43/HA-520 05.04.2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

İzahname

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul") 04./04./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 adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.akyatirim.com.tr ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.denizyatirim.com adresli internet sitelerinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: Şişli - İSTANBUL Ticaret Sicil No: 318440 www.denizyatirim.com

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | Euro Cube Private Limited | Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 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 öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1925 BİZİMİ 33

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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.

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 YÜKLENEN 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

T.C. İSTANBUL BİRİNCİ İCRA DAİRESİ

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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.

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. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 370

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 375

35. EKLER 376

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU BİRİMİ 33

05 Nisan 2024

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
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,

05 Nisan 2024

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.

KISALTMALAR	TANIMLAR
	Bostancı Gayrimenkul, Cevizli Gayrimenkul, Göksu 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[1]
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

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

05 Nisan 2024

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER

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 (*European Bank for Reconstruction and Development*)
EFT	Elektronik fon transferi
Endeksa	Endeksa Teknoloji A.Ş.
EPRA	Avrupa Kamu Gayrimenkul Birliği (*European Public Real Estate Association*)
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 (*Euro Interbank Offered Rate*)
Euro Crescent	Euro Crescent Private Limited[2]
Euro Cube	Euro Cube Private Limited[3]
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

[2] Euro Crescent Private Limited GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.
[3] Euro Cube Private Limited GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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
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 artırımı suretiyle ihraç edilecek olan **27.283.112,00** TL nominal değerli **27.283.112** adet B grubu pay ile Euro Cube'ün maliki olduğu 6.074.338,00 TL nominal değerli ve 6.074.338 adet B grubu pay
Hazine ve Maliye Bakanlığı	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
ICSC	Uluslararası Alışveriş Merkezi Konseyi (*International Council of Shopping Centers*)
IFC	Uluslararası Finans Kurumu (*International Finance Corporation*)
Ilıcak Ailesi	Birlikte veya tek başlarına Erman Ilıcak, Bekir Ilıcak, Ayşe Ilıcak, İpek Ilıcak Kayaalp ve Bahar Ilıcak ile yasal halefleri
IMF	Uluslararası Para Fonu (*International Monetary Fund*)
ISIN	Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İller Bankası	İller Bankası A.Ş.

05 Nisan 2024

T.C. Sermaye Piyasası Kurulu 1923

Bonesans 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

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

T.C. İSTANBUL DİYARBAKIR NOTERİ 33

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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
Küçükyalı 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

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited 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 Özgümüş, 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.

05 Nisan 2024
İZMİR

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
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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[4] 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 Küçükyalı 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.)[5]
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

[4] 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.

[5] 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.

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü 05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Rönesans 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.

5 Nisan 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

T.C. 1923 İSTANBUL BİRİNCİ NOTERİ 33 OZMAN

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL Ticaret Sicil No: 313440 www.denizyatirim.com Mersis No: 0291-01-[illegible]30-0013

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

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;

"*Kurulunuza 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 Kurulunuza bildirilmesine karar verilmiştir."

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 BAŞKANLIĞI

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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.

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.

T.C. 23 Nisan 1920 İSTANBUL BİRİNCİ

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: Şişli - İSTANBUL Ticaret Sicil No: 0291-0110-0783 www.denizyatirim.com Mersis No: 0291-0110-0783-30-0013

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

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN 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.

İhraççı **Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi Yetkilisi** **Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih**	**Sorumlu Olduğu Kısım**
Sercan Yüksel Yönetim Kurulu Üyesi Ömer Sinan Tekol Yönetim Kurulu Üyesi RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No: 241/246 Çankaya / ANKARA Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699 04.04.2024	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 ONAYI 33

05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No: 241/246 Çankaya / ANKARA Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL V.D. 2210110783 Tic.Sic.No: [illegible] www.denizyatirim.com Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin **Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	**İZAHNAMENİN TAMAMI**
Melda Finanser Müdür İhsan Engindeniz Müdür DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL Tel: 2910110783 Tic.Sic.No:388440 wwww.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.

05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144/16 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tel: 2910110783 Tic.Sic.No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

<u>İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin</u> **Adı, Soyadı, Görevi**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A. Ş.	**31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN FİNANSAL DÖNEMLERE AİT ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**
Burak Özpoyraz Sorumlu Denetçi	
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 Kadıoğlu 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 Gönden Yönetim Kurulu Başkanı	

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 ÖZANI 33

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 20 ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER

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

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	**Başlık**	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere), ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

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

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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 şirketidir. Şirket, Rönesans Holding Grubu'nun 30 yılı aşkın inşaat deneyimini, yaklaşık 20 yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek Türkiye'de yaklaşık 640.000 m^2 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^2 olup bunun yaklaşık 640 bin m^2si AVM ve yaklaşık 100 bin m^2si ofislerden oluşmaktadır. Grup'un portföyünde bulunan iki arsanın toplam alanı ise yaklaşık 23,5 bin m^2 ve bir projesinin alanı yaklaşık 121,3 bin m^2dir. 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[6] 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

[6] İlgili otel üçüncü kişi kiracı tarafından işletilmektedir.

T.C. Ticaret Sicili Gazetesi 1873 Dosya Numarası 33 İSTANBUL

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

		12. Kozzy AVM 13. RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul Grup'un portföyünde bulunan arsaları aşağıdaki gibidir: 1. Ataşehir Arsası 2. Ümraniye Arsası Grup'un projesi aşağıdaki gibidir: 1. Beachtown Projesi[7] 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. 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.
B.4	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	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. Söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek zorluklar, Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir. Gayrimenkul sektörünün GSYH'deki payı 2023 3. çeyrek itibarıyla %5,4 olarak gerçekleşmiştir. Aralık 2023 TÜFE yıllık artış oranı %64,77 ve ÜFE yıllık artış oranı %44,22 olarak gerçekleşmiştir. Enflasyonun yüksek seyretmesi tüketici davranışlarını ve maliyetleri etkilemektedir.

[7] Beachtown Projesi kamu kuruluşları ile yapılan uzun süreli üst hakkı kullanım sözleşmeleri kapsamında geliştirilecektir.

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

05 Nisan 2024

		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. **AVM Sektörü** 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. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m2 kiralanabilir alan olarak gerçekleşirken, İstanbul 328 m2 ile ilk sırada yer almaktadır. 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. Kasım 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 10,3'lük bir artış ile 96 puana yükselmiştir. **Ticari Gayrimenkul ve Ofis** 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. **Konut** 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 1.225.926 olarak gerçekleşmiştir.
B.5	**İhraççının dâhil olduğu grup ve 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; Euro Cube, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

		%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. 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). 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.
B.6	**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** **İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi** **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**	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). 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). 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). 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1982 İZMİR 33 05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

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
TOPLAM	**303.716.888**	**100,00**	**-**	**Nama Yazılı**

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

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

05 Nisan 2024

		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 yapısında değişiklikler. • Denetçi değişiklikleri. • Yıllık bilançoların onaylanması veya Şirket hesap döneminin değiştirilmesi • Belirli eşikleri aşan yatırımlar ve varlıkların elden çıkarılması ile ilgili kararlar. • Sermaye artırımı 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.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile İhraççı'nın finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	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.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

5 Nisan 2024

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

Bin TL	**31.12.2021**	**31.12.20212**	**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
Toplam Varlıklar	**68.472.145**	**76.425.509**	**83.755.488**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.024.612	16.936.253	5.323.839
Uzun Vadeli Yükümlülükler	43.597.005	22.077.315	22.733.583
Toplam Yükümlülükler	**45.621.617**	**39.013.568**	**28.057.422**
Toplam Özkaynaklar	**22.850.528**	**37.411.941**	**55.698.066**

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)**
Brüt Kâr	2.264.987	2.620.337	3.168.796
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
Net Dönem Karı/(Zararı)	**(1.970.708)**	**14.569.592**	**18.284.556**

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

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler 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[8]/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 hasılatta 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

[8] Banka kredileri, çıkarılmış tahvilleri, operasyonel kiralamaları ve finansal kiralamaları içermektedir.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024

		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.

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

05 Nisan 2024

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 değerlenen 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 arttırma 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

05 Nisan 2024

	yükümlülüklerini karşılayamaması	kısa vadeli kısmına geçen kalemlerden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam varlıklara oranı ise %8,4'tür.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
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)
Konsolide Net İşletme Sermayesi	**3.785.331**	**(9.715.443)**	**(2.747.760)**

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
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)
Düzeltilmiş Net İşletme Sermayesi[9]	**222.117**	**(9.804.956)**	**(4.586.710)**

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		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	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 görecek sermaye piyasası aracı Şirket'in B grubu paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarı ile belirlenmemiştir.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar TL para birimi ile ihraç edilecektir.

[9] Şirket'in konsolide net işletme sermayesi ile özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki net işletme sermayesinin toplamını ifade eder.

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

05 Nisan 2024

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	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.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	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.
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	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.
C.7	**Kâr dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket kâr tespiti ve dağıtımı konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kâr dağıtımı 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.

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 Nisan 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 ticarette 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 bulundurmamasına 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.

05 Nisan 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.

05 Nisan 2024
SERMAYE PİYASASI KURULU 1929 UZAKANI 33

		• Döviz olarak kullanılan ve değişken faizli proje finansman kredileri Grup'un finansman giderlerinde artışa neden olabilir. • Grup, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlüdür ve gelecekte sınırlayıcı taahhütler altına girebilecektir. • Grup'un sözleşmesel yükümlülüklerini yerine getirememesi sebebiyle cezai müeyyidelere tâbi olması faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Grup'un taraf olduğu bazı sözleşmelerde müşterilerin tek taraflı fesih hakları mevcuttur. • Grup, hizmet verdiği sektörde kazanmış olduğu saygınlığı ve Grup'u rakiplerinden ayırmada kilit rol oynayan markalarını korumakta başarısız olabilir. • Grup'un yakın geçmişte kârlılığında görülen artış, gelecek için bir gösterge olmayabilir. • Grup, Bağlı Ortaklıklar ve Ortak Girişimler'in faaliyetlerine ve kâr dağıtımından elde edilecek nakit akışına dayanmaktadır. • Grup'un harcamaları ve diğer bakım giderleri beklenenden yüksek olabilir. • Grup'un kullanmakta olduğu bilgi teknolojisi sistemlerinin sekteye uğraması Grup'u ciddi ölçüde etkileyebilir. • Grup içerisinde bazı şirketlerin taraf olduğu hissedarlar sözleşmeleri Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Grup'un yer aldığı sektördeki rekabet ortamı Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Ekonomi politikaları gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek çeşitli riskler, Grup'un mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve bu koşullarda yaşanacak olumsuzluklar Grup'un maliyetlerini artırabilir veya gelirlerini azaltabilir. • Vergi mevzuatındaki değişiklikler Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	• Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir. • Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması Paylar'ın likidite ve fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 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 2024

		• Paylar'ın ileride büyük miktarlarda satılması ya da bu gibi satışların gerçekleşebileceğine yönelik algı, Paylar'ın piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilir. • Şirket'in yönetim hâkimiyetine sahip pay sahiplerinin alacağı kararlar diğer pay sahiplerinin çıkarları ile aynı olmayabilir. • Şirket, faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşmayabilir veya pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verilebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtılmayabilir. • Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir. • TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar; halka arz edilen payların yabancı para cinsinden değerini, Grup'un net gelirlerini ve Şirket'in halka arz edilen paylara ilişkin olarak ödeyeceği kâr paylarını önemli ölçüde etkileyebilir. • Fiyat tespit raporunda öngörülen varsayımların gerçekleşmemesi Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.
D.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, faaliyetleri nedeniyle piyasa riski, kredi riski, sermaye riski ve likidite riskine maruz kalabilir.

E—HALKA ARZ

E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Şirket, halka arzdan brüt 3.683.220.120 TL (Net Gelir: 3.510.426.049 TL) gelir elde edecektir. Bu çerçevede, halka arza ilişkin toplam maliyetin 192.120.007 TL olacağı, halka arz edilen pay başına maliyetin ise 5,76 TL olacağı beklenmektedir. Toplam maliyet içerisinde Şirket'in payı 172.794.071 TL, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin payı 19.325.937 TL'dir.

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

05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:1[illegible] Çankaya/ANKARA Ankara Ticaret Sicil No: 4699 Ankara Vergi Dairesi V.D. 7[illegible]

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No:[illegible] Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL Telefon: 0212 [illegible] Faks: [illegible] www.denizyatirim.com Mersis No: 0[illegible]

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

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
Toplam Maliyet		**192.120.007**
Halka Arz Edilen Pay Başına Maliyet (TL)		**5,76**
Şirket'in Elde Edeceği Halka Arz Geliri		**3.683.220.120**
Şirket Tarafından Karşılanacak Maliyetler		**172.794.071**
Şirket'in Elde Edeceği Net Gelir		**3.510.426.049**

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 gerçekleştirmesi 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:14/16 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Süyülme Cad. No: 24
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 7410110783 Tic.Sic.No: 341010
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0410-0179-2300-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024

İşletme sermayesi	10-15
TOPLAM	**100**

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Grup menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.

E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının Borsa'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam nominal değeri **33.357.450,00** TL'dir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın, mevcut çıkarılmış sermayeye oranı %10,98 iken, sermaye artırımı sonrasında ulaşılacak **331.000.000,00** TL tutarındaki çıkarılmış sermayesine oranı ise %10,08 olacaktır. Şirket paylarının halka arzı Ak Yatırım ve Deniz Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yöntemi" kullanılarak ve "En İyi Gayret Aracılığı" ile gerçekleştirilecektir. Halka Arz Edilecek Paylar için talep toplama süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtımın kesinleştiği günü takip eden azami üç iş günü içerisinde hak sahiplerine teslim edilecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır. 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, 6.671.490 TL nominal değerdeki (%20)'lik kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a, gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Şirket 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 değerleme ücretleri haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	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. **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 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

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

		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 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 kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve sahip olduğu payları Borsa İstanbul dışında satın veya devir alacakların da aynı sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceğini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Rönesans 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 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 Mart 2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 U.S.NARI 33

E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Sermaye artırımı yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artırımına katılmayan Mevcut Ortaklar için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır. 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. 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.

(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%**

**Sadece Şirket tarafından katlanılacak masraflardır.*

E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, konsorsiyum üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:141/A5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 157 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 Mah. Şişli / İSTANBUL
V.N.: 3 [illegible] V.D.: [illegible]
Mersis No: 0291-0110-[illegible]
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024

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	:	Kılıçali 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.

T.C. İstanbul Ticaret Odası 1923 Onaylı İmza Sirküleri

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: Esentepe 34394 Şişli İstanbul Ticaret Sicil No: 110783 Tel: 0212 384 10 www.denizyatirim.com.tr Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

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	Düzeltme 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 itibariyle 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 Nisan 2024

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 ULUMANI 33

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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.

Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar	**5.809.943**	**7.220.810**	**2.576.079**
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	-	-
Duran Varlıklar	**62.662.202**	**69.204.699**	**81.179.409**
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 değerlenen 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
Aktif Toplamı	**68.472.145**	**76.425.509**	**83.755.488**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**2.024.612**	**16.936.253**	**5.323.839**
Kısa vadeli finansal borçlar	1.995	-	530.691

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Bonesans 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. Büyükdere Cad. No:12 Esentepe 34394 Şişli/İstanbul Tel: (0212) 371 10 78 - V.D. Şişli 213 007 7 www.denizyatirim.com.tr

05 Nisan 2024

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 33

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	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**43.597.005**	**22.077.315**	**22.733.583**
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*

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 33 1923

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.331.957	8.384.835	4.719.450
Özkaynaklar	**22.850.528**	**37.411.941**	**55.698.066**
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
Pasif Toplamı	**68.472.145**	**76.425.509**	**83.755.488**

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)
Brüt Kar	**2.264.987**	**2.620.337**	**3.168.796**
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)
Esas Faaliyet Karı	**5.775.403**	**12.148.450**	**12.138.855**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	851.014	178.461	375
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	(7.105)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	233.832	1.827.297	2.219.062
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	**6.860.249**	**14.154.208**	**14.351.187**
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
Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	**(616.922)**	**18.114.627**	**14.107.860**

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

05 Nisan 2024

Vergi Geliri/(Gideri)	**(1.353.786)**	**(3.545.035)**	**4.176.696**
- Dönem vergi gideri	(353)	(30)	(121.062)
- Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	(1.353.433)	(3.545.005)	4.297.758
Dönem Karı/(Zararı)	**(1.970.708)**	**14.569.592**	**18.284.556**

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

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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.

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 öngörülmeyen 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 itibariyle 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

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

05 Nisan 2024

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

Grup'un portföyünde bulunan AVM'ler, operasyonları bakımından ziyaretçi trafiğine dayanmaktadır. Ancak elektronik ticarette 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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 UZMANI 33
05 Nisan 2021

faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. 6 Şubat 2023'te gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle yaşanan kayıpların henüz ülke ekonomisine yansımamış etkileri olması mümkün olup gelecek dönemlerde ülke ekonomisinde beklenmedik olumsuz etkilerin oluşması halinde Grup'un faaliyetleri de olumsuz yönde etkilenebilir.

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

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

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

Şirket, faiz oranlarındaki değişiklikler ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar gibi risklere karşı koruma sağlamak amacıyla vadeli döviz alım, faiz takası vb. sözleşmeler yapmaktadır. Bu sözleşmeler, vade, fiyat ve miktarı önceden belirlenmiş bir finansal varlığı almak veya satmak için yapılan anlaşmalardır. Şirket'in, bu riskten korunma stratejisi, finansal istikrarını artırmayı 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.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024

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

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, gerçekleşebilecek 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. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

05 Nisan 2024

İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923 DEĞER PİYASASI UZMANI 33

da söz konusu projelerden elde edilmesi planlanan satış gelirleri, planlanan zamanda elde edilemeyebilir.

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

Grup'un planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

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

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, alt yüklenicilerle anlaşılamaması 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 maaliyetleri ve planladığı bütçeleri aşmasına sebep olabilir. Ayrıca projelerin inşaatı özelinde öngörülemeyen hususlar, iş kazaları, duraklamalar ve gecikmeler de maliyet artışlarına neden olabilir. Söz konusu hallerde Grup'un faaliyet sonuçları ve kârlılığı olumsuz 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 katlanılmış olup Beachtown Projesi'nin Grup portföyünden çıkarılması halinde söz konusu giderlerin herhangi bir geri dönüşü olmayacaktır.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Rönesans 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.

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 arsalardan 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 garantisi bulunmamaktadır. Bir gayrimenkul satın alındığında, bu gayrimenkul satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri da dâhil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Her ne kadar belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcından taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüşlere 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,

Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler 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 yükümlülüklere 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 çalıştıranların 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.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konesans 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. 05 Nisan 2024

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 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 2024

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)
Konsolide Net İşletme Sermayesi	**3.785.331**	**(9.715.443)**	**(2.747.760)**

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)
Düzeltilmiş Net İşletme Sermayesi	**222.117**	**(9.804.956)**	**(4.586.710)**

Düzeltilmiş net işletme sermayesi[10], 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 değerlenen yatırımların banka borçlanmaları	7.557.021	5.303.720	4.842.653
Düzeltilmiş banka borçlanmaları	**41.844.178**	**31.850.938**	**23.704.870**

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.

[10] Şirket'in konsolide net işletme sermayesi ile özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Elorya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki net işletme sermayesinin toplamını ifade eder.

05 Nisan 2024
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

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

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

Grup, faaliyetleri kapsamında müşterileri ve/veya müşterilerinin çalışanlarına ait kişisel verilere ve yine müşterilerinin ticari sırlarına ilişkin bilgi edinmektedir. Grup, yürürlükteki mevzuat uyarınca, veri sorumlusu olarak nitelendirilmesi sebebiyle söz konusu bilgilere erişimin düzenlenmesi ve

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

05 Nisan 2024

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 geçtikte 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 başvurulan yöntemler, sürekli değişime uğradığından ve söz konusu yöntemlerin tespit edilmeleri uzun zaman aldığından, bu yöntemlerin Grup tarafından fark edilmesi ya da bu yöntemlere karşı tedbirler alınması yeterli ya da mümkün olmayabilir. Grup ve ilişkili kişilerin, güvenlik tedbirlerine yönelik büyük çaplı herhangi bir ihlali; dava süreçleri, olası para cezaları, diğer yaptırımlar ve muhtelif zararlar, hizmetlere yönelik müşteri taleplerinde azalma, Grup'un saygınlığının ve itibarının zedelenmesi, Grup markalarının zarar görmesi de dâhil olmak üzere, Grup'un mali durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 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 2024

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

05 Nisan 2024

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 yaşanacağının 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 gerçekleşebilecek; malzemelerde veya işgücündeki beklenmeyen artış, olumsuz iklim koşulları veya

05 Nisan 2024

gecikmelere neden olabilecek benzeri olağanüstü durumlar nedeniyle yürütülmekte olan genişletme ve iyileştirme işlemi için ayrılan bütçe aşılabilir. Bunun yanında, işlemlerin yapıldığı binaların ilerleyen yaşları da bu etkiyi artırabilir.

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

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

5.2. İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

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

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

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

Ülkemizde mevcut durumda yürürlükte olan veya ilerde 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

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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 gerçekleşemeyebilir.

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 maaliyetlerin altında kalarak Grup'un kârlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek 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 bulundukları bölgenin gayrimenkul piyasasına göre değerlendirilmektedir. Bu değerleme doğası gereği sübjektif bir değerlemedir. Değerleme işlemi, varsayımlar üzerinden yapıldığından, ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde bulunan değerler değişkenlik gösterebilir.

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

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

Yatırımların likit olmaması riski

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

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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 alınamaması 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 dayanaklı 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.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER 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 oluşacağının 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 performansıyla 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.

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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.

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 artırımı sonrası ulaşılacak 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 yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

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

05 Nisan 2024

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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

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 dağıtılabilir 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, dağıtılabilir kâr ve yedek akçelerin miktarı, işletme sermayesi gereksinimleri, finans maliyetleri, sermaye harcamaları ve yatırım planları, gelirler, kârlılık seviyesi, borç-özsermaye oranı, karşılaştırılabilir nitelikte olup yurt içinde faaliyet gösteren ve Borsa'da işlem gören diğer şirketlerin ödediği kâr payları, pay sahiplerinin kâr payı hedef ve beklentileri ile yönetim kurulunun farklı zamanlarda kendi takdiri doğrultusunda ilgili addedeceği diğer faktörler de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın birtakım etkenlere bağlı olacaktır.

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

Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.

Yatırım araçlarının uygunluğu; yatırımcıların finansal durumları, sahip oldukları portföylerin niteliği gibi etkenlere göre yatırımcıdan yatırımcıya farklılık göstermekte olup; Paylar, her yatırımcı için

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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.

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

05 Nisan 2024

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

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 İSTANBUL

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Konesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | Euro Cube Private Limited | 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:	https://www.rgy.com.tr
Telefon:	+90 312 840 10 00 +90 216 430 60 00 (İstanbul Şubesi)
Faks:	+90 312 442 58 16 +90 216 430 69 01 (İstanbul Şubesi)

05 Nisan 2024

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

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,* bulundukları 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)

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 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 2024

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 33

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. İznin 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 açılamaz ve çalıştırılamaz. 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 Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

05 Nisan 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 kapsamda, 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. Gelinen 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 değerlendirmesi, 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.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Rönesans 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.

05 Nisan 2024

ÇED Yönetmeliği uyarınca;

(i) ÇED Yönetmeliği Ek-1'deki listede[11] 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[12] 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 değerlendirilmeler 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

---

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

Rönesans 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

05 Nisan 2024

miktarının mevcut proje kapasite ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği Ek-I'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" veriliş 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.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER 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 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.

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

5 Nisan 2024

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;

(i) bir yapıya veya alan bütünlüğü içinde yapılar topluluğuna,

(ii) en az beş bin metrekare satış alanına,

(iii) 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,

(iv) AVM Yönetmeliği'nde belirtilen ortak kullanım alanlarına, ve

(v) 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 paylaştırılır. 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.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
79 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 2024

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

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar

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

İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

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

T.C. İSTANBUL ANADOLU 2. NOTERLİĞİ

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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.

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

05 Nisan 2024

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.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
05 Nisan 2024

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 itibariyle 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 tapunun 222 pafta, 2866 ada, 2 parselde kayıtlı taşınmazın kısmi bölünme yolu ile ayni sermaye olarak kabul edilmesine ve ayni 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.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

05 Nisan 2024

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

05 Nisan 2021

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2022

Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 238.500.000 TL' den 224.989.845 TL'ye (106.137.451 TL nakdi, 118.852.394 TL ayni) düşürüldü. İlgili genel kurul kararı 14 Aralık 2010 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil 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 ayni) 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 Açim 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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER

05 Nisan 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[13]'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

[13] Euro Taurus S.à r.l, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 33
05 Nisan 20

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 artırımı 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 Yanımömeroğlu, 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 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

05 Nisan 2024

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI

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

05 Nisan 2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI

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 Kayalp'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

05 Nisan 2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 120 Levent 34330 Beşiktaş/İstanbul Tel: (212) 350 40 00 Fax: (212) 350 40 40 www.denizyatirim.com.tr Mersis No: 0291-0110-2500-0013 T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 33 ÜYESİDİR

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

xliii. Şirket'in 9 Aralık 2014 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın tamamı nakden karşılanmak suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 238.600.000 TL'den 264.646.755 TL'ye çıkarılmıştır. İlgili genel kurul kararı 9 Aralık 2014 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilip 12 Aralık 2014 tarihli ve 8714 sayılı TTSG'de ilan edildi. Artırım sonrası her biri 1 TL nominal değere sahip payların 225.477.000 adedi Rönesans 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[14]'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.

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

xlv. Şirket'in 25 Şubat 2015 tarihinde gerçekleşen olağan genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın tamamı nakden karşılanmak suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 264.646.755 TL'den 303.716.888 TL'ye çıkarıldı. İlgili genel kurul kararı 25 Şubat 2015 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilip 2 Mart 2015 tarihli ve 8769 sayılı TTSG'de ilan edildi. Artırım sonrası her biri 1 TL nominal değere sahip payların 225.477.000 adedi Rönesans 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.

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

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

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

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

---

[14] Euro Efes S.à r.l, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 1926

05 Nisan 2024

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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

05 Nisan 2024

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

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

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

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

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

05 Nisan 2024

	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 ödüllerini aldı.[15]
2010	Kozzy AVM, 2010 yılında 50.000 m^2'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'ın 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'ın 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.

[15] https://www.icsc.com/uploads/awards/European_2010Winners.pdf

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2021

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2021

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.

05 Nisan 2024

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 ANKARA

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

05 Nisan 2024

Grup'un, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 316 çalışanı 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 tablolarda bağımsız değerleme şirketi TSKB'nin değerleme 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
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis[16]	8.808.370	8.331.357	8.699.485	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM[17]	6.069.006	6.755.183	8.042.470	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar
Maltepe Park AVM ve Ofis[18]	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[19]	3.636.596	3.759.277	4.045.523	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar

[16] 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 184.378 TL (2022: 289.438 TL, 2021: 377.657 TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.
[17] Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.
[18] Maltepe Park AVM ve Ofis bloğu Rönesans Gayrimenkul portföyüne 2018 yılında katılmıştır. Maltepe Park konut projesi ise projelendirme aşamasındadır.
[19] Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

05 Nisan 2024

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Şanlıurfa Piazza AVM	2.178.714	2.888.410	3.307.485	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Ankara AVM[20]	2.559.082	2.572.579	2.899.948	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar
RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul[21]	2.769.785	2.975.932	2.995.790	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kozzy AVM	798.799	727.453	727.795	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Toplam	**63.759.046**	**72.837.504**	**82.619.151**	

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 değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerleme 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[22]	Kandilli Gayrimenkul	İstanbul, Türkiye	364.671	762.506	796.668
Ataşehir Arsası[21]	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	-	-
Toplam			**1.182.371**	**776.470**	**812.238**

05 Nisan 2024

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 33

[20] Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.
[21] 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.
[22] Ataşehir Arsası ve Ümraniye Arsası için kısa vadede planlanan bir proje bulunmamaktadır.

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^2 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 m² yüzölçümlü 21540 ada, 2 parsel ile 21540 ada 1 parselde akvaryum alanı dışında kalan 107.998,01 m² alanda, kullanılmayan atıl vaziyetteki yapıların yıkımı, irtifak hakkı şartnamesi ve teknik şartnamede ayrıntıları belirtilen ünite ve tesislerin çevre düzenlemesi de dâhil yapımı, yapım süresi dâhil olmak üzere 30 (otuz) yıl süre ile amaçları doğrultusunda işletilmesi, süre sonunda Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bedelsiz devredilmesi işi Şirket'in konsolide bağlı ortaklıklarından Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı 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 değerleme oranında güncellenmektedir

05 Nisan 2024

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

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

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

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

05 Nisan 2024

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

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^2 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 hedeflemektir.

