238	4.386.970	46.935
Türev araçlar	296.965	260.116	88.419
Stoklar	3.613	-	1.278
Peşin ödenmiş giderler	30.588	118.526	370.084
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	4.788	1.714	15.178
Diğer dönen varlıklar	457.553	294.902	49.313
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar	421.452	-	-
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>62.662.202</b>	<b>69.204.699</b>	<b>81.179.409</b>
Diğer alacaklar	67.015	5.622	2.236
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	67.015	5.622	2.236
Finansal yatırımlar	1.713.649	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	7.104.166	8.931.776	11.150.838
Stoklar	-	-	1.255.432
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	52.312.062	59.764.429	67.646.780
Maddi duran varlıklar	74.191	104.019	82.412
Maddi olmayan duran varlıklar	2.004	1.279	1.469
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.004	1.279	1.469
Peşin ödenmiş giderler	39.818	14.300	8.018
Kullanım hakkı varlıkları	166.969	166.629	179.531
Ertelenmiş vergi varlıkları	737.309	211.145	842.995
Diğer duran varlıklar	445.019	5.500	9.698

RÖNE MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
05 Nisan 2024



<b>Aktif Toplamı</b>	<b>68.472.145</b>	<b>76.425.509</b>	<b>83.755.488</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>2.024.612</b>	<b>16.936.253</b>	<b>5.323.839</b>
Kısa vadeli finansal borçlar	1.995	-	530.691
Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısmı	1.213.826	16.317.242	2.580.322
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	-	-	30.121
-İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	1.213.826	16.317.242	2.550.201
Ticari borçlar	247.806	396.300	453.620
- İlişkili taraflara ticari borçlar	103.462	227.271	133.045
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	144.344	169.029	320.575
Diğer borçlar	65.316	148.987	1.271.686
- İlişkili taraflara diğer borçlar	36.501	112.111	1.086.285
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	28.815	36.876	185.401
Türev araçlar	328.785	-	135.138
Ertelenmiş gelirler	58.770	41.168	218.719
Dönem karı vergi yükümlülüğü	170	-	90.983
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	15.103	17.052	16.575
Kısa vadeli karşılıklar	18.278	15.504	26.105
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	7.210	7.687	15.152
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11.068	7.817	10.953
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklara ilişkin yükümlülükler	74.563	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>43.597.005</b>	<b>22.077.315</b>	<b>22.733.583</b>
Uzun vadeli finansal borçlar	33.777.015	10.674.504	16.077.334
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	-	-	4.043.320
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	33.777.015	10.674.504	12.034.014
Ticari borçlar	109.918	59.127	40.462
- İlişkili taraflara ticari borçlar	109.918	59.127	40.462
Diğer borçlar	4.355.436	2.939.213	1.806.339
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4.326.921	2.914.514	1.784.196
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	28.515	24.699	22.143
Ertelenmiş gelirler	9.809	2.366	5.109

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
 RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 186  
 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 186

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 186

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
 DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
 Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 186

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Uzun vadeli karşılıklar	12.870	17.270	84.889
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12.870	17.270	84.889
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.331.957	8.384.835	4.719.450
<b>Özkaynaklar</b>	<b>22.850.528</b>	<b>37.411.941</b>	<b>55.698.066</b>
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952	2.936.952	2.936.952
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	(2.518)	(10.697)	(9.128)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(2.518)	(10.697)	(9.128)
Hisse senedi ihraç primleri	5.605.159	5.605.159	5.605.159
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	458.173	455.922	455.922
Geçmiş yıllar karları	15.519.753	13.551.296	28.120.888
Dönem net karı/(zararı)	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556
<b>Pasif Toplamı</b>	<b>68.472.145</b>	<b>76.425.509</b>	<b>83.755.488</b>

#### 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 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Nakit mevcudu	53	89	55
Vadesiz mevduatlar	3.838.027	1.084.195	588.772
Vadeli mevduatlar	390.294	704.229	1.008.297
Diğer nakit benzerleri	-	197	482
<b>Toplam nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4.228.374</b>	<b>1.788.710</b>	<b>1.597.606</b>

Nakit ve nakit benzerleri; 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 4.228.374 bin TL, 1.788.710 bin TL ve 1.597.606 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 2022'de sona eren finansal dönemdeki %57,7'lik azalış Şirket'in finansal borçluluğunu azaltma faaliyetleri çerçevesindeki nakit ihtiyacına bağlı olarak mevduatlar kalemindeki azalıştan kaynaklanmıştır. 31 Aralık 2023'te sona eren finansal dönemdeki %10,7'lik azalış ise hem finansal borçluluğu azaltma faaliyetlerinden hem de 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemdeki nakit ve nakit benzerlerinin 2022 yıl sonu tüketici fiyat endeksine göre endekslenmesi sonucu artmasından kaynaklanmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
CUMHURİYET MECLİS BAŞKANLIĞI  
MÜHÜRÜNE ÇAĞRI YERİNDİRİLMİŞTİR  
Aranan: 13.05.2024 15:05:43

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
187 ANONİM ŞİRKETİ

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Konsolide nakit ve nakit benzerleri	4.228.374	1.788.710	1.597.606
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların nakit ve nakit benzerleri	286.018	263.692	335.627
<b>Grup'un düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4.514.391</b>	<b>2.052.402</b>	<b>1.933.233</b>

Düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri<sup>56</sup>, Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin toplamını temsil eder. Düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri; 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 4.514.391 bin TL, 2.052.402 bin TL ve 1.933.233 bin TL tutarındadır. 31 Aralık 2023'te sona eren finansal dönemdeki %5,8'lik azalış genel olarak finansal borçluluğu azaltma faaliyetlerinden kaynaklanmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	27.670	43.781	91.845
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	314.113	320.710	313.261
<b>Toplam ticari alacaklar</b>	<b>341.783</b>	<b>364.491</b>	<b>405.106</b>

Ticari alacaklar; 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 341.783 bin TL, 364.491 bin TL ve 405.106 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 taraflardan ticari alacaklardaki artışa bağlı olarak, 31 Aralık 2021'e kıyasla 31 Aralık 2022'de %6,6'lık, 31 Aralık 2022'e kıyasla 31 Aralık 2023'te %11,1'lik artış gerçekleşmiştir. İlişkili taraflardan ticari alacaklar ağırlıklı olarak özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara sürekli verilen varlık ve tesis yönetim hizmeti kapsamında oluşan alacaklardır. Şirket'in ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyonun üstünde seyretmesi kira gelirlerinde artışa yol açmıştır. Bu artışla birlikte beklenen tahsilat miktarı da artmıştır, çünkü daha yüksek kira geliri tahsil edilmesi beklenmektedir.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar	809	2.186	322
Diğer ticari olmayan alacaklar	780	3.195	1.838
<b>Toplam diğer alacaklar</b>	<b>1.589</b>	<b>5.381</b>	<b>2.160</b>

Kısa vadeli diğer alacaklar; 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 1.588 bin TL, 5.381 bin TL ve 2.160 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 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlar	23.238	3.618.827	46.935

<sup>56</sup> Şirket'in konsolide nakit ve nakit benzerleri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki nakit ve nakit benzerlerinin toplamını ifade eder.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Kur korumalı vadeli mevduat	-	733.348	-
3 aydan uzun vadeli mevduat	-	34.794	-
<b>Toplam kısa vadeli finansal yatırımlar</b>	<b>23.238</b>	<b>4.386.970</b>	<b>46.935</b>

Kısa vadeli finansal yatırımlar; 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 23.238 bin TL ve 4.386.970 bin TL tutarındadır. 2021 yılındaki kısa vadeli finansal yatırımlar gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlardan (Eurobond) oluşmaktadır. 2022 yılında ise, bu kalemin 3.618.827 bin TL'si gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlardan (Eurobond), 733.348 bin TL'si kur korumalı vadeli mevduattan ve 34.794 bin TL'si 3 aydan uzun vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. 2023 yılında ise kur korumalı vadeli mevduat ve 3 aydan uzun vadeli mevduat olmamakla birlikte, gerçekleşen 46.935 bin TL doğrudan gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlardan oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Vadeli döviz işlemleri	296.965	80.576	88.419
Çapraz kur takas işlemleri	-	179.540	-
Faiz oranı takas işlemleri	-	-	-
<b>Toplam türev araçlar</b>	<b>296.965</b>	<b>260.116</b>	<b>88.419</b>

Türev araçlara ilişkin varlıklar 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemde 296.965 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. 31 Aralık 2022'de ise Nisan 2023'te Şirket'in 2018 yılında ihraç etmiş olduğu Eurobond'un itfasıyla beraber çapraz kur takas işlemi sona erdiği için kalan aylar ve sonraki dönemlerde konsolide finansal tablolarda herhangi etkisi bulunmamaktadır. Türev araçlar, 31 Aralık 2023'te sona eren finansal dönemde ise, 88.419 bin TL olarak gerçekleşmiş olup yine kur riskinden korunma amaçlı gerçekleştirilen vadeli döviz işlemlerinden kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Stoklar	3.613	-	1.278
<b>Toplam kısa vadeli stoklar</b>	<b>3.613</b>	<b>-</b>	<b>1.278</b>

Kısa vadeli stoklar, 31 Aralık 2021 itibarıyla 3.613 bin TL'dir ve Piazza AVM, Ofis ve Konut projesinde yer alan konut stoklarından oluşmaktadır. Yapım aşamasındaki konut projeleri, proje ile ilgili atfolunabilir doğrudan ve dolaylı maliyetlerden oluşmaktadır. Bu stoklar maliyetten veya net gerçekleştirilebilir değerden (daha az olanından) muhasebeleştirilmektedir. Enflasyon muhasebesine uygun olarak stoklar, envantere giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. 31 Aralık 2022 itibarıyla ise herhangi bir bakiye bulunmamaktadır. 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloda ise 1.278 bin TL bulunmaktadır ve sarf malzemelerinden oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	6.215	57.400	324.247
Gelecek aylara ait giderler	17.932	16.288	28.435
Verilen sipariş avansları	6.436	44.738	17.236

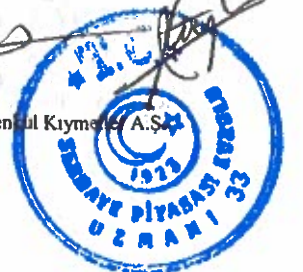
RÖNCE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
Nispetiye Mahallesi, Akmerkez Kat: 11  
Akat Meydanı, Çarşı Çarşı, Kat: 11  
Ankara / Türkiye / Tel: 0312 337 1000

AİS

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Diğer	5	100	166
<b>Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>30.588</b>	<b>118.526</b>	<b>370.084</b>

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 30.588 bin TL, 118.526 bin TL ve 370.084 bin TL tutarındadır. Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler, gelecek aylara ait giderler ve verilen sipariş avanslarından oluşmakta olup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiye ağırlıklı olarak Rönesans Holding çatısı altında yer alan RMI Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.'nin Maltepe Park Konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetlerinden kalan nakit avanslarla ilgilidir.

<b>Bin TL</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
İndirilecek KDV	457.553	294.902	49.313
<b>Toplam diğer dönen varlıklar</b>	<b>457.553</b>	<b>294.902</b>	<b>49.313</b>

Diğer dönen varlıklar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 457.553 bin TL, 294.902 bin TL ve 49.313 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarlar indirilecek KDV tutarlarından oluşmaktadır.

<b>Bin TL</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. Ve Tic. A.Ş.	346.011	-	-
Pendik Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. Ve Tic. A.Ş.	75.440	-	-
<b>Toplam satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar</b>	<b>421.452</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan duran varlığı bulunmamaktadır. Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar 31 Aralık 2021 tarihinde 421.452 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 346.001 bin TL ve 75.441 bin TL'lik tutarlardan oluşmaktadır.

## 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.

<b>Bin TL</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlar	1.713.649	-	-
<b>Toplam uzun vadeli finansal yatırımlar</b>	<b>1.713.649</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda herhangi bir finansal yatırım bulunmamaktadır. Uzun vadeli finansal yatırımlar; 31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloda 1.713.649

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



bin TL tutarındadır ve gerçekleşen finansal yatırımlar gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan Eurobond yatırımlarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Esentepe Gayrimenkul	3.231.047	4.244.461	5.663.879
Feriköy Gayrimenkul	2.504.201	2.775.730	3.137.930
Kandilli Gayrimenkul	344.326	642.089	792.806
Kurtköy Gayrimenkul	1.024.592	1.269.498	1.556.224
<b>Toplam özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar</b>	<b>7.104.166</b>	<b>8.931.776</b>	<b>11.150.838</b>

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 7.104.166 bin TL, 8.931.776 bin TL ve 11.150.838 bin TL tutarındadır. Şirket'in %50 payının bulunduğu iş ortaklıklarının net varlıklarının Şirket'in payına düşen tutarları bu kalemi oluşturmaktadır.

Proje Adı	Şirket	Sınıflandırması	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	Salacak Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.874.517	10.795.994	11.380.480
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis	Tarabya Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.808.370	8.331.357	8.699.485
Karşıyaka Hilltown AVM	Altunizade Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.833.393	10.279.399	14.554.465
Samsun Piazza AVM ve Otel	Mel2 Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.904.602	6.272.901	7.622.565
Maltepe Park AVM ve Ofis	Bakırköy Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.876.181	7.659.243	6.794.725
Optimum Adana AVM	Göksu Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.543.369	6.149.821	7.207.825
Kahramanmaraş Piazza AVM	Mel 3 Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.906.632	3.669.955	4.340.595
RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul	Bostancı Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.769.785	2.975.932	2.995.790
Şanlıurfa Piazza AVM	Mel 4 Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.178.714	2.888.410	3.307.485
Kozzy AVM	Kozyatağı Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	798.799	727.453	727.795
Optimum Antalya Arsası	Rönesans Gayrimenkul	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	623.252	-	-

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
05 Nisan 2024

Ataşehir Arsası	Rönesans Gayrimenkul	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	12.086	13.964	15.570
Seyrantepe Arsası	Sancaktepe Gayrimenkul	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	182.362	-	-
<b>Toplam yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>			<b>52.312.062</b>	<b>59.764.429</b>	<b>67.646.780</b>

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 ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla 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 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 52.312.062 bin TL, 59.764.429 bin TL ve 67.646.780 bin TL tutarındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller bakiyelerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 bakiyeleri 2023 yılı alım gücüne endekslenmesi sebebiyle değerlendirme raporlarındaki bakiyeler ile farklılık göstermektedir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB tarafından belirlenmiştir.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Grup'un konsolide yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	52.312.062	59.764.429	67.646.780
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	12.629.354	13.849.545	15.784.608
<b>Toplam düzeltilmiş yatırım amaçlı gayrimenkul değeri</b>	<b>64.941.416</b>	<b>73.613.974</b>	<b>83.431.388</b>

Düzeltilmiş yatırım amaçlı gayrimenkuller<sup>57</sup>, Grup'un toplam yatırım amaçlı gayrimenkullerini temsil eder ve 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 64.941.416 bin TL, 73.613.974 bin TL ve 83.431.388 bin TL tutarındadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Grup'un konsolide yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	52.312.062	59.764.429	67.646.780
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	12.629.354	13.849.545	15.784.608
Stoklar (Maltepe Park Konut)*	-	-	1.255.432
<b>Toplam gayrimenkul değeri</b>	<b>64.941.416</b>	<b>73.613.974</b>	<b>84.686.820</b>

(\*) Tutar ağırlıklı olarak Bakırköy Gayrimenkul bünyesinde ön hazırlık ve ruhsat süreci tamamlanmış 2024 yılında yapımına başlanan olan konut projesinin yer aldığı arsanın maliyetini ve bu maliyete ek olarak 31 Aralık 2023'e kadar yapılmış olan inşaat harcamalarını göstermektedir.

<sup>57</sup> Şirket'in konsolide yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerinin toplamını ifade eder.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024





Aralık 2023'te inşaat ruhsatının alınmasıyla birlikte yatırım amaçlı gayrimenkullerde değil de stoklarda (duran varlıklar) maliyetinden takip edilen Maltepe Park Konut projesinin eklenmesiyle, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam gayrimenkul değeri 84.686.820 bin TL'dir.

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 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Binalar	12.843	6.626	3.048
Motorlu araçlar	187	114	13
Demirbaşlar	1.238	1.279	957
Özel maliyetler	809	27.411	14.052
Yapılmakta olan yatırımlar	59.115	68.589	64.343
<b>Toplam maddi duran varlıklar</b>	<b>74.191</b>	<b>104.020</b>	<b>82.412</b>

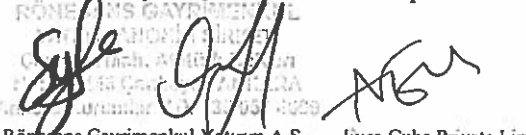
Maddi duran varlıklar, 31 Aralık 2021'de 74.191 bin TL iken, 31 Aralık 2022'de 104.020 bin TL'ye artarken 31 Aralık 2023'te 82.412 bin TL'ye düşmüştür. İlgili maddi duran varlıklar binalar, motorlu araçlar, demirbaşlar, özel maliyetler ve yapılmakta olan yatırımlar kalemlerinden oluşmaktadır. Özel maliyetler ise ağırlıklı olarak OfficeLink için yapılan maliyetlerdir. Bahariye Gayrimenkul, Bağlı Ortaklıklar'dan, OfficeLink projesinin de sahibidir ve Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'ta kiracıdır. 31 Aralık 2023 itibarıyla yapılmakta olan yatırımların 60.822 bin TL tutarındaki kısmı Antalya'da bulunan Beachtown Projesi için harcanan inşaat maliyetleridir. Grup'un ilgili proje için inşaat ruhsatı bulunmaktadır. Yatırımın yapılacağı arazi Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden operasyonel kiralama sözleşmesiyle, sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 30 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. 31 Aralık 2023 itibarıyla devam eden kira sözleşmesi 2047 yılında sona erecek olup finansal tablolarda kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır. Maddi duran varlıklar üzerinde teminat ve rehin bulunmamaktadır.


Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Bilgisayar yazılımları	2.004	1.279	1.469
<b>Toplam maddi olmayan duran varlıklar</b>	<b>2.004</b>	<b>1.279</b>	<b>1.469</b>

Maddi olmayan duran varlıklar, 31 Aralık 2021'de 2.004 bin TL iken, 31 Aralık 2022'de 1.279 bin TL'ye düşmüş ve 31 Aralık 2023'te ise 1.469 bin TL'ye yükselmiştir. İlgili maddi olmayan duran varlıklar Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin sahipliğinde olan bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde görülen azalış maddi olmayan duran varlık çıkışından değil, enflasyon muhasebesi sebebiyle uygulanan endeksten kaynaklanmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Stoklar	-	-	1.255.432
<b>Toplam stoklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.255.432</b>

Yapım aşamasındaki konut projeleri, proje ile ilgili atfolunabilir doğrudan ve dolaylı maliyetlerden oluşmaktadır. Bu stoklar maliyetten veya net gerçekleştirilebilir değerden (daha az olanından) muhasebeleştirilmektedir. Maltepe Park Konut projesi geçmiş yıllarda emsal hakkı olarak

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cubic Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



değerlendiği için yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilirken, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla projenin hayata geçirilmesi için gerekli olan ruhsatın Maltepe Belediyesi'nden alınması sebebiyle temel konusu yapım-satım olan konut projesine dönmesi sebebiyle stoklarda takip edilmeye başlanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi varlığı	737.309	211.145	842.995
<b>Toplam ertelenmiş vergi varlığı</b>	<b>737.309</b>	<b>211.145</b>	<b>842.995</b>

Ertelenmiş vergi varlığı, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 737.309 bin TL, 211.145 bin TL ve 842.995 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 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İndirilecek KDV	445.019	5.500	9.698
<b>Toplam diğer duran varlıklar</b>	<b>445.019</b>	<b>5.500</b>	<b>9.698</b>

Diğer duran varlıklar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 445.019 bin TL, 5.500 bin TL ve 9.698 bin TL tutarındadır. Diğer duran varlıklar, indirilecek KDV tutarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Konsolide toplam varlıkları	68.472.145	76.425.509	83.755.488
İş ortaklıklarından elde edilen toplam varlıklar	16.634.637	16.623.813	18.559.567
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(8.949.981)	(10.181.542)	(12.413.382)
<b>Düzeltilmiş toplam varlıklar</b>	<b>76.156.801</b>	<b>82.867.780</b>	<b>89.901.673</b>

Düzeltilmiş toplam varlıklar<sup>58</sup>, Grup'un toplam varlıklarını temsil eder ve 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 76.156.801 bin TL, 82.867.780 bin TL ve 89.901.673 bin TL'dir.


Düzeltilmiş yatırım amaçlı gayrimenkullerin, düzeltilmiş toplam varlıklar içerisindeki payı incelenen dönemlerde ortalama %89'dur (31 Aralık 2023: %92,8) ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzeltilmiş toplam varlıklarda, 31 Aralık 2021 ile karşılaştırıldığında, görülen %18'lik artışın ağırlıklı sebebidir.

### Kısa Vadeli Yükümlülükler


Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	1.995	-	530.691
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	1.213.826	16.317.242	2.580.322

<sup>58</sup> Şirket'in konsolide toplam varlıkları ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki toplam varlıklarının toplamını ifade eder.

  
Süleyman  
Benesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	-	30.121
-İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.213.826	16.317.242	2.550.201
Ticari borçlar	247.806	396.300	453.620
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.103	17.052	16.575
Diğer borçlar	65.316	148.987	1.271.686
Türev araçlar	328.785	-	135.138
Ertelenmiş gelirler	58.770	41.168	218.719
Dönem karı vergi yükümlülüğü	170	-	90.983
Kısa vadeli karşılıklar	18.278	15.504	26.105
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler	74.563	-	-
<b>Toplam kısa yükümlülükler</b>	<b>2.024.612</b>	<b>16.936.253</b>	<b>5.323.839</b>

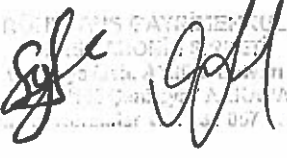
Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli finansal borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, türev araçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar ve satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülük kalemlerinden oluşmaktadır.

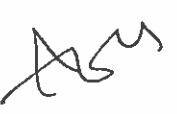
Kısa vadeli finansal borçlanmalar, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 1.995 bin TL ve 530.691 bin TL tutarındadır. 31 Aralık 2022 döneminde herhangi bir bakiye bulunmamaktadır. Kısa vadeli borçlanmalar vadesi bir yıldan kısa banka kredisi ve finansal kiralamalardan oluşmaktadır. Şirket'in, daha uzun vadeli borçlanma imkanlarını değerlendirmesi nedeniyle kısa vadeli finansal borçlar azalmış, uzun vadeli finansal borçlanmalar ise artmıştır.


Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 1.213.826 bin TL, 16.317.242 bin TL ve 2.580.322 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 yükümlülükler çekilmesidir. 31 Aralık 2023'te sona eren finansal dönemdeki azalış ise ağırlıklı Eurobond'un vadesinde itfa edilmesinden kaynaklanmıştır.


Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	1.995	-	530.691
İlişkili taraflardan uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	-	-	30.121
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.213.826	16.317.242	2.550.201
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>1.215.821</b>	<b>16.317.242</b>	<b>3.111.013</b>


Kısa vadeli banka kredileri ve uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı bir yıldan daha kısa vadeye sahip banka borçlanmalarını içermektedir.

  
Rönçsans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
05 Hisan 2024

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar	103.462	227.271	133.045
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	144.344	169.029	320.575
<b>Toplam kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>247.806</b>	<b>396.300</b>	<b>435.620</b>

Kısa vadeli ticari borçlar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 247.806 bin TL, 396.300 bin TL ve 435.620 bin TL tutarındadır. İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar ağırlıklı olarak Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.'den (31 Aralık 2023: 54.268 bin TL) projeler için alınan enerji bedeli ve Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'den (31 Aralık 2023: 40.461 bin TL) alınan inşaat hizmetlerine ilişkin teminat ve depozito tutarlarıdır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar	36.501	112.111	1.086.285
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	28.815	36.876	185.401
<b>Toplam kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>65.316</b>	<b>148.987</b>	<b>1.271.686</b>

Kısa vadeli diğer borçlar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 65.316 bin TL, 148.987 bin TL ve 1.271.686 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 kaynaklanırken, 31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyenin 994.319 bin TL'si Feriköy Gayrimenkul'den oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Vadeli döviz işlemleri	156.516	-	87.849
Çapraz kur takas işlemleri	119.407	-	-
Faiz oranı takas işlemleri	52.862	-	47.289
<b>Toplam kısa vadeli türev araçlar</b>	<b>328.785</b>	<b>-</b>	<b>135.138</b>

Kısa vadeli türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükler, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 328.785 bin TL ve 135.138 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 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları	58.770	41.168	218.719
<b>Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelir</b>	<b>58.770</b>	<b>41.168</b>	<b>218.719</b>

Kısa vadeli ertelenmiş gelir, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 58.770 bin TL, 41.168 bin TL ve 218.719 bin TL tutarındadır. 2023 yılında gerçekleşen artışın asıl sebebi Kahramanmaraş'ta gerçekleşen deprem (65.147 bin TL) ve Şanlıurfa'da gerçekleşen sel felaketlerinden (76.124 bin TL) etkilenen AVM'lerin onarım işlemleri için alınan sigorta avanslarına ilişkindir. Kalan bakiye ise operasyonel sebeplerden oluşan sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	7.210	7.687	15.152
Diğer	11.068	7.817	10.953

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



<b>Toplam kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>18.278</b>	<b>15.504</b>	<b>26.105</b>
---------------------------------------	---------------	---------------	---------------

Kısa vadeli karşılıklar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 18.278 bin TL, 15.504 bin TL ve 26.105 bin TL tutarındadır. İlgili tutarlar çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kullanılmayan izin karşılıklarından ve dava karşılıklarından oluşmaktadır. İzahname dönemleri itibarıyla bu kalemden yaşanan artış büyük ölçüde kullanılmayan izin karşılıklarındaki artıştan kaynaklanmıştır.

### Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Uzun vadeli borçlanmalar	33.777.015	10.674.504	16.077.334
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	-	-	4.043.320
-İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	33.777.015	10.674.504	12.034.014
Ticari borçlar	109.918	59.127	40.462
Diğer borçlar	4.355.436	2.939.213	1.806.339
Türev araçlar	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	9.809	2.366	5.109
Uzun vadeli karşılıklar	12.870	17.270	84.889
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.331.957	8.384.835	4.719.450
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>43.597.005</b>	<b>22.077.315</b>	<b>22.733.583</b>

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri uzun vadeli finansal borçlanmalar, ticari borçlar, diğer borçlar, türev araçlar, ertelenmiş gelirler, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenen vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan uzun vadeli banka kredileri	-	-	4.043.320
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli banka kredileri	22.300.063	10.243.388	11.722.378
Çıkarılmış tahviller	10.790.344	-	-
Uzun vadeli operasyonel kiralamalar	686.608	431.116	311.636
<b>Toplam uzun vadeli borçlanmalar</b>	<b>33.777.015</b>	<b>10.674.504</b>	<b>16.077.334</b>

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları ağırlıklı olarak uzun vadeli banka kredilerinden oluşmaktadır. Şirket banka kredilerini ilişkili taraflardan uzun vadeli banka kredileri ve ilişkili olmayan taraflardan uzun vadeli banka kredileri olarak takip etmektedir. Uzun vadeli borçlanmalar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 33.772.682 bin TL, 10.674.504 bin TL ve 16.077.334 bin TL tutarındadır. Uzun vadeli borçlanma tutarları, uzun vadeli döviz cinsi banka kredilerindeki ve çıkarılmış tahviller bakiyesinin TL karşılığında görülen artış nedenleriyle, enflasyon muhasebesi düzeltmesi öncesinde, TFRS raporlamasında 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %57 artarken, anapara ve faiz ödemeleri ve kur farkı

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.  
Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 HİSAR 2024

düzeltilmelerinde gerçekleştirilen endeks düzeltmesi ile %68,4 azalış görülmektedir. Bu kalem 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise, bir kısım uzun vadeli banka kredilerinin ve Şirket'in ihraç etmiş olduğu Eurobond bakiyesinin kısa vadeye çekilmesi nedeniyle azalmıştır. 31 Aralık 2023'te sona eren finansal dönemdeki %50'lik artış ise kısa vadeli banka kredilerinin uzun vadeli olarak yeniden düzenlenmesinden kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflardan uzun vadeli banka kredileri ise Bakırköy Gayrimenkul'ün, IVF Investment and Credit Pte. Ltd. ve Gamstar Pte. Ltd. ile toplam 160.000.000 ABD Doları tutarında, Rönesans Gayrimenkul'ün Nisan 2018 tarihinde ihraç ettiği 300.000.000 ABD Doları tutarındaki borçlanma aracının itfasının finansmanı ve işletme sermayesinin finansmanına ilişkin kredi kullandırımı konusunda 13 Nisan 2023 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamasıyla oluşmuştur.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Grup'un konsolide banka borçlanmaları	23.315.822	17.152.585	18.862.217
-Ana para ödemeleri	23.190.216	17.030.372	18.088.369
-Faiz tahakkukları	125.606	122.213	773.849
Çıkarılmış tahviller	10.971.335	9.394.633	-
-Kısa vadeli	180.991	9.394.633	-
-Uzun vadeli	10.790.344	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların banka borçlanmaları	7.557.021	5.303.720	4.842.653
-Ana para ödemeleri	7.531.958	5.262.087	4.795.396
-Faiz tahakkukları	25.063	41.633	47.257
<b>Toplam düzeltilmiş banka borçlanmaları</b>	<b>41.844.178</b>	<b>31.850.938</b>	<b>23.704.870</b>

31 Aralık 2023 Döviz	Bin TL Bakiye	Orijinal para birimi <sup>59</sup>
Avro	12.879.596	395.396 Bin Avro
ABD Doları	4.073.441	138.373 Bin ABD Doları
TL	1.909.180	1.909.180 Bin TL
<b>Toplam banka kredileri</b>	<b>18.862.217</b>	-

31 Aralık 2023 Döviz	Bin TL Bakiye	Orijinal para birimi <sup>60</sup>
Avro	17.722.249	544.063 Bin Avro
ABD Doları	4.073.441	138.373 Bin ABD Doları
TL	1.909.180	1.909.180 Bin TL
<b>Toplam düzeltilmiş banka kredileri</b>	<b>23.704.870</b>	-

<sup>59</sup> Kredilerin para birimi dönüşümü, 31 Aralık 2023 tarihinde Avro için 32,5739 ve ABD Doları için 29,4382 kurundan yapılmıştır.

<sup>60</sup> Kredilerin para birimi dönüşümü, 31 Aralık 2023 tarihinde Avro için 32,5739 ve ABD Doları için 29,4382 kurundan yapılmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Düzeltilmiş banka kredileri<sup>61</sup>, Grup'un ve banka kredilerinin toplamını temsil eder.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Grup'un net banka borçluluğu	(30.058.783)	(24.758.508)	(17.264.611)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların net banka borçluluğu	(7.271.003)	(5.040.028)	(4.507.026)
<b>Toplam düzeltilmiş net banka borçluluğu</b>	<b>(37.329.786)</b>	<b>(29.798.536)</b>	<b>(21.771.637)</b>

Düzeltilmiş net banka borçluluğu, kısa ve uzun vadeli banka kredileri toplamından nakit ve nakit benzerleri tutarının düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Düzeltilmiş net banka borçluluğu<sup>62</sup>, Grup'un net banka borçluluğu toplamını temsil eder ve 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 37.329.786 bin TL, 29.798.536 bin TL ve 21.771.637 bin TL'dir.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar	109.918	59.127	40.462
<b>Toplam uzun vadeli ticari borçlar</b>	<b>109.918</b>	<b>59.127</b>	<b>40.462</b>

Uzun vadeli ticari borçlar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 109.918 bin TL, 59.127 bin TL ve 40.462 bin TL tutarındadır. Bu bakiyeler Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'den alınan inşaat hizmetlerine ilişkin depozito ve teminat tutarlarını içermektedir.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar	4.326.921	2.914.514	1.784.196
Alınan depozito ve teminatlar	28.515	24.698	22.144
<b>Toplam uzun vadeli diğer borçlar</b>	<b>4.355.436</b>	<b>2.939.213</b>	<b>1.806.339</b>

Uzun vadeli diğer borçlar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 4.355.436 bin TL, 2.939.213 bin TL ve 1.806.339 bin TL tutarındadır. İlgili tutarlar ağırlıklı olarak, Şirket'in %50 sahipliğinde bulunan Kurtköy Gayrimenkul, Esentepe Gayrimenkul ve Feriköy Gayrimenkul şirketlerinden kaynaklı bakiyelerden oluşmaktadır. Bu bakiyeler ilgili iş ortaklıkları tarafından Şirket'e işletme sermayesi gereksinimlerini karşılaması amacıyla farklı zamanlarda sağlanmış olan kaynaklar olup ticari olmayan borç niteliğinde sınıflanmıştır. İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar ise alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12.870	17.270	84.889
<b>Toplam uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>12.870</b>	<b>17.270</b>	<b>84.889</b>

<sup>61</sup> Şirket'in konsolide banka kredileri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki banka kredilerinin toplamını ifade eder.

<sup>62</sup> Şirket'in konsolide net banka borçluluğu ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki net banka borçlanmalarının toplamını ifade eder.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Uzun vadeli karşılıklar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 12.870 bin TL, 17.270 bin TL ve 84.889 bin TL tutarındadır. İlgili tutarlar kıdem tazminatı karşılıklarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.331.957	8.384.835	4.719.450
<b>Toplam ertelenmiş vergi yükümlülüğü</b>	<b>5.331.957</b>	<b>8.384.835</b>	<b>4.719.450</b>

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 5.331.957 bin TL, 8.384.835 bin TL ve 4.719.450 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 hesaplamaktadır. İzahname dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme sonucu değer artışları neticesinde bu kalemin de bakiyesi oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net	(4.594.648)	(8.173.690)	(3.876.455)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net	(1.889.497)	(2.322.046)	(2.448.436)
<b>Düzeltilmiş ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net</b>	<b>(6.484.145)</b>	<b>(10.495.736)</b>	<b>(6.324.891)</b>


Düzeltilmiş ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri<sup>63</sup>, net kalemi, Grup'un vergi varlığı ve yükümlülüğü kalemlerinin netinin toplamını temsil eder. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 6.484.145 bin TL, 10.495.736 bin TL ve 6.324.891 bin TL'dir.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Grup'un toplam yükümlülükleri	45.621.617	39.013.568	28.057.422
İş ortaklıklarından elde edilen toplam yükümlülükler	9.530.472	7.692.037	7.408.729
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(1.846.018)	(1.249.765)	(1.254.526)
<b>Düzeltilmiş toplam yükümlülükler</b>	<b>53.306.071</b>	<b>45.455.840</b>	<b>34.211.625</b>

Düzeltilmiş toplam yükümlülükler<sup>64</sup>, Grup'un birleşik toplam yükümlülüklerini temsil eder.

<sup>63</sup> Şirket'in konsolide ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülüklerinin toplamını ifade eder.

<sup>64</sup> Şirket'in konsolide toplam yükümlülükleri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki toplam yükümlülüklerinin toplamını ifade eder.

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
200  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

  
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





## 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 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952	2.936.952	2.936.952
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	(2,518)	(10.697)	(9.128)
Hisse senedi ihraç primleri*	5.605.159	5.605.159	5.605.159
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	458.173	455.922	455.922
Geçmiş yıllar karları	15.519.753	13.551.296	28.120.888
Dönem net karı (zararı)	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>22.850.528</b>	<b>37.411.941</b>	<b>55.698.066</b>

Özkaynaklar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 22.850.528 bin TL, 37.411.941 bin TL ve 55.698.066 bin TL tutarındadır.

\*Hisse senedi ihraç primleri, 2014 yılında Euro Efes S.à r.l'nin Şirket'e sermaye arttırımı yoluyla ortak olması sonucu oluşmuştur. İzahname dönemleri itibarıyla gelirlerdeki ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki artışa bağlı olarak net kardaki artış paralelinde özkaynaklar kalemi de artış göstermiştir.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Özkaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066
Düzeltilmiş ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net	6.484.145	10.495.736	6.324.891
Düzeltilmiş türev araçlar, net	31.820	(260.116)	46.719
Türev araç varlıkları	(296.965)	(260.116)	(88.419)
Türev araçlar yükümlülükleri	328.785	-	135.138
<b>Düzeltilmiş EPRA NAD</b>	<b>29.366.493</b>	<b>47.647.561</b>	<b>62.069.676</b>

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 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 29.366.493 bin TL, 47.647.561 bin TL ve 62.069.676 bin TL'dir. Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Düzeltilmiş EPRA NAD'ı 31 Aralık 2022 tarihi ile karşılaştırıldığında %30,3 artmıştır. 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 bakiyeleri 2023 yılı alım gücü ile endekslenmiştir. 31 Aralık 2023 bakiyeleri ise enflasyonist bir ortamda oluştuğu için tekrar endekslenmemektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Euro Cube Private Limited

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



## Oran Analizleri

Şirket'in konsolide finansal tablolarından hesaplanan bazı finansal oranlara aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:


Mali Oranlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
<b>1. LİKİDİTE ORANLARI</b>			
Cari Oran	2,87	0,43	0,48
Nakit Oranı	2,09	0,11	0,30
<b>2. MALİ YAPI ORANLARI (%)</b>			
Kaldıraç Oranı	66,6	51,0	33,5
Kısa Vadeli Yükümlülükler/Aktif Toplamı	3,0	22,2	6,4
Uzun Vadeli Yükümlülükler/Aktif Toplamı	63,7	28,9	27,1
Özkaynaklar/Aktif Toplamı	33,4	49,0	66,5
Toplam Yükümlülükler/Özkaynaklar	199,7	104,3	50,4
Duran Varlıklar/Aktif Toplamı	91,5	90,6	96,9
Duran Varlıklar/Toplam Yükümlülükler	137,4	177,4	289,3
Finansal Borçlar/Özkaynaklar	153,1	72,1	34,5

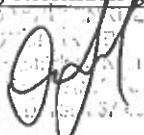
### 10.2. Faaliyet sonuçları:

#### 10.2.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Aşağıda Şirket'in 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu; her kalemden döneme gerçekleşen farklar da yüzde olarak belirterek gösterilmiştir.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Satış gelirleri	3.307.707	4.201.418	5.010.863
Satışların maliyeti (-)	(1.042.720)	(1.581.081)	(1.842.067)
<b>Brüt Kar</b>	<b>2.264.987</b>	<b>2.620.337</b>	<b>3.168.796</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(90.386)	(104.117)	(162.590)
Pazarlama giderleri (-)	(57.014)	(27.003)	(38.927)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.955.745	10.970.388	10.294.328
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(2.297.929)	(1.311.155)	(1.122.752)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>5.775.403</b>	<b>12.148.450</b>	<b>12.138.855</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	851.014	178.461	375
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	(7.105)

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

202

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kurumları A.Ş.

05 Nisan 2024



Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	233.832	1.827.297	2.219.062
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>	<b>6.860.249</b>	<b>14.154.208</b>	<b>14.351.187</b>
Finansman gelirleri	2.680.221	2.587.101	10.691.852
Finansman giderleri	(20.871.251)	(11.839.815)	(23.007.830)
Parasal kazanç	10.713.859	13.213.133	12.072.651
<b>Vergi Öncesi Kar/(Zarar)</b>	<b>(616.922)</b>	<b>18.114.627</b>	<b>14.107.860</b>
<b>Vergi Geliri/(Gideri)</b>	<b>(1.353.786)</b>	<b>(3.545.035)</b>	<b>4.176.696</b>
- Dönem vergi gideri	(353)	(30)	(121.062)
- Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	(1.353.433)	(3.545.005)	4.297.758
<b>Dönem Karı/(Zararı)</b>	<b>(1.970.708)</b>	<b>14.569.592</b>	<b>18.284.556</b>

### Satış Gelirleri

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 kısmını yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluşturmaktadır.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	3.124.934	4.014.933	4.745.409
Yönetim ve danışmanlık geliri	105.272	121.676	210.213
Konut satış geliri	33.409	6.611	-
Diğer gelir	44.092	58.198	55.241
<b>Satış Gelirleri</b>	<b>3.307.707</b>	<b>4.201.418</b>	<b>5.010.863</b>

Şirket'in satış gelirleri 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 3.307.707 bin TL iken 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %27'lik bir artışla 4.201.418 bin TL'ye ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda %19,3'lük bir artışla 5.010.863 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 Adı	Proje	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Altunizade Gayrimenkul	Hilltown Karşıyaka AVM	554.885	744.250	954.556
Tarabya Gayrimenkul	Hilltown AVM ve Ofis	468.944	665.214	813.081
Salacak Gayrimenkul	Maltepe Piazza	471.935	633.352	761.443

*[Signature]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*  
Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

203

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

*[Signature]*  
Deniz Yatırım Menkul Kurumları A.Ş.  
Deniz Yatırım Menkul Kurumları A.Ş.

05 Nisan 2024

TOPLU  
1923  
MİLLÎ PİYASASI KURUMU  
2024 NİSAN 05

05 Nisan 2024

Mel2 Gayrimenkul	Samsun Piazza AVM ve Otel	385.811	488.757	612.017
Göksu Gayrimenkul	Optimum Adana AVM	349.754	453.152	545.498
Esentepe Gayrimenkul	Optimum İzmir AVM	335.788	424.450	517.384
Bakırköy Gayrimenkul	Maltepe Park	247.549	270.247	353.959
Feriköy Gayrimenkul	Optimum İstanbul AVM	163.614	218.633	256.487
Bostancı Gayrimenkul	Küçükyalı Ofis ve Okul	226.105	182.906	214.166
Kurtköy Gayrimenkul	Optimum Ankara AVM	134.225	156.790	201.344
Mel 4 Gayrimenkul	Şanlıurfa Piazza AVM	183.936	239.470	218.890
Rönesans Gayrimenkul Yatırım	Rönesans Gayrimenkul Yatırım	95.640	132.896	205.484
Mel 3 Gayrimenkul	Kahramanmaraş Piazza AVM	236.920	300.679	193.565
Kozyatağı Gayrimenkul	Kozzy AVM	74.109	91.672	94.422
<b>Kombine Hasılat</b>		<b>3.929.215</b>	<b>5.002.468</b>	<b>5.942.296</b>
Eksi: İş ortaklığı		(633.615)	(799.872)	(975.216)
Eksi: Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri		12.107	(1.178)	43.783
<b>Konsolide Hasılat</b>		<b>3.307.707</b>	<b>4.201.418</b>	<b>5.010.863</b>

Yönetim ve danışmanlık gelirleri Şirket'in AVM ve ofis fonksiyonlarındaki yönetim hizmetlerine istinaden oluşmuş varlık yönetimi ve kiralama hizmetleridir.

Konut satış gelirleri 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanmış olup ilgili bakiyeler Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'ta yer alan konut bloğundaki ünitelerin satışından kaynaklanmıştır.

Diğer gelirler ise reklam gelirleri, hurda satış gelirleri ve bakım gelirlerinden (Şirket bakım giderlerini Bağlı Ortaklıklara ve İş Ortaklıkları'na yansıtmaktadır, Bağlı Ortaklıklar elimine olurken, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan tahsil edilen bakiyeler ilgili kırımda görülmektedir) oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Konsolide hasılat	3.307.707	4.201.418	5.010.863
İş ortaklıklarından elde edilen hasılat	633.615	799.872	975.216
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(12.107)	1.178	(43.783)
<b>Düzeltilmiş hasılat</b>	<b>3.929.215</b>	<b>5.002.468</b>	<b>5.942.296</b>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

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

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2024

Düzeltilmiş hasılat<sup>65</sup>, 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 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. 2021 ve 2022 yılı bakiyeleri enflasyon muhasebesi kapsamında 2023 yılı alım gücüne getirilmiştir.

Grup, ofis üniteleri satmaktadır ve bu gelirler 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	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul ile ilgili maliyetler	(963.005)	(1.519.091)	(1.757.946)
Satılan konut maliyeti	(30.687)	(3.192)	-
Yönetim ve danışmanlık ve diğer maliyetler	(49.028)	(58.799)	(84.121)
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(1.042.719)</b>	<b>(1.581.082)</b>	<b>(1.842.067)</b>

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 1.042.719 bin TL olan satışların maliyeti 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %51,6'lık bir artışla 1.581.082 bin TL'ye ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda ise ağırlıklı olarak artan enerji fiyatları sebebiyle %16,5'lik bir artışla 1.842.067 bin TL'ye yükselmiştir.

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.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Kamu hizmetleri giderleri	(433.045)	(955.617)	(638.634)
Personel giderleri	(154.950)	(169.955)	(390.399)
Ofis yönetim giderleri	(203.468)	(217.285)	(296.487)
Bakım onarım	(67.409)	(83.673)	(283.049)
Danışmanlık gideri	(25.594)	(31.499)	(85.412)
Kira gideri	(79.714)	(57.354)	(60.098)

<sup>65</sup> Şirket'in konsolide hasılatı ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki hasılatının toplamını ifade eder.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024

Amortisman giderleri	(5.385)	(20.029)	(30.519)
Vergi ve harçlar	(8.847)	(5.587)	(23.490)
Sigorta giderleri	(1.356)	(907)	(1.897)
Konut satış maliyeti	(30.687)	(3.192)	-
Diğer	(32.266)	(35.982)	(32.082)
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(1.042.719)</b>	<b>(1.581.082)</b>	<b>(1.842.067)</b>

Kamu hizmet giderleri başlıca elektrik, su, doğalgaz gibi giderlerden oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Konsolide satışların maliyeti	(1.042.720)	(1.581.081)	(1.842.067)
İş ortaklıklarından elde edilen maliyet	(156.869)	(263.129)	(284.355)
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(2.414)	(16.027)	14.673
<b>Düzeltilmiş satışların maliyeti</b>	<b>(1.202.003)</b>	<b>(1.860.237)</b>	<b>(2.111.750)</b>

Düzeltilmiş satışların maliyeti<sup>66</sup>, Grup'un toplam satışlarının maliyetini temsil eder.

### Brüt Kar

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Brüt Kar	2.264.987	2.620.337	3.168.796
<b>Brüt Kar Marjı</b>	<b>%68,5</b>	<b>%62,4</b>	<b>%63,2</b>

Şirket'in brüt kar tarihinde 31 Aralık 2021'de 2.264.987 bin TL iken 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %15,7 artarak 2.620.337 bin TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %20,9 artarak 3.168.796 bin TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemde brüt kâr marjı sırasıyla %68,5, %62,4 ve %63,2 olarak gerçekleşmiştir.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Konsolide brüt kâr	2.264.987	2.620.337	3.168.796
İş ortaklıklarından elde edilen brüt kâr	476.746	536.743	690.861
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(14.521)	(14.849)	(29.111)
<b>Düzeltilmiş brüt kâr</b>	<b>2.727.212</b>	<b>3.142.231</b>	<b>3.830.546</b>

<sup>66</sup> Şirket'in konsolide satışlarının maliyeti ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki satışlarının maliyeti toplamını ifade eder.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

206 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Hisan 2024

Düzeltilmiş brüt kar<sup>67</sup>, Grup'un toplam brüt karını temsil eder.

### Genel Yönetim Giderleri

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Personel giderleri	(58.970)	(77.463)	(125.841)
Danışmanlık gideri	(22.877)	(11.370)	(24.865)
Vergi ve harçlar	(4.960)	(15.024)	(1.986)
Kira giderleri	(1.882)	(115)	(118)
Sigorta giderleri	-	(114)	(36)
Diğer	(1.699)	(32)	(9.744)
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>(90.386)</b>	<b>(104.117)</b>	<b>(162.590)</b>

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 90.386 bin TL olan genel yönetim giderleri 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %15,2'lik bir artışla 104.117 bin TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %55,9'luk bir artışla 162.590 bin TL'ye ulaşmıştır.

Genel yönetim giderleri, personel giderleri, danışmanlık giderleri, vergi ve harçlar kalemlerinden oluşmaktadır.

### Pazarlama Giderleri

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Reklam gideri	(57.014)	(27.003)	(38.927)
<b>Pazarlama Giderleri</b>	<b>(57.014)</b>	<b>(27.003)</b>	<b>(38.927)</b>

Pazarlama giderleri, reklam giderlerinden oluşur ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 57.014 bin TL, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 27.003 bin TL ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 38.927 bin TL'dir.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Düzeltilmiş brüt kar	2.727.212	3.142.231	3.830.546
Düzeltilmiş operasyonel giderler	(170.352)	(140.019)	(210.523)
Düzeltilmiş amortisman	5.385	20.029	30.519
<b>Düzeltilmiş FAVÖK</b>	<b>2.562.245</b>	<b>3.022.241</b>	<b>3.650.542</b>

<sup>67</sup> Şirket'in konsolide brüt karı ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki brüt karının toplamını ifade eder.

  
Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

207  
  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024




## Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	2.593.025	7.785.864	8.287.169
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	3.182.958	2.833.705	890.593
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	30.629	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	-	253.406	832.339
Faiz gelirleri	115.077	49.156	122.007
Konusu kalmayan karşılıklar	16.342	26.312	46.597
Diğer	17.714	21.946	115.623
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>5.955.745</b>	<b>10.970.389</b>	<b>10.294.328</b>

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 5.955.745 bin TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %84,2'lik bir artışla 10.970.389 bin TL'ye, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda ise %6,2'lik bir azalışla 10.294.328 bin TL'ye ulaşmıştır. 2023 yılına ait yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri ise Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'un ofis bloğunda gerçekleştirilen bağımsız bölüm satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB tarafından belirlenmiştir.

Proje Adı	Şirket	Sınıflandırması	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	Salacak Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.874.517	10.795.994	11.380.480
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis	Tarabya Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.808.370	8.331.357	8.699.485
Karşıyaka Hilltown AVM	Altunizade Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.833.393	10.279.399	14.554.465
Samsun Piazza AVM ve Otel	Mel2 Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.904.602	6.272.901	7.622.565
Maltepe Park AVM ve Ofis	Bakırköy Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.876.181	7.659.243	6.794.725

  
Röresans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

208

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

  
Deniz Yatırım Menkul Kurumları A.Ş.

05 Nisan 2024





Optimum Adana AVM	Göksu Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.543.369	6.149.821	7.207.825
Kahramanmaraş Piazza AVM	Mel 3 Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.906.632	3.669.955	4.340.595
RönesansBiz Küçükyaı Ofis ve Okul	Bostancı Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.769.785	2.975.932	2.995.790
Şanlıurfa Piazza AVM	Mel 4 Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.178.714	2.888.410	3.307.485
Kozzy AVM	Kozyatağı Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	798.799	727.453	727.795
Optimum Antalya Arsası	Rönesans Gayrimenkul	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	623.252	-	-
Ataşehir Arsası	Rönesans Gayrimenkul	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	12.086	13.964	15.570
Seyrantepe Arsası	Sancaktepe Gayrimenkul	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	182.362	-	-
<b>Toplam yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>			<b>53.312.062</b>	<b>59.764.429</b>	<b>67.646.780</b>

### Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	(136.235)	-	(761.235)
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(1.455.832)	(1.015.720)	(259.145)
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	(680.716)	(214.545)	(1.605)

*[Handwritten signature]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Handwritten signature]*  
Euro Cube Private Limited

209

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

*[Handwritten signature]*  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

Beklenen kredi zararları karşılığı	(15.635)	(41.571)	(52.835)
Diğer	(9.511)	(39.319)	(47.932)
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	<b>(2.297.929)</b>	<b>(1.311.155)</b>	<b>(1.122.752)</b>

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 2.297.929 bin TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %42,9'luk bir azalışla 1.311.155 bin TL'ye ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda %14,4'lük bir azalışla 1.122.752 bin TL'ye ulaşmıştır.

### Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Bağlı ortaklık ve iş ortaklığı satış karı	844.919	138.875	-
Diğer gelirler	6.095	39.586	375
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>851.014</b>	<b>178.461</b>	<b>375</b>


Yatırım faaliyetlerinden gelirler bağlı ortaklık satış karı ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 851.014 bin TL olan yatırım faaliyetlerinden gelirler 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %79'luk bir azalışla 178.461 bin TL'ye ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda %99,8'lik bir azalışla 375 bin TL'ye düşmüştür.

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., Nispetiye 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. Nakkaştepe Yatırım Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., ilişkili taraf şirketi olan Tiranda Danışmanlık ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 10.000.000 ABD Doları ve 321.816.661,37 TL karşılığında devredilmiştir. Devir bedeli pazarlık yoluyla tespit edilmiştir. Değerleme kuruluşu TSKB tarafından 31 Aralık 2020 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporu devir öncesindeki en güncel değerlendirme raporudur. (340.910.000 TL) Devir sonrası ortaya çıkan kazanç konsolide finansal tablolarda yatırım faaliyetlerinden gelirler dipnotundaki açıklamalar ile raporlanmıştır. Tiranda Danışmanlık ve Ticaret A.Ş.'nin teklifi en yüksek bedeli ve en uygun koşulları içerdiği için değerlendirilmiştir.

### Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Net Karlarında Grup'un Payı	233.832	1.827.297	2.219.062

Şirket'in %50 oranında payına sahip olduğu ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları bulunmaktadır. Şirket'in %50 paylarına sahip olduğunu Esentepe Gayrimenkul, Kurtköy

  
Röhşans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

210  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU  
1923  
02 NİSAN 2024

Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul ve Kandilli Gayrimenkul, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları oluşturmaktadır. Şirket'in %50 paylarına sahip olduğu Florya Gayrimenkul'de sahip olduğu payların tamamı 2021 yılında Folkart Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.'ye devredilerek Grup portföyünden çıkarılmıştır. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar kalemi, bu iş ortaklıklarının ilgili finansal dönemlerde elde ettikleri net dönem karının Şirket'in payına düşen kısımlarından oluşmaktadır.

### Finansal Giderler, Net

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Kur farkı gelirleri	1.032.196	1.261.540	9.818.757
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev	1.648.025	1.325.561	873.095
Banka kredilerinden kaynaklanan kur farkı gideri	(17.524.863)	(9.174.923)	(19.558.151)
Banka kredilerinden kaynaklanan faiz gideri	(2.649.814)	(2.003.954)	(1.819.305)
Banka masraf ve komisyon giderleri	(88.404)	(38.255)	(90.003)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki zarar, net	(258.093)	(316.551)	(686.671)
İlişkili taraflardan alınan borçlara ait faiz gideri	(350.064)	(305.373)	(852.710)
Diğer	(13)	(760)	(990)
<b>Toplam Finansal Giderler, Net</b>	<b>(18.191.030)</b>	<b>(9.252.715)</b>	<b>(12.315.978)</b>

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 18.191.030 bin TL olan net finansal giderler 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %49,1'lik bir azalışla 9.252.715 bin TL'ye düşerken, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %33,1'lik bir artışla 12.315.978 bin TL'ye yükselmiştir. İzahname dönemleri itibarıyla finansal giderler kalemindeki değişim esas olarak döviz kurlarındaki dalgalanmalardan kaynaklanan kur farkı giderlerinden oluşmaktadır.

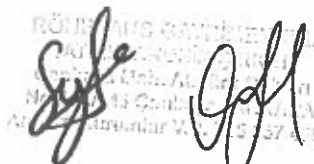
### Dönem Net Karı

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Net kâr/(zarar)	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556

Şirket'in net zararı 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda (1.970.708) bin TL iken, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda 14.569.592 bin TL, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda ise 18.284.556 bin TL net kâr elde edilmiştir. İzahname dönemleri itibarıyla net kârda yaşanan artış başlıca satış gelirlerindeki artıştan kaynaklanmıştır.

### 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.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

211

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2024

Şirket'in satış gelirleri 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 3.307.707 bin TL iken 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %27'lik bir artışla 4.201.418 bin TL'ye ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda ise %19,3'lük bir artışla 5.010.863 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.

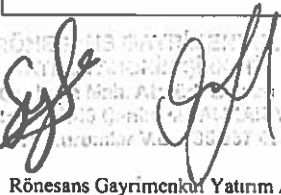
Ayrıca, Şirket'in faaliyetleri piyasa riski, kur riski, kredi riski, faiz oranı riski, sermaye riski ve likidite riskine maruz kalabilmektedir. Söz konusu risklerin gerçekleşme durumuna göre Şirket faaliyetleri olumlu ya da olumsuz yönde etkilenebilmektedir.

Yukarıda belirtilen risklere ilişkin detaylı bilgiye işbu İzahnamenin 5 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

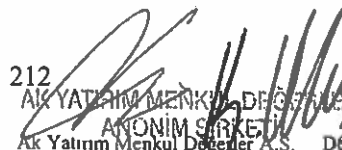
### 10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

Şirket'in konsolidasyona dahil edilen varlıklarının borçluluk durumu 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Borçluluk Durumu	Tutar (Bin TL)
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.323.839</b>
Garantili	-
Teminatlı	2.658.906
Garantisiz/Teminatsız	2.664.933
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	<b>22.733.583</b>
Garantili	-
Teminatlı	15.765.698

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

212  
  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ

  
DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
  
05 Nisan 2024

Garantisiz/Teminatsız	6.967.885
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>28.057.422</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>55.698.066</b>
Çıkarılmış sermaye	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952
Yasal yedekler	455.922
Paylara ilişkin primler	5.605.159
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(9.128)
Geçmiş yıl karları	28.120.888
Dönem net karı	18.284.556
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>83.755.488</b>
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	
<b>A. Nakit</b>	<b>55</b>
<b>B. Nakit Benzerleri</b>	<b>1.597.551</b>
<b>C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b>	<b>-</b>
<b>D. Likidite (A+B+C)</b>	<b>1.597.606</b>
<b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>	<b>-</b>
<b>F. Kısa Vadeli Banka Kredileri</b>	<b>530.186</b>
<b>G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı</b>	<b>2.566.333</b>
<b>H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>	<b>-</b>
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	<b>3.096.519</b>
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	<b>1.498.913</b>
<b>K. Uzun Vadeli Banka Kredileri</b>	<b>15.765.698</b>
<b>L. Tahviller</b>	<b>-</b>

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

213

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kurumlar A.Ş.



05 Nisan 2024


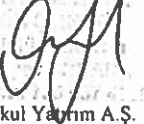

<b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler</b>	-
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	<b>15.765.698</b>
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>	<b>17.264.611</b>

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.

Şirketin düzeltilmiş borçluluk durumu 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

<b>Düzeltilmiş Borçluluk Durumu<sup>68</sup></b>	<b>Tutar (Bin TL)</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>7.575.231</b>
Garantili	-
Teminatlı	4.816.543
Garantisiz/Teminatsız	2.758.688
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	<b>26.636.394</b>
Garantili	
Teminatlı	18.450.714
Garantisiz/Teminatsız	8.185.680
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>34.211.625</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>55.698.066</b>
Çıkarılmış sermaye	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952
Yasal yedekler	455.922

<sup>68</sup> Grup'un iş ortaklıkları dahil toplam düzeltilmiş borçluluk durumunu temsil etmektedir. Şirket'in iş ortaklıklarındaki pay sahiplik oranı (%50) dikkate alınmıştır.

    
Rönasat Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

214

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

   
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




05 Nisan 2024

Paylara ilişkin primler	5.605.159
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(9.128)
Geçmiş yıl karları	28.120.888
Dönem net karı	18.284.556
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>89.909.691</b>
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	
<b>A. Nakit</b>	68
<b>B. Nakit Benzerleri</b>	1.933.165
<b>C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b>	-
<b>D. Likidite (A+B+C)</b>	1.933.233
<b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>	-
<b>F. Kısa Vadeli Banka Kredileri</b>	530.186
<b>G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı</b>	4.723.970
<b>H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>	-
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	5.254.156
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	3.320.923
<b>K. Uzun Vadeli Banka Kredileri</b>	18.450.714
<b>L. Tahviller</b>	-
<b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler</b>	-
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	18.450.714
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)<sup>69</sup></b>	21.771.637

Son durum itibarı ile Grup'un borçluluk durumunda önemli bir değişiklik yoktur. Grup'un dolaylı ve şarta bağlı finansal bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. Grup, çeşitli yurt içi ve yurt dışı bankalardan sağladığı finansman çerçevesinde, Türkiye'de kullanılmayan bankaların mevcudiyeti de dahil olmak

<sup>69</sup> Grup'un iş ortaklıkları dahil düzeltilmiş net banka borçluluğu toplamını temsil etmektedir.

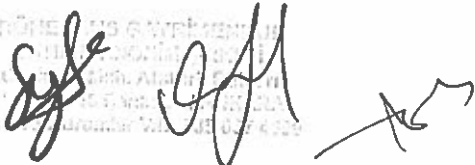
  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

215

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



üzere, kredi kullanımıyla ilgili olarak herhangi bir bankada yaklaşık %20'den fazla bir konsantrasyona sahip değildir. Bu durum, Grup'un finansal riskleri dağıtmak ve çeşitlendirmek amacıyla çeşitli finansal kuruluşlarla iş birliği yaparak kredi kaynaklarını çeşitle kaynaklardan elde ettiğini göstermektedir. Bağlı Ortaklıklar'dan 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 imzalamış ve İzahname tarihi itibarıyla söz konusu kredi sözleşmesinden kaynaklanan bütün borçlar ifa edilmek suretiyle Göksu Gayrimenkul ve Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. arasındaki kredi ilişkisi sona ermiştir.

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

216

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Kasım 2024





## 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.

31 Aralık 2023 tarihindeki nakit ve nakit benzerleri 1.597.606 bin TL, 31 Aralık 2022 tarihinde 1.788.710 bin TL ve 31 Aralık 2021 tarihinde ise 4.228.374 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.

Konsolide finansal tablolara göre Şirket'in fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Kısa vadeli borçlanmalar	1.995	-	530.691
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	1.213.826	16.317.242	2.580.322
Ticari borçlar	247.806	396.300	453.620
Diğer borçlar	65.316	148.987	1.271.686
Diğer kısa vadeli yükümlülükler <sup>70</sup>	421.106	73.724	487.520
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler	74.563	-	-
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>2.024.612</b>	<b>16.936.253</b>	<b>5.323.839</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	33.777.015	10.674.504	16.077.334
Ticari borçlar	109.918	59.127	40.462
Diğer borçlar	4.355.436	2.939.213	1.806.339
Ertelenmiş gelirler	9.809	2.366	5.109
Uzun vadeli karşılıklar	12.870	17.270	84.889
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.331.957	8.284.835	4.719.450
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>43.597.005</b>	<b>21.977.315</b>	<b>22.733.583</b>
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952	2.936.952	2.936.952
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(2.518)	(10.697)	(9.128)
Hisse senedi ihraç primleri	5.605.159	5.605.159	5.605.159
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	458.173	455.922	455.922
Geçmiş yıllar karları	15.519.753	13.551.296	28.120.888
Net dönem karı	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>22.850.528</b>	<b>37.411.941</b>	<b>55.698.066</b>

<sup>70</sup> Not 10'da detay kırılımı paylaşılmıştır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

217

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Ocak 2024



Şirket'in düzeltilmiş fon kaynakları<sup>71</sup> aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Düzeltilmiş Kısa vadeli borçlanmalar	3.875.661	468.159	2.688.328
Düzeltilmiş Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.087.062	16.994.639	4.890.251
<b>Düzeltilmiş Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>5.962.724</b>	<b>17.462.797</b>	<b>7.578.579</b>
Düzeltilmiş Uzun vadeli borçlanmalar	37.460.369	15.510.065	18.762.350
Düzeltilmiş Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	7.221.454	10.606.881	7.167.886
Düzeltilmiş Diğer uzun vadeli yükümlülükler	4.507.543	3.025.862	1.957.337
<b>Düzeltilmiş Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>49.189.365</b>	<b>29.142.808</b>	<b>27.887.573</b>
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(1.702.763)	(988.995)	(1.109.706)
<b>Düzeltilmiş Toplam Yükümlülükler</b>	<b>53.449.326</b>	<b>45.616.610</b>	<b>34.356.445</b>
<b>Düzeltilmiş Toplam Özkaynaklar</b>	<b>22.850.528</b>	<b>37.411.941</b>	<b>55.698.066</b>

## 11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosu aşağıdaki gibidir:

Bin TL	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2023
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	2.692.439	4.228.374	1.788.710
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	10.713.621	9.927.767	23.996.768
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları	2.873.251	(1.653.607)	(467.172)

<sup>71</sup> Şirket'in konsolide net işletme sermayesi ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki pasif tablosunun toplamını ifade eder.

Rehansans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

218

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları	(3.319.921)	(2.501.665)	(2.754.338)
Nakitteki enflasyon etkisi	(8.731.016)	(8.212.159)	(20.966.362)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	1.535.935	(2.439.664)	(191.104)
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4.228.374</b>	<b>1.788.710</b>	<b>1.597.606</b>

(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. Şirket'in 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle konsolide banka borcu (çıkarılmış tahviller dahil) sırasıyla, 34.287.157 bin TL, 26.547.218 bin TL ve 18.862.217 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 2021 tarihinde 1,32 olan oran, 31 Aralık 2022 tarihine geldiğimizde 0,66'ya, 31 Aralık 2023 tarihinde ise 0,31'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.

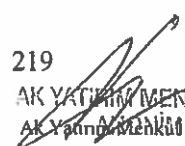
Bin TL <sup>72</sup>	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Konsolide banka kredileri toplamı	34.287.157	26.547.218	18.862.217
Konsolide nakit ve nakit benzerleri toplamı	4.228.374	1.788.710	1.597.606
<b>Net banka borçluluğu</b>	<b>30.058.783</b>	<b>24.758.508</b>	<b>17.264.611</b>
Toplam özkaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066
<b>Net banka borçluluğu / özkaynaklar oranı</b>	<b>1,32</b>	<b>0,66</b>	<b>0,31</b>




<sup>72</sup> Düzeltilmiş banka borçları ve nakit ve nakit benzerleri kullanılmıştır.

  
Rönans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

219  
  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Düzeltilmiş 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 <sup>73</sup>	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Grup'un düzeltilmiş banka kredileri toplamı	41.844.178	31.850.938	23.704.870
Grup'un düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri toplamı	4.514.391	2.052.402	1.933.233
<b>Net banka borçluluğu</b>	<b>37.329.786</b>	<b>29.798.536</b>	<b>21.771.637</b>
Toplam özkaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066
<b>Net banka borçluluğu / özkaynaklar oranı</b>	<b>1,63</b>	<b>0,80</b>	<b>0,39</b>

(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 hesaplanmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmaktadır ve bu nedenle işletme sermayesi pozisyonu negatiftir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi olmamakla beraber 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. Şöyle ki; işbu 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 %8,4'tür. Grup'un bir yıl içerisinde elde etmeyi beklediği kira sözleşmeleriyle kesinleşmiş gelirleri kısa vadeli yükümlülüklerinin dönen varlıkları aşan kısmını karşılamaya yetmektedir. Grup, finansal yükümlülüklerini azaltma stratejisi izleyerek sağlam bir mali yapı oluşturmayı hedeflemekte ve kısa vadede bu yükümlülükleri arttırmayı planlamamaktadır. 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.

Bin TL	31 Aralık 2023	
	Konsolide	Düzeltilmiş*
Dönen Varlıklar	2.576.079	2.991.869

<sup>73</sup> Düzeltilmiş banka borçları ve nakit ve nakit benzerleri kullanılmıştır.

  
Rönesean Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

220

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER  
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024



Kısa Vadeli Yükümlülükler	(5.323.839)	(7.578.579)
<b>Net İşletme Sermayesi</b>	<b>(2.747.760)</b>	<b>(4.586.710)</b>

	31 Aralık 2022	
Bin TL	Konsolide	Düzeltilmiş*
Dönen Varlıklar	7.220.810	7.657.841
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(16.936.253)	(17.462.797)
<b>Net İşletme Sermayesi</b>	<b>(9.715.443)</b>	<b>(9.804.956)</b>

	31 Aralık 2021	
Bin TL	Konsolide	Düzeltilmiş*
Dönen Varlıklar	5.809.943	6.184.840
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(2.024.612)	(5.962.723)
<b>Net İşletme Sermayesi</b>	<b>3.785.331</b>	<b>222.117</b>

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


(\*)Şirket'in konsolide net işletme sermayesi ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki net işletme sermayesinin toplamını ifade eder.

**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 <sup>74</sup> (Bin TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İpotek, Garanti ve Kefalet	25.148.751	18.341.219	16.008.839
Pay Rehni	26.771.805	19.824.113	20.896.147

<sup>74</sup> İlgili teminatlar proje finansmanı kapsamında kullanılan krediler için verilmiştir. Göksu Gayrimenkul'un hem pay rehni hem de işletme rehni olması sebebiyle ilgili tutar iki satıra da eklenmiştir fakat finansman bazında toplam satırında iki kez dahil edilmemiştir.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

221

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ



Verilen Teminatlar <sup>74</sup> (Bin TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
<i>İşletme Rehni</i>	1.412.632	833.209	495.285
<b>Finansman bazında toplam</b>	<b>51.920.556</b>	<b>38.165.332</b>	<b>36.904.986</b>

Verilen Teminatlar (Bin TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Kamu kurum ve kuruluşlarına verilen teminatlar	246.247	207.740	155.606

**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 alınmış ve projeye 2024 yılında başlanmış olup, 2026 yılının ikinci yarısında inşaatın tamamlanması ve ön satışlara ise 2024 yılının ikinci yarısında başlanması planlanmaktadır. Projenin hayata geçirilmesi için çalışmalara hız verilecektir. Proje, konut ihtiyacını karşılayacak geniş bir konut yelpazesi sunmayı ve bölgenin kentsel dönüşümünde rol oynamayı hedeflemektedir. Projenin maliyeti halka arz gelirleri, proje finansman kredisi ve ön satışlar ile karşılanması planlanmaktadır. Konut satışları, yüksek kredi faizleri ve güncel düzenlemeler sebebiyle düşük bir seyir izlediğinden planlanan satışlar ile maliyetler arasında oluşabilecek fonlama açıkları halka arz gelirleri ve potansiyel kredi kullanımlarıyla desteklenecektir.



05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
*[Signature]*

*[Signature]*

Euro Cube Private Limited

222

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*[Signature]*

*[Signature]*

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
*[Signature]*


## 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.



  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ő.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ő.

223

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ő.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ő.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.  
KURUMSAL

### 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 karması oluşturan AVM'lerin ön plana çıkması beklenmektedir.

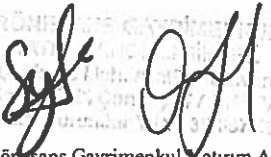
Pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyon da eklenince sabit kira sözleşmelerinin ağırlığı azalırken ciro bazlı kira sözleşmelerinin ağırlığının arttığı gözlemlenmiştir.

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 yarıyı) 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

  
Rönnesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

224

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024



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.

Enflasyonist ortamın sebep olduğu maliyet artışlarının yanı sıra yatırımcıların negatif reel faize karşı getiri arayışları konuta olan talebi artırarak konut fiyatlarının enflasyon üzerinde artmasına sebep olmuştur. Endeksa-GYODER Konut Satış Fiyatı Endeksi sonuçlarına göre 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre %8,52, bir önceki senenin aynı dönemine göre %109,0 ve endeksin başlangıç değeri olan 2014 yılının Ocak ayına göre ise %1.234,7 artış göstermiştir.

Pandeminin etkilerinin görüldüğü 2020 yılında 1.499.316 adet konut satışı gerçekleşirken 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla 1.491.856 ve 1.485.622 adet konut satılmıştır. Mevcut durumda konut kredilerinde yaşanan yavaşlama ve enflasyonist ortamın tasarrufları azaltması sebebiyle 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalışla 1.225.926 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

Yüksek enflasyonun yanı sıra 2023 yılının Şubat ayında yaşanan deprem felaketleri, depremden etkilenen alanlardaki yeniden yapılanma ve Türkiye genelinde kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hızlandırılması çerçevesinde artan talebe bağlı olarak ana girdileri ağırlıklı olarak döviz olan inşaat maliyeti endeksinin artışına sebep olmuştur. Bununla birlikte, ilk kez konut sahibi olmak isteyen bireylerin deprem yönetmeliğinden sonra yapılan konutları tercih etmesi ve getiri arayışındaki yatırımcıların kentsel dönüşüme girecek konutlara yönelmesi deprem felaketi sonrası yaşanan fiyat artışlarını desteklemektedir.

Şirket'in konut projesini gerçekleştirileceği İstanbul'da, Mint Lab'ın konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatlarının dikkate alarak hesapladığı çalışmaya göre 2023 3.çeyrek konut satış hacmi 2022 yılının aynı çeyreğine göre yıllık %45,6 artarak 67 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Mint Lab İstanbul Konut Getiri Endeksi sonuçlarına göre 2023 Eylül ayında bir önceki senenin aynı ayına göre %79,47 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2017 yılı Ocak ayına göre ise %1.338,1 artarak TÜFE'nin (%464,2) üzerinde gerçekleşmiştir. Bununla birlikte İstanbul'da 2023 3. çeyrek döneminde konut fiyatları ortalama hane halkı gelirinin 5,27 katı ve 100 metrekarelik konut için kullanılacak konut kredisinin aylık taksitlerinin hane halkı harcanabilir gelirinin %92'si oranında olması sebebiyle konut pazarının kredilerin erişilebilir seviyelere gelene kadar yavaşlayabileceği değerlendirilmektedir.

### 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,

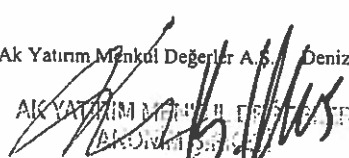
  
Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

225

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



- 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, Kasım toplantısında %40, Aralık toplantısında %42,5 ve Ocak toplantısında %45 seviyesine yükseltmiştir. 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.

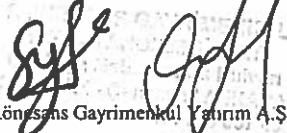
İstanbul Finans Merkezi'nin önümüzdeki süreçte açılışının tamamlanması ofis pazarında rekabeti artıracak olmakla birlikte altyapı ve otoyol sorunları sebepleriyle henüz ortalama fiyatları sınırlı etkileyeceği düşünülmektedir.

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.

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 AVM'lerden 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

  
Rönans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

226

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MİLLÎ SİRKETİ




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.

Şirket konut satışlarındaki talebin 2024 yılının ikinci yarısından itibaren normalleşmeye başlayacağını öngörmektedir. Bu kapsamda Maltepe Park Konut projesine 2024 yılında başlanmış olup, ön satışlarına 2024 yılı ikinci yarısında başlamayı planlamaktadır. Beklenen iyileşmenin gerçekleşmesi halinde projeyi ve satışların önemli kısmının 2026 yılının ikinci yarısında tamamlamayı hedeflemektedir.




05 Nisan 2024

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

227

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 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.



05 Nisan 2024

  
Rönnesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

228

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 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		-	-

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

229

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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 1 Aralık 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 İhraççada 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		Ankara Bölge Müdürü	Yoktur	Yoktur
Melis Kapancı	Kiralama Direktörü, İcra Komitesi Üyesi		-	Yoktur	Yoktur
Özlem Songur	Hukuk Müşaviri, İcra Komitesi Üyesi		Hukuk Müşaviri	Yoktur	Yoktur

*[Handwritten signatures]*

230

Kongresis Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER



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:

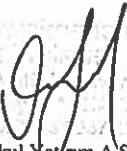
#### Kamil Yanıkömeroğlu – Yönetim Kurulu Başkanı


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 ünvanı 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.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

231

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



05 Nisan 2024

### Yağmur Yaşar – Yönetim Kurulu 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 – 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 Holding 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. Kariyerine Akbank T.A.Ş'de Kurumsal Bankacılık bölümünde başlamış olup, finans ve bankacılık alanında toplam 11 yıl deneyimi bulunmaktadır. Rönesans Gayrimenkul bünyesine 2017 yılında katılmış olup, 2023 yılında atandığı CFO'luk görevini sürdürmektedir.

