

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

Düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri⁵⁶, Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin toplamını temsil eder. Düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri; 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 4.514.391 bin TL, 2.052.402 bin TL ve 1.933.233 bin TL tutarındadır. 31 Aralık 2023'te sona eren finansal dönemdeki %5,8'lik azalış genel olarak finansal borçluluğu azaltma faaliyetlerinden kaynaklanmaktadır.

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

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

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

Kısa vadeli diğer alacaklar; 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 1.588 bin TL, 5.381 bin TL ve 2.160 bin TL tutarındadır. Kısa vadeli diğer alacaklar; ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar ve ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklardan oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlar	23.238	3.618.827	46.935

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
05 Ocak 2024

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

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

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

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

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Stoklar	3.613	-	1.278
Toplam kısa vadeli stoklar	3.613	-	1.278

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

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

RÖN SANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez Kat: 5
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274987
Mersis: 08030037500000000000000000
Rönsans 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.



Diğer	5	100	166
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30.588	118.526	370.084

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

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan duran varlığı bulunmamaktadır. Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar 31 Aralık 2021 tarihinde 421.452 bin TL'dir. Şirket, 5 Ocak 2022 tarihinde Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş. şirketindeki %100 hissesinin satışı için hisse alım sözleşmesi imzalamıştır. Satış bedeli olan 127.836 bin TL'nin 2022 yılında tahsil edilmesi ile hisse devri tamamlanmıştır. Şirket, 30 Aralık 2021 tarihinde Pendik Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş. şirketindeki %100 hissesinin satışı için hisse alım sözleşmesi imzalanmıştır. Satış bedeli olan 27.872 bin TL'nin 2022 yılında tahsil edilmesi ile hisse devri tamamlanmıştır. 31.12.2021 tarihindeki bakiye bu iki satış işleminden kaynaklı 346.001 bin TL ve 75.441 bin TL'lik tutarlardan oluşmaktadır.

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları diğer alacaklar, finansal yatırımlar, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, peşin ödenmiş giderler, ertelenen vergi varlıkları ve diğer duran varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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

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

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

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

05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Euro Cube Private Limited

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



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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde konsolide gelir tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 52.312.062 bin TL, 59.764.429 bin TL ve 67.646.780 bin TL tutarındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller bakiyelerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 bakiyeleri 2023 yılı alım gücüne endekslenmesi sebebiyle değerlendirme raporlarındaki bakiyeler ile farklılık göstermektedir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB tarafından belirlenmiştir.

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

Düzeltilmiş yatırım amaçlı gayrimenkuller⁵⁷, Grup'un toplam yatırım amaçlı gayrimenkullerini temsil eder ve 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 64.941.416 bin TL, 73.613.974 bin TL ve 83.431.388 bin TL tutarındadır.

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

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2024

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

Projelerin değerlemesinde artışa neden olan faktörler arasında, ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyonun üzerinde artması, AVM doluluk oranlarının yükselmesi ve maliyetlerin yerine konulmasıyla artan karlılık, AVM konumunun stratejik önemi ve pazar talebi gibi etkenler bulunmaktadır.

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

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

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

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

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Stoklar	-	-	1.255.432
Toplam stoklar	-	-	1.255.432

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
ANONİM ŞİRKETİ

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



05 Nisan 2021

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

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi varlığı	737.309	211.145	842.995
Toplam ertelenmiş vergi varlığı	737.309	211.145	842.995

Ertelenmiş vergi varlığı, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 737.309 bin TL, 211.145 bin TL ve 842.995 bin TL tutarındadır. Şirket'in gelecekte elde etmesi muhtemel karlarına karşılık vergiden mahsup edebileceği geçmiş yıl zararları bulunmaktadır. Bu zararlara ait ertelenmiş vergi varlığı oluşmuştur.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İndirilecek KDV	445.019	5.500	9.698
Toplam diğer duran varlıklar	445.019	5.500	9.698

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

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

Düzeltilmiş toplam varlıklar⁵⁸, Grup'un toplam varlıklarını temsil eder ve 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 76.156.801 bin TL, 82.867.780 bin TL ve 89.901.673 bin TL'dir.