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 ortaklıklarıdır. 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 gelirinin düşük olduğu durumlarda harekete geçmelerini sağlar. Gelir düşüşü yaşayan kiracılarla proaktif bir iletişim kurularak, sorunun kaynağını belirlemek ve çözüm yolları üzerinde çalışmak amacıyla iş birliği yapılmaktadır. Kiracılara sunulan çözümlerin etkileri düzenli olarak izlenmektedir. Eğer önerilen çözümler belirli bir süre içinde olumlu bir sonuç vermezse, Şirket, kiracının yerine başka bir marka ile anlaşma yapma yoluna gitmektedir. Bu, AVM içindeki genel atmosferi ve müşteri memnuniyetini koruma amacını taşımaktadır. Kiracı değişiklik süreci yönetiminde özen gösterilmekte olup bir kiracının yerine yeni bir marka seçilirken, AVM'nin hedef kitlesine ve konseptine uygun bir seçim yapılmaktadır. Bu süreçte Şirket, potansiyel kiracıları dikkatlice değerlendirmekte ve mevcut marka portföyüne uyum sağlayacaklarına inandığı kiracılarla anlaşma

05 Nisan 2024

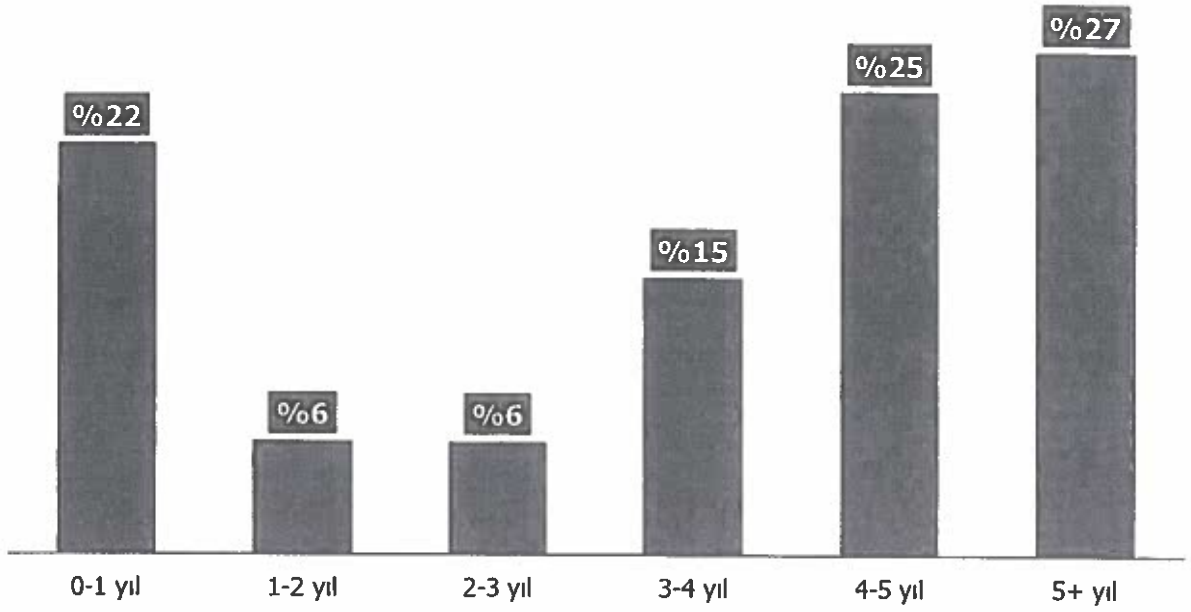
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 SERİ 33

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*

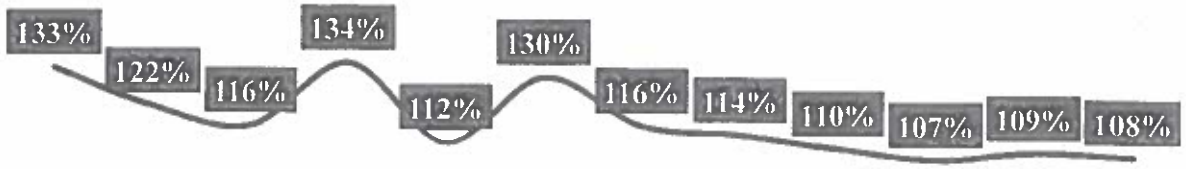
Ziyaretçi sayıları AVM sektöründe takip edilen önemli metriklerden biridir. Şirket, ziyaretçi sayılarının seyrini yakından takip etmektedir. Ziyaretçi sayıları düzenli olarak izlenmekte ve bu sonuçlar analiz edilmektedir. Ziyaretçi sayılarında anormal değişimler olması durumunda, Şirket bu durumun nedenlerini 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.

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 1973 05 NİSAN 2024

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

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 hesaplamaya dahil edilmemiş olup, Haziran 2023-Ağustos 2023 arası yalnızca Kahramanmaraş Piazza AVM dahil edilmemiştir. Ziyaretçi Sayısı Gelişimi = Güncel ziyaretçi sayısı / karşılaştırılan dönemdeki ziyaretçi sayısı*

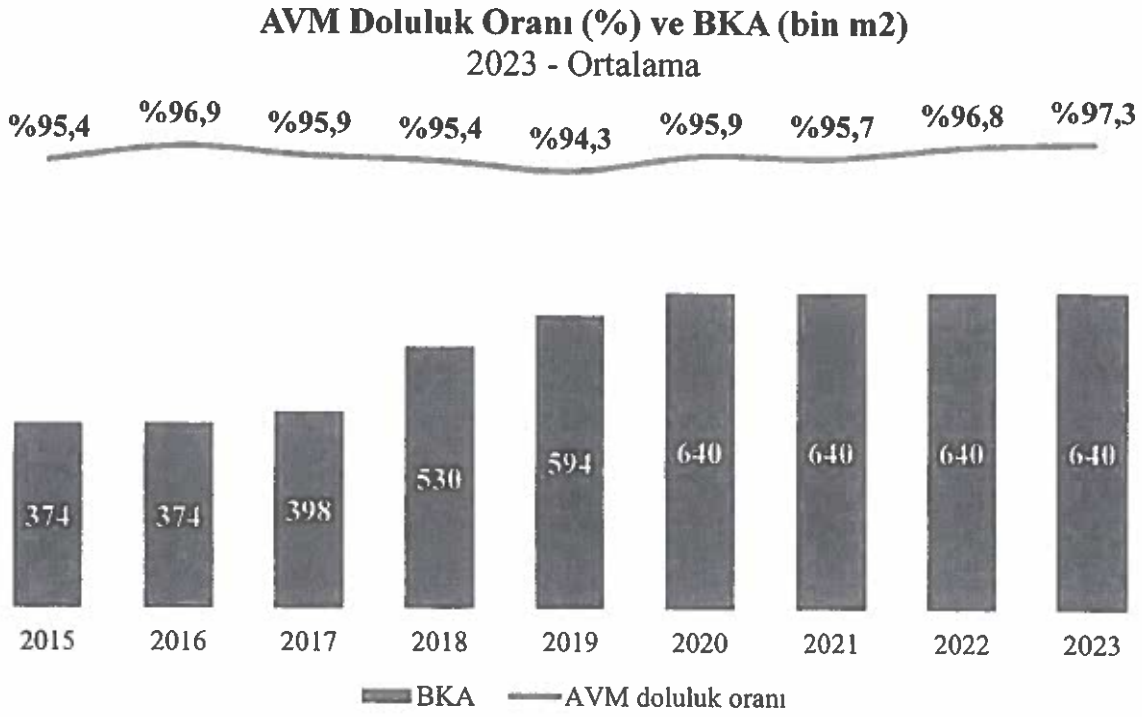
Şirket, AVM portföyündeki doluluk oranlarını takip ederek, her bir AVM'nin performansını ayrı ayrı analiz etmektedir. Bu süreç, potansiyel sorunları önceden tespit etmeye ve etkili çözümler geliştirmeye odaklanmaktadır. Şirket, müşteri geri bildirimlerini, pazar araştırmalarını ve kiracı memnuniyet anketlerini 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 arttırarak 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 yaklaşılmıştır.

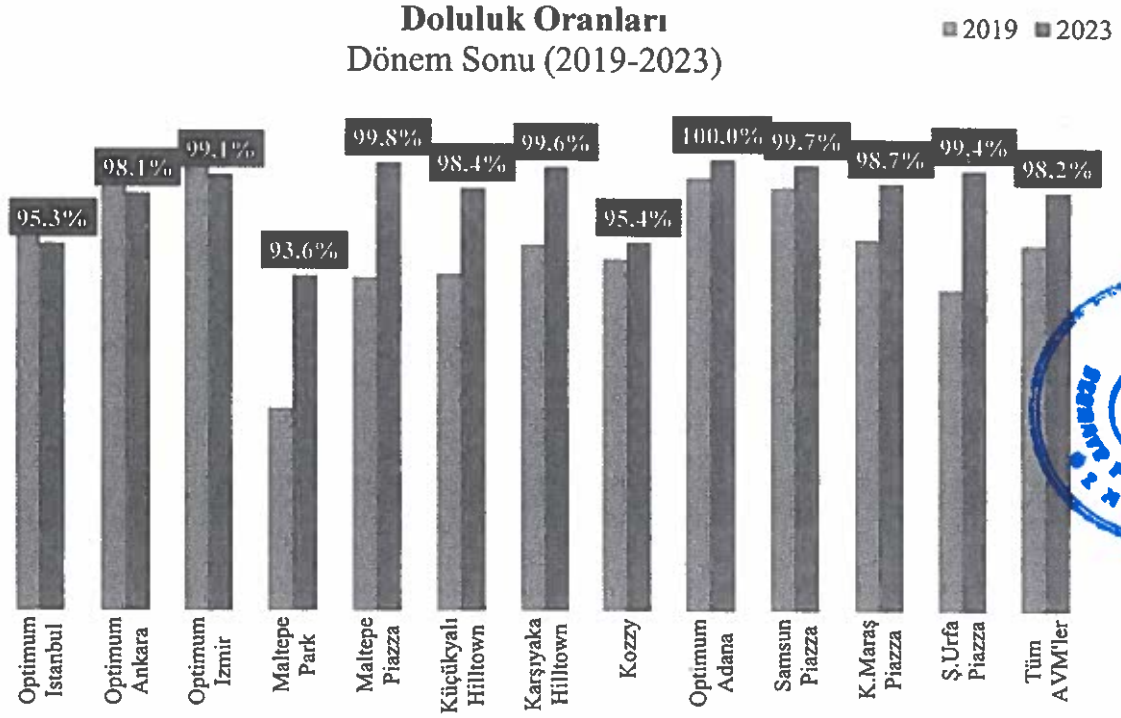
05 Nisan 2024

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



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



05 Nisan 2024

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

Grup, 31 Aralık 2023 itibarıyla 316 çalışanı 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 m²)
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[23]
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

[23] İlgili pay ofis ve konut alanıdır. Konut birimleri 2020 yıl sonu itibariyle tamamen satılmıştır.

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZHANI 33

05 Nisan 2024

#	Varlık İsmi	Tüzel Kişi	Ortak	Bulunduğu İl	Açılış Tarihi	Tür	Kiracı Sayısı	BKA (Bin m²)
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 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)	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

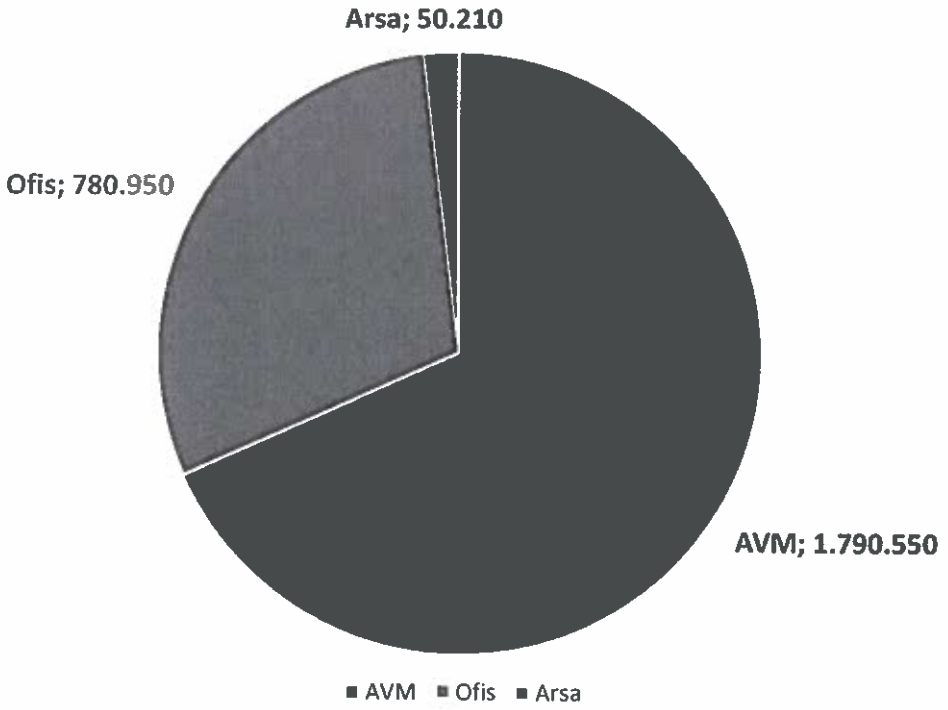
**Grubun bünyesine 2006 yılında dahil edilen arsa, şu an Rönesans Gayrimenkul portföyündedir.*

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

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
05 Nisan 2024
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu 1983 BİLGİ 33

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 m²dir. Toplam BKA'nın yaklaşık 640 bin m²si AVM'lerden, yaklaşık 98 bin m²si ise ofislerden oluşmaktadır.[24]

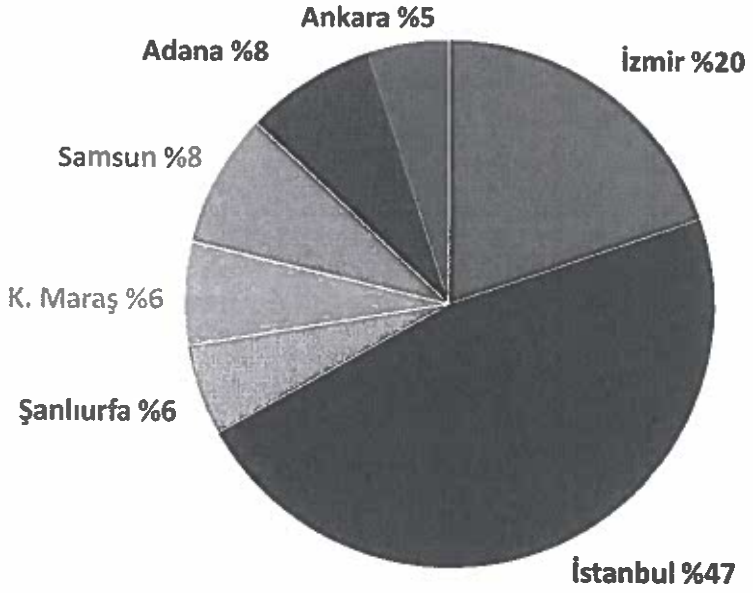
[24] Kiralanan ofis alanları yalnızca İstanbul'dadır. Sektör raporunda kullanılan AVM ve ofis brüt kiralanabilir alan bilgileri ile izahnamede kullanılan brüt kiralanabilir alan bilgisinin farklılık göstermesinin sebebi, mağazalarda yapılan birleştirme ya da bölme çalışmaları ile m² bilgilerinin değişiklik göstermesidir.