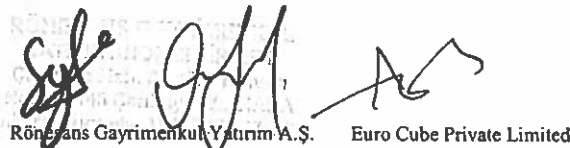
### Özgür Canbaş – Yönetim Kurulu Üyesi

Özgür Canbaş, 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. Canbaş, 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.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

232

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ANONİM ŞİRKETİ





### **Sercan Yüksel (Rönesans Holding Türkiye Yatırım Grubu CFO'su, İcra Komitesi 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. 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. Kariyerine Akbank T.A.Ş.'de Kurumsal Bankacılık bölümünde başlamış olup, finans ve bankacılık alanında toplam 11 yıl deneyimi bulunmaktadır. Rönesans Gayrimenkul bünyesine 2017 yılında katılmış olup, 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)**

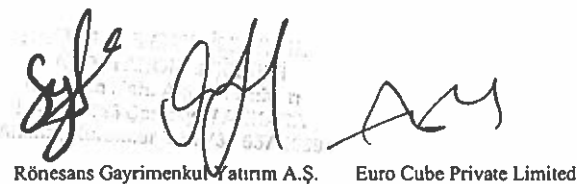
Melis Kapancı, 2006 yılında Louis Pasteur, Strasbourg Üniversitesinde ekonomi eğitimini tamamlamış olup kariyerine yine 2006 yılında AVM kiralama ve yönetim alanında faaliyet gösteren Cefic Türkiye'de başlamıştır. Devamında kiralama direktörü olarak AVM Partners, Emaar ve Rixos gruplarında görev yapmıştır. 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)**

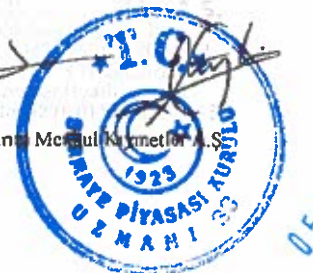
Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü lisans eğitimini 2010 yılında birincilik ile bitiren Baki Doğanay, aynı üniversitede "İnşaat Yönetimi" alanında yüksek lisans eğitimine devam etmektedir. Proje Yönetimi ve Varlık Yönetimi alanında toplamda 13 yıl deneyimi bulunmakta olup

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

233

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



05 Nisan 2024


İhraççı bünyesine 2015 yılında katılmıştır. 2023 yılında atandığı Varlık Yönetimi Direktörü pozisyonunda görevini sürdürmektedir.

#### Ali Alper (Genel Müdür Yardımcısı)

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 Holding 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 ünvanları, 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
<b>Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri</b>						
İpek Ilıcak Kayaalp	DESNA GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	DESNA HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi	29.593.005 TL	29.593.005	%5	15.04.2022	Devam
	KZA GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RG YATIRIM VE GAYRİMENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RI RÖNESANS İNŞAAT YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RNS MENKUL VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi	10.000.000 TL	10.000.000	%4,8	26.06.2023	Devam
	RÖNESANS ENDÜSTRİ TESİSLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.12.2019) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS ENERJİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi	55.000.000 TL	55.000.000	%4,74	22.09.2008	Devam
	VOLGA DIŞ TİCARET VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi	800.000 TL	800	%5	23.07.1993	Devam
	RÖNESANS MEA İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 13.06.2019) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS REY ENDÜSTRİYEL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS YENİLENEBİLİR ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
Kamil Yankömeroğlu	ADN PPP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

234

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER



05.03.2024

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
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ATAPORT TURİZM GAYRİMENKUL YATIRIM VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Erenköy Gayrimenkul Yatırım Temsilcisi)			-		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BRS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ BÖLGESİ YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEYHAN POLİPROPİLEN ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 25.05.2022) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CYN PETROKİMYA ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ELZ SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ERENKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	FTR PPP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	GAZİANTEP HASTANE SAĞLIK HİZMETLERİ İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	İSTANBUL PPP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KANDILLI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		



05 Nisan 2024

Rönçens Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

235

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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
	MR İŞLETME HİZMETLERİ DANIŞMANLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 30.09.2023) – Yönetim Kurulu Üyesi					
	NAKKAŞ OTOYOL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RC ALTYAPI YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 31.03.2022) – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RME SAĞLIK HİZMETLERİ DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RMİ RÖNESANS MEDİKAL TAAHHÜT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	3.294 TL	3294	%3	28.03.2013	Devam
	RNS CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİYEL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022) – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RNS CIS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RNS MEDİKAL SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RNS NAKKAŞ ALTYAPI YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RNS PPP ALTYAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RNS PPP SOSYAL ALTYAPI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.09.2023) – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RNS TESİS BAKIM ONARIM DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RÖNESANS BOREAS İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 27.03.2019) – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	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) – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RÖNESANS REY ENDÜSTRİYEL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 27.12.2022) – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RÖNESANS RSI SAĞLIK İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RÖNESANS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	3.622.500 TL	3.622.500	%3	29.11.2012	18.05.2022
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RS TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RSM İŞLETME HİZMETLERİ DANIŞMANLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RSY GAZİANTEP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RSY KZT SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RSY SAĞLIK TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					



*[Signature]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*  
Euro Cube Private Limited

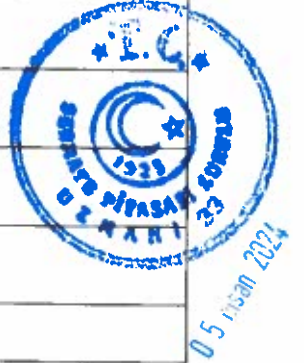
236



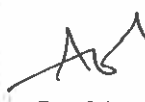
*[Signature]*  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*[Signature]*  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

*[Signature]*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 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
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SUADİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ŞİŞLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TBO SAĞLIK İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	YZG SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
Özgür Canbaş	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.03.2018) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.03.2018) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.03.2018) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BNRAY İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.08.2019) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ BÖLGESİ YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 19.12.2022) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEYHAN POLİPROPİLEN ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CYN PETROKİMYA ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	DAPEK LİMAN HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	DESNA GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.01.2023) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	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) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
RÖNESANS ENERJİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 30.03.2023) - Yönetim Kurulu Üyesi			-			






  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

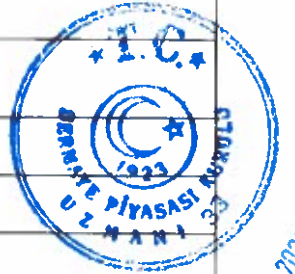
237



  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	RÖNESANS HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 02.02.2023) - Yönetim Kurulu Üyesi					
	RÖNESANS LİMAN YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	RÖNESANS REY ENDÜSTRİYEL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 27.12.2022) - Yönetim Kurulu Üyesi					
Yağmur Yaşar	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	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)					
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	KURTKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi)					
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) - Yönetim Kurulu Üyesi						



05 Nisan 2024

*[Signature]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*  
Euro Cube Private Limited

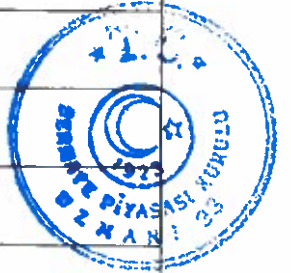
*[Signature]*

238

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

*[Signature]*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 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
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
Sercan Yüksel	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	ALACAATLI İNŞAAT YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	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			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-			



05.05.2024

*Seyfe*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*AS*  
Euro Cube Private Limited

239

*AK*  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*Deniz*  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

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
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ BÖLGESİ YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	DC HİDRO ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	DESNA GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.01.2023) - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	GAZİANTEP HASTANE SAĞLIK HİZMETLERİ İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 16.01.2023) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	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			-		
	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			-		
	KZA GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 14.09.2020) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	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 (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	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			-		



05 Nisan 2024

*[Signature]*

Kenesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*

*[Signature]*

Euro Cube Private Limited

240

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*[Signature]*

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

*[Signature]*

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 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
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) – Genel Müdür Yardımcısı					
	RESTATE MENKUL VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi 21.09.2023) – Kurumsal Hizmetler Müdürü					
	RNS NAKKAŞ ALTYAPI YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RNS PPP ALTYAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	RNS PPP SOSYAL ALTYAPI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.09.2023) – Yönetim Kurulu Üyesi					
	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 VARLIK VE PROJE YATIRIMLARI A.Ş. (Görev bitiş tarihi: 31.03.2022) – Genel Müdür Yardımcısı					
	RÖNESANS ENERJİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RÖNESANS KONUT GELİŞTİRME İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022) – Mali İşler Direktörü					
	RÖNESANS RSI SAĞLIK İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RÖNESANS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Kurumsal Hizmetler Müdürü					
	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					
	RSY SAĞLIK TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	RYE ENERJİ GELİŞTİRME VE ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi					
	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					
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev 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					



05.05.2024

*[Handwritten signatures]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

241

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyen, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	ZEYTİNBURNU İNŞAAT YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
Ömer Sinan Tekol	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	AKATLAR GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.12.2021) - Mali İşler Müdürü			-		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	AYAZAĞA 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 - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAHARİYE 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 - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAKIRKÖY 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 - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM 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 - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ERENKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Varlık temsilcisi)			-		
	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			-		
	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			-			



05.04.2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

242

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyen, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KABATAŞ 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 - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	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 - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	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 - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	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 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 3 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 - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 4 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 - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	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 (Görev bitiş tarihi: 01.12.2023) - Mali İşler Direktörü			-		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		



05 Nisan 2024

*[Handwritten signatures]*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

243

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

*[Handwritten signature]*

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
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 3.11.2022) - Mali İşler Müdürü			-		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SUADIYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Varlık temsilcisi)			-		
	ŞİŞLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Varlık temsilcisi)			-		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	YAKACIK 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 - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
<b>Şirket'in Yönetiminde Söz Sahibi Personel</b>						
Ali Alper	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		



05.11.2024

*[Signatures]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

244

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

*[Signatures]*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 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
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	REC HAVACILIK TAŞIMACILIK TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
Yahim Gürakan	REC HAVACILIK TAŞIMACILIK TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					

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 uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.



*[Signature]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*  
Euro Cube Private Limited

245

*[Signature]*  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

*[Signature]*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024

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.

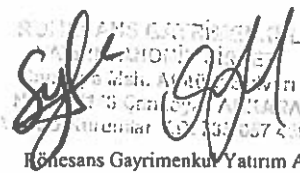
15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

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.

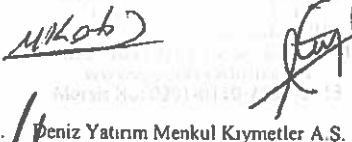


  
İhtesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

246

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 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 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için sırasıyla toplam 5.664 bin TL, 11.929 bin TL ve 23.566 bin TL tutarlarında ödeme yapılmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	5.664	11.929	23.566
<b>Toplam</b>	<b>5.664</b>	<b>11.929</b>	<b>23.566</b>

(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 (709.328 TL) ve kullanılmamış izin menfaatleri (2.588.280 TL) için 31 Aralık 2023 itibarıyla 5.811.871 TL karşılık ayırmıştır.



05 Nisan 2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

247

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

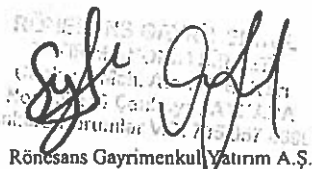
17.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

### 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

### Şirket'in Yönetiminde 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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

248

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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



05.11.2022



Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Melis Kapancı	Kiralama Direktörü, İcra Komitesi Üyesi		-	Yoktur	Yoktur
Özlem Songur	Hukuk Müşaviri, İcra Komitesi Üyesi		Hukuk Müşaviri	Yoktur	Yoktur
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

**17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla İhraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:**

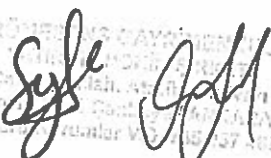
Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdiğinde ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**17.3. İhraççı'nın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:**

Şirket tarafından denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve kurumsal yönetim komitesi kurulacak olup söz konusu komitelere sermaye piyasası mevzuatına uygun şekilde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi atanacaktır. Söz konusu komiteler halihazırda mevcut olmakla birlikte Şirket paylarının halka arzını takiben II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürelerle uyularak ve her hâlükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleşecek ilk genel kurul toplantısına kadar sermaye piyasası mevzuatına uygulanmasını tatbik edilmesi planlanmaktadır.



05 Nisan 2024

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

249

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

#### 17.4. İhraççı'nın Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

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."

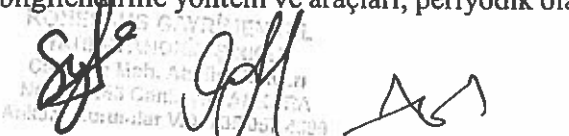
II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tâbi olacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla Şirket, Kurul'ca 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, 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/3 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

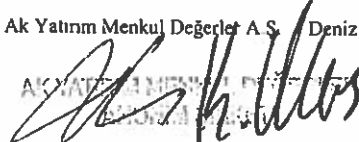
Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tâbi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar ve müşteriler olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük 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

  
Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

250

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





05 Mayıs 2024

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 toplantılarıdır.

### Bağış ve Yardım Politikası

Şirket, 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/3 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, SPK'n, TTK, Türk Borçlar Kanunu 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 aynı 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, 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/3 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 sunulacak 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

Rönas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

251

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2024

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, 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, 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/3 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 dağıtım 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, SPKn, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği ve vergi düzenlemeleri çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir net dönem kârının asgari 50'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.

  
Rönçsahs Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

252

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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 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.

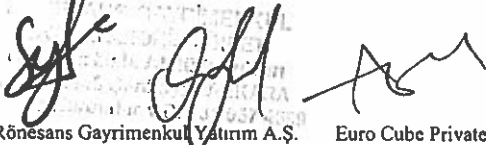
Kâr payı avansı Şirket'in ara dönem konsolide finansal tablolarında yer alan kârları üzerinden nakden dağıtılır. Belirli bir ara döneme ilişkin kâr payı avansı taksitle dağıtılamaz. Kâr payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın 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:**

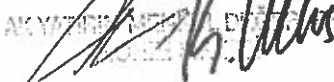
**Yatırımcı İlişkileri Bölümü Temel Faaliyetleri:**

- 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.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

253

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.





05 Nisan 2024

- 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.

### 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.



05 Nisan 2024

*[Handwritten signatures]*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

254

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

*[Handwritten signatures]*

## 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:

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 316’dır. Aşağıda yer alan tablo, anılan tarihler itibarıyla çalışan sayılarının, çalışma yerlerine göre dağılımını yansıtmaktadır:

	31 Aralık		
	2021	2022	2023
AVM	180	168	192
Merkez ofis	101	100	124
<b>TOPLAM</b>	<b>281</b>	<b>268</b>	<b>316</b>

İl	Lokasyon	Personel Sayısı (31 Aralık 2023)
Adana	İşletme	17
Ankara	İşletme	16
İstanbul	İşletme	90
	Merkez	124
İzmir	İşletme	33
Kahramanmaraş	İşletme	11
Samsun	İşletme	13
Şanlıurfa	İşletme	12
<b>Toplam</b>		<b>316</b>

(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.

  
Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

255

Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

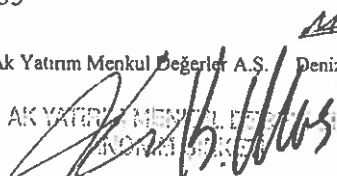
Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler



05 Haziran 2024

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

  
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER 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.

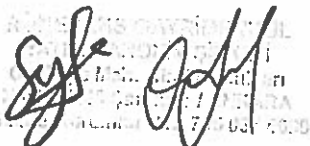
### Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın; Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı							
	Son Genel Kurul Toplantısı 20 Mart 2024				Son Durum İzahname tarihi itibarıyla			
	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)	Pay Grubu	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)	Pay Grubu
Rönesans Varlık	225.477.000	74,24	74,24	A	225.477.000	74,24	74,24	A
Euro Cube	59.042.550	19,44	19,44	A	59.042.550	19,44	19,44	A
Euro Cube	6.074.338	2,00	2,00	B	6.074.338	2,00	2,00	B
Murat Özgümüş	5.965.000	1,96	1,96	A	5.965.000	1,96	1,96	A
Kamil Yanıkömeroğlu	7.158.000	2,36	2,36	A	7.158.000	2,36	2,36	A
<b>TOPLAM</b>	<b>303.716.888</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>		<b>303.716.888</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	

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 Varlık ve Euro Cube'ün ortaklarının sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Rönesans Varlık'ın Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. olan eski ünvanı 11 Ocak 2024 tarihli genel kurul toplantısında Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. olarak değiştirilmiş, bu husus 11 Ocak 2024 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilip 12 Ocak 2024 tarihli ve 10999 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Rönesans Varlık'ın Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul Toplantısı 11 Ocak 2024		Son Durum İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Rönesans Holding	569.205.761	100	569.205.761	100



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

256

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





<b>TOPLAM</b>	<b>569.205.761</b>	<b>100</b>	<b>569.205.761</b>	<b>100</b>
---------------	--------------------	------------	--------------------	------------

<b>Rönesans Holding'in Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</b>				
<b>Ortağın;</b>	<b>Sermaye Payı / Oy Hakkı</b>			
<b>Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı</b>	<b>Son Genel Kurul Toplantısı</b>		<b>Son Durum</b>	
	<b>11.09.2023</b>		<b>İzahname tarihi itibarıyla</b>	
	<b>(TL)</b>	<b>(%)</b>	<b>(TL)</b>	<b>(%)</b>
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
<b>TOPLAM</b>	<b>1.160.949.868</b>	<b>100,00</b>	<b>1.160.949.868</b>	<b>100,00</b>

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. Euro Cube dolaylı olarak tamamen Singapur Hükümeti Maliye Bakanlığına (İngilizcesi "Minister for Finance of the Government of Singapore") aittir. Euro Efes S.à r.l, Şirket'teki hisselerinin tamamını 13 Temmuz 2023 tarihinde Euro Cube'a devretmiştir. Euro Efes S.à r.l ve hâlihazırda Şirket sermayesinin %21,44'üne sahip olan Euro Cube, GRPL'nin dolaylı olarak tamamına sahip olduğu bağlı ortaklıklardır. Bu nedenle, hisse devri GRPL'nin bağlı ortaklıklarının içsel yeniden yapılanması çerçevesinde gerçekleştirilen grup içi bir işlemidir ve Şirket'in planlanan ilk halka arz işlemi ile herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.

İhraççının son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan olarak %5 veya fazlası olan tüzel kişiler Rönesans Varlık 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.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

257

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

## İhraççı'nın Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

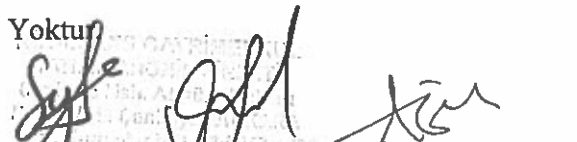
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	20 Mart 2024		İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Rönesans Varlık	225.477.000	74,24	225.477.000	74,24
Rönesans Holding	225.477.000	74,24	225.477.000	74,24
Erman Ilıcak	205.677.077	67,72	205.677.077	67,72
İpek Ilıcak Kayaalp	10.812.321	3,56	10.812.321	3,56
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
<b>TOPLAM</b>	<b>303.716.888</b>	<b>100</b>	<b>303.716.888</b>	<b>100</b>

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			
	20 Mart 2024		İzahname tarihi itibarıyla	
	(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
<b>TOPLAM</b>	<b>303.716.888</b>	<b>100</b>	<b>303.716.888</b>	<b>100</b>

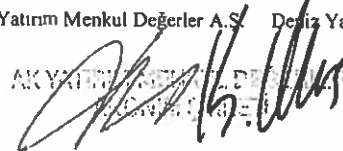
19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

258

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





05 Nisan 2024

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 22 Kasım 2023 tarih ve 73/1590 sayılı toplantısında Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçiş başvurusunu onaylamıştır.

SPK'nın 22 Kasım 2023 tarih ve 73/1590 sayılı izni ve Ticaret Bakanlığı'nın 30 Kasım 2023 tarih ve E-50035491-431.02-00091506922 sayılı izninin ardından Esas Sözleşme değişikliğinin 1 Aralık 2023 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında kabul edilmesiyle kayıtlı sermaye sistemine geçilmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL olup, çıkarılmış sermayesi ise 303.716.888 TL'dir. Şirket'in sermayesini temsil eden paylar hakkında bilgi aşağıda yer alan tabloda yer almaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü	Nominal Değer (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kurulu üyelerinin üçünün seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu başkanı ve başkan yardımcısı bu adaylar arasından seçilecektir.	1,00	297.642.550	98
B	Nama	İmtiyazı bulunmamaktadır.	1,00	6.074.338,00	2
			<b>Toplam</b>	<b>303.716.888</b>	<b>100</b>

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 başkanı ve başkan yardımcısı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilecektir. Yönetim kurulu kararlarının alınması bakımından yönetim kurulu başkanı veya başkan yardımcısının herhangi bir üstün oy bulunmamaktadır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden toplam 297.642.550 adet A grubu imtiyazlı pay Rönesans Varlık (225.477.000), Euro Cube (59.042.550), Kamil Yanıkömeroğlu (7.158.000) ve Murat Özgümüş'e (5.965.000) aittir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden 6.074.338 adet B Grubu pay Euro Cube'a ait olup B grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

259

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MÜDÜRLÜĞÜ



**19.4. İhraççı'nın bilgisi dâhilinde doğrudan veya dolaylı olarak İhraççı'nın yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da İhraççı'yı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret ünvanı, yönetim hâkimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:**

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %74,24'ünü temsil eden A grubu paylara sahip olan Rönesans Varlık ile Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %19,44'ünü temsil eden A grubu paylara sahip olan Euro Cube, Şirket'in yönetim hakimiyetine sahiptir. Rönesans Varlık'ın çıkarılmış sermayesinin %100'ünü temsil eden paylara sahip olan Rönesans Holding'in sermayesinin %90,01'ine sahip olan Erman Ilıcak ile Euro Cube GRPL'in tamamına sahip olduğu dolaylı iştiraki olduğu için GRPL, Şirket'in yönetim hakimiyetine dolaylı olarak sahiptir. Euro Cube dolaylı olarak tamamen Singapur Hükümeti Maliye Bakanlığına (İngilizcesi "Minister for Finance of the Government of Singapore") aittir.

Söz konusu kontrolün kaynağı sahip olunan A grubu pay miktarı ve A grubu paylara tanınan yönetim kurulu için aday gösterme imtiyazıdır.

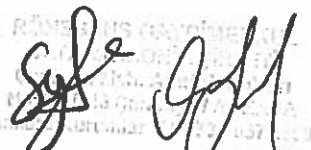
Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca Şirket altı kişilik bir yönetim kurulu tarafından yönetilir. A Grubu paylar Şirket'in çıkarılmış sermayesinin en az %15'ini temsil ettiği sürece, Şirket yönetim kurulu üyelerinin üçü A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek olup, Şirket'in yönetim kurulu başkanı 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.

RGY Hissedarlar Sözleşmesi uyarınca Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe, genel kurulda Rönesans Varlık'ın, sahip olduğu imtiyazlı A grubu paylar yoluyla, aday göstereceği üç yönetim kurulu üyesinden birini aday gösterme hakkına (yükümlülüğüne değil) sahip olacaktır. Bu çerçevede, Euro Cube'ün aday gösterme hakkını kullanmayı seçmesi halinde, Rönesans Varlık'ın sahip olduğu imtiyazlı A grubu paylar yoluyla belirleyeceği yönetim kurulu üyelerini tespit ederken, bir üyeyi Euro Cube'ün göstereceği kişi olarak belirlemesi gerekecektir.

Yine, Euro Cube'ün hissedarlık oranı %15 veya üzerinde olduğu ve Euro Cube tarafından yukarıda açıklandığı üzere aday gösterilen bir yönetim kurulu üyesi bulunmadığı sürece, Rönesans Varlık ve Rönesans Varlık tarafından imtiyaz kapsamında atanan yönetim kurulu üyeleri, sahibi oldukları oy haklarını aşağıda sayılan konularda karar alınması yönünde kullanmadan Euro Cube'ün onayını alacaktır. Euro Cube tarafından aday gösterilen bir yönetim kurulu üyesi olması halinde ise, Euro Cube'ün hissedarlık oranı %15 veya üzerinde olduğu sürece, aşağıda sayılan konularda bu yönetim kurulu üyesinin onayı aranacaktır. Ayrıca, Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden bir hissedarlık oranına sahip olduğu sürece, Euro Cube'ün bir yönetim kurulu üyesi aday gösterme hakkını kullanıp kullanmamış olmasından bağımsız olarak, Rönesans Varlık oy haklarını aşağıda sayılan konularda karar alınması yönünde kullanmadan Euro Cube'ün onayını alacaktır.

- Şirket'in amaç ve faaliyet konusundaki değişiklikler.
- Şirket'in yatırım kriterlerindeki değişiklikler.
- Şirket'in ilk halka arzı ve ilk halka arz şartlarına dair anlaşma.



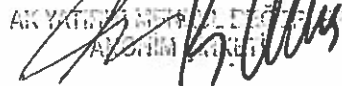
  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

260

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


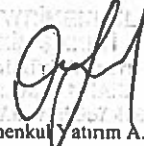
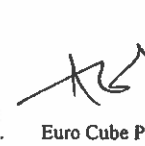
- Şirket'in sermayesindeki bazı değişiklikler.
- Herhangi bir Grup şirketinin tasfiyesi.
- Şirket'in esas sözleşme ve diğer kurumsal belgelerindeki bazı değişiklikler.
- Şirket'in yönetim kurulu yapısında değişiklikler.
- Denetçi değişiklikleri.
- Yıllık bilançoların onaylanması veya Şirket hesap döneminin değiştirilmesi
- Belirli eşikleri aşan yatırımlar ve varlıkların elden çıkarılması ile ilgili kararlar.
- Sermaye artırımını nedeniyle Şirket hissedarlarının rüçhan haklarının kısıtlanması.
- Bir Rönesans Grubu şirketinin borcunu ya da yükümlülüğünü güvence altına almak için herhangi bir Grup şirketinin malvarlıkları üzerine takyidat kurulması.
- Grup şirketleri ile Rönesans Grubu şirketlerinin arasında, belirli eşikleri aşan sözleşmelerin imzalanması, feshedilmesi veya tadil edilmesi.
- Bir kontrgarantinin bulunması durumu saklı olmak üzere, bir Grup şirketi dışında herhangi bir üçüncü kişi için garanti verilmesi veya yükümlülük altına girilmesi.
- Bazı hissedar kredisi işlemleri.

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.