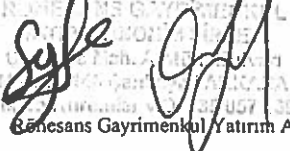
Düzeltilmiş yatırım amaçlı gayrimenkullerin, düzeltilmiş toplam varlıklar içerisindeki payı incelenen dönemlerde ortalama %89'dur (31 Aralık 2023: %92,8) ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzeltilmiş toplam varlıklarda, 31 Aralık 2021 ile karşılaştırıldığında, görülen %18'lik artışın ağırlıklı sebebidir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

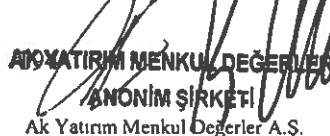
Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

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

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


Benesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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

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

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

Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 1.213.826 bin TL, 16.317.242 bin TL ve 2.580.322 bin TL tutarındadır. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları vadesine bir yıldan az kalmış uzun vadeli banka kredileri ve çıkarılmış tahvillerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 itibarıyla bu kalemdeki yükselişin temel sebebi 26 Nisan 2018'de uluslararası borçlanma araçları piyasasında ihraç edilen 300.000.000 ABD Doları nominal bedelli Eurobond'un vadesinin 1 yıldan az kalması sebebiyle bu uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli yükümlülüklerle çekilmesidir. 31 Aralık 2023'te sona eren finansal dönemdeki azalış ise ağırlıklı Eurobond'un vadesinde itfa edilmesinden kaynaklanmıştır.

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2024

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar	103.462	227.271	133.045
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	144.344	169.029	320.575
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	247.806	396.300	453.620

Kısa vadeli ticari borçlar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 247.806 bin TL, 396.300 bin TL ve 453.620 bin TL tutarındadır. İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar ağırlıklı olarak Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.'den (31 Aralık 2023: 54.268 bin TL) projeler için alınan enerji bedeli ve Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'den (31 Aralık 2023: 40.461 bin TL) alınan inşaat hizmetlerine ilişkin teminat ve depozito tutarlarıdır.

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

Kısa vadeli diğer borçlar, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 65.316 bin TL, 148.987 bin TL ve 1.271.686 bin TL tutarındadır. Kısa vadeli diğer borçlar ödenecek vergi ve fonlar, alınan depozito ve teminatlar ve ilişkili taraflara diğer borçlardan oluşmaktadır. Kısa vadeli diğer borçlarda 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemde yaşanan artış başlıca, ödenecek vergi ve fonlar kalemindeki artıştan kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflara diğer borçlar ise Şirket'e verilen borçlardan kaynaklanırken, 31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyenin 994.319 bin TL'si Feriköy Gayrimenkul'den oluşmaktadır.

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

Kısa vadeli türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükler, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 328.785 bin TL ve 135.138 bin TL tutarındadır. 31 Aralık 2022 tarihinde herhangi bir bakiye bulunmamaktadır. Türev araçlara ilişkin kısa vadeli yükümlülükler döviz kredilerdeki kur ve faiz riskinden korunma amaçlı gerçekleştirilen vadeli döviz işlemlerinden, çapraz kur takas işlemlerinden ve faiz oranı takas işlemlerinden oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları	58.770	41.168	218.719
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelir	58.770	41.168	218.719

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Toplam kısa vadeli karşılıklar	18.278	15.504	26.105
---------------------------------------	---------------	---------------	---------------

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SİRKETİ
C.M. No: 27.000.00000000
M. No: 27.000.00000000
Ankara, 05.05.2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Düzeltilmiş banka kredileri⁶¹, Grup'un ve banka kredilerinin toplamını temsil eder.

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

Düzeltilmiş net banka borçluluğu, kısa ve uzun vadeli banka kredileri toplamından nakit ve nakit benzerleri tutarının düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Düzeltilmiş net banka borçluluğu⁶², Grup'un net banka borçluluğu toplamını temsil eder ve 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 37.329.786 bin TL, 29.798.536 bin TL ve 21.771.637 bin TL'dir.