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

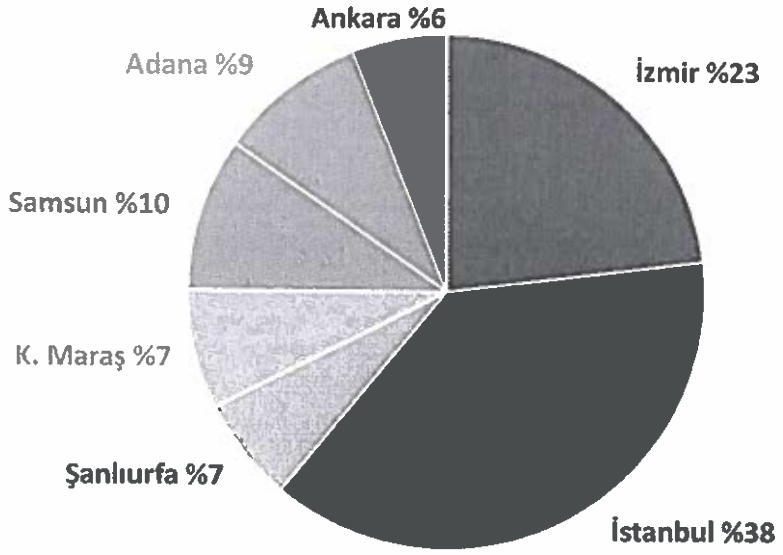
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024

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



Şehir Bazlı Toplam Kiralanabilir Alanı
(AVM - %)



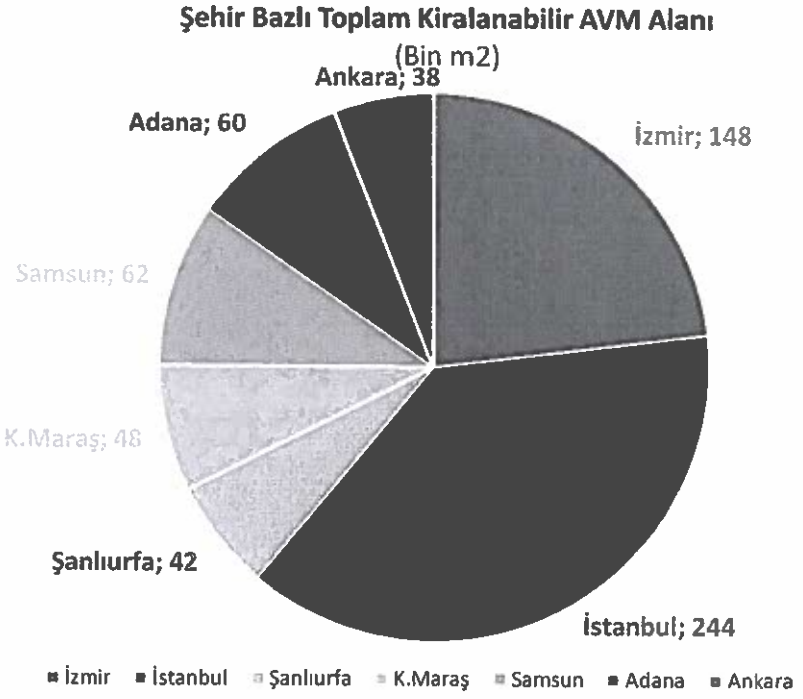
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1925 DÖZNANI 33

05 Nisan 2024

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.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



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[25] 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 iyi Alışveriş Merkezi" ödülünü kazanarak bu ünvana sahip tek AVM olan Karşıyaka Hilltown AVM'yi portföyünde bulundurmaktadır.

[25] 9 varlık için verilen 10 ödülü içermektedir.

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

05 Nisan 2024

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

İZMİR TİCARET SİCİL MEMURLUĞU İZMİR 33

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[26]
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 m²)
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[27]

[26] 2020 yılında Grup portföyünden çıkarılmıştır.
[27] İlgili pay ofis ve konut alanıdır. Konut birimleri 2020 yıl sonu itibariyle tamamen satılmıştır.

05 Nisan 2024

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

#	Varlık İsmi	Tüzel Kişi	Ortak	Bulunduğu İl	Açılış Tarihi	Tür	BKA (Bin m²)
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)	63 / 10
4	Şanlıurfa Piazza AVM	Mel 4 Gayrimenkul	-	Eyyübiye / Şanlıurfa	Ekim 2013	Perakende	42
5	Kahramanmaraş Piazza AVM	Mel 3 Gayrimenkul	-	Onikişubat / Kahramanmaraş	Nisan 2013	Perakende	48
6	Samsun Piazza AVM ve Otel	Mel 2 Gayrimenkul	-	Canik / Samsun	Mart 2013	Perakende / Otel	62
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

05 Nisan 2024

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 33

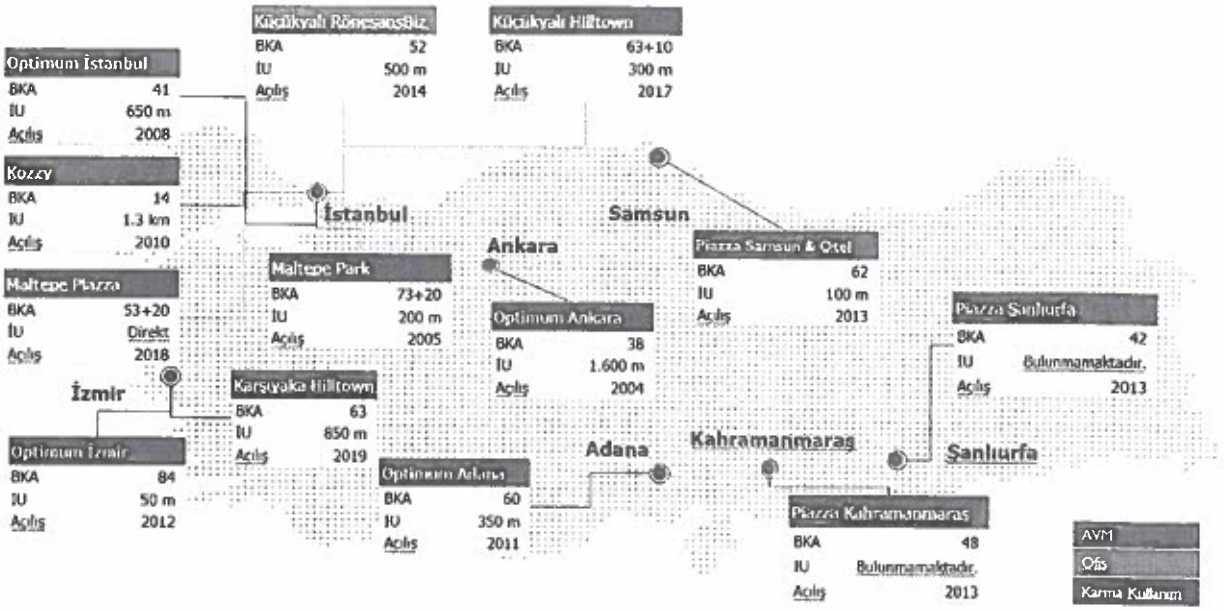
#	Varlık İsmi	Tüzel Kişi	Ortak	Bulunduğu İl	Açılış Tarihi	Tür	BKA (Bin m²)
10	Optimum İstanbul AVM	Feriköy Gayrimenkul	Euro Crescent (%50)	Ataşehir / İstanbul	Kasım 2008	Perakende	41
11	Maltepe Park AVM ve Ofis	Bakırköy Gayrimenkul	-	Maltepe / İstanbul	Ocak 2005	Perakende / Ofis	73 / 15
12	Optimum Ankara 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 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024



İU: En yakın metro ve/veya tren istasyonuna uzaklık

BKA: Brüt Kiralanabilir Alan (bin m²)

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

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

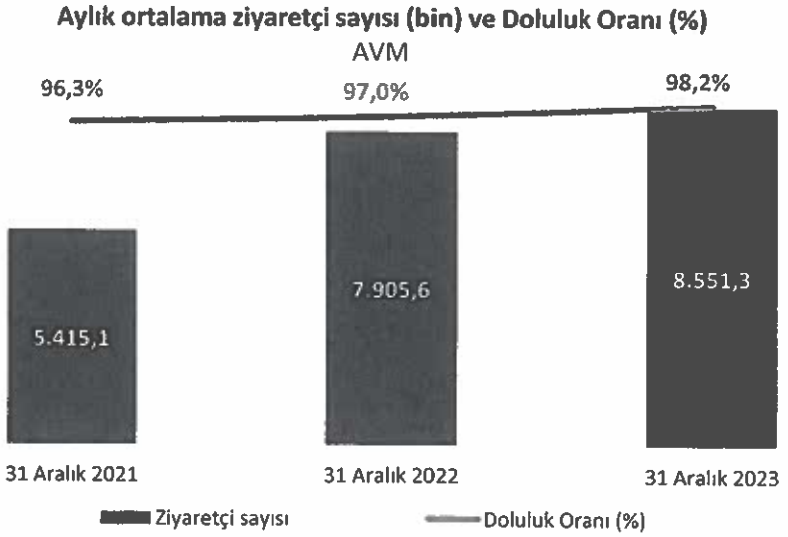
İş ortaklık ünvanı	**Varlık adı**	**Şirket merkezi**	**Faaliyet konusu**	**Ülke bilgisi**
Esentepe Gayrimenkul	Optimum İzmir AVM	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Feriköy Gayrimenkul	Optimum İstanbul AVM	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kandilli Gayrimenkul	Ümraniye Arsası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

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

05 Nisan 2024



Grup'un ticari gayrimenkullerinde 31 Aralık 2023 itibarıyla yaklaşık 2000 mağaza bulunmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2023 itibarıyla kiralanabilir alan m^2'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 m2'sine göre en büyük 10 ofis müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
TURKCELL	30.912	30,9
CARREFOUR	15.158	15,2
BOSCH	12.403	12,4

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

05 Nisan 2024

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 m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Altunizade Gayrimenkul olup Altunizade Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır.

Karşıyaka Hilltown AVM geniş açık alanlar ve yeme içme alanlarına sahiptir ve Karşıyaka'nın en büyük AVM'sidir. Mimari konsepti T-Concept imzası taşıyan Karşıyaka Hilltown AVM, yeni nesil sürdürülebilir AVM kategorisinde yer almaktadır. 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 mimarisiyle 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 m2'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

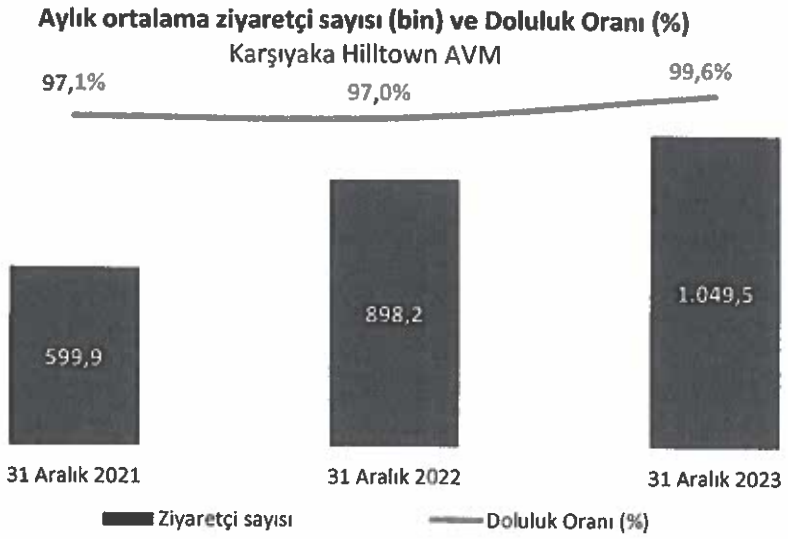
Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	7.077	11,1
CARREFOUR	Hiper / Supermarket	5.377	8,4

T.C. İZMİR BİRİNCİ NOTERLİĞİ 1923 İZMİR 33
05 Nisan 2024

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

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 m²'lik kiralanabilir alanda AVM faaliyeti yürütülürken 34 bin m²'lik kiralanabilir alan ise ofis olarak kullanılmaktadır. İzahname tarihi itibarıyla, satılan bağımsız bölümler düşüldükten sonra, Şirket'in sahipliğinde yaklaşık 20 bin m²'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 yükseltilen yeme içme alanına, 4 çocuk bakım odasına, 1 revire, 2 oyun alanına ve yaklaşık 1.690 kişilik kapalı otoparka sahiptir.