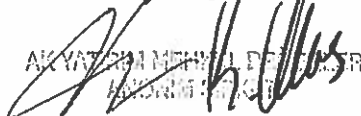
Esas Sözleşme'nin 14. maddesine göre SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulmaksızın alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup, esas sözleşmeye aykırı sayılır. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in 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.

    
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

261

 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



05 Nisan 2024

**19.5. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:**

Uygulanması sonucunda daha ileri bir zamanda Şirket'in yönetim hakimiyetinde bir değişiklik meydana getirebilecek, Şirket'in de bilgi sahibi olduğu anlaşma veya düzenleme bulunmamaktadır.

**19.6. Sermayede ki veya toplam oy hakkı içinde ki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:**

Sermayede ki veya toplam oy hakkı içinde ki doğrudan payı %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortak bulunmamaktadır.



05 Nisan 2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

262

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

## 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 örtülü 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 vermektan 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.


Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK) aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotek ve Kefaletler (TRİK) - (Bin TL)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	11.365.316	13.285.946	17.862.253
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı (*)	4.799.129	5.263.014	7.532.527
i. Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
ii. B ve C Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	4.799.129	5.263.014	7.532.527
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>16.164.445</b>	<b>18.548.960</b>	<b>25.394.781</b>

(\*) Diğer grup şirketleri lehine verilen kefalet ve garantiler; Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul ve Kurtköy Gayrimenkul şirketleri lehine doğrudan katılan sermaye payı oranında Şirket tarafından bankalara verilmiş kredi kefaletlerinden oluşmaktadır.


  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

263

  
Deniz Yatırım Menkul Kurumu A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Şirket'in Bağlı Ortaklıklar adına verdiği teminatların toplam tutarı 11.365.316 bin TL'dir ve 11.213.443 bin TL'si ipotek, 151.873 bin TL'si verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2023
İpotek ve teminat mektupları	11.365.316

Şirket'in Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul ve Kurtköy Gayrimenkul adına verdiği teminatların toplam tutarı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 4.799.129 bin TL'dir.

Bin TL	31 Aralık 2023
Esentepe Gayrimenkul	1.714.040
Feriköy Gayrimenkul	1.954.936
Kurtköy Gayrimenkul	1.130.153
<b>Toplam</b>	<b>4.799.129</b>

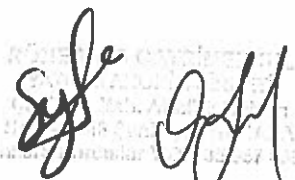
İlişkili tarafla yapılan işlem, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın, raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında varlıkların ya da yükümlülüklerin transferidir.


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 Varlık'a 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 Holding Grubu'nun holding şirkettir ve Rönesans Holding Grubu şirketlerine IT, insan kaynakları ve danışmanlık vb. hizmetler sağlamaktadır. Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş., Grup'un AVM 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)

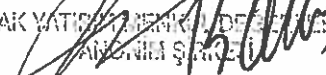
31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolara göre ilişkili taraflardan alacakları aşağıdaki gibidir:

  
Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

264

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



05 Nisan 2024



İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar – Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş. <sup>75</sup>	4.442	2.630	52.378
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	9.960	11.494	16.915
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	6.017	6.756	12.518
Kandilli Gayrimenkul Yatırım Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	26	-	-
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	2.305
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. <sup>76</sup>	4.123	2.959	2.165
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. <sup>77</sup>	1.608	1.953	2.077
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş. <sup>78</sup>	-	1.310	26
Rönesans Holding A.Ş.	165	4.002	795
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	-	219	-
Euro Cube Private Limited <sup>79</sup>	-	-	-
Rönesans Sağlık Yatırım A.Ş.	-	8.935	-
Diğer	1.329	3.523	2.665
<b>Toplam</b>	<b>27.670</b>	<b>43.781</b>	<b>91.845</b>

Ticari alacaklar çoğunlukla varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Olmayan Alacaklar - Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş. <sup>80</sup>	236	2.084	1
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	341	-	-
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	168	-	-
Kandilli Gayrimenkul Yatırım Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	-
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	-
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. <sup>81</sup>	56	97	205
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. <sup>82</sup>	-	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş. <sup>83</sup>	-	-	-

<sup>75</sup> Ticari alacaklar tesis yönetim hizmeti, varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır.

<sup>76</sup> Ticari borçlar alınan inşaat hizmetlerine ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır.

<sup>77</sup> Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kirasını içermektedir.

<sup>78</sup> REC Uluslararası İnşaat Yatırım bakiyesi Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut, Maltepe Park AVM ve Ofis, Kahramanmaraş Piazza AVM ve Şanlıurfa Piazza AVM için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilgilidir.

<sup>79</sup> İlgili ticari olmayan alacak bakiyesi 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes S.à r.l'den Euro Cube'a devredildiği için 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki bakiyeler Euro Efes S.à r.l.'ye aittir ve nitelik olarak ticari olmayan alacaklardır.

<sup>80</sup> Ticari alacaklar tesis yönetim hizmeti, varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır.

<sup>81</sup> Ticari borçlar alınan inşaat hizmetlerine ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır.

<sup>82</sup> Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kirasını içermektedir.

<sup>83</sup> REC Uluslararası İnşaat Yatırım bakiyesi Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut, Maltepe Park AVM ve Ofis, Kahramanmaraş Piazza AVM ve Şanlıurfa Piazza AVM için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilgilidir.

*[Handwritten signatures]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

265

*[Handwritten signatures]*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Aralık 2024

Rönesans Holding A.Ş.	-	-	-
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	-	-	-
Euro Cube Private Limited <sup>84</sup>	-	-	113
Rönesans Sağlık Yatırım A.Ş.	-	-	-
Diğer	8	5	3
<b>Toplam</b>	<b>809</b>	<b>2.186</b>	<b>322</b>

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

31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolara göre ilişkili taraflara ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar - Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. <sup>85</sup>	59.942	100.012	54.268
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. <sup>86</sup>	142.490	85.449	80.922
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş.	-	87.173	36.286
Rönesans Holding A.Ş.	5.981	12.351	1.711
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	12	-	228
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	391	-	-
Rönesans Sağlık Yatırım A.Ş.	-	999	-
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	-	-	2
Diğer	4.564	414	90
<b>Toplam</b>	<b>213.380</b>	<b>286.398</b>	<b>173.508</b>

31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolara göre ilişkili taraflara verilen avanslar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Verilen Avanslar - Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. <sup>87</sup>	-	51.440	-
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	324.247
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	6.215	5.960	-
<b>Toplam</b>	<b>6.215</b>	<b>57.400</b>	<b>324.247</b>




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

<sup>84</sup> İlgili ticari olmayan alacak bakiyesi 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes S.à r.l'den Euro Cube'a devredildiği için 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki bakiyeler Euro Efes S.à r.l.'ye aittir ve nitelik olarak ticari olmayan alacaklardır.

<sup>85</sup> Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.

<sup>86</sup> Salacak Gayrimenkul ve Tarabya Gayrimenkul'den kaynaklanan ticari borçlar alınan inşaat işleriyle ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır.

<sup>87</sup> REC Uluslararası İnşaat Yatırım bakiyesi deprem ve sel için yapılan inşaat onarım faaliyetleri kapsamında ödenen avanslardır.

    
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

266

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.





31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolara göre ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borç – Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	30.155	16.047	994.319
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	5.324	93.711	85.486
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş.	-	1.686	-
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	1.701
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.	511	313	4.761
Rönesans Holding A.Ş.	509	326	18
Diğer	2	28	-
<b>Toplam</b>	<b>36.501</b>	<b>112.111</b>	<b>1.086.285</b>

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

31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolara göre ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir:


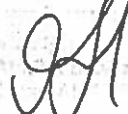

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borç – Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Esentepe Gayrimenkul	1.663.327	665.130	587.329
Kurtköy Gayrimenkul	308.921	265.596	256.940
Feriköy Gayrimenkul	1.664.207	1.436.165	502.579
Euro Cube Private Limited <sup>61</sup>	-	-	97.174
Euro Efes S.à r.l. <sup>88</sup>	148.036	117.410	-
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	542.430	430.213	340.174
<b>Toplam</b>	<b>4.326.921</b>	<b>2.914.514</b>	<b>1.784.196</b>

### İlişkili Taraf İşlemleri

Bin TL	1 Ocak-31 Aralık 2023		
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	170.230	252.746
Euro Cube Private Limited <sup>89</sup>	-	-	34.658
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	647.331	-	-

<sup>88</sup> İlgili bakiye 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes S.à r.l.'den Euro Cube'a devredildiği için, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki bakiyeler Euro Efes S.à r.l.'ye aittir.

<sup>89</sup> İlgili bakiye 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes S.à r.l.'den Euro Cube'a devredildiği için, 2023 dönemine ilişkin bakiyeler Euro Cube'a aittir.

    
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

267

   
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Euro Efes S.à r.l.

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	229.563	1.481	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	13.280	-
IVF Investment and Credit Pte.Ltd.	-	-	319.427
Gamstar Pte. Ltd.	-	-	144.771
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	5.017	6.895	-
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	-	-	101.107
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	42.915	-	-
Rönesans Holding A.Ş.	5.886	10.829	-
Diğer	2.330	2.308	-
<b>Toplam</b>	<b>933.042</b>	<b>205.024</b>	<b>852.709</b>

Bin TL	1 Ocak-31 Aralık 2022		
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	91.271	151.062
Euro Efes S.à r.l	-	-	35.904
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	755.149	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	126.262	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	9.931	-
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	-	-	118.407
Rönesans Holding A.Ş.	31.461	5.993	-
Diğer	2.401	17.255	-
<b>Toplam</b>	<b>915.273</b>	<b>124.449</b>	<b>305.373</b>

Bin TL	1 Ocak - 31 Aralık 2021			
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Alınan Faizler	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	93.233	2.055	200.606
Euro Efes S.à r.l	-	-	-	34.774
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	-	-	-	114.684
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	393.735	-	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	10.072	-	-
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.	29.361	2.055	-	-

*Sevge*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*AK*  
Euro Cube Private Limited

268

*AK*  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*AK*  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



05 Nisan 2024

Rönesans Holding A.Ş.	13.510	-	-	-
Diğer	5.052	4.187	-	-
<b>Toplam</b>	<b>441.658</b>	<b>109.548</b>	<b>2.055</b>	<b>350.064</b>

Krediler*	31 Aralık 2021		31 Aralık 2022		31 Aralık 2023	
	Bin TL	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli
IVF Investment and Credit Pte. Ltd.	-	-	-	-	20.845	2.798.182
Gamstar Pte. Ltd.	-	-	-	-	9.276	1.245.139
<b>Toplam</b>	-	-	-	-	<b>30.121</b>	<b>4.043.320</b>

\*İlgili krediler, çıkarılan tahvillerin itfa edilmesi amacıyla kullanılmıştır.

## 20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraçının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili taraflara verilen hizmet satışlarının Şirket'in net satış hasılatı içindeki payı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %3,32, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %2,96 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla %4,09'dur. İncelenen dönemlerde, Şirket'in hasılatının ortalama %95'ini yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluşturmaktadır.



05 Nisan 2024

*[Signature]*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*  
Euro Cube Private Limited

269

*[Signature]*  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*[Signature]*

*[Signature]*

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

*[Signature]*

## 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 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 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 kararla 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 Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

270

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MEVLANA SOKAĞI

34398 BEŞİKTAS/İSTANBUL

Tic. Sic. No: 270

Şirket Sicil No: 270



SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış 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. Yönetim kurulu kararlarının alınması bakımından yönetim kurulu başkanı veya başkan yardımcısının herhangi bir üstün oyu bulunmamaktadır. 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.

  
Röhşans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

271

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  


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 ünvanı 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 özgü olduğuna 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.

Roncesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

272

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

05 Ocak 2024



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.

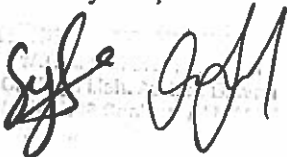
Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Komiteleri" başlıklı 13. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun SPK'n, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ile TTK ve ilgili mevzuat kapsamında kurmakla yükümlü olduğu komitelerin oluşumu, görev ve çalışma esasları ile yönetim kurulu ile ilişkileri 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. Yönetim kurulu kararlarının alınması bakımından yönetim kurulu başkanı veya başkan yardımcısının herhangi bir üstün oyu bulunmamaktadır. 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.

RGY Hissedarlar Sözleşmesi uyarınca Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe, genel kurulda Rönesans Varlık'ın, sahip olduğu imtiyazlı A grubu paylar yoluyla, aday göstereceği üç yönetim kurulu üyesinden birini aday gösterme hakkına (yükümlülüğüne değil) sahip olacaktır. Bu çerçevede, Euro Cube'ün aday gösterme hakkını kullanmayı seçmesi halinde, Rönesans Varlık'ın sahip olduğu imtiyazlı A grubu paylar yoluyla

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

273

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



05 Nisan 2024

belirleyeceği yönetim kurulu üyelerini tespit ederken, bir üyeyi Euro Cube'ün göstereceği kişi olarak belirlemesi gerekecektir.

Yine, Euro Cube'ün hissedarlık oranı %15 veya üzerinde olduğu ve Euro Cube tarafından yukarıda açıklandığı üzere aday gösterilen bir yönetim kurulu üyesi bulunmadığı sürece, Rönesans Varlık ve Rönesans Varlık tarafından imtiyaz kapsamında atanan yönetim kurulu üyeleri, sahibi oldukları oy haklarını aşağıda sayılan konularda karar alınması yönünde kullanmadan Euro Cube'ün onayını alacaktır. Euro Cube tarafından aday gösterilen bir yönetim kurulu üyesi olması halinde ise, Euro Cube'ün hissedarlık oranı %15 veya üzerinde olduğu sürece, aşağıda sayılan konularda bu yönetim kurulu üyesinin onayı aranacaktır. Ayrıca, Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden bir hissedarlık oranına sahip olduğu sürece, Euro Cube'ün bir yönetim kurulu üyesi aday gösterme hakkını kullanıp kullanmamış olmasından bağımsız olarak, Rönesans Varlık oy haklarını aşağıda sayılan konularda karar alınması yönünde kullanmadan Euro Cube'ün onayını alacaktır.

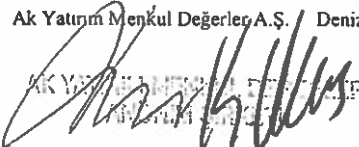
- Şirket'in amaç ve faaliyet konusundaki değişiklikler.
- Şirket'in yatırım kriterlerindeki değişiklikler.
- Şirket'in ilk halka arzı ve ilk halka arz şartlarına dair anlaşma.
- Şirket'in sermayesindeki bazı değişiklikler.
- Herhangi bir Grup şirketinin tasfiyesi.
- Şirket'in esas sözleşme ve diğer kurumsal belgelerindeki bazı değişiklikler.
- Şirket'in yönetim kurulu yapısındaki bazı değişiklikler.
- Denetçi değişiklikleri.
- Yıllık bilançoların onaylanması veya Şirket hesap döneminin değiştirilmesi.
- Belirli eşikleri aşan yatırımlar ve varlıkların elden çıkarılması ile ilgili kararlar.
- Sermaye artırımını nedeniyle Şirket hissedarlarının rüçhan haklarının kısıtlanması.
- Bir Rönesans Grubu şirketinin borcunu ya da yükümlülüğünü güvence altına almak için herhangi bir Grup şirketinin malvarlıkları üzerine takyidat kurulması.
- Grup şirketleri ile Rönesans Grubu şirketlerinin arasında, belirli eşikleri aşan sözleşmelerin imzalanması feshedilmesi veya tadil edilmesi.
- Bir kontrgarantinin bulunması durumu saklı olmak üzere, bir Grup şirketi dışında, herhangi bir üçüncü kişi için garanti verilmesi veya yükümlülük altına girilmesi.
- Bazı hissedar kredisi işlemleri.

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 toplantı ve karar alır. Esas Sözleşme'nin 17. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her bir

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

274

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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 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.

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

275

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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.

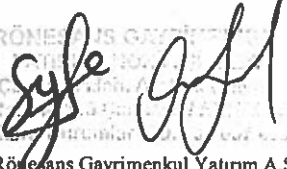
Genel kurul toplantılarının işleyiş şekli, bir iç yönerge ile düzenlenir. Genel kurul toplantılarında, TTK, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile işbu esas sözleşme ve Şirket'in Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi düzenlemeleri uygulanır.

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 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.

  
RÖNESANS Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

276

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

**21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:**

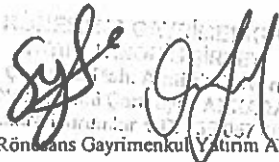
Esas Sözleşme'nin "Pay Devirleri" başlıklı 8. maddesi uyarınca Şirket paylarının devri TTK, SPK'n ve ilgili mevzuata göre gerçekleştirilir. A grubu payların devri için yönetim kurulunun muvafakati gerekmektedir. Borsada işlem gören payların devrine herhangi bir sınırlama getirilemez.

**21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.




05 Nisan 2024

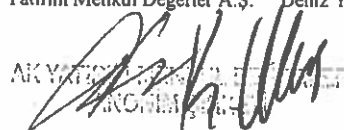
  
Ronçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

277

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 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 31 Aralık 2023 itibarıyla yaklaşık 36.434.280.845 TL'dir. ABD Doları ve Avro kredi limitleri 31 Aralık 2023 için geçerli TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilmiştir.

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 katlanması, (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.

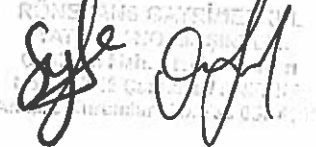
Şirket'in akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmeleri, Şirket'in ortaklık yapısındaki değişiklikleri kredi veren bankaların onayına tâbi kılan hükümler içermektedir. Söz konusu onaylar alınmadan Şirket'in ortaklık yapısında değişiklik olması hali sözleşme tahtında temerrüt hali teşkil etmektedir ve ilgili 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 ortaklık yapısında meydana gelecek değişiklik için Akbank T.A.Ş. tarafından 31 Ocak 2024 tarihinde bir muvafakat yazısı imzalanarak bu hususlarda gerekli izinler alınmıştır.



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



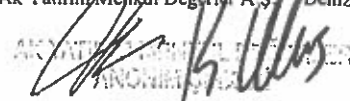
Euro Cube Private Limited

278

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





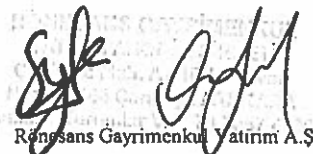
Genel kredi sözleşmesine ek olarak Altunizade Gayrimenkul, 16 Kasım 2017 tarihinde kredi veren sıfatıyla Akbank T.A.Ş. ile toplam 155.000.000 Avro tutarlı, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler mahallesi sınırları içerisinde yer alan 26024 ada 1 numaralı parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bir AVM inşası 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 31 Ocak 2024 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.
- 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 ardil kılınmış ve söz konusu alacaklar Akbank T.A.Ş.'ye devredilmiştir.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

279

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



- 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 kullanılabilecektir.

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 sağladığı 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.
- 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.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

280

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.





## 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 kullandırılmış 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 sözleşmesinin 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

Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

281

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetleri A.Ş.



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 kullandırımı 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.

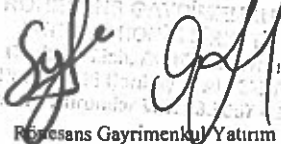
Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- 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 Gayrimenkulün 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.

### 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 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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

282

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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.

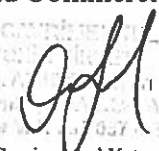
### Kurtköy Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

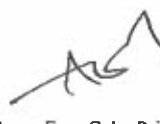
Kurtköy Gayrimenkul, 13 Temmuz 20203 tarihinde tadil edildiği haliyle Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch ile toplam 74.283.775 Avro tutarında mevcut finansal borçlarının finansmanına ilişkin kredi kullandırımı konusunda 23 Ağustos 2022 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır.

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 kullandırılmış olan bütün krediler işlemiş faizi ile birlikte muaccel hale gelecektir. Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'in 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'in Kurtköy Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.
- 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.

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

283

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



- 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.

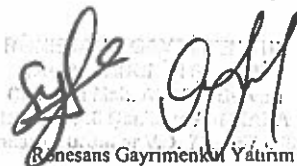
Kredi sözleşmesi kapsamında, Mel 2 Gayrimenkul veya Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün değişmesine sebep olacak pay devirlerinin gerçekleşmesi durumunda, Mel 2 Gayrimenkul kullanmış olduğu krediyi faizi ile birlikte zorunlu erken ödeme kapsamında ödeyecektir. Bununla birlikte, Mel 2 Gayrimenkul'ün 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.

### 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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

284

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Avro nakdi kredi ve yatırım harcamalarının kısmi finansmanını sağlamak amacıyla toplamda azami 43.000.000 Avro tutarında nakdi kullandırımını 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 Holding Grubu'nun 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.

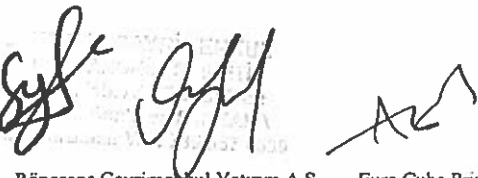
Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- 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 OdeaBank 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 kullandırımını konusunda 31 Mart 2015 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye Rönesans Gayrimenkul garantör sıfatıyla taraf olmuştur.

Kredi sözleşmesi kapsamında kredi verenlerin yazılı ön onayı olmaksızın Rönesans Gayrimenkul Tarabya Gayrimenkul üzerindeki yönetim kontrolünü kaybetmeyecek ve Rönesans Grubu içerisinde gerçekleştirilecek pay devirleri hariç Tarabya Gayrimenkul'ün hissedarlık yapısında değişiklik



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

285

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





05 Nisan 2024

yapılması 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 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Nisan 2018 tarihinde ihraç ettiği 300.000.000 ABD Doları tutarındaki borçlanma aracının itfasının finansmanı ve işletme sermayesinin finansmanı ilişkin kredi kullandırımı konusunda 13 Nisan 2023 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır. Gamstar Pte. Ltd. dolaylı olarak tamamen GRPL'nin ilişkili şirketlerinden Eurovest Pte. Ltd.'ye aittir.

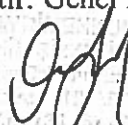
Kredi sözleşmesi kapsamında Erman Ilıcak'ın Bakırköy Gayrimenkul üzerindeki yönetim kontrolünün sona ermesi, Rönesans Gayrimenkul'ün Bakırköy Gayrimenkul üzerinde yönetim kontrolünün sona ermesi veya Bakırköy Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün üçüncü bir kişi veya birlikte hareket eden üçüncü kişilere 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.

#### 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

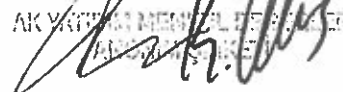
  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Euro Cube Private Limited

286

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



05 Nisan 2023

kredi veren sıfatıyla Denizbank ile toplam 60.000.000 Avro tutarlı, Maltepe Park Konut projesinin finansmanına ve bu kapsamda Bakırköy Gayrimenkul'ün işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasına 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.

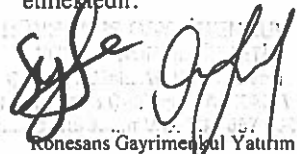
Genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi kapsamında Bakırköy Gayrimenkul'ün hissedarlık yapısında gerçekleşecek doğrudan veya dolaylı değişiklikler Denizbank A.Ş.'nin onayına tabi olacaktır. Bununla birlikte taraflar, Bakırköy Gayrimenkul'ün kontrolünün Ilıcak Ailesi<sup>90</sup> dışında bir aileye/kişiyeye/şirkete geçmesi sonucunu doğurmayacak hisse devri işlemlerinin Denizbank A.Ş.'nin onayını gerektirmeyeceği üzerinde mutabık kalmışlardır. Genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Rönesans Gayrimenkul, Bakırköy Gayrimenkul'ün genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesinden doğan yükümlülüklerinin tamamı için müteselsil kefil olmuştur.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün maliki olduğu Maltepe Park AVM ve Ofis üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede birinci sırada 120.000.000 Avro bedelli üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün Denizbank A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili mevduat rehin sözleşmesinde 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 edilmiştir.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün Rönesans Gayrimenkul'den olan 31 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 626.244.949,85 TL olan alacağı bu tutara tahakkuk ettirilecek faizler ile birlikte Denizbank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün 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'ün ilgili alacak devri sözleşmesinde verilen mağaza kira sözleşmeleri ve ofis kira sözleşmelerinden doğan alacakları Denizbank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş. ile akdettiği Maltepe Park Konut projesi inşaat işleri sözleşmesinden doğan alacakları Denizbank A.Ş.'ye devredilmiştir.

### Mel 3 Gayrimenkul – EBRD Kredi Sözleşmesi

Mel 3 Gayrimenkul, 25 Mart 2024 tarihinde EBRD ile Kahramanmaraş Piazza AVM ve Şanlıurfa Piazza AVM'nin tadilat çalışmaları ile ilgili masrafların finansmanı ve Mel 3 Gayrimenkul, Mel 4

<sup>90</sup> Genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi kapsamında Ilıcak Ailesi; Erman Ilıcak, annesi, babası, eşi, kardeşleri veya çocuklarından her birini veya bunların tamamını veya bunların birlikte birkaçını ifade etmektedir.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

287

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetleri A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Gayrimenkul ve Göksu Gayrimenkul tarafından kiracılara sağlanacak kira indirimlerinin finansmanı amacıyla azami 30.000.000 Avro tutarında nakdi kredi kullandırımını konusunda 25 Mart 2024 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır.