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

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

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

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

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

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.331.957	8.384.835	4.719.450
Toplam ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.331.957	8.384.835	4.719.450

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 5.331.957 bin TL, 8.384.835 bin TL ve 4.719.450 bin TL tutarındadır. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, TFRS'ye göre hazırlanmış mali tablolar ile vergiye ilişkin yasal mali tablolar arasındaki farklılıklardan kaynaklanmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerindeki değişimlerden elde edilen kar üzerinden ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplamaktadır. İzahname dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme sonucu değer artışları neticesinde bu kalemin de bakiyesi oluşmaktadır.

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

Düzeltilmiş ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri⁶³, net kalemi, Grup'un vergi varlığı ve yükümlülüğü kalemlerinin netinin toplamını temsil eder. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 6.484.145 bin TL, 10.495.736 bin TL ve 6.324.891 bin TL'dir.

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

Düzeltilmiş toplam yükümlülükler⁶⁴, Grup'un birleşik toplam yükümlülüklerini temsil eder.

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

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


Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

200
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
AK Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Özkaynaklar

Şirket'in özkaynakları, ödenmiş sermaye, kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, hisse senedi ihraç primleri, kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıllar kârları ve net dönem kar ya da zararından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952	2.936.952	2.936.952
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	(2.518)	(10.697)	(9.128)
Hisse senedi ihraç primleri*	5.605.159	5.605.159	5.605.159
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	458.173	455.922	455.922
Geçmiş yıllar karları	15.519.753	13.551.296	28.120.888
Dönem net karı (zararı)	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556
Toplam özkaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066

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

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

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

Düzeltilmiş EPRA NAD, Avrupa Kamu Gayrimenkul Birliği tarafından belirlenen standart hesaplama yöntemi kullanılarak hesaplanır ve EPRA'ya göre, gayrimenkul yatırım iş modelinde gerçekleşmesi beklenmeyen belirli kalemleri içermeyen net varlık değerini gösterir finansal veriyi gösterir. Grup'un EPRA NAD değeri 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 29.366.493 bin TL, 47.647.561 bin TL ve 62.069.676 bin TL'dir. Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Düzeltilmiş EPRA NAD'ı 31 Aralık 2022 tarihi ile karşılaştırıldığında %30,3 artmıştır. 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 bakiyeleri 2023 yılı alım gücü ile endekslenmiştir. 31 Aralık 2023 bakiyeleri ise enflasyonist bir ortamda oluştuğu için tekrar endekslenmemektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
2015
057 4000

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Oran Analizleri

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

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

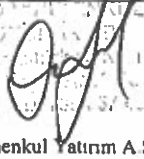
10.2. Faaliyet sonuçları:

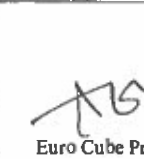
10.2.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

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

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Satış gelirleri	3.307.707	4.201.418	5.010.863
Satışların maliyeti (-)	(1.042.720)	(1.581.081)	(1.842.067)
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)


Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

202

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

05 Nisan 2024



Özkaynak yöntemiyle değ�rlenen yatırımların karlarındaki paylar	233.832	1.827.297	2.219.062
Finansman Gideri �ncesi 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 �ncesi Kar/(Zarar)	(616.922)	18.114.627	14.107.860
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

Satış Gelirleri

Satış gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, yönetim ve danışmanlık gelirleri, konut satış gelirleri ve diğ r gelirlerden oluşmakta olup, satış gelirlerinin önemli bir kısmını yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluşturmaktadır.

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

şirket'in satış gelirleri 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 3.307.707 bin TL iken 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %27'lik bir artışla 4.201.418 bin TL'ye ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda %19,3'l k bir artışla 5.010.863 bin TL'ye ulaşmıştır. İzahname dönemleri itibarıyla satış gelirlerinde yaşanan artış yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Artışın en önemli sebebi, pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyonun da eklenmesiyle tüketiciler davranışları üzerinde yarattığı etki ile sektörde canlılıktır.

şirket Adı	Proje	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Altunizade Gayrimenkul	Hilltown Karşıyaka AVM	554.885	744.250	954.556
Tarabya Gayrimenkul	Hilltown AVM ve Ofis	468.944	665.214	813.081
Salacak Gayrimenkul	Maltepe Piazza	471.935	633.352	761.443

[Signature]
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.ř.

[Signature]
Euro Cube Private Limited

203

AK YATIRIM MENKUL DEĞ RLER A.ř.