05 Nisan 2024

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

İSTANBUL MALTEPE PİYASASI RESMİ BİLİRKİŞİ UZMANI 33

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

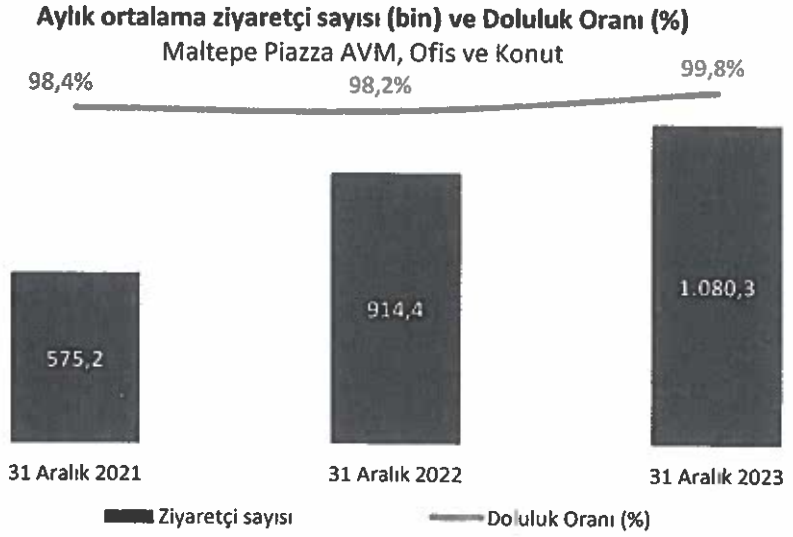
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'un 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 ONANI 33

05 Nisan 2024

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



3) Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis:

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

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

63 bin m^2 kiralanabilir alanı ve yaklaşık 1.600 m^2 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:

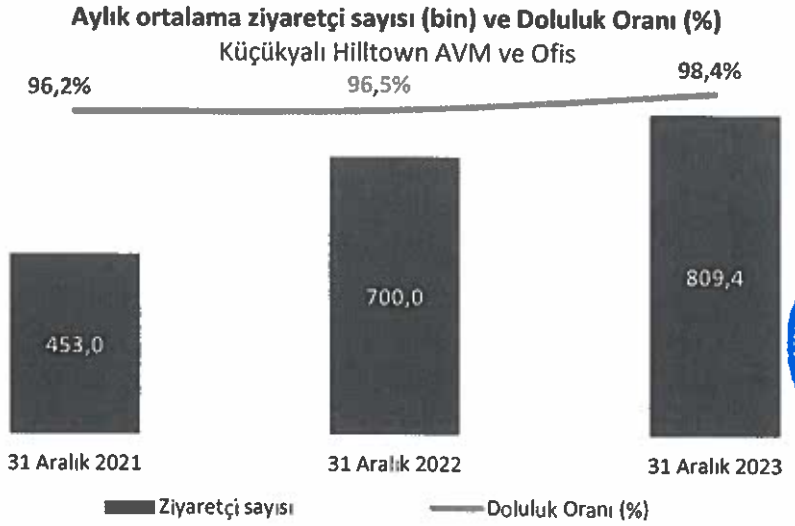
- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- Marcom Platin Ödülü: Büyük Açılış (Stratejik İletişim – Ürün Lansmanı)
- Marcom Platin Ödülü: Büyük Açılış (Stratejik İletişim – Özel Etkinlik)
- The Stevie Awards Bronz Ödülü: Customization Fest (Yılın İletişim ve Halkla İlişkiler Kampanyası İtibar/Marka 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^2'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ak Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
05 Nisan 2024
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 UZMANI 33

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

Küçükyalı 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 m²'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

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
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983
05 Nisan 2024

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^2'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
ÇETİNKAYA	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:[28]

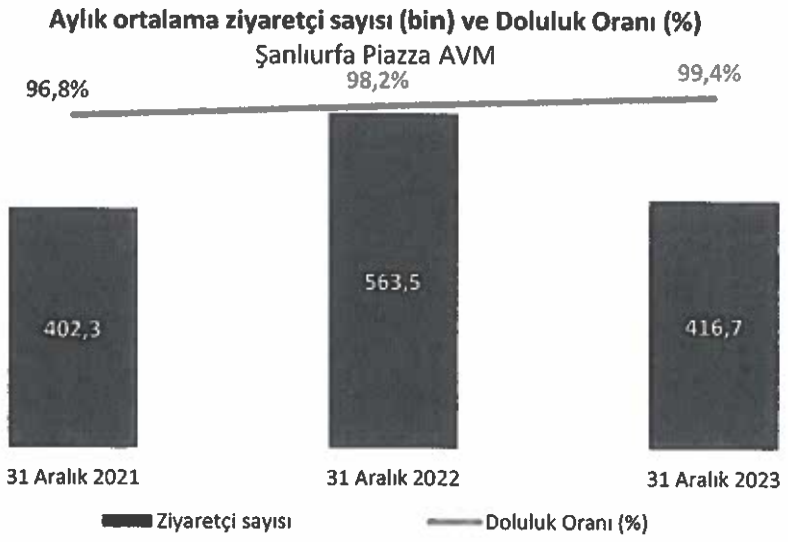
T.C. İstanbul Finansal Merkez Bölgesi 33 Nolu Noterliği 1979

05 Nisan 2024

[28] 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. 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 m²'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 m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

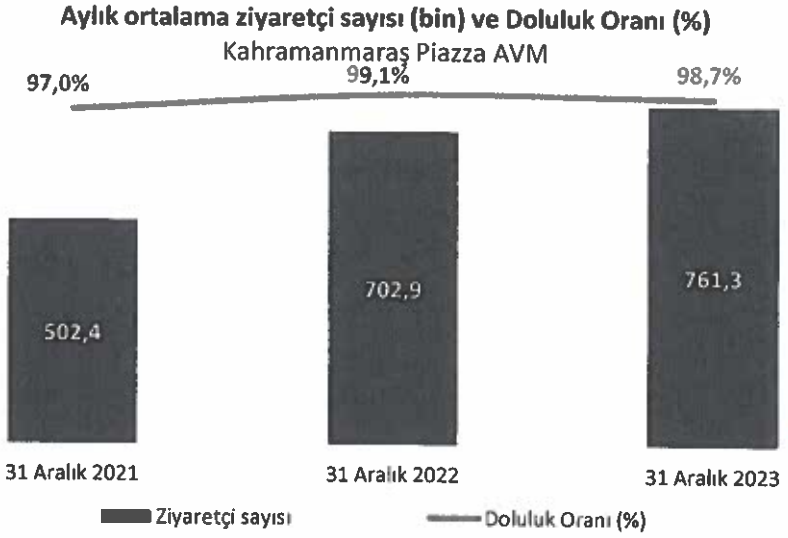
Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
LCW	Hiper / Supermarket	3.157	6,4
BOYNTE	Büyük Mağazacılık	2.955	6,0

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 33 1923
05 Nisan 2024

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

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:[29]



6) Samsun Piazza AVM ve Otel:

Canik, Samsun'da bulunmakta olup faaliyete Mart 2013'te başlamıştır. Toplam 62 bin m²'lik kiralanabilir AVM alanıyla Karadeniz Bölgesi'nin en büyük AVM yatırımı olan projede AVM ve otelcilik faaliyetleri yürütülmektedir. Mel 2 Gayrimenkul projenin maliki olup Mel 2 Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Yerli, yabancı toplamda 160 markaya ev sahipliği yapan Samsun Piazza AVM ve Otel ile 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

[29] 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.

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
T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ BORSASI 1923
05 Nisan 2024

ve Otel'in 1.500 m²lik 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:

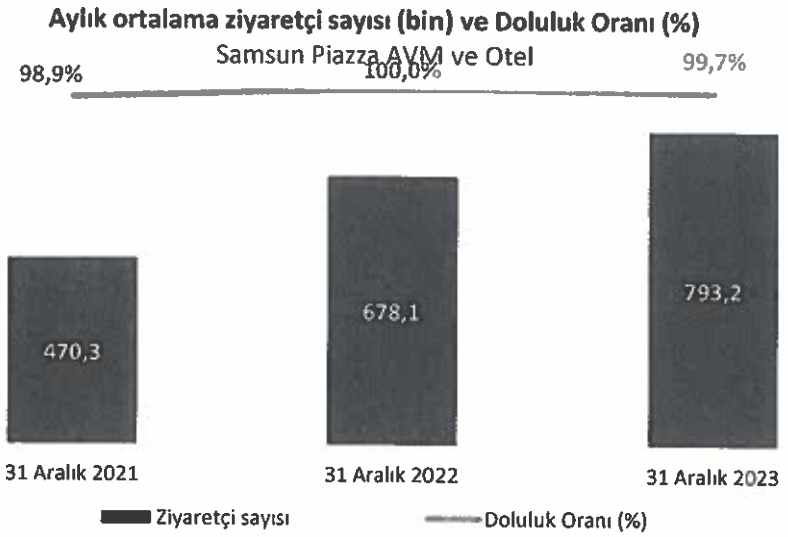
- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2019-2020 dönemi için BREEAM In-Use "Olağanüstü Başarı Ödülü"
- AYD – 2019 Alışveriş Merkezleri Hizmet Başarı Ödülü
- ICSC (International Council of Shopping Centers) 2014 yılı Onur Ödülü (Büyük AVM kategorisi)

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

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	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 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
05 Nisan 2024



7) Optimum İzmir AVM:

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

Türkiye'nin 3. büyük şehri İzmir'in, şehir merkezi ve Adnan Menderes Havalimanı arasında konumlanmış olan Gaziemir ilçesinde yer alan ve Ege bölgesinin en büyük AVM'si olan Optimum İzmir AVM; ilçenin kuzeyinde ve Ege Serbest Bölgesi'nin tam karşısında yer almaktadır. Optimum İzmir AVM'de beş çocuk bakım odası, bir revir alanı, üç oyun alanı, yaklaşık 3.000 araçlık otopark, 44 restoran ve 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 m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

05 Nisan 2024

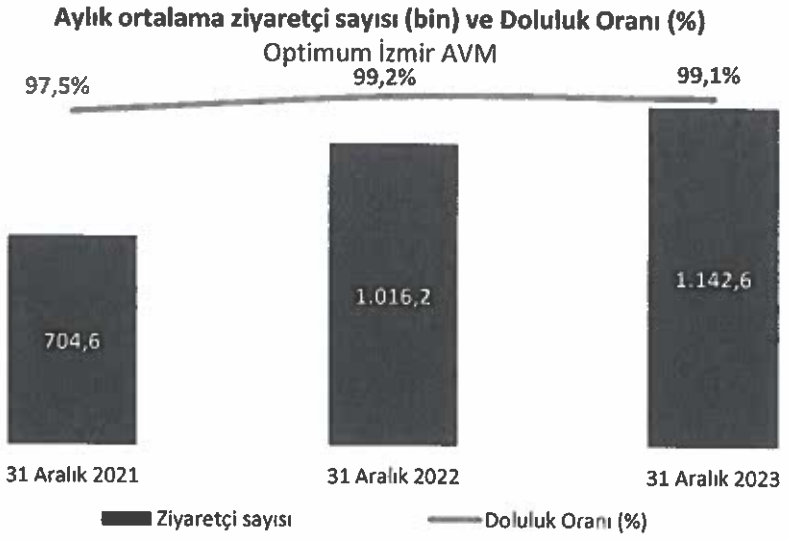
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 ULNARI 33

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 m²'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 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^2'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	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

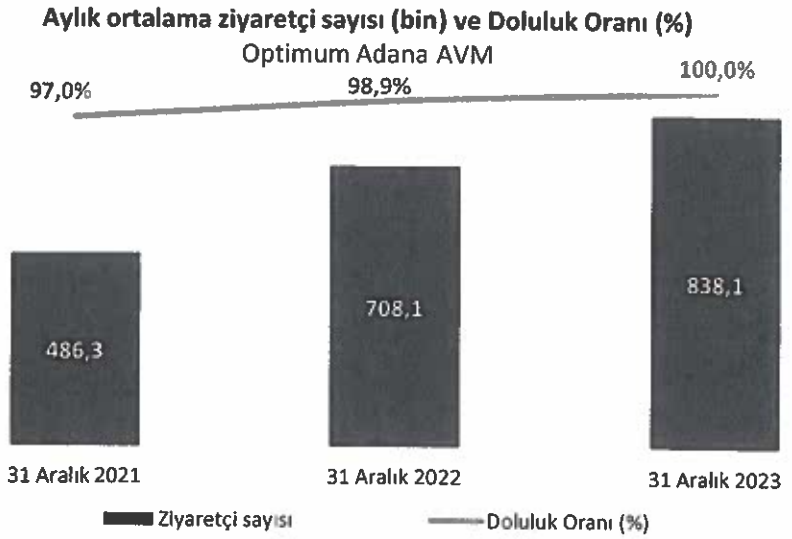
05 Nisan 2024

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 33

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

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 m²'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 m2'den küçük AVM kategorisinde)

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 1979

05 Nisan 2024

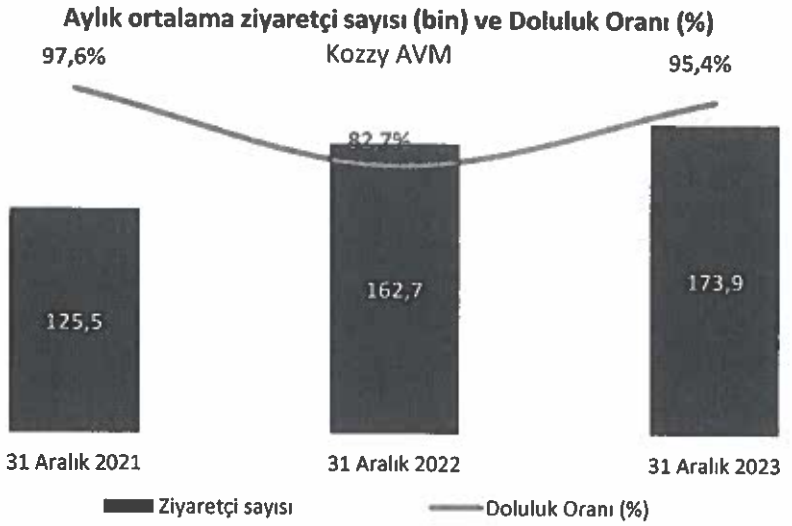
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MİGROS	Hiper / Supermarket	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 m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Feriköy Gayrimenkul'dür. Feriköy Gayrimenkul, %50

Könesans 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

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

Optimum İstanbul AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Optimum İstanbul AVM'nin kiralanabilir alan m^2'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

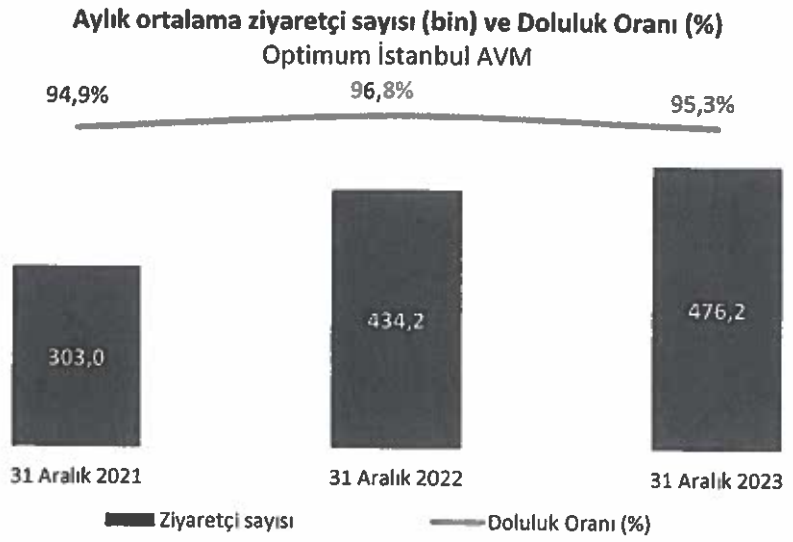
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929 33

05 Nisan 2024

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

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

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

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Maltepe Park AVM ve Ofis'in kiralanabilir alan m²'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