Kredi sözleşmesi kapsamında EBRD'nin yazılı ön izni alınmaksızın Ilıcak ailesinin Mel 3 Gayrimenkul, Şirket veya Bakırköy Gayrimenkul'ün sermayesindeki doğrudan veya dolaylı pay sahipliğinin %50 artı bir payın altına düşmesi veya Ilıcak ailesinin bu şirketlerdeki yönetim kontrolünün sona ermesi temerrüt hali olarak düzenlenmiştir. Kredi sözleşmesi kapsamında Ilıcak ailesi Erman Ilıcak ve/veya İpek Ilıcak Kayaalp ve/veya bunların alt soyları, üst soyları, kardeşleri ve/veya kanuni haleflerini ifade etmektedir. Kredi sözleşmesi imzalanmış olmakla beraber, kredi sözleşmesi kapsamında verilecek teminatların sözleşmeleri taraflar arasında müzakere edilmeye devam etmektedir ve kısa süre içerisinde imzalanması planlanmaktadır. Kredi kapsamında aşağıdaki teminatların verilmesi konusunda taraflar mutabık kalmıştır:

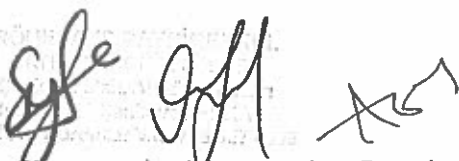
- Mel 3 Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin tamamı Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Mel 3 Gayrimenkul'ün maliki olduğu Kahramanmaraş Piazza AVM üzerinde fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde EBRD lehine birinci derecede birinci sırada üst sınır ipoteği tesis edilecektir.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün Mel 3 Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde EBRD lehine rehin hakkı tesis edilecektir.
- Mel 3 Gayrimenkul'ün Denizbank A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde belirtilen hesapları üzerinde EBRD lehine rehin tesis edilecektir.
- Mel 3 Gayrimenkul'ün ilgili alacak devri sözleşmesinde verilen kira sözleşmeleri ve sigorta poliçelerinden elde edeceği tazminatları da dahil olmak fakat bunlarla sınırlı olmaksızın Mel 3 Gayrimenkul'ün gelir getiren tüm ticari faaliyetlerine ilişkin akdedilmiş sözleşmelerden doğan tüm alacakları EBRD'ye devredilecektir. Yine aynı sözleşme kapsamında Mel 3 Gayrimenkul'ün Bakırköy Gayrimenkul'den ve/veya Rönesans Gayrimenkul'den olan/olacak alacakları ve bu tutara tahakkuk ettirilecek faizler ile birlikte EBRD'ye devredilecektir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün ve Bakırköy Gayrimenkul'ün Mel 3 Gayrimenkul'den olan alacakları EBRD'nin kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınacaktır.

### **Hissedarlar Sözleşmeleri**

#### **RGY Hissedarlar Sözleşmesi**

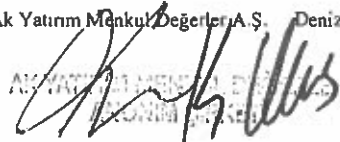
27 Ekim 2014 tarihinde Şirket'in hisse sahipleri, Şirket, Rönesans Holding ve Euro Efes S.à r.l arasında RGY Hissedarlar Sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar, RGY Hissedarlar Sözleşmesi'nde, 2 Ekim 2020 tarihli RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ne Ek Protokol No 1 ile yönetim kurulunun seçimine ilişkin çeşitli 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 hisselerini devraldığını ve RGY Hissedarlar Sözleşmesi'de öngörülen ilgili

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

288

Ak Yatırım Menkul Değerleri A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





13 Nisan 2024

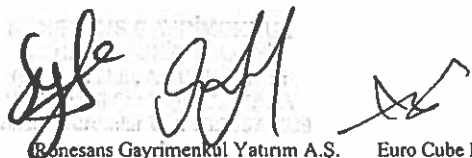


yükümlülüklerine tabi olduğunu kabul etmiştir. Euro Cube ve Euro Efes S.à r.l, GRPL'in tamamen sahibi olduğu tamamı dolaylı iştirakidir.

Rönesans Varlık ile Euro Cube, 28 Kasım 2023 tarihinde imza tarihinden halka arzın gerçekleşeceği tarihe kadar Şirket'in kurumsal yönetimine ilişkin olarak düzenlemek üzere bir protokol imzalamış olup, buna göre taraflar Rönesans Gayrimenkul'ün halka arz edilmesi ile ilgili olarak, RGY Hissedarlar Sözleşmesi'nin, sermaye piyasası mevzuatı gereklilikleri ve halka arz sonrası bazı yönetim düzenlemeleri dikkate alınarak tadil edilmesi hususunda gerekli adımların atılması konusunda mutabakat sağlamıştır.

Bu çerçeve RGY Hissedarlar Sözleşmesi 12 Şubat 2024 tarihinde imzalanmış ve halka arz tarihinde yürürlüğe girmek üzere tadil edilerek yeniden düzenlenmiştir. Bu çerçevede, Şirket sözleşmeye taraf olmaktan çıkmış ve kalan taraflar arasında aşağıdaki hususlarda mutabık kalınmıştır:

- Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe, genel kurulda Rönesans Varlık'ın, sahip olduğu imtiyazlı A grubu paylar yoluyla aday göstereceği üç yönetim kurulu üyesinden birini aday gösterme hakkına (yükümlülüğüne değil) sahip olacaktır. Bu çerçevede, Euro Cube'ün aday gösterme hakkını kullanmayı seçmesi halinde, Rönesans Varlık'ın sahip olduğu imtiyazlı A grubu paylar yoluyla belirleyeceği yönetim kurulu üyelerini tespit ederken, bir üyeyi Euro Cube'ün göstereceği kişi olarak belirlemesi gerekecektir. Söz konusu hak sadece Rönesans Varlık ve Euro Cube arasında ileri sürülebilir nisbi bir düzenleme olup Euro Cube'ün şirketler hukuku anlamında yönetim kurulu üyesi atama imtiyazı bulunmamaktadır.
- Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu ve bir yönetim kurulu üyesi aday gösterme hakkını kullanmadığı müddetçe, sermaye piyasası mevzuatı ve özellikle içsel bilgi ve özel durum açıklamalarına dair düzenlemeler izin verdiği ölçüde, her bir yönetim kurulu toplantısından sonra Rönesans Varlık tarafından belirlenen yönetim kurulu üyeleri ile Euro Cube yetkilileri Şirket'e ilişkin konuları değerlendirmek üzere bir araya gelecektir.
- Hisse devirleri (RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ne taraf olan hissedarların sahip olduğu hisselerin devrine ilişkin bazı kısıtlamalar da dahil olmak üzere) ve ilk devir yasağı dönemini takiben hisselerin satılması durumunda Şirket'in esas sözleşmesinde yapılması gereken tadillere ilişkin ilkeler yer almaktadır.
- Euro Cube'ün hissedarlık oranı %15 veya üzerinde olduğu ve Euro Cube tarafından yukarıda açıklandığı üzere aday gösterilen bir yönetim kurulu üyesi bulunmadığı sürece, Rönesans Varlık ve Rönesans Varlık tarafından imtiyaz kapsamında atanan yönetim kurulu üyeleri, sahibi oldukları oy haklarını aşağıda sayılan konularda karar alınması yönünde kullanmadan Euro Cube'ün onayını alacaktır. Euro Cube tarafından aday gösterilen bir yönetim kurulu üyesi olması halinde ise, Euro Cube'ün hissedarlık oranı %15 veya üzerinde olduğu sürece, aşağıda sayılan konularda bu yönetim kurulu üyesinin onayı aranacaktır. Bu düzenleme, şirketler hukuku anlamında Euro Cube lehine imtiyaz yaratmamaktadır ve Euro Cube ile Rönesans Varlık arasında bir oy sözleşmesi niteliğindedir ve sadece bu tarafları bağlamaktadır. Ayrıca, Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden bir hissedarlık oranına sahip olduğu sürece, Euro Cube'ün bir yönetim kurulu üyesi aday gösterme hakkını kullanıp kullanmamış



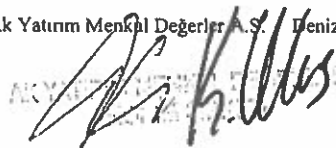
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

289

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.





05 Nisan 2024

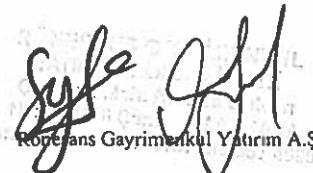
olmasından bağımsız olarak, Rönesans Varlık oy haklarını aşağıda sayılan konularda karar alınması yönünde kullanmadan Euro Cube'ün onayını alacaktır. Söz konusu konular şunlardır:

- Şirket'in amaç ve faaliyet konusundaki değişiklikler.
- Şirket'in yatırım kriterlerindeki değişiklikler.
- Şirket'in ilk halka arzı ve ilk halka arz şartlarına dair anlaşma.
- Şirket'in sermayesindeki bazı değişiklikler.
- Herhangi bir Grup şirketinin tasfiyesi.
- Şirket'in esas sözleşme ve diğer kurumsal belgelerindeki bazı değişiklikler.
- Şirket'in yönetim kurulu yapısındaki bazı değişiklikler.
- Denetçi değişiklikleri.
- Yıllık bilançoların onaylanması veya Şirket hesap döneminin değiştirilmesi.
- Belirli eşikleri aşan yatırımlar ve varlıkların elden çıkarılması ile ilgili kararlar.
- Sermaye artırımını nedeniyle Şirket hissedarlarının rüçhan haklarının kısıtlanması.
- Bir Rönesans Grubu şirketinin borcunu ya da yükümlülüğünü güvence altına almak için herhangi bir Grup şirketinin malvarlıkları üzerine takyidat kurulması.
- Grup şirketleri ile Rönesans Grubu şirketlerinin arasında, belirli eşikleri aşan sözleşmelerin imzalanması feshedilmesi veya tadil edilmesi.
- Bir kontrgarantinin bulunması durumu saklı olmak üzere, bir Grup şirketi dışında, herhangi bir üçüncü kişi için garanti verilmesi veya yükümlülük altına girilmesi.
- Bazı hissedar kredisi işlemleri.

Sermaye piyasası mevzuatı izin verdiği ölçüde ve Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe; Rönesans Varlık, Euro Cube'ün Şirket'in iş ve işlemlerine ilişkin düzgün bir şekilde bilgi sahibi olmasını sağlayacak finansal bilgilerin Şirket tarafından Euro Cube ile paylaşılmasını sağlayacaktır.

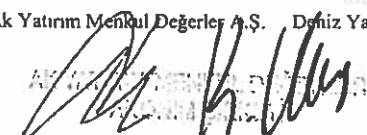
### Esentepe Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

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 Taurus 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 Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

290

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.





05 Nisan 2024

- 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 Taurus 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.



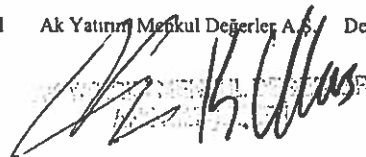
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

291

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





- 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.


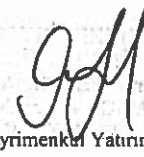

### Feriköy Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi


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 düzenlemişlerdir. Singapur'da mukim Euro Crescent Euro Taurus 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 artırımını 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. Milta Turizm İşletmeleri A.Ş.'ye ait paylar öncelikle 9 Mart 2017 tarihinde tescil

    
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
292 ANONİM ŞİRKETİ  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.




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 artırımını 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 Mahallesi 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 Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
293 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

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*

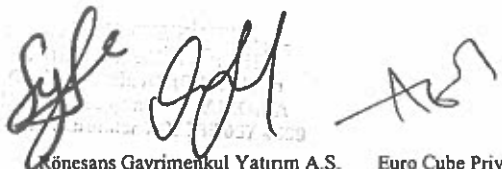
17 Mayıs 2013 tarihinde Salacak Gayrimenkul ve Şirket, İller Bankası Anonim Şirketi tarafından arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı esasına dayalı olarak ihalesine konu İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi'nde yer alan taşınmazda inşaat ve sair işlerin gerçekleştirilmesi ve inşa edilen yapıların 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 yönetimim 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 kiralamalar 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 Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
294 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024

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:

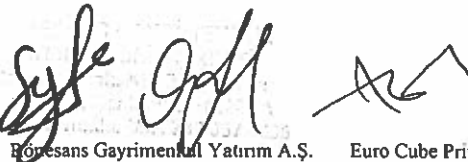
- Taşınmaz varlığın yönetilmesi, elde tutulması ve gerektiğinde elden çıkartılması hakkında Bostancı Gayrimenkul'e doğru ve sağlam tavsiyelerde bulunmak,
- Her zaman iyi gayrimenkul yönetim ilkelerine, sözleşme şartlarına ve Bostancı Gayrimenkul'e benzer bir gayrimenkul yatırımcısı için taşınmaz varlığın 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 anlaşılmış 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



Hürsesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
295 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetleri A.Ş.



05 Haziran 2024

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 gözeterik 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.

### ***Elektrik Satım Sözleşmeleri***

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar ile Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. arasında ikili elektrik satım sözleşmeleri akdedilmiştir. Bu sözleşmeler kapsamında, Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş., Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'a protokollerde kararlaştırılan bedel karşılığında elektrik enerjisi satmayı, Şirket ve Bağlı Ortaklıklar ise protokollerde kararlaştırılan bedeli ödemeyi üstlenmiştir. İlgili aktif enerji birim fiyatları taraflarca mutabık kalınan protokollerde belirlenmektedir. Sözleşmeler kapsamında Şirket ve Bağlı Ortaklıklar Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.'ye teminat vermemiştir. Sözleşmelerde taraflardan herhangi birine kayyum atanması, acze düşmesi, konkordato yahut iflasının talep edilmesi durumlarında diğer tarafa sözleşmeyi derhal feshetme hakkı tanınmıştır.

### ***Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'a İlişkin Ofis Kira Sözleşmesi ve Alt Kira Sözleşmeleri***

Şirket, Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'un ofis binasının yedinci, sekizinci ve dokuzunca katlarında yer alan 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 numaralı bağımsız bölümleri 13 Aralık



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
296 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024



2023 tarihinde İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'na toplam 469.233.000 TL bedel karşılığında devretmiştir.

Bununla birlikte, Şirket ile İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu arasında ilgili bağımsız bölümlerin İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu tarafından Şirket'e kiralanması için 20 Aralık 2023 tarihinde bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira sözleşmesi konusu bağımsız bölümler Şirket'in ana faaliyet konusu ile ilgili olarak ofis amaçlı kullanılmak üzere tahsis edilmiş ve kiralanmıştır. Şirket, İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun yazılı izni olmadan kullanma amacını değiştiremeyecektir.



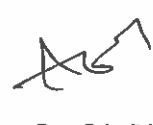
Kira süresi, sözleşmenin imza tarihinden itibaren beş yıl olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte, 20 Aralık 2023 tarihi itibarıyla başlayıp 19 Mart 2024 tarihinde sona eren dönem taraflar arasında kira bedeli ödenmeyecek dönem olarak kararlaştırılmıştır. Taraflar arasında birinci yıl için aylık kira bedeli piyasa şartlarına uygun bir biçimde aylık 2.606.850 TL + KDV olarak kararlaştırılmış olup takip eden yıllar için kira bedelinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerine istinaden, her bir kira yılının başında on iki aylık TÜFE ortalamasının değişimi esas alınarak artırılacağı üzerinde mutabık kalınmıştır. Bu şekilde yapılacak hesaplama yalnızca artış yönünde geçerli olup, hesaplama dayalı olarak kira bedelinde indirim gerçekleştirilmeyecektir.

Sözleşme uyarınca Şirket, kira süresi boyunca herhangi bir zamanda İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun rızası aranmaksızın kira sözleşmesi konusu bağımsız bölümlerin tamamını veya bir kısmını Şirket'in kendi şirket grubuna bağlı bir şirkete, iştirakine veya hakim şirketine ve Şirket ile birleşme veya devralmadan sonra mevcudiyetini devam ettiren herhangi bir şirkete veya Şirket'in yeniden yapılanmaya gitmesinin sonucu olarak ortaya çıkan herhangi bir şirkete devredilmekte veya alt kiraya verebilmektedir. Bu kapsamda Şirket, sözleşme konusu bağımsız bölümlerin bazılarını piyasa teamüllerine uygun olarak Rönesans Grubu şirketlerine alt kiralama yoluyla kiralamaktadır.

Şirket, kira sözleşmesinin süresinin bitiminden altı ay önce, kira sözleşmesini yenileme veya sözleşme süresinin bitiminde sonlandırma talebini İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'na yazılı olarak bildirecektir. Şirket, kira sözleşmesini uzatma talebinde bulunursa taraflar, kira döneminin bitiminden en geç altı ay önce yeni kira döneminde uygulanacak kira bedeli üzerinde görüşmeler yapacaktır. İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu, tabi olduğu mevzuat uyarınca belirtilmesi gereken ekspertiz kira bedeli ve sözleşmede belirlenen son ayın kira tutarının on iki aylık TÜFE ortalamalarına göre değişimi esas alınarak artırılan tutardan yüksek olanı Şirket'e iletacaktır. Şirket'in mutabık kalması durumunda sözleşmenin süresi beş yıl uzatılacaktır.



05 Nisan 2024

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

297

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

## 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 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal yıllar için hazırlanmış olan konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları Ek 3'te yer almaktadır.

**23.2. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların ünvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:**

Şirket'in 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 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 Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 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 dağıtımını 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 SPKn ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyar.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlere, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği



05 Nisan 2024

  
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
298 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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 düştükten 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.

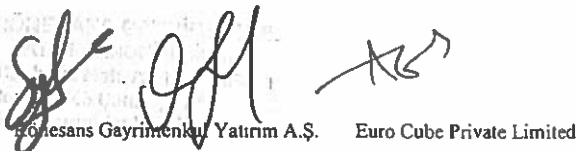
Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınmaz.

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 13.315.731,78 TL'dir.

  
Finansans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
299 ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.




Grup'un ticari faaliyetleri değerlendirildiğinde yukarıda bahsi geçen dava riski miktarının, olağan bir tutar olduğu dūřunūlmektedir. 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 7'de yer alan bağımsız hukukçu raporunda bulunmaktadır.


**23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:**

Yoktur.



  
Röhrens Gayrimenkul Yatırım A.ř.

Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEğERLER  
300 ANONİM şİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.ř.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.ř.

## 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)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Nama Yazılı	-	27.283.112	81,79	1,00	27.283.112	8,24

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)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Nama Yazılı	-	6.074.338,00	18,21	1,00	6.074.338,00	1,84

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:

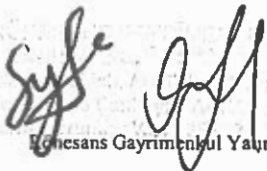
Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

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.

  
Konansans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
301 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



#### 24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.

#### 24.5. Kısıtlamalar da dâhil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

##### Kârdan Pay Alma Hakkı

SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârdan pay alma hakkına sahiptir.

##### Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

###### a) Hakkın Doğumu ve Ödeme Zamanı

SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, halka açık ortaklıklarda 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.

###### b) Zamanaşımı

II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, ortaklar ve kâra katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun" hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Ancak "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazine İntikali Hakkında Kanun"un zamanaşımına ilişkin hükümleri 20 Haziran 2019 tarih ve 30807 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 10 Mart 2019 tarihli, E. 2018/136 ve K. 2019/21 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla bu tarihten itibaren zamanaşımına uğrayan söz konusu bedeller hazineye intikal etmeyecek olup, Şirket tarafından serbestçe özvarlığa dönüştürülebilecektir.

###### c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü

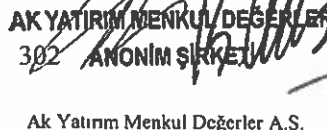
Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama yoktur.

###### d) Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı

Esas Sözleşme'nin 21. maddesi uyarınca, 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 tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan yıllık bilançoda görülen net

  
Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
302 ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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 düştükten 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 genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK'ya 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 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.

#### e) Kâr payı avansı


Şirket genel kurulu, 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.

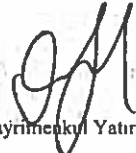
#### Oy Hakkı


SPKn'nin 30.maddesi ile TTK'nin 434. maddesi uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az 1 (bir) oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarıyla değeriyle orantılı olarak kullanır.

#### Yeni Pay Alma Hakkı

TTK'nin 461. maddesi uyarınca, her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nin 18. maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, bu hak pay sahipleri arasında

  
Könesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
303 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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 serhini 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**

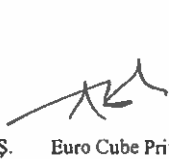
SPKn'nin 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK'nin 414., 415., 419., 425. ve 1527. maddeleri uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. 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

  
Roberasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
304 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.





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, SPK'nın 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.

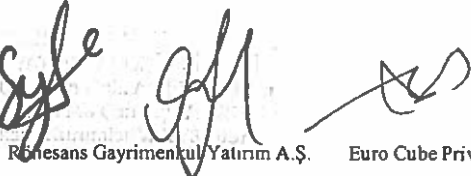
Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına 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 geçiren, 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 kurul 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 (bir) milyon TL olan pay

  
Röhnesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
305 ANONİM ŞİRKETİ

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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 almasa 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:**

22.02.2024 tarih ve 2024/4 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket, 303.716.888 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in Mevcut Ortakları'nın yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak, 27.283.112,00 TL tutarında artırılması suretiyle Şirket çıkarılmış sermayesinin 331.000.000,00 TL'ye yükseltilmesine, artırılan 27.283.112,00 TL sermayeye tekabül eden 27.283.112 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.

Könesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
306 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

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'nin 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 ihraçının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:**

Yoktur.



Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
307 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024

## 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:

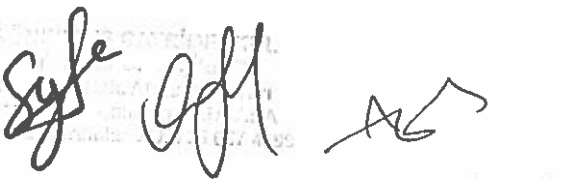
Halka Arz Edilecek Paylar, Şirket'in Mevcut Ortaklar'ından Euro Cube'ün sahibi olduğu toplam 6.074.338,00 TL nominal değerli 6.074.338 adet B grubu nama yazılı paydan oluşan mevcut paylar ve Şirket tarafından ihraç edilecek 27.283.112 adet B grubu paydan oluşan paylardır. Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam nominal değeri 33.357.450,00 TL olup, bunların mevcut çıkarılmış sermayeye oranı %10,98, sermaye artırımını sonrasında ulaşılacak 331.000.000,00 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeye oranı ise %10,08 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 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
308 ANONİM ŞİRKETİ

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



### 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, ünvanında 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.

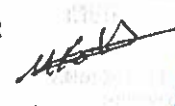
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar taleplerini sadece Konsorsiyum Liderleri’ne başvuruda bulunarak iletebileceklerdir.


Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

  
Rüksans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

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

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



- **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.

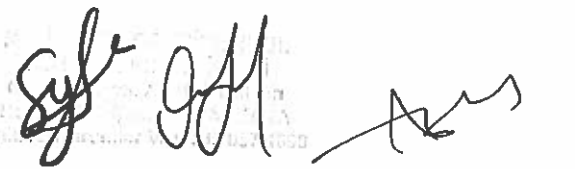
İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan 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 dağıtımına dâhil edilmeyecektir. Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar ile izahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer tarama sonucu dağıtımına 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 dağıtılıncaya 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 dağıtımına 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.

  
Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
340 ANONİM ŞİRKET  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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.



Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

### Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak varlıklar ve/veya dövizler, teminat katsayıları ve teminata alıfta ve bozdurmada uygulanacak fiyatlara ilişkin esaslar, aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

**Teminat Tutarı = Talep Bedeli / ilgili varlık için tabloda belirtilen Teminat Katsayısı**

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı (%)	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
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 gündeki 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 İstanbul 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 günkü 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.)

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
312 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





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 yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları yukarı yuvarlanacaktır.)	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 ve karları 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.

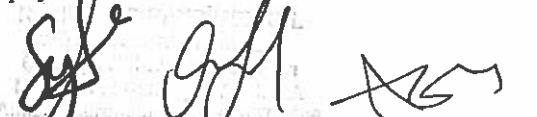
Hesaplarında bulunan varlıkları teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar;

- 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 bozduurulacaktır. Birden fazla varlığın teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan varlıklar en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozduurulacaktır. 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


  
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

05 Ocak 2024



hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtaraya 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 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 aktarılacak 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 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.

Röhensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
314 ANONİM ŞİRKET

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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.