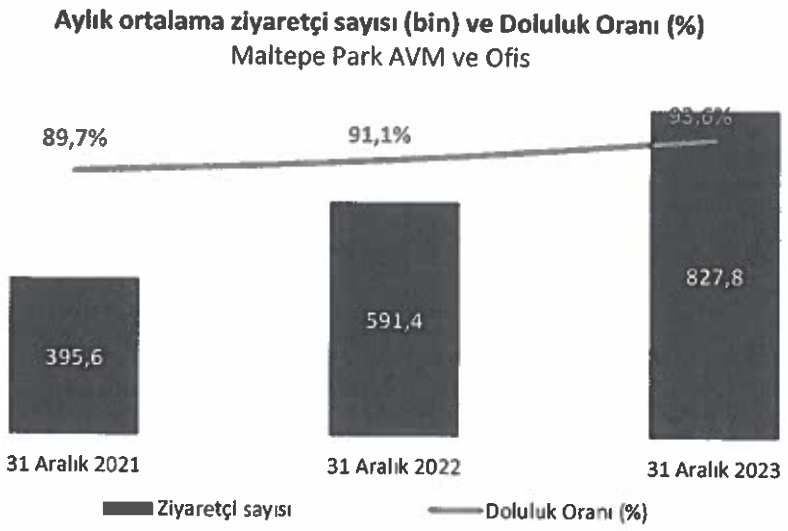
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2021

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:



12) Optimum Ankara AVM:

Etimesgut, Ankara'da bulunmakta olup faaliyete Ekim 2004'te başlamıştır. 38 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Kurtköy Gayrimenkul'dür. Kurtköy Gayrimenkul %50 oranında Rönesans Gayrimenkul'e, %50 oranında Euro Crescent'e aittir. Euro Crescent GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Ankara'daki AVM'lerin BKA'sı 1.679.180 metrekare olup, toplam 43 adet AVM bulunmaktadır. Ankara'da bulunan Optiumum 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"

05 Nisan 2024

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929 UZMANI 33

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

- 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^2'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

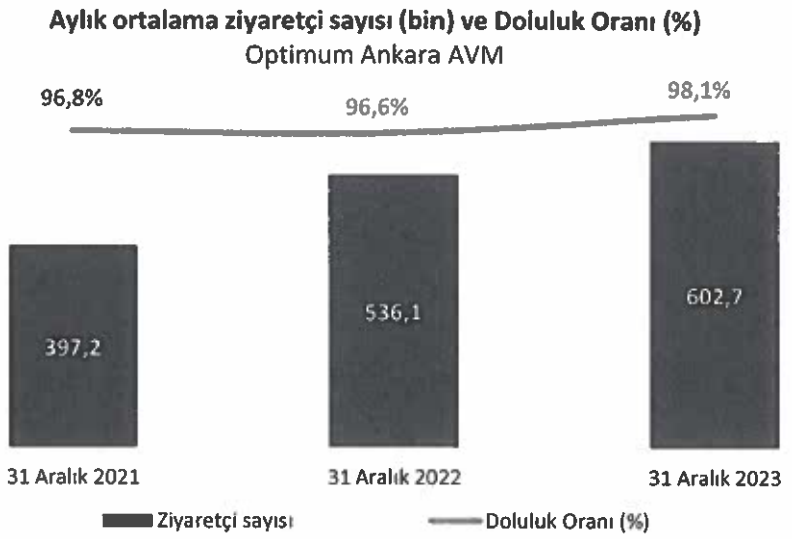
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 1992

05 Nisan 2024

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

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 m²'lik kiralanabilir alanı bulunan proje ofis ve okul amaçlı kullanılmaktadır. Bu proje yap-işlet-devret yatırım modeli çerçevesinde Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul 2. Bölge Müdürlüğü'nden 22 Haziran 2010 tarihinde 49 yıllığına kiralanmış olup projenin hak sahibi Bostancı Gayrimenkul'dür. Bostancı Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Kampüs ofis anlayışıyla oluşturulan yerleşkenin kapsamında TED Rönesans Koleji bulunmakta olup konum olarak Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis'in yanında yer almaktadır. %100 doluluk oranıyla kiralanan 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 m² alanda kurulan TED Rönesans Koleji'nde, toplam alanın %50'si etkinlik alanı ve %20'si de yeşil alan olarak ayrılmıştır. Aynı zamanda 11.804 m² kapalı alan ve 7.689 m² açık oyun alanı mevcuttur.

14) Beachtown Projesi:

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

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.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 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 değerleme raporu temin edilmekte olup 2023REVC420 no.lu değerleme 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 m²'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 m²'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 arsalardan 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[30]	**3.307.707**	**100,0**	**4.201.418**	**100,0**	**5.010.863**	**100,0**

[30] Tabloda görülen net satış bilgileri, özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hasılatlarını içermemekte olup, doğrudan konsolide finansal tablolar ve ilgili dipnotlarında görülen tutarlardır. Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hasılatları doğrudan bilançoda duran varlıklar altında olan "özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar" kalemine girmektedir. Bu ortak girişimlerin de hasılata 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.

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
05 Nisan 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.[31]

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^2 olup bunun yaklaşık 640 bin m^2'si AVM ve yaklaşık 110 bin m^2'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 sektörlere 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[32]. Bahsi geçen

[31] Kaynak: GYODER 2023 2. Çeyrek

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

Konesans 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

SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 UZMANI

05 Nisan 2024

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.

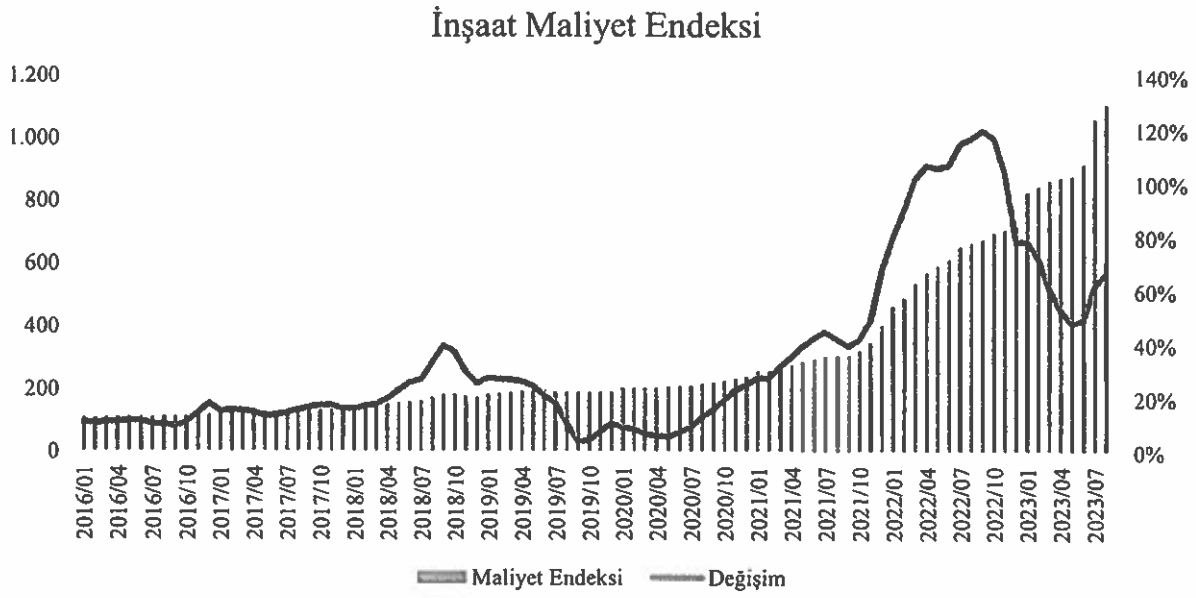
İnşaat maliyet endeksi 2016 yılbaşından itibaren artış eğilimindedir. Türkiye'nin bulunduğu coğrafi bölgede yaşanan uluslararası sorunlar, inşaat malzemelerinin yurt dışından temin edilmesi, TL'nin değer kaybı gibi nedenlerden dolayı; özellikle 2022 yılında artış oranlarında ivmelenme yaşanmış olup, 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

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



***Kaynak:** TÜİK*

Güçlü talep ve enflasyondan korunma (reel getiri) güdüleriyle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artışın hızının yavaşlamaya başladığı görülmektedir. TCMB tarafından hesaplanan Konut Fiyat Endeksi, 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %103,6, reel olarak ise %45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 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

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
05 Nisan 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^2 kiralanabilir alan olarak gerçekleşirken, İstanbul 328 m^2 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^2'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.[33] Tüketici Güven Endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre %2,6 oranında artarak 75.5'ten 77,4 seviyesine ulaşmıştır.

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

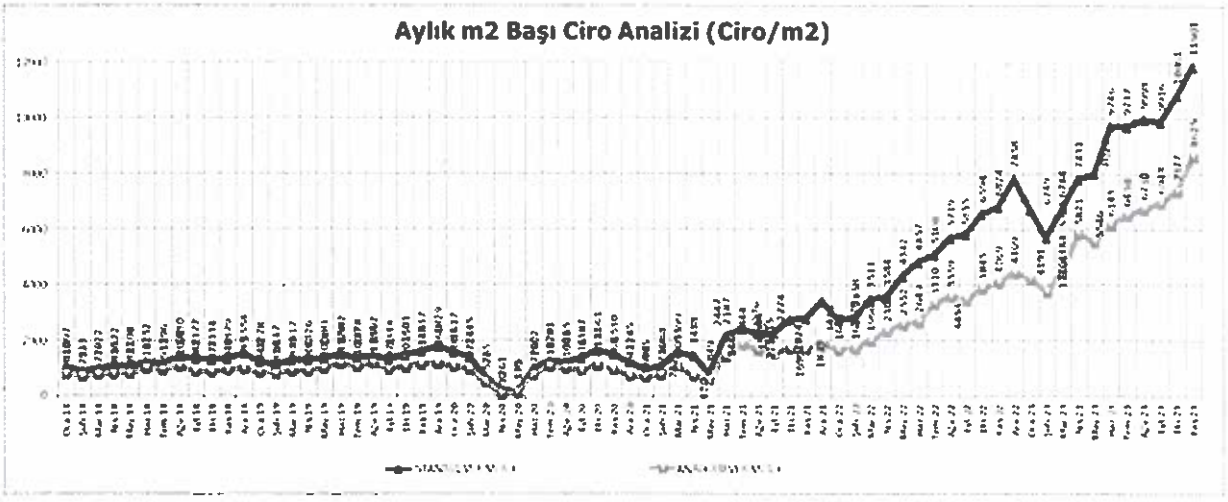
[33] TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi (Cushman & Wakefield) – Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Üçüncü Çeyrek 2023 Raporu

Lonesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited 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: *Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği – AVM Endeksi Kasım 2023*

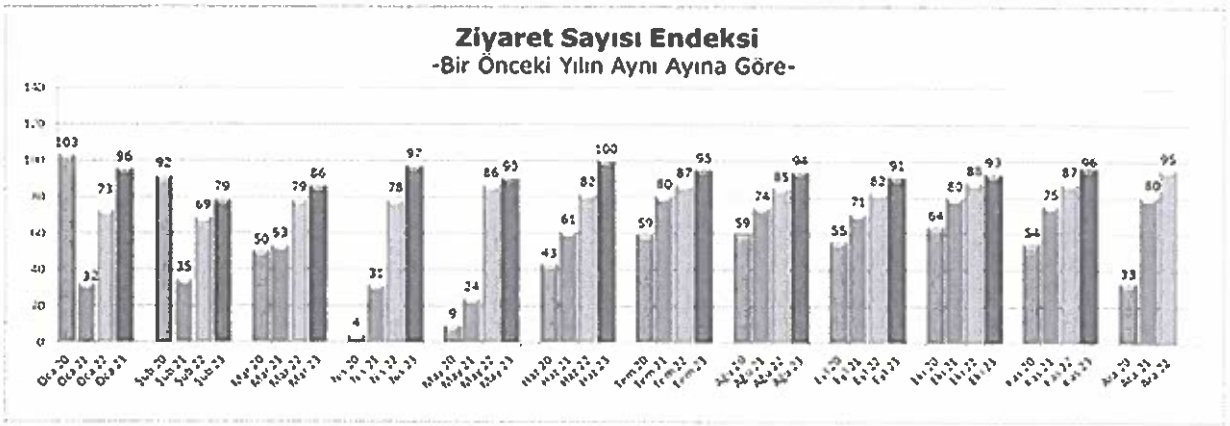
AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro ise Kasım ayında Türkiye genelinde 9.935 TL iken İstanbul'da 11.901 TL, Anadolu'da ise 8.625 TL olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: *Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği – AVM Endeksi Kasım 2023*

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

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 öngörülüyor.

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^2 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.

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
05 Nisan 2024

(: 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.

	2023Ç1			2023Ç2			2023Ç3		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/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 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
05 Nisan 2024
SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 33

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

	2023Ç1			2023Ç2			2023Ç23		
Anadolu Yakası	**Stok (bin m²)**	**Boşluk Oranı (%)**	**Birincil Kira ($/m²/ay)**	**Stok (bin m²)**	**Boşluk Oranı (%)**	**Birincil Kira ($/m²/ay)**	**Stok (bin m²)**	**Boşluk Oranı (%)**	**Birincil Kira ($/m²/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.

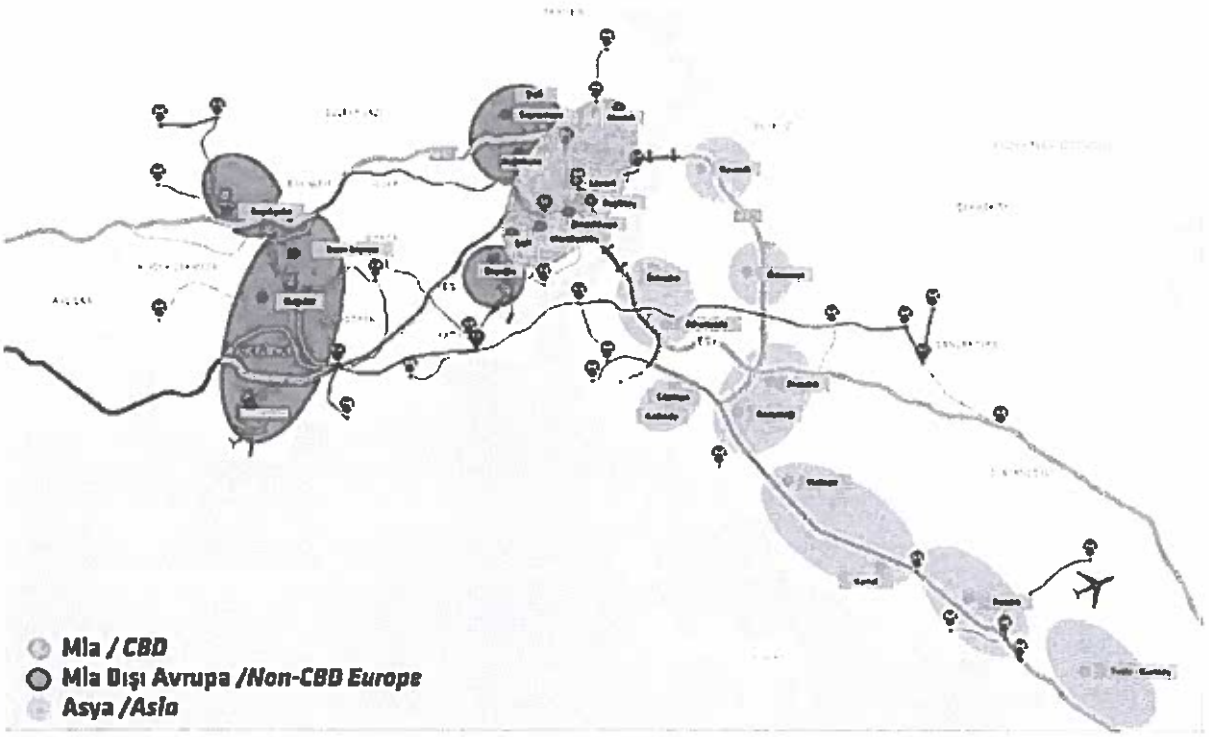
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929 UZMANI 33

05 Nisan 2024

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

İstanbul Ofis Pazarı



Kaynak: GYODER 2023 2. Çeyrek Raporu

2023 yılı 3. çeyreğinde toplam 98,1 m² 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/m²/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 m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Oluşacak bu arzın yaklaşık %50'sinin kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılması öngörülmektedir.

Kaynak: GYODER 2023 2. Çeyrek Raporu

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Met-Gün İnşaat (14.010 m², Doğuş HQ), Mastercard (4.589 m², Bellevue Ofis Binası), Humanis Sağlık (3.840 m², Link Maslak), Huawei (3.300 m², Yılmaz Plaza

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

İSTANBUL SERMAYE PİYASASI KURULU 1993 UZMANI 33

2), Columbia (3.300 m², Vadistabul), Bir banka (2.500 m², Torun Center), TM Marketing (2.200 m², Skyland), Gözalan Group (2.067 m², Vadistanbul), BASF(2.065 m², Nidakule Batı), Erciyes Anadolu Holding (1.700 m², Skyland), Straumann Implantololji (1.530 m², Torun Center), Migros (1.314 m², NidaKule Batı), Güven Holding (1.200 m², Skyland), Rödl&Partners (1.125 m², NidaKule Levent), SuperPay (1.000 m², Skyland), Office Link (1.000 m², Rönesans Piazza) bulunmaktadır.

Kaynak: *GYODER 2023 3.Çeyrek Raporu*

Ticari gayrimenkulde öne çıkan iller değerlendirildiğinde birim m^2 ortalama satış fiyatları aşağıdaki tablodaki gibi oluşmaktadır:

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
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

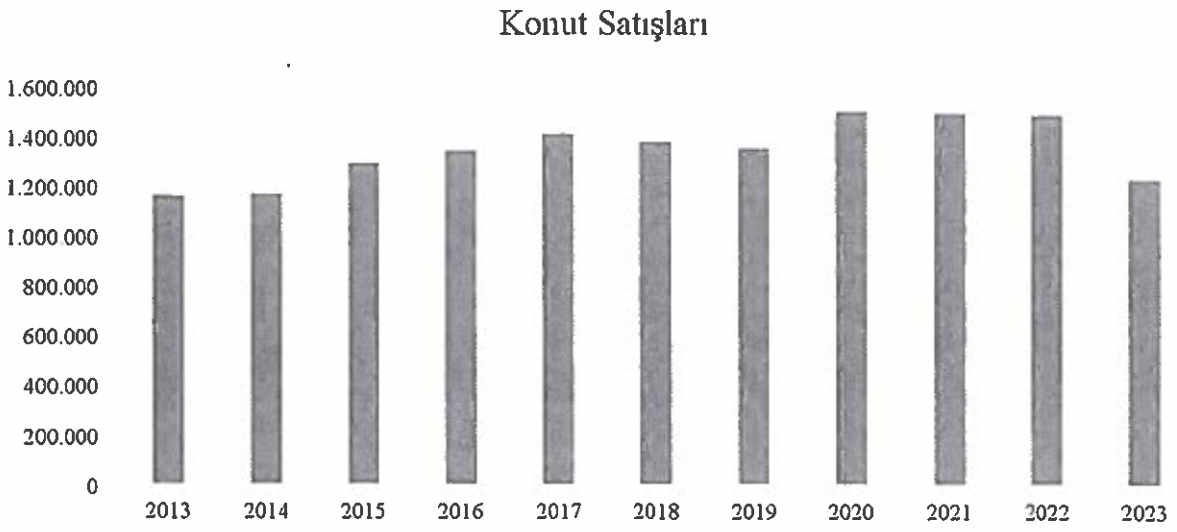
Konut Satışları

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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1933 UZMANI 33 05 Nisan 2024

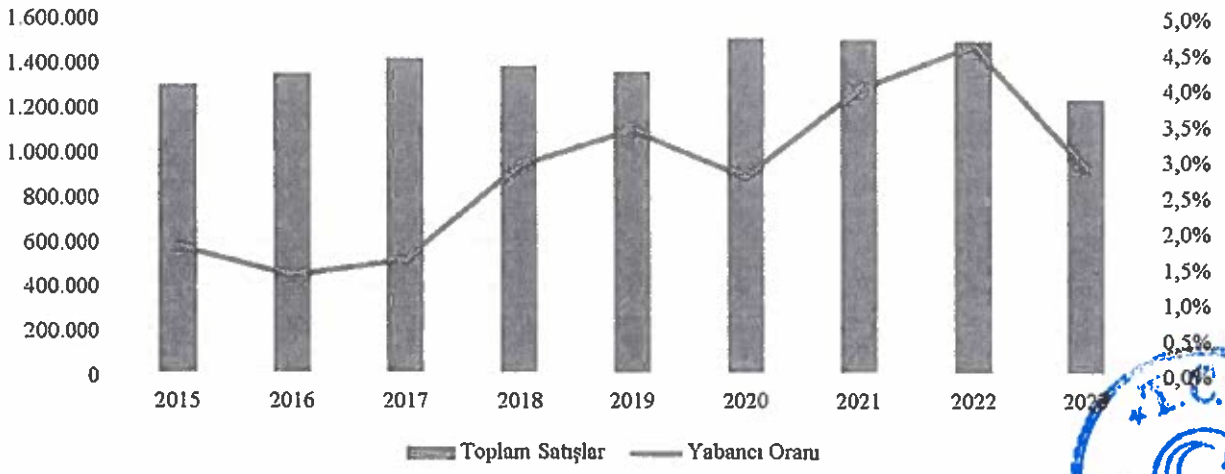
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



***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.

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

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 itibariyle 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.

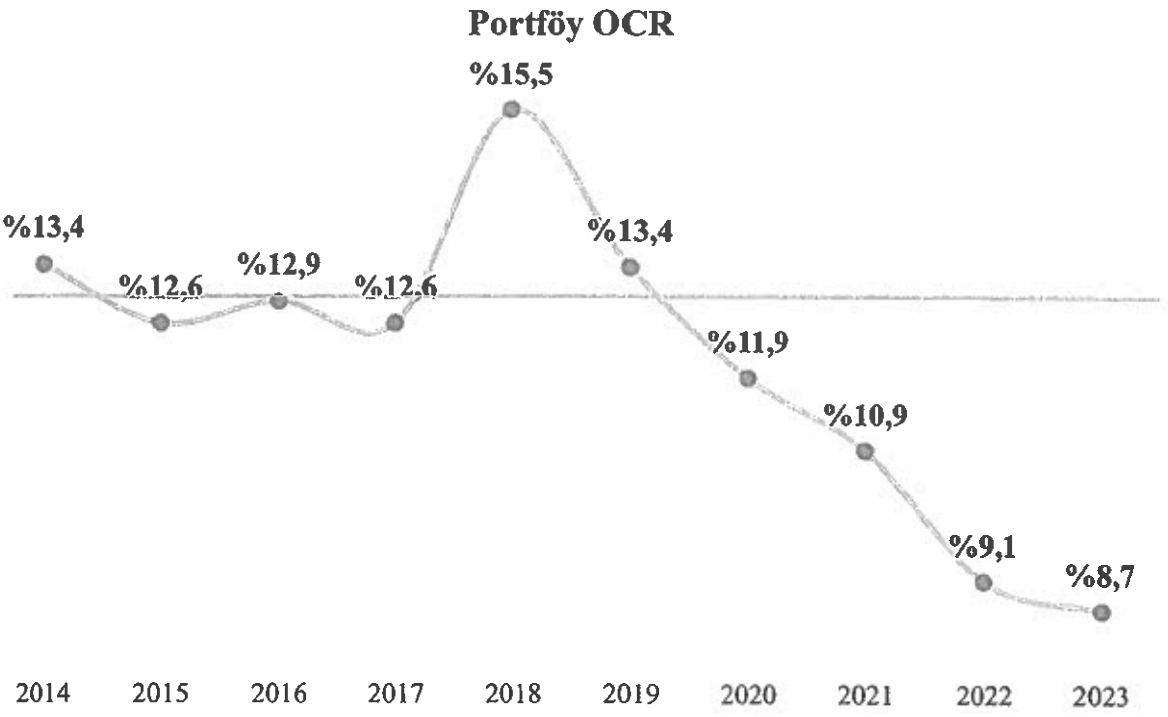
Grup, işbu İzahname tarihi itibarıyla isabetli finansman yönetimi ile yatırım alma ve yatırım yapma konusunda seçeneklerini arttırmaktadır ve portföyünde bulunan tüm ticari gayrimenkullerinin kiraya verilmiş olması sebebiyle yüksek aktif varlıkları ile düzenli kira getirisine sahiptir.

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^2 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^2 seviyesine ulaşması beklenmektedir. Şirket, 9'u AVM, üç karma kullanımlı proje, bir ofis binası, iki arsa ve bir projesi [34] 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, kiraların 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.

[34] Beachtown Projesi kamu kuruluşları ile yapılan uzun süreli üst hakkı kullanım sözleşmeleri vasıtasıyla geliştirilmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Ankara Kurumlar V.D. 736 057 4693
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
05 Nisan 2024
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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[29] 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 kaygısı ile FAVÖK'ten taviz verilmemektedir.

- Şirket, kiralama sözleşmelerinde sabit kira ve ciro payı birleşimi kullanmaktadır. Pandemi döneminde kiracılarını korumak amacıyla sabit kira bedellerini düşürürken kira/ciro kompozisyonundaki ciro payı oranını da artırmayı başarmıştır. Doluluk oranlarının ve ziyaretçi sayılarının yüksek seyrettiği ve seyretmesi beklenen dönemlerde kiracıların artan hasılatları Şirket'in gelirlerine olumlu yansımaktadır. Yüksek doluluk oranları Şirket'in kira tahsilatlarını geçmişe göre daha kısa zamanda yapması sonucunu doğurmuştur.

- Kurumsal yönetim çerçevesinde kiralama optimizasyonu için organizasyonel yapılanmaya gidilmiş ve raporlama altyapısını sağlamlaştırmıştır. Şirket, Çin ve Singapur'lu bankalardan kredi kullanmış ve 2018'de 300 milyon ABD Doları Eurobond ihraç edilmiştir.

- Grup, bulunduğu konumlarda turistlerden ziyade şehrin yerli sakinlerine hitap etmektedir. Bu sayede Şirket, AVM dolulukları açısından turizmden kaynaklı mevsimsellikten az etkilenmektedir.

- 2018'de yaşanan kur şoku sonrasında yabancı kurumsal yatırımcıların Türkiye'deki ticari gayrimenkullere ilgisi azalmıştır. Bu nedenle sektörde sınırlı yerli kurumsal yatırımcı vardır. Bu sebeple Rönesans Gayrimenkul gibi kurumsal yapılanmaya sahip şirketler öne çıkmaktadır.

- 6 Şubat 2023'te yaşanan deprem felaketi Türkiye'nin doğu ve güney illeri başta olmak üzere diğer çevre illeri de etkilemiştir. Deprem sonrasında bölgede bulunan Optimum Adana AVM, Şanlıurfa Piazza AVM ve Kahramanmaraş Piazza AVM'leri belirli bakım-onarım faaliyetleri sonrasında faaliyetlerine yeniden başlamıştır.

- Grup, portföyünde bulunan Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut gibi konut ve ofisin birlikte olduğu projeler; kiracılara ve yatırımcılara erişim kolaylığı sağlamaktadır.

- 6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan deprem felaketi Türkiye'nin güney ve doğu illeri başta olmak üzere diğer çevre illeri de etkilerken, 15 Mart 2023 tarihinde Şanlıurfa'da meydana gelen sel felaketi ile Grup'un bu bölgelerde (Kahramanmaraş ve Şanlıurfa) bulunan 2 ticari gayrimenkulü bir süre kapalı kalmıştır. Deprem felaketi sonrası, Şanlıurfa Piazza AVM 13 Şubat 2023 itibarıyla ve Kahramanmaraş Piazza AVM 30 Ağustos 2023 itibarıyla yeniden faaliyete başlamıştır. 15 Mart 2023'te Şanlıurfa'da meydana gelen sel felaketi ile Şirket'in bu bölgede bulunan AVM'si Şanlıurfa Piazza AVM bir süre kapalı kalmış, gerekli temizlik ve onarımlar sonrası 23 Haziran 2023'te yeniden faaliyete başlamıştır. Grup'un ticari gayrimenkul portföyünün geniş olması ve çoğunluğunu İstanbul ve İzmir'de bulunan gayrimenkullerinin oluşturması, sahip olunan kapsamlı sigorta poliçeleri gerçekleşen bu felaketlerin Grup'un finansal durumunu etkilemesine engel olmuştur.

- 2023'ün üçüncü çeyreğinde Türkiye genelindeki AVM sayısı 444'a ulaşırken, toplam BKA 13.921.909 m^2'dir. 2022 yılında kişi başına düşen AVM alanı ise 164 m^2 olarak kaydedilmiştir. Rönesans Gayrimenkul, Türkiye'de hem toplam kiralanabilir alan bazında 640 bin m^2 ile en büyük alanlı AVM platformuna sahipken, adet bazında (12) en büyük AVM platformudur.[35]

- İstanbul genelinde BKA 5.213.721metrekare 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

[35] TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik 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.[36]

- 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 kiralanan metrekareler ve anlaşmalar çerçevesinde kiracılardan tahsil edilmekte, tamamı yansıtılamamaktadır.
- 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

[36] TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanan ve ekte paylaşılan sektör raporundan alıntıdır.