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](http://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

MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

### **KONSORSİYUM ÜYELERİ**

#### **A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 371 18 00 Faks: 0212 371 18 01

Ankara, Bursa, İzmir-Göztepe, İzmir, İstanbul-Beylikdüzü, Mersin, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Kadıköy, Antalya, Kayseri, Denizli, Ankara-Çankaya, Eskişehir, Çanakkale, Kırıkkale, İstanbul-Zorlu Center, Konya, Dumlupınar, İstanbul Merkez, İstanbul-Cevizli, Ankara-Tunalı Hilmi, İzmir-Konak, Ankara-Çukurambar, İstanbul-Nurol Tower şubeleri, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve [www.a1capital.com.tr](http://www.a1capital.com.tr) internet adresi

Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2021

## ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Keskin Kalem Sok. No:29, 34394 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 216 26 61 Faks: 0212 266 05 43

0212 216 26 61 no'lu telefon, İzmir şubesi, www.acar.com.tr internet adresi ve Acar Mobile uygulaması

## AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Taşyoncası Sk. T4 Apt. No:1 U/B256 34485- Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 444 09 68 - 0212 304 1919 Faks: 0212 290 21 41

Sarıyer Şube, Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu, Pamukkale/Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu, 0212 444 09 68 - 0212 304 1919 no'lu telefon ve www.ahlatciyatirim.com.tr internet adresi

## ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70 Faks: 0212 370 03 71

Ankara, İzmir, Erzurum ve Karabük Şubeleri, www.albyatirim.com.tr internet adresi ve ALB Yatırım mobil uygulaması

## ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sok. No:10 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları, 0212 213 08 00 numaralı telefon, Alnus Trader ve www. alnusyatirim.com internet adresi

## ALTERNATİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer / İstanbul

Tel: 444 00 54 Faks: 0212 231 38 42

444 00 54 numaralı telefon numarası, www.alternatifyatirim.com.tr internet adresi ve Alternatif Trader mobil uygulaması

Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
3/6 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



## ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Saray Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye / İstanbul

Tel: 0216 649 77 00 Faks: 0216 634 58 78

Genel Müdürlük ve şubeleri ile Anadolubank'ın tüm şubeleri ve Anadolubank Mobil mobil uygulaması

## ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu / İSTANBUL

Tel: 0212 310 63 84 Faks: 0212 310 62 10

Merkez Şube: Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul

Merkez Şube: Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul, Bostancı İrtibat Bürosu: Tel: +90 212 310 6010 Bağdat Cad. Büyükhanlı Konutları B1 BL K:3 d:13 Suadiye İstanbul, Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Şubeleri, Ata Yatırım'ın 0212 310 60 60 no'lu telefon numarası, www.atayatirim.com.tr internet adresi ile ATA YATIRIM ve NKOLAY uygulamaları

## BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy İSTANBUL

Tel: 0216 547 13 00 Faks: 0216 547 13 98-99

444 1 263 numaralı telefon, www.bmd.com.tr internet adresi ve BMD Trader mobil uygulaması

## BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

15 Temmuz Mah. Gülbahar Cad.No.43/8 Güneşli/ Bağcılar/İstanbul

Tel: (0212) 410 05 00 Faks: (0212) 410 05 05

[www.bullsyatirim.com](http://www.bullsyatirim.com) internet adresi

## BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 317 27 27 Faks: 0212 317 27 26

Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri ile <https://www.burgan.com.tr/> ve <https://www.burganyatirim.com.tr/> internet adresleri ve Burgan Trade mobil uygulaması

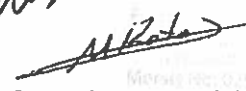


Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
317 ANONİM ŞİRKET

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2024

## DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 (850) 450 36 65 Faks: 0 (212) 353 10 46

Merkez Şube/ Kalamış ve Gaziantep irtibat bürosu ile [www.dinamikyatirim.com.tr](http://www.dinamikyatirim.com.tr) adresi ve D-hub mobil uygulaması

## GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Towers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul

Tel: (0212) 384 10 10, Faks: (0212) 318 48 40

Garanti BBVA Mobil ve [www.garantibbva.com.tr](http://www.garantibbva.com.tr) İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi

## GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: (0216) 453 00 00, Faks: (0216) 377 11 36

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, 0216 453 00 53 no'lu telefon ve [www.gedik.com](http://www.gedik.com) adresi

## GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul

Tel: (0212) 244 55 66, Faks: (0212) 244 55 67

Merkez Şube, İzmir, Denizli, Bursa, Adana ve Ankara Şubeleri, 444 0 321 no'lu telefon, [www.global.com.tr](http://www.global.com.tr) adresi ve Global On-Line mobil uygulaması

## HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İSTANBUL

Tel: (216) 285 09 00, Faks: (216) 688 53 90

Halk Yatırım İstanbul(Avrupa), İstanbul(Asya), Adana, Ankara, Ankara Başkent, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun Şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, 444 42 55 no'lu telefon [www.halkbank.com.tr](http://www.halkbank.com.tr) ve [www.halkyatirim.com.tr](http://www.halkyatirim.com.tr) internet adresleri ile Halk Yatırım Borsa, Halk Yatırım Trader, Halkbank Mobil ve Halk Yatırım Mobil uygulamaları



Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

## ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Dereboyu 2 Cad. No:13 34398 Maslak Sarıyer / İstanbul

Tel: (0212) 276 27 27, Faks: (0212) 276 29 00

www.icbcyatirim.com.tr web adresi, ICBC Yatırım mobil uygulaması

## ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:8 Kat:10 Sarıyer / İSTANBUL

Tel: (0212) 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir İrtibat Büroları, ING Özel Bankacılık şubeleri, www.ing.com.tr, 0850 222 0 600 no'lu telefon ve ING MOBİL uygulaması

## İNGO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnkılap Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye /İstanbul

Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75

Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Göktürk, Levent, Etiler, Şişli, Maslak, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun, Van, Denizli ve Nilüfer İrtibat Büroları, www.infoyatirim.com adresi ve InfoTrade Pro uygulaması

## İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Caddesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: (0212) 329 32 00 Faks: 0212 328 30 81

(0212) 329 33 10 no'lu telefon ve https://www.integralyatirim.com.tr internet adresi

## İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (0212) 350 20 00, Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Bodrum, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Mersin, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Bahçeşehir, Beylikdüzü, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Tuzla, Yeşilyurt), Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web, TradeMaster Mobile Uygulaması, Herkese Borsa mobil uygulaması (Herkese Borsa uygulamasında başvuru sırasında teminat olarak kabul edilebilecek kıymetler sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu'dur.), Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr



05 Nisan 2024

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

### **MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Ecza Sk. No:6 Safter İş Merkezi Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 286 30 00, Faks: (0212) 286 30 50

0212 286 30 00 numaralı telefon, marbasmenkul.com.tr adresi ve Mtrader2 uygulaması

### **MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İSTANBUL

Tel: (0216) 681 34 00, Faks: (0216) 693 05 70-71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şube, acentalar, irtibat büroları, <https://www.meksa.com.tr/> internet adresi ve Meksa Mobile uygulaması

### **OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. Nurok Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak Sarıyer İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88,

0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36, Faks: (0212) 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli Şubeleri ile <https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp> adresi, 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88, 0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 no'lu telefonlar, Aktif Trader Mobil, Osmanlı Mobil uygulamaları

### **OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İstanbul

Tel: (0212) 319 12 00, Faks: (0212) 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, 0850 222 0 414 no'lu telefon, [www.oyakyatirim.com.tr](http://www.oyakyatirim.com.tr), [www.fibabanka.com.tr](http://www.fibabanka.com.tr) adresleri, OYAK Yatırım ve Fibabanka mobil uygulamaları

05 Ocak 2024



Rohensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



## PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi-Esentepe Mah. Harman 1 Sokak No: 7-9 K:3 Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 239 10 00, Faks: (0212) 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bostancı, Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Nişantaşı, Ordu, Trabzon irtibat büroları, www.phillipcapital.com.tr adresi ve (0212) 239 10 00 no'lu telefon ve Phillip Mobile G uygulaması

## PIRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Gümüşsuyu Mahallesi İnönü Caddesi Işık Apt. No:53 Kat:5 D:9/10 Taksim Beyoğlu İSTANBUL

Tel: 0212 293 95 00 Faks: 0212 293 95 60

0212 293 95 00 numaralı telefon ve <https://online.piramitmenkul.com.tr/login> internet adresi

## QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat: 6-7 34394 Şişli İstanbul, Türkiye

Tel: 0212 336 70 00 – 0212 336 73 73 Faks: 0212 282 22 55

QNB Finansinvest'in tüm şubeleri, QNB Mobil (Sadece TL peşin ve TL vadeli mevduat teminata alınarak kabul edilecek başvurular.), QNB Finansbank A.Ş.'nin tüm şubeleri, 0212 336 73 73 telefon numarası, QNB Finansinvest uygulaması ve [internetsube.qnbf.com](https://internetsube.qnbf.com) adresi

## ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL

Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve şubeleri ile [www.sekeryatirim.com.tr](http://www.sekeryatirim.com.tr) adresi

## TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler / İstanbul

Tel: (0212) 355 46 46, Faks: (0212) 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, Karşıyaka, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum irtibat büroları ve OdeaBank A.Ş. şubeleri, <http://www.tacirler.com.tr/> internet adresi ve Tacirler Yatırım Mobil uygulaması



05 Nisan 2024

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
321 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

## TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnkılap Mah. Sokullu Cad. No:7A 34768 Ümraniye / İstanbul

Tel: (0216) 636 44 44, Fax: (0216) 631 44 00

TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile Türk Ekonomi Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, [www.teb.com.tr](http://www.teb.com.tr) internet adresi ve cepteteb mobil uygulaması

## TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Antalya İrtibat Bürosu, Akasya İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Bodrum İrtibat Bürosu, Kadıköy İrtibat Bürosu ve [www.terayatirim.com](http://www.terayatirim.com) adresi

## TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul

Tel: (0212) 345 00 62-66, Faks: (0212) 345 07 66

Ankara, İzmir ve Adana irtibat büroları ile 444 39 34 numaralı telefon ve [www.trive.com.tr](http://www.trive.com.tr) web adresi

## TURKİSH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 - Levent / İstanbul

Tel: (0212) 315 10 00, Faks: (0212) 315 10 02

Genel Müdürlüğü ve tüm şubeleri ve [www.turkishyatirim.com](http://www.turkishyatirim.com) adresi

## ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak İstanbul, Türkiye

Tel: (0212) 367 36 36, Faks: (0212) 346 10 40

İstanbul, Ankara, İzmir ve Bağdat Caddesi şubeleri, <https://www.utrade.com.tr>, <https://www.unlumenkul.com> internet adresleri ve UTRADE & Piapiri mobil uygulamaları



Konesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
322 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

## VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F-2/A Blok 34335 Beşiktaş – İstanbul

Tel: + 90 212 352 35 77 Faks: + 90 212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 0724, T. Vakıflar Bankası T.A.O. www.vakifbank.com.tr, Vakıf Yatırım www.vakifyatirim.com.tr adresleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık mobil uygulaması

## YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL

Tel: 0212 319 80 80, Faks: 0212 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve YKB İnternet Şube, Yatırım Dünyam web sitesi, 444 0 444 telefon numaralı Müşteri İletişim Merkezi, www.yapikredi.com.tr ve www.yatirimdunyam.com.tr internet siteleri ve YKB Mobil Bankacılık uygulaması

## YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı, Beyoğlu / İstanbul

Tel: (0212) 317 69 00, Faks: (0212) 282 15 50-51

Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, (0212) 317 69 00 numaralı telefon, www.yf.com.tr adresi ve YFTrade Mobile uygulaması


## ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

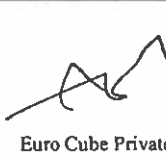
Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 34330 Beşiktaş-İSTANBUL

Tel: 0212 339 80 80

0850 22 22 979 numaralı telefon, www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr internet adresleri, ZBORSA, ZİRAAT TRADER, ZİRAAT MOBİL uygulamaları 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.	<ul style="list-style-type: none"><li>Para Piyasası Fonu</li><li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li></ul>
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. DenizBank A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"><li>Para Piyasası Fonu (Sadece DLY fonu kabul edilecektir.)</li></ul>
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"><li>Para Piyasası Fonu</li><li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li><li>TL DİBS</li></ul>

  
Rönçensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

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

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
Acar Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
ALB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat</li> <li>• TL Katılma Hesabı</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı</li> </ul>
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat</li> <li>• TL Katılma Hesabı</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı</li> </ul>
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat</li> <li>• TL Katılma Hesabı</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı</li> </ul>
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) (Anadolubank Mobil uygulaması üzerinden yapılacak başvurulara, yatırımcının Anadolu Yatırım nezdindeki cari hesabında bulunan TL tutarı sadece teminat olarak dikkate alınacaktır. Diğer kanallarda ise belirtilen tüm teminatlar dikkate alınmaktadır.)</li> </ul>
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> </ul>



05.05.2024

*[Signature]*  
Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*  
Euro Cube Private Limited

*[Signature]*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
324 ANONİM ŞİRKETİ

*[Signature]*  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Aktif Yatırım Bankası A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> </ul>
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> </ul>
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (GPY1. Ve GPY 2. Para piyasası fonu)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat</li> <li>• TL Katılma Hesabı</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı</li> </ul>
Global Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> </ul>
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat</li> </ul>



05 Nisan 2024

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER  
325 ANONİM ŞİRKETİ

*[Signature]*

*[Signature]*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat</li> <li>• TL Katılma Hesabı</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı</li> </ul>
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Türkiye İş Bankası A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)</li> <li>• TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)</li> </ul>
Marbaş Menkul Değerler Anonim Şirketi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (OYL)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Fibabanka A.Ş.	

05 Nisan 2024



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>TL DİBS</li> <li>Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>TL DİBS</li> <li>Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>TL Vadeli Mevduat</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat</li> <li>TL Katılma Hesabı</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı</li> </ul>
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu (Değişken)</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken)</li> <li>TL DİBS (Değişken)</li> <li>Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (Değişken)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) (Değişken)</li> </ul>
QNB Finansbank A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu (Sadece QNB Finans Portföy Para Piyasası Fonu - F15) (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)</li> <li>TL Vadeli Mevduat</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)</li> </ul>
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>TL DİBS</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Şekerbank T.A.Ş.	
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>TL DİBS</li> <li>Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
OdeaBank A.Ş.	
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu (TKM)</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK)</li> </ul>
Türk Ekonomi Bankası A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu (TKM)</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) (Yalnızca vadesiz ABD Doları DTH'leri ve vadesiz Avro DTH'leri kullanılabilir.)</li> <li>TL Vadeli Mevduat (Özellikli mevduat ürünleri hariç olmak üzere vadesi tahsilat günü ile aynı valör gününe sahip TL mevduatlar kullanılabilir.)</li> </ul>
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Sadece KIE Fonu)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat</li> <li>• TL Katılma Hesabı</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı</li> </ul>
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu ( Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro) (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro) Cinsinden Vadeli Mevduat (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)</li> </ul>
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1)</li> </ul>



*Sevke*  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*Yıldırım*  
Euro Cube Private Limited

*AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER*  
328  
ANONİM ŞİRKETİ  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*Deniz*  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) (Yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat</li> </ul>
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)</li> </ul>
Pay Menkul Değerler A.Ş.	
Prim Menkul Değerler 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 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

Roncesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

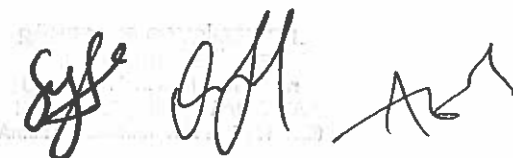
05 Nisan 2024

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 veya Halka Arz Edenler aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması,
- 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.

- 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,



Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
330 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



- 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 veya Halka Arz Edenler aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması.

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.

c) 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.


#### 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 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.

#### 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.

  
Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
334 ANONİM ŞİRKETİ

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



### 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.

### 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.



*[Handwritten signatures]*

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
332 ANONİM ŞİRKETİ

*[Handwritten signatures]*

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**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
Erman Ilıcak	Rönesans Holding A.Ş.
İpek Ilıcak Kayaalp	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
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.
Ali Alper	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Erhan Benim	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Elif Batuş	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Sarper Demiray	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Kevser Kök	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Ece Dinç Erteziük	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Onur Üzmez	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Osman Baki Doğanay	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

05 Hisan 2024



*[Handwritten signatures]*

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
333 ANONİM ŞİRKETİ

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İsmail Yiğit Köse	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Doruk Sekmen	Rönesans Holding A.Ş.
Kıymet Fidan	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Uğur Sebzeci	Rönesans Holding A.Ş.
Emre Baki	Rönesans Holding A.Ş.
Mert Erdoğan	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ahmet Kemal Atasoy	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Süleyman Cengiz	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Engin Yegül	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nesligül Onyedioğlu	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Duygu Haker Şen	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ali Can Selçuk	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Canan Serbest	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kemal Ulaş Ünalın	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yiğit Can Ayla	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Serra Cevahir	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Muhammed Furkan Aktaş	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Pınar Ayşe Aras	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
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.

05 Nisan 2024



*[Handwritten signatures]*

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER**  
334  
**ANONİM ŞİRKETİ**

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

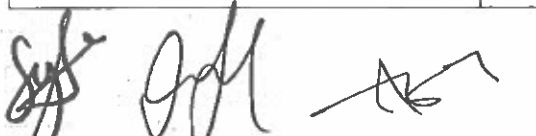
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

*[Handwritten signature]*

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
Meltem Sarıtaş	Esin Avukatlık Ortaklığı
Remziye Duru Çelebi	Esin Avukatlık Ortaklığı



05 Nisan 2024

  
Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 335 ANONİM ŞİRKETİ Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Alp Mungan	Esin Avukatlık Ortaklığı
Alparslan Erbay	Esin Avukatlık Ortaklığı
Burak Özpoğraz	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Reşat Aktaç	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.
Sabahattin Tekin	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Melike Doğan	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Alican Babaloğlu	Yalçın Babaloğlu Kemahlı Hukuk Bürosu
Hülya Kemahlı	Yalçın Babaloğlu Kemahlı Hukuk Bürosu
Ayşegül Önel	Yalçın Babaloğlu Kemahlı Hukuk Bürosu
Eylül Sakoğlu	Yalçın Babaloğlu Kemahlı Hukuk Bürosu
Berk Ünsal	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Burak İdris Zerenüz	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Buse Özyurt Tuna	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Büşra Gündoğdu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Bilge Sevilengül	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Burak Yürür	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Doğuşcan Iğdır	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ece Kadioğlu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



05 Aralık 2024

*[Handwritten signatures]*

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
336 ANONİM ŞİRKET

Efesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Güneş Özçelik	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Macide Eren	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Meltem Minareci	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Muhammet Sözen	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mustafa Alperen Yörük	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Nevim Kurt	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ozan Kolcuoğlu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Sedat Kara	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şebnem Alp	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tolgahan Kavraz	TSKB Gayrimenkul Değerleme 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:

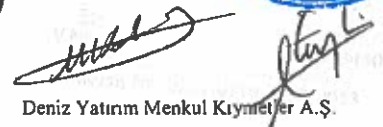
II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18. maddesi uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin en az %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunludur. SPK, 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 33.357.450,00 TL nominal değerli payların;

26.685.960 TL nominal değerdeki (%80)'lik kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a,

 Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.  Euro Cube Private Limited

 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
337 ANONİM ŞİRKETİ

 Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Ekim 2024

6.671.490 TL nominal değerdeki (%20)'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 yüzdelere:**

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 aktarılabilecektir.

**c) Bireysel yatırımcılar ve ihraçının 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 dağılacak toplam pay adedinden fazla olduğu durumlarda ise, hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına, Konsorsiyum Liderleri'nin nerileri de dikkate alınarak İhraı 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.

**f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için, talep toplama sonucunda payların dağıtımını 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.

  
Koresans Gayrimenkul Yatırım A.ř. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.ř. Deniz Yatırım Menkul Kıymetleri A.ř.



05 Hisan 2024

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 sonlandırılabilirlik 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 135,00 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.

05 HİSSEN 2024



RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Çankaya M.H. Atatürk Bulvarı  
No:144/10 Çankaya ANKARA  
Ankara Tic. Sic. No: 275 457 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

339

AK YATIRIM 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  
V.No: 7910110783 Tic. Sic. No: 150400  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-78310013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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 Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga vergisi	Diğer
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	13,81 TL + BSMV (işlem sayısı üzerinden)	%0,5 (min. 14 TL + BSMV, max. 78 TL + BSMV)	Yoktur	Yoktur
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (virman ücretleri vb.).
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Acar Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank üzerinden alınmaz.	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	-	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.
ALB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Vardır	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	50 TL	1-10000 TL - 9,50 + BSMV 10.000-50.000 TL - 18,50TL + BSMV 50.000-200.000 TL - 36,50TL + BSMV 200.000-1.000.000 TL - 76,50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri - 145TL + BSMV	-	
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	4 TL	4 TL	4 TL	Yoktur	Yoktur
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	MKK Tarifesi	Kurum skalası uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı	MKK'nın tarafımızdan	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler	0-180.000 TL arası sabit 18,00 TL, 180.000-1.800.000 TL arası	Yok	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider



05 Nisan 2024

*[Signatures]*  
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
340 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	ücretler aynen yansıtılır.	aldığı ücretler aynen yansıtılır.	aynen yansıtılır.	orsansal 0.0001, 1.800.000 TL ve üzeri sabit 180,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 18,50 TL sabit ücret (Vergi yükümlülükleri hariç)		bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir.
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	YOKTUR	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yazılı Talimatlardan alınmaktadır.	YOKTUR	Halka arz sırasında diğer gider bulunmamakta olup, yatırımcı kurum ilişkisinin devam etmesi durumunda olabilir.
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur	Yoktur
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. <a href="https://gdk.yt/JYQ8kP">https://gdk.yt/JYQ8kP</a>	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. <a href="https://gdk.yt/JYQ8kP">https://gdk.yt/JYQ8kP</a>	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. <a href="https://gdk.yt/JYQ8kP">https://gdk.yt/JYQ8kP</a>
Global Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0-50.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 33 TL + BSMV 50.000 TL-100.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 50 TL + BSMV 100.000 TL-250.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 65 TL + BSMV 250.000 TL-1.000.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 290 TL + BSMV 1.000.000 TL ÜZERİNDEKİ TUTARLAR İÇİN 415 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur

*[Signature]*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*

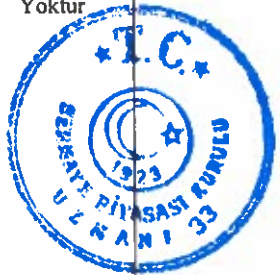
Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

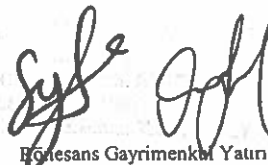

*[Signature]*



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2024


Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 9,3922 TL + BSMV	MKK Tarifesi 1,3811 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyeler arası Menkul Virman Transferi 6,9060 TL+BSMV	Takasbank Tarifesi Yüz binde 5 + BSMV Asgari 15 TL +BSMV	Yoktur.	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	1,05 TL	Beher İşlem için 5,25 TL	Yoktur	Yoktur
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	4,20 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005(Yüz binde beş + BSMV) (300.000.- /5.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari: 15,00 TL + BSMV (300.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:250.00TL+BSMV (5.000.000.-TL'yi aşan tutarlar için)	Yok	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9,39 TL + BSMV	-	6,91 TL + BSMV	7,50 TL + BSMV	-	USD havalelerden 5,25 TL + BSMV ücret alınmaktadır. TL havalelerden ücret alınmamaktadır.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	175 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	-	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifi geçerli olacaktır.

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ**  
**Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.**

05 Nisan 2024



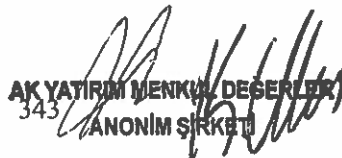
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT Tarifesi	Yoktur	Yoktur
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BMV	Dijital Kanallar Aracılığı: 0 TL-10.000 TL arası 15 TL, 10.001 TL-50.000 TL arası 20 TL, 50.001 TL-100.000 TL arası 30 TL ve 100.001 TL ve üzeri 40 TL Şube ve Temsilci Aracılığı: 0 TL-10.000 TL arası 45 TL, 10.001 TL-50.000 TL arası 60 TL, 50.001 TL-100.000 TL arası 90 TL ve 100.001 TL ve üzeri 120 TL Döviz Transfer Masrafı Dijital kanallar Aracılığı: Min 10 max 60 olmak üzere on binde 2,4 Döviz Transfer Masrafı Şube ve Temsilci Aracılığı: Min 20 max 120 olmak üzere on binde 4,8	Şirketimiz resmi internet sitesi <a href="http://www.osmanlimenkul.com.tr">www.osmanlimenkul.com.tr</a> adresinde yayınlanır.	
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	21,69 TL	-	15,95 TL	İnternet şubesinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	Yoktur	Yoktur
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Yoktur	10 TL (Pay Başına)	10 TL (Pay Başına)	24,50 TL	Yoktur	Yoktur
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	26,25 TL	73,50.- TL	Yoktur	Yoktur
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	8 TL (Pay Başına)	0 TL- 25.000 TL'ye kadar 30 TL, 25.001-75.000 TL'ye kadar 50 TL,	Yoktur	Yoktur



Rönans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
343 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

				75.001-300.000 TL'ye kadar 85 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 150 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 250 TL		
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden BSMV hariç azami 422,10 TL	Yoktur	Saklamada olan sermaye piyasası araçlarının nominal değeri üzerinden 3'er aylık dönemlerde on binde 2,1 oranında saklama komisyonu alınmaktadır.
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yoktur	Yoktur
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL+BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (on binde 1,2) + BSMV 350 TL+BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (on binde 1,2) + BSMV 350 TL+BSMV
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	On binde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesinde <a href="https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/">https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/</a> adresinde yayınlanır
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9,86 TL+ BSMV	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır	Takasbank Tarifesi Yüz binde 10 + BSMV	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.

*[Signature]*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

*[Signature]*

Euro Cube Private Limited

*[Signature]*

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
344 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*[Signature]*

*[Signature]*

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024



T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	MKK Tarifesi + BSMV	MKK Tarifesi + BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	MKK tarifesi+BSMV	MKK tarifesi+BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Alınmıyor	Müşterilerden alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	0-250.000 TL arası: 20 TL+BSMV 250.000,01 TL-500.000 TL arası: 35 TL + BSMV 500.000,01 - 1.000.000 TL arası: 75 TL + BSMV 1.000.000,01 - 1.500.000 arası 100 TL+BSMV 1.500.000,01 - 5.000.000: 150 TL + BSMV ve 5.000.000,01 ve üzeri 250 TL + BSMV	Yoktur.	Yoktur.
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	İşlem başına 5,30 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır

\*Hesabı olan müşterilerin yeniden hesap açmaları zorunlu değildir.