Konut satış gelirleri	33.409	6.611	-
Diğer gelirler	44.092	58.198	55.241
Net satışlar	**3.307.707**	**4.201.418**	**5.010.863**

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
Toplam brüt kar	**2.267.035**	**100,0**	**2.622.238**	**100,0**	**3.171.942**	**100,0**

Düzeltilmiş brüt kar[37], konsolide brüt karı ve özkaynak yöntemiyle değerlenen 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
Toplam düzeltilmiş brüt kar	**2.727.212**	**100,0**	**3.142.231**	**100,0**	**3.830.546**	**100,0**

Grup'un kira geliri elde ettiği portföyünde bulunan ofis ve dükkan alanları İstanbul, İzmir, Ankara, Adana, Samsun, Kahramanmaraş ve Urfa illerinde yer almaktadır. Bu doğrultuda, İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla konsolide brüt kârının 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
Toplam brüt kar	**2.267.035**	**100,0**	**2.622.238**	**100,0%**	**3.171.942**	**100,0%**

İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla düzeltilmiş brüt karının coğrafi bölgelere göre dağılımı aşağıda gösterilmektedir.[38]

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

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

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
Toplam	**2.267.035**	**100,0**	**2.622.238**	**100,0**	**3.171.942**	**100,0**

Düzeltilmiş hasılat, konsolide hasılatı ve özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hasılatının toplamını temsil eder. Şirket'in düzeltilmiş hasılat detayı ise aşağıdaki gibidir[39]:

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
Toplam düzeltilmiş hasılat	**3.929.215[40]**	**5.002.468**	**5.942.296**

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	OPTIMUMAVM
2.	şekil	Şirket	2005/31938	1.08.2015	Kayıtlı	

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

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

05 Nisan 2024

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
3.	modezz	Şirket	2007/50464	18.09.2017	Kayıtlı	MODEZZ
4.	modezzavm	Şirket	2009/56585	26.10.2019	Kayıtlı	MODEZZAVM
5.	optimum outlet şekil	Şirket	2009/61428	17.11.2019	Kayıtlı	[illegible]
6.	optimum outlet alışveriş merkezleri şekil	Şirket	2009/61427	17.11.2019	Kayıtlı	[illegible]
7.	optimumkart	Şirket	2010/11750	24.02.2020	Kayıtlı	OptimumKart
8.	optimumavm şekil	Şirket	2010/77871	9.12.2020	Kayıtlı	[illegible]AVM
9.	rgy	Şirket	2011/48876	6.10.2021	Kayıtlı	RGY
10.	plazza avm	Şirket	2012/111316	31.12.2022	Kayıtlı	PLAZZA AVM
11.	plazzavm	Şirket	2012/111428	31.12.2022	Kayıtlı	PLAZZAVM

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:146 Çankaya/ANKARA
Vergi Daireleri V.D. 730 057 4699

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 151
Mersis No: 0371 0[illegible]
www.denizyatirim.com

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
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
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:149/145 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0735057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
156 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Levent 34394 Şişli-İSTANBUL
Tel: 0212 [illegible]
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: [illegible]

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024

SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 UZMANI 33

	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	RÖNESANSBIZ
21.	rönesansbiz tower	Şirket	2013/46364	22.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBIZ TOWER
22.	rönesansbiz istanbul ofisleri	Şirket	2013/46363	22.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBIZ İSTANBUL OFİSLERİ
23.	rönesansbiz istanbul	Şirket	2013/47203	24.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBIZ İSTANBUL
24.	rönesansbiz küçükyalı	Şirket	2013/47204	24.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBIZ KÜÇÜKYALI
25.	optimum şekil	Şirket	2015/61931	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM

05 Nisan 2024

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

	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	OPTIMUM
27.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62041	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM
28.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62101	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM
29.	optimum şekil	Şirket	2015/61935	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM
30.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/61992	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM
31.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62020	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM
32.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62065	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:46/146 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar VD 735 057 4599

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

05 Nisan 2024

T.C. SERMAYE PİYASASI UZMANI 33 1923

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
33.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62086	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM
34.	şekil	Şirket	2015/62105	24.07.2015	Kayıtlı	
35.	optimum şekil	Şirket	2015/61923	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM
36.	optimum şekil	Şirket	2015/61939	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM
37.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62003	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM
38.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62029	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM
39.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62095	24.07.2015	Kayıtlı	OPTIMUM

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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
40.	optimum adana	Şirket	2015/65535	7.08.2015	Kayıtlı	Optimum Adana
41.	adana optimum	Şirket	2015/65534	7.08.2015	Kayıtlı	Adana Optimum
42.	hilltown	Şirket	2015/100367	8.12.2015	Kayıtlı	HILLTOWN
43.	piazza	Şirket	2015/103406	15.12.2015	Kayıtlı	Piazza
44.	piazza alışveriş ve yaşam merkezi	Şirket	2015/103407	15.12.2015	Kayıtlı	Piazza
45.	piazza şehrin cazibesi	Şirket	2015/103409	15.12.2015	Kayıtlı	Piazza
46.	hilltown avm	Şirket	2015/103835	16.12.2015	Kayıtlı	HILLTOWN AVM

05 Nisan 2024

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

	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 Izmir
53.	izmir optimum alışveriş merkezi	Şirket	2016/60567	22.07.2016	Kayıtlı	

05 Nisan 2024

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 161 ANONİM ŞİRKETİ

SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 33

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Ayrıntılı Mah. Atatürk Bulvarı
No:148/146 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

05 Nisan 2024

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 1993

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
61.	piazza maltepe şekil	Şirket	2018/33906	5.04.2018	Kayıtlı	Piazza
62.	maltepe piazza avm ofis konut şekil	Şirket	2018/33904	5.04.2018	Kayıtlı	Piazza
63.	piazza	Şirket	2018/33916	5.04.2018	Kayıtlı	Piazza
64.	piazza avm ofis konut şekil	Şirket	2018/33912	5.04.2018	Kayıtlı	Piazza
65.	piazza şekil	Şirket	2018/33914	5.04.2018	Kayıtlı	Piazza
66.	piazza avm ofis konut	Şirket	2018/33918	5.04.2018	Kayıtlı	Piazza
67.	maltepe park alışveriş merkezi	Şirket	2019/67383	16.07.2019	Kayıtlı	Park

05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI

	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	

05 Nisan 2024

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

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
75.	optimum premium outlet şekil	Şirket	2020/19205	14.02.2020	Kayıtlı	OPTIMUM
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	OPTIMUM
79.	work link	Şirket	2021/085811	10.06.2021	Kayıtlı	WORK LINK
80.	office link	Şirket	2021/085813	10.06.2021	Kayıtlı	OFFICE LINK
81.	colink	Şirket	2021/085812	10.06.2021	Kayıtlı	CO LINK

05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:246 Çankaya/Ankara
Ankara Kurumlar V.D. 736 057 4199

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

İSTANBUL DİYAŞBİ KURULU UZMANI

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:245/143 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 765 457 4199

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
166

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024

SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 UZMAN 33

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

05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

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.

	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 PRIME
98.	nexus istanbul	Şirket	2023/086884	6.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	nexus ISTANBUL
99.	cozzy	Kozyatağı Gayrimenkul	2008/22887	17.04.2018	Kayıtlı	COZZY
100.	kozzy alışveriş merkezi	Kozyatağı Gayrimenkul	2009/56586	26.10.2019	Kayıtlı	KOZZY ALIŞVERİŞ 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

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

- hilltownkucukyali.com
- hilltownsahne.com
- hilltownsahne.net
- izmiroptimum.com
- izmiroptimum.com.tr
- karsiyakahilltown.com
- kozzyavm.com
- kucukyalihiltown.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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

- 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

(i) GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek 2. Çeyrek ve 3. Çeyrek raporu,

(ii) Colliers International Group Inc. tarafından hazırlanan ve www.colliers.com adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Piyasası Araştırma raporudur.

(iii) 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

(iv) TÜİK: https://www.tuik.gov.tr/

(v) Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği – AVM Endeksi 2023 http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-kasim-2023

(vi) Value Solution Partners – Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü https://valuesolutionpartners.com/wp-content/uploads/2023/09/2023-Yariyil-Turkiye-Gayrimenkul-Pazari-Gorunumu.pdf

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ARACILIK ŞİRKETİ

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

05 Nisan 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 UZMANI

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | Euro Cube Private Limited | Ak Yatırım Menkul Değerler 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
TOPLAM	**303.716.888**	**100**	-

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
TOPLAM	**569.205.761**	**100**

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 şirketidir ve Grup şirketlerine bilgi işlem, insan kaynakları ve danışmanlık vb. hizmetleri sağlamaktadır.

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Rönesans Holding		
Pay Sahibi	**Tutar (TL)**	**Pay Oranı (%)**
Erman Ilıcak	1.045.000.000	90,01
İpek Ilıcak Kayaalp	55.000.000	4,74
IFC	44.595.976	3,84
RNS Menkul ve Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Anonim Şirketi	16.353.892	1,41
TOPLAM	**1.160.949.868**	**100**

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %21,44'ünü temsil eden paylara sahip olan Euro Cube, 2022 yılında Singapur'da kurulmuştur. Euro Cube, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. 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[41]	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[35]	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[35]	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

[41] Şirket'in aktif faaliyeti olmamakla birlikte varlığı da bulunmamaktadır.

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 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
Yakacık Gayrimenkul[42]	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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 33 1923

05 Nisan 2024

[42] Şirket'in aktif faaliyeti olmamakla birlikte varlığı da bulunmamaktadır.

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

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 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 değerlenen 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[43]	8.808.370	8.331.357	8.699.485	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM[44]	6.069.006	6.755.183	8.042.470	Özkaynak yöntemiyle değerlenen 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[45]	3.636.596	3.759.277	4.045.523	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar
Şanlıurfa Piazza AVM	2.178.714	2.888.410	3.307.485	Yatırım amaçlı gayrimenkul

[43] 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.

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 1767 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 2024

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 1923

Optimum Ankara AVM[46]	2.559.082	2.572.579	2.899.948	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar
RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul[47]	2.769.785	2.975.932	2.995.790	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ümraniye Arsası[48]	364.671	762.506	796.668	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar
Kozzy AVM[49]	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
Toplam	**64.941.417**	**73.613.974**	**83.431.389**	

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Şirket'in yönetim kurulu kararı uyarınca İhraççı 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

[46] Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.
[47] 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.
[48] Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.
[49] 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.

05 Nisan 2024

						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 değerleme 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 kurtarma kazılarının gerçekleştirilmesi gerekmiş ve Temmuz 2023 itibariyle kazı işleri tamamlanmıştır. Kazılar sonucu ortaya çıkan taşınır olmayan kültür varlıklarına ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 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.

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 ŞİRKET

İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1929 İSTANBUL BORSA UZMANI

05 Nisan 2024

Optimum Adana AVM	E-90438820-220.03-2191105 sayılı ve 11 Kasım 2021 tarihli "*ÇED Kapsam Dışı*" kararı bulunmaktadır.
Samsun Piazza AVM ve Otel	E-66335631-220.03 2201993 sayılı ve 12 Kasım 2021 tarihli ÇED Muafiyet Kararı bulunmaktadır.
Kahramanmaraş Piazza AVM	2011/60 karar numaralı ve 16 Kasım 2011 tarihli "*ÇED Gerekli Değildir*" kararı alınmıştır.
Şanlıurfa Piazza AVM	B.09.4.İLM.0.63.07.00/308-2805 sayılı ve 14 Mayıs 2012 tarihli "*ÇED Gerekli Değildir*" kararı alınmıştır.
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	24304062 sayı ve 8 Ağustos 2014 tarihli "*ÇED Olumlu*" kararı alınmıştır.
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis	4 Aralık 2014 tarihli "*ÇED Olumlu*" kararı alınmıştır.
Optimum Ankara AVM	AVM, ÇED Yönetmeliği'nin yürürlükte olmadığı dönemde inşa edilmiştir. AVM'de, herhangi bir tadilat yapılması durumunda, ÇED muafiyet yazısı alınacaktır.
Beachtown Projesi	"*ÇED Olumlu*" kararı alınması için yasal süreçler 2021 yılında başlatılmıştır. Bu kapsamda danışman firmalarla çalışmalar Antalya Büyükşehir Belediyesi ile koordinasyon halinde yürütülmektedir.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir kısıtlama, ayni hak ya da ipotek yoktur.

Grup, portföyündeki projelerini finanse etmek için farklı bankalarla çeşitli finansman anlaşmaları imzalamıştır. Bu finansman anlaşmalarında teminat olarak ise belirli AVM'ler üzerinde ipotekler kurulmuş, aynı zamanda taşınır rehni veya ana şirket garantisi şeklinde teminatlar da verilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul / Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım Cinsi	Yatırım Cinsi	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Karşıyaka Hilltown AVM	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	Akbank T. A.Ş.	Kredi teminatı	20.11.2017	232.500.000 Avro

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

05 Nisan 2024

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 değerleme raporu olmamakla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlarının rayiç değerini gösterir değerleme raporlarının bilgileri aşağıda sunulmuştur:

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

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[50]	8.042.470	2023REVC418 / 31.12.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar
Maltepe Park AVM ve Ofis	8.851.795	2023REV1022 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis[51]	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[52]	4.045.523	2023REV1028 / 31.12.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar
Şanlıurfa Piazza AVM	3.307.485	2023REVB457 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Ankara AVM[53]	2.899.948	2023REVB455 / 31.12.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar
RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul[54]	2.812.135	2023REV1030 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ümraniye Arsası[49]	796.668	2023REV1026/ 31.12.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar
Kozzy AVM[55]	679.445	2023REV1024 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ataşehir Arsası	15.570	2023REV1025 / 31.12.2023	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı varlık

[50] Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

[51] 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.

[52] Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

[53] Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

[54] 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.

[55] 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.

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

05 Nisan 2024

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3-15 yıl) itfa edilir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Bilgisayar yazılımlarının net defter değeri 31 Aralık 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 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

05 Nisan 2024

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

05 Nisan 2024

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	Düzeltme 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 itibariyle 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

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

05 Nisan 2024

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

Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2022**	**31 Aralık 2023**
Dönen Varlıklar	**5.809.943**	**7.220.810**	**2.576.079**
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	-	-
Duran Varlıklar	**62.662.202**	**69.204.699**	**81.179.409**
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 değerlenen 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

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

05 Nisan 2024

Aktif Toplamı	**68.472.145**	**76.425.509**	**83.755.488**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**2.024.612**	**16.936.253**	**5.323.839**
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	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**43.597.005**	**22.077.315**	**22.733.583**
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 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

05 Nisan 2024

SERMAYE PİYASASI KURULU 1933 OZMAN 1

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
Özkaynaklar	**22.850.528**	**37.411.941**	**55.698.066**
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
Pasif Toplamı	**68.472.145**	**76.425.509**	**83.755.488**

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
Toplam nakit ve nakit benzerleri	**4.228.374**	**1.788.710**	**1.597.606**

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.

05 Nisan 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

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