**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.

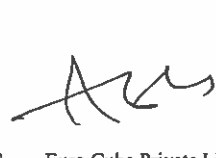
**25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayıcılar hakkında bilgi:**

Şirket'in Mevcut Ortakları'nın 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 Payları'nın değerinin belirlenmesi açısından bir ölçüt olması da Mevcut Ortaklar bakımından dolaylı bir menfaat sayılabilir.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
345 ANONİM ŞİRKETİ



**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 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.

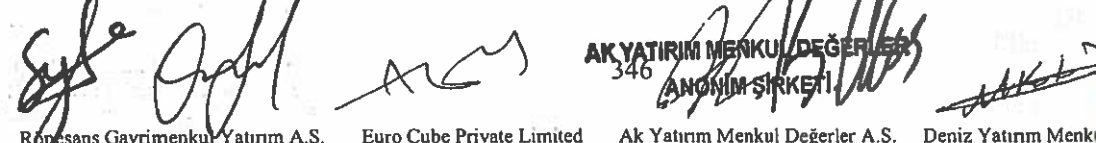
##### **25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi**


Halka Arz Edenler, Konsorsiyum Liderleri ve konsorsiyum üyeleri arasında Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 26 Mart 2024 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, tarafları tanıttıcı 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, Özel Bağımsız Denetçi 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 Mümessillik 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 Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi ile Şirket arasında

  
Rojansans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



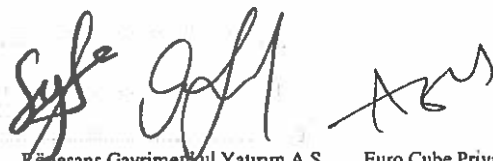
herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. (i) Ak Yatırım ile Deniz Yatırım'ın elde edeceği aracılık komisyonu, (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı'nın elde edeceği hukuki danışmanlık ücretleri, (iii) PwC'nin elde edeceği denetim ücretleri, (iv) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin elde edeceği değerlendirme ücretleri 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'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı halka arzı ile ilgili 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 konsolide finansal tablolarının özel 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 bağımsız denetim hizmetleri karşılığında ücret elde etmiştir. PwC ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

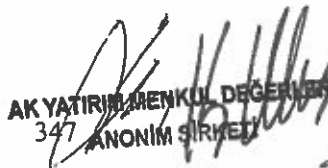
Şirket ile bağımsız gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 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.



Kinesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
347 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



## 26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

### 26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp 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:

Deniz Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Deniz Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin bir taahhüt vermemektedir. 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 30 gündür.

  
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
348 ANONİM ŞİRKETİ

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



**26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret ünvanı:**

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 Deniz Yatırım'da olup, fiyat istikrarı işlemlerinde Rönesans Holding A.Ş. tarafından sağlanacak yabancı kaynağı kullanacaktır. Şüpheye mahal vermemek amacıyla Fiyat İstikrarı Fonu, Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin elde edeceği halka arz gelirinden karşılanmayacak olup, Rönesans Holding A.Ş. tarafından sağlanacaktır ve Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin birlikte halka arzdan elde edeceği toplam brüt halka arz gelirinin %25'ine denk gelen 1.125.813.937,50 TL tutarındaki dış kaynak ile oluşturulacaktır.

**26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:**

Yoktur.



RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı  
No:144/178 Çankaya / ANKARA  
Ankara Telefonları V.D. 735 157 4639

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
349

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141  
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL  
V.N. 2970/10783 Tic.Sic.No: 27440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-750-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

## 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 değerde 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 Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	225.477.000	74,24	A	225.477.000	68,12	A
Murat Özgümüş	5.965.000	1,96	A	5.965.000	1,8	A
Kamil Yanıkömeroğlu	7.158.000	2,36	A	7.158.000	2,16	A
Euro Cube Private Limited	59.042.550	19,44	A	59.042.550	17,84	A
Euro Cube Private Limited	6.074.338	2	B	-	-	-
Halka Açık	-	-	B	33.357.450	10,08	B
<b>TOPLAM</b>	<b>303.716.888</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>331.000.000</b>	<b>100,00</b>	

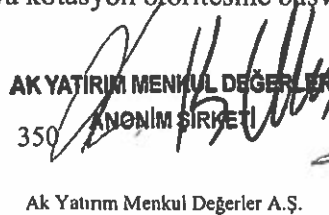
### 27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

#### a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/2 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği 20 Şubat 2024 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

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
350



05 Nisan 2024

ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

**b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:**

Euro Cube 11 Ocak 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 25 Ocak 2024 tarihli taahhüdü kapsamında İzahname onay tarihinden; Rönesans Varlık, 19 Mart 2024 tarihli ve 2024/8 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü, Murat Özgümüş 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü ve Kamil Yanıkömeroğlu 21 Mart 2024 tarihli taahhüdü kapsamında Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, 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.

Euro Cube 11 Ocak 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 25 Ocak 2024 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 Varlık'ın 19 Mart 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü ile Euro Cube'un 11 Ocak 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 25 Ocak 2024 tarihli taahhüdü, Murat Özgümüş'ün 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü ve Kamil Yanıkömeroğlu'nun 21 Mart 2024 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:**

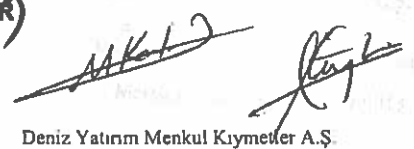
Yoktur.



  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
351

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

## 28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket, sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 3.683.220.120 TL gelir elde edecektir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, ortak satışı yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 820.035.630 TL gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 192.120.007 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 5,76 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Şirket tarafından karşılanacak toplam maliyetin 172.794.071 TL olması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tahmini Maliyet	Karşılayan Taraf	(TL)
Bağımsız Denetim	Şirket	27.769.536
Gayrimenkul Değerleme	Şirket	1.005.600
Reklam, Pazarlama ve Halkla ilişkiler	Şirket	56.160.000
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	347.550
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	662.000
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	3.655.937
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	813.961
	Şirket	77.347.623
Hukuki Danışmanlık	Halka Arz Eden Pay Sahibi	17.220.748
	Şirket	5.725.312
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	1.274.688
	Şirket	74.286
Diğer Maliyetler	Halka Arz Eden Pay Sahibi	16.539
	Şirket	46.227
<b>Toplam Maliyet</b>		<b>192.120.007</b>
<b>Halka Arz Edilen Pay Başına Maliyet (TL)</b>		<b>5,76</b>
<b>Şirket'in Elde Edeceği Halka Arz Geliri</b>		<b>3.683.220.120</b>
<b>Şirket Tarafından Karşılanacak Maliyetler</b>		<b>172.794.071</b>
<b>Şirket'in Elde Edeceği Net Gelir</b>		<b>3.510.426.049</b>

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, Euro Cube'un sahibi olduğu 6.074.338 adet payın halka arz kapsamında satışından herhangi bir gelir elde etmeyecektir. Şirket tarafından sermaye artırımını suretiyle yeni ihraç edilecek toplamda 27.283.112 adet pay halka arz kapsamında satılacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı  
No: 7/106 Çankaya/ ANKARA  
Ankara Kurumlar V.D. 135/157/1699  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 10  
Esentepe 3439/101/101  
V.N. 2911033 TİC. Sic. No: 291103  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 291-0110-33010013  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Haziran 2022



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 331.000.000 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç edilen payların halka arz edilerek pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanması planlanmaktadır.

Şirket'in 26 Mart 2024 tarihli ve 2024/9 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca, 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 gösterilen oranlarda ve amaçlarda kullanılması planlanmaktadır.

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
Maltepe Park Konut Yatırımı	15,00-20,00
İşletme sermayesi	10,00-15,00
<b>TOPLAM</b>	<b>100,00</b>

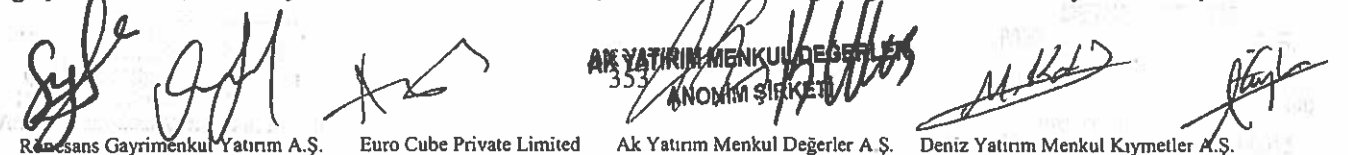
Bu çerçevede, halka arz kapsamında elde edilecek net gelirin, makul bir ekonomik gerekçeye dayanmak koşuluyla, verilen aralıklar içerisinde kalınmasına özen gösterilerek, aşağıda yer aldığı şekilde finansal borç geri ödemesinde, ilişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesinde, yatırımlarda ve işletme sermayesi olarak kullanılması amaçlanmaktadır.

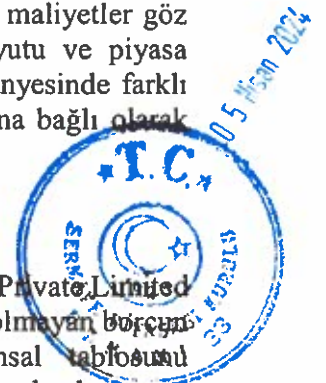
**a) Finansal Borç Geri Ödemesi:** Elde edilecek fonun %60-%65'lik bölümünün, Şirketimiz ile bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin (hepsi birlikte "Grup" olarak anılacaktır) çeşitli kredi sözleşmeleri tahtındaki finansal borçlarının geri ödemesinde kullanılması planlanmaktadır.

Halka arz geliri ile öncelikle (kısmi olarak) kapanması planlanan krediler vade ve maliyetler göz önüne alınarak seçilecek olup Grup'un menfaatleri doğrultusunda halka arz boyutu ve piyasa koşullarına bağlı olarak değerlendirilerek (kısmi olarak) kapatılacaktır. Grup'un bünyesinde farklı krediler de bulunmakta olup, yine Grup'un menfaatleri, halka arz tarihi ve boyutuna bağlı olarak değerlendirmeye alınabilecektir.

**b) İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borç Geri Ödemesi (%5-10):**

Elde edilecek fonun %5-%10'luk bölümünün Grup'un ilişkili taraflardan (Euro Cube Private Limited ve Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.) 30 Ocak 2019 tarihinde alınan ticari olmayan borçun geri ödemesinde kullanılması planlanmaktadır. İlgili borçlar, Grup'un finansal tablosunu güçlendirmek, likiditeyi artırmak ve ortakların şirkete olan desteğini göstermek amacıyla alınmıştır.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



2018 sonunda yabancı para birimi ile olan kira ödemelerinin Türk lirasına dönüştürülmesinin Şirketimiz üzerinde yarattığı mali zorlukları azaltmak bu desteğin en önemli sebebidir.

31 Aralık 2023 itibarıyla Rönesans Varlık'a ve Euro Cube'e olan borcun ana parası sırasıyla 331.105.000 TL ve 95.640.000 TL'dir. Faiz oranı, piyasa koşullarına uygun olarak belirlenmekte olup, güncel durumda %50 seviyesindedir.

#### c) Maltepe Park Konut Yatırımı:

Elde edilecek fonun %15-%20'lik bölümünün Grup'un çeşitli yatırımlarının finansmanında kullanılması planlanmaktadır. Şirket, öncelikle Maltepe Park AVM ve Ofis fonksiyonlarının bulunduğu parselde bölgedeki konut talebini karşılamak adına 478 konutluk bir proje olan Maltepe Park Konut'u geliştirmeyi planlamaktadır. Proje'nin hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Maltepe Belediyesi'nden alınmış olup projeye 2024 yılında başlanmıştır.

Tahmini yatırım maliyeti yaklaşık 135 milyon Avro'dur. İlgili maliyetin halka arz gelirleri, proje finansman kredisi ve ön satışlar ile karşılanması planlanmaktadır. Projenin sahibi olan bağlı ortaklık Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. olup ilgili halka arz gelirlerinin ortak borcu veya sermaye avansı şeklinde bağlı ortaklığa iletilmesi planlanmaktadır. Konut satışları, yüksek kredi faizleri ve güncel düzenlemeler sebebiyle düşük bir seyir izlediğinden planlanan satışlar ile maliyetler arasında oluşabilecek fonlama açıkları halka arz gelirleri ve potansiyel kredi kullanımlarıyla desteklenecektir.

Maltepe Park Konut kapsamında rapor tarihi itibarıyla toplam yaklaşık 2 milyon Avro tutarında bir maliyete katlanılmıştır


Denizbank A.Ş. ile 30 Kasım 2023 tarihinde Maltepe Park Konut projesinin finansmanı için toplam 60.000.000 Avro tutarında bir genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

#### d) İşletme Sermayesi İhtiyacı (%10-15):

Halka arz gelirlerinden elde edilecek fonun %10-%15'lik bölümünün Grup'un taşınmazlarındaki mağaza yenilemeleri, potansiyel yeni yatırımlar için fizibilite ve geliştirme giderleri, olağanüstü olaylar (deprem, sel, pandemi vb.) ve tahsilat sürelerindeki olası gecikmeler gibi durumlarda nakit akışını desteklemek üzere kullanılması planlanmaktadır.

Halka arz gelirlerinin kullanım yerlerine ilişkin bilgilere, aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

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
Maltepe Park Konut Yatırımı	15,00-20,00
İşletme sermayesi	10,00-15,00

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
354 ANONİM ŞİRKETİ

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



<b>TOPLAM</b>	<b>100,00</b>
---------------	---------------

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Grup menfaatleri doğrultusunda %5-%10'luk geçiş yapabilecektir.

Şirket, halka arz geliriyle birlikte daha da güçlenecek olan sermayesi ve büyüyecek bilançosuyla yaratacağı kaynaklar ile yukarıda öngörülen fon kullanım alanları sonucunda daha etkin ve verimli hizmetler sunmayı, hedeflemektedir.



05 Nisan 2024

Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

## 29. SULANMA ETKİSİ

### 29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sermaye artırımını ve ortak satışı yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortaklar için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31 Aralık 2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmış olup 29.2 numaralı başlıkta ayrıntılı şekilde yer almaktadır.

### 29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

(aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası)	
Halka Arz Fiyatı	135,00
Halka Arz Öncesi Defter Değeri (31.12.2023)	55.698.065.663
Halka Arz Öncesi Pay Adedi	303.716.888
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	183,39
Sermaye Artırımı	27.283.112
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit	3.683.220.120
Halka Arz Masrafları *	172.794.071
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit	3.510.426.049
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	59.208.491.712
Halka Arz Sonrası Pay Adedi	331.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	178,88
Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	-4,51
Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Oranı	-2,5%
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Etkisi	43,88
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Oranı	32,5%

\*Yalnızca Şirket tarafından karşılanacak masraflar



RÖNESANS GAYRİMENKUL  
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ  
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı  
No:14/11/16 Çankaya/ ANKARA  
Ankara Ticaret Sicil V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
356

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 147  
Kat: 34394 Şişli - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 306440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

### 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 Mümessillik 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 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönem konsolide finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

**Ticaret Ünvanı:** PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

**Adresi:** Kılıçali Paşa, Galataport İstanbul, Meclis-i Mebusan Cd. No: 8, 34433 Beyoğlu/İstanbul

**Telefon:** 0212 326 60 60

**Faks:** 0212 326 60 50

**İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Baş Denetçi:** Burak Özpoyraz, SMMM

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in konsolide 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) 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli konsolide finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; konsolide kar veya zarar tabloları, konsolide diğer kapsamlı gelir tabloları, konsolide özkaynaklar değişim tabloları ve

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 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."

## 3. Görüşün Dayanağı

Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesiyle ilgili düzeltmelerin yer aldığı Not 2.2'ye dikkatinizi çekeriz. Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 hesap dönemlerine ait önceki konsolide finansal tablolarına ait denetim görüşü tarafımızca 13 Şubat 2023 tarihinde yayımlanmıştır. Not 2.2'te yer alan düzeltmeler sebebiyle denetim görüşümüzü yeniden sunuyoruz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

## Hukukçu Raporu


İzahname'nin 7 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Esin Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

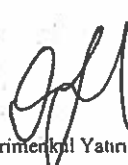
**Adresi:** Ebulula Mardin Cad. Gül Sok. No. 2 Maya Park Tower 2, 34335 Akatlar, Beşiktaş, İstanbul


**Telefon:** +90 212 376 6400

**Faks:** +90 212 376 6464

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Esin Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunu, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

  
Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
358 ANONİM ŞİRKETİ

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



## Sektör Raporu

İzahname'nin 6 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan sektör raporu TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanmıştır.

**Adresi:** Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Bahar Sokak, No:13, Kat:15, Bölüm: 40, Şişli, İstanbul

**Telefon:** +90 212 334 78 00

Ekli sektör raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi'nin sektör 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 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.



05 Nisan 2024

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

## 31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

### 31.1. Konsolidasyona dâhil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Konsolide 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:

- Optimum İzmir AVM:** Gaziemir, İzmir'de bulunmakta olup faaliyete Mart 2012'de başlamıştır. 84 bin m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Esentepe Gayrimenkuldür. 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 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.000.000 TL, kar yedekleri ise 8.175.176 TL'dir.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
İştirakin net dönem karı	289.667	2.027.050	2.838.966
Grup'un iştirakteki payı (%)	50	50	50
Dönem karında payı	144.833	1.013.526	1.419.483

- Optimum İstanbul AVM:** Ataşehir, İstanbul'da bulunmakta olup faaliyete Kasım 2008'de başlamıştır. 41 bin m<sup>2</sup>'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 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 100.000 TL, kar yedekleri ise 4.803.140 TL'dir.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
İştirakin net dönem karı	466.167	543.054	724.406
Grup'un iştirakteki payı (%)	50	50	50
Dönem karında payı	233.083	271.527	362.204

- Optimum Ankara AVM:** Etimesgut, Ankara'da bulunmakta olup faaliyete Ekim 2004'te faaliyete geçmiştir. 38 bin m<sup>2</sup>'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 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 100.000 TL, kar yedekleri ise 4.803.140 TL'dir.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
360 ANONİM ŞİRKET

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 100.000 TL, kar yedekleri ise 2.156.635 TL'dir.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
İştirakin net d3nem karı	(283.377)	489.833	573.459
Grup'un iştirakteki payı (%)	50	50	50
D3nem karında payı	(141.689)	244.917	286.729

- 4) **Ümraniye Arsası:** Ümraniye, İstanbul'da bulunan arsanın toplam alanı 23 bin m<sup>2</sup>'dir. Bu arsanın maliki Kandilli Gayrimenkul olup Kandilli Gayrimenkul %50 Rönesans Gayrimenkul ve %50 Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ő. iştirakidir. Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ő. 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 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 126.940.800 TL, sermaye yedekleri 106.830 TL'dir.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
İştirakin net d3nem karı	(7.596)	594.655	300.182
Grup'un iştirakteki payı (%)	50	50	50
D3nem karında payı	(3.798)	297.327	150.648

- 5) **Florya Arsası:** Şirket'in %50 iştiraki olan Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.'de sahip olduğu payların tamamı 2021 yılında Folkart Yapı Sanayi Ticaret A.Ő.'ye devredilmiş, adı ge3en iştirakin hissedarlığından 3ıkılmıştır.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
İştirakin net d3nem karı	2.806	-	-
Grup'un iştirakteki payı (%)	50	50	50
D3nem karında payı	1.403	-	-



*[Handwritten signatures]*

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ő.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ő.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ő.

## 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 amacıyla 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 Borsa'da 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 2024 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tâbi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
0-110.000 TL	15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, bu tutarın fazlası için	20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL, bu tutarın fazlası için	27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.900 TL, bu tutarın fazlası için	35

05 Ocak 2024

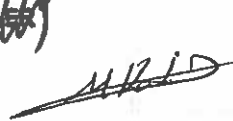


  
Bönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 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. **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)'tir.

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 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.<sup>91</sup> Yine 7351 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle işgal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren 1 puan indirimli olarak uygulanır.<sup>92</sup>

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.

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

<sup>91</sup> Ayrıca, 7491 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik uyarınca imalatçı veya tedarikçi kurumların, dış ticaret sermaye şirketleri veya sektörel dış ticaret şirketleri üzerinden gerçekleştirdikleri ihracat faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlarına da 5 puanlık kurumlar vergisi oran indirimi uygulanır.

<sup>92</sup> Ancak, 7456 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle işgal 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.

  
Resans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
363 ANONİM ŞİRKETİ

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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.

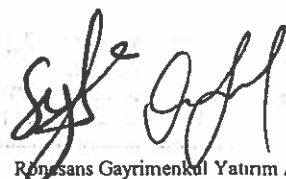
## 32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

### 32.2.1 Borsa’da işlem gören payların vergilendirme esasları:

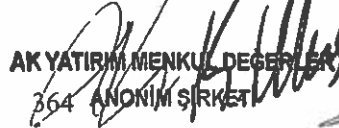
Borsa’da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi 2025 yılının sonuna kadar GVK’nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı 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), Borsa’da işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, Borsa’da 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 kapsamındaki 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.

Borsa’da 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 alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

  
Ronasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
364 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Ocak 2024

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, Borsa'da 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 kısımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kısımda 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 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 ve opsiyon sözleşmeleri ile Borsa'da işlem gören

  
Ronasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

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

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05.05.2024

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, Borsa'da 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.

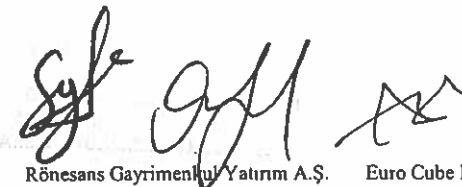
GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tâbi tutulsun tutulmasın dar mükellef 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.

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.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
366



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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](http://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.

#### 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

  
Ropesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
367 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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 aşıyor ise (bu tutar 2024 yılı için 230.000-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

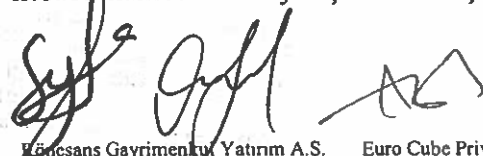
Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

#### 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.

Bu istisnanın amacı kurumların sermaye yapılarının güçlendirilmesi, finansman sıkıntılarının giderilmesi, bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına imkan sağlanması ve işletmelerin finansal bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu kapsamda, bağlı değerlerin başka bir bağlı değere (örneğin iştirak hissesine) dönüşmesi sonucunu doğuran işlemlerden elde edilen kazançlar bu istisnadan yararlanamayacaktır.

İstisna edilen kazançtan 5 (beş) yıl içinde sermayeye ilâve dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan



Künesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
368 ANONİM ŞİRKET

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024



kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

### 32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tâbi olacak vergileme tam mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden dar mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

### 32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

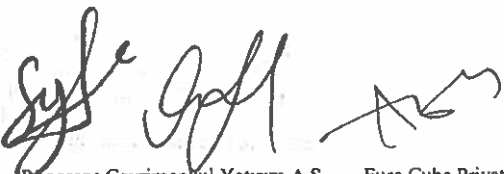
1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tâbi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 35. maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip tam mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1. maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

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.



Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

369

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



### 32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6(b) maddesine 4842 sayılı Kanun ile 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. Tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellefler kurumlara; 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; 2024 yılı gelirleri için 230.000 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.

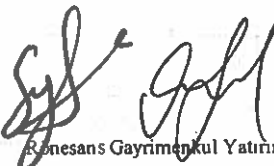
Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir. Kâr paylarında elde etme, hukuki ve ekonomik tasarruf tarihi itibarıyla gerçekleşirken; avans kâr payı dağıtımında kurum ortakları açısından elde etme, kurumun yıllık 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'dur (on)) 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.

  
Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
370 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Ocak 2024

## 32.3.2 Kurumlar

### 32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağılı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safı 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)<sup>93</sup>'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.

### 32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

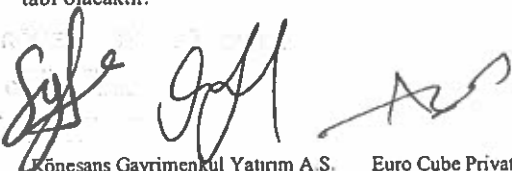
KVK'nın 30/3. maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (on)'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları 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.

<sup>93</sup> 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 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 iştigal 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 factoring 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 kazançlarına uygulanmak üzere %30 oranında kurumlar vergisine tabi olacaktır.



Konesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

371

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Ocak 2024

### 33. İHRAÇCI 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.



05 Nisan 2024

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

372

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**33A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER**

**33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret ünvanları ve adresleri):**

Yoktur.

**33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:**

Yoktur.



Könesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

373

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

33B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ  
DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.



05 Nisan 2024

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ő.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKET  
374

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ő.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ő.


### 34. İNCELEMAYA 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 konsolide finansal tabloları.



05 Nisan 2024

  
Roncesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

  
Euro Cube Private Limited

  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
375

  
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

  
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

### 35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

EK 3: 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 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: 31 Aralık 2023 tarihli ve 2023REVC419, 2023REV1029, 2023REVC418, 2023REV1022, 2023REV1023, 2023REV1027, 2023REVB454, 2023REVB456, 2023REV1028, 2023REVB457, 2023REVB455, 2023REV1030, 2023REV1026, 2023REVC420, 2023REV1024 ve 2023REV1025 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK 5: 31 Aralık 2023 tarihli ve 2023REVC419, 2023REV1029, 2023REVC418, 2023REV1022, 2023REV1023, 2023REV1027, 2023REVB454, 2023REVB456, 2023REV1028, 2023REVB457, 2023REVB455, 2023REV1030, 2023REV1026, 2023REVC420, 2023REV1024 ve 2023REV1025 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 ve bağımsızlık beyanı

EK 7: Esin Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan bağımsız hukukçu raporu ve bağımsızlık beyanı

EK 8: Halka arz gelirlerinin kullanım yerlerine ilişkin Yönetim Kurulu Raporu



05 Nisan 2024

Rönnesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
376

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.