AK Yatırım Menkul Değ rler A.ř.

Deniz Yatırım Menkul Kurumları A.ř.



05 Nisan 2024

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

204

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024



Düzeltilmiş hasılat⁶⁵, Grup'un gelirini temsil eder. Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle muhasebeleştirilir. Grup'un sahibi olduğu AVM'ler ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturaları Grup şirketlerinin kiracılar ile yapmış olduğu sözleşmelere ve geçerli kanun hükümlerine istinaden, kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır. 2021 ve 2022 yılı bakiyeleri enflasyon muhasebesi kapsamında 2023 yılı alım gücüne getirilmiştir.

Grup, ofis üniteleri satmaktadır ve bu gelirler esas faaliyetlerden gelirler kaleminin altında takip edilmektedir. Konut veya rezidans satışından gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

Satışların Maliyeti

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul ile ilgili maliyetler	(963.005)	(1.519.091)	(1.757.946)
Satılan konut maliyeti	(30.687)	(3.192)	-
Yönetim ve danışmanlık ve diğer maliyetler	(49.028)	(58.799)	(84.121)
Satışların Maliyeti	(1.042.719)	(1.581.082)	(1.842.067)

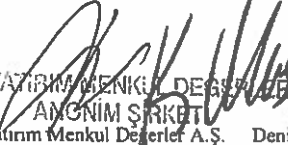
31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 1.042.719 bin TL olan satışların maliyeti 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %51,6'lık bir artışla 1.581.082 bin TL'ye ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda ise ağırlıklı olarak artan enerji fiyatları sebebiyle %16,5'lik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

İzahname dönemleri itibarıyla satışların maliyetinin, maliyet türüne göre dağılımı aşağıda yer almaktadır. Satışların maliyeti içerisinde en yüksek paya sahip maliyet kalemleri hizmet giderleri, ofis yönetim giderleri ve personel giderleridir.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Kamu hizmetleri giderleri	(433.045)	(955.617)	(638.634)
Personel giderleri	(154.950)	(169.955)	(390.399)
Ofis yönetim giderleri	(203.468)	(217.285)	(296.487)
Bakım onarım	(67.409)	(83.673)	(283.049)
Danışmanlık gideri	(25.594)	(31.499)	(85.412)
Kira gideri	(79.714)	(57.354)	(60.098)

⁶⁵ Şirket'in konsolide hasılatı ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki hasılatının toplamını ifade eder.

 Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
 Euro Cube Private Limited

205
 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024



Düzeltilmiş brüt kar⁶⁷, Grup'un toplam brüt karını temsil eder.

Genel Yönetim Giderleri

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Personel giderleri	(58.970)	(77.463)	(125.841)
Danışmanlık gideri	(22.877)	(11.370)	(24.865)
Vergi ve harçlar	(4.960)	(15.024)	(1.986)
Kira giderleri	(1.882)	(115)	(118)
Sigorta giderleri	-	(114)	(36)
Diğer	(1.699)	(32)	(9.744)
Genel Yönetim Giderleri	(90.386)	(104.117)	(162.590)

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 90.386 bin TL olan genel yönetim giderleri 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %15,2'lik bir artışla 104.117 bin TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %55,9'luk bir artışla 162.590 bin TL'ye ulaşmıştır.

Genel yönetim giderleri, personel giderleri, danışmanlık giderleri, vergi ve harçlar kalemlerinden oluşmaktadır.

Pazarlama Giderleri

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Reklam gideri	(57.014)	(27.003)	(38.927)
Pazarlama Giderleri	(57.014)	(27.003)	(38.927)

Pazarlama giderleri, reklam giderlerinden oluşur ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 57.014 bin TL, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 27.003 bin TL ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 38.927 bin TL'dir.

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Düzeltilmiş brüt kar	2.727.212	3.142.231	3.830.546
Düzeltilmiş operasyonel giderler	(170.352)	(140.019)	(210.523)
Düzeltilmiş amortisman	5.385	20.029	30.519
Düzeltilmiş FAVÖK	2.562.245	3.022.241	3.650.542

⁶⁷ Şirket'in konsolide brüt karı ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki brüt karının toplamını ifade eder.


Röntans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

207


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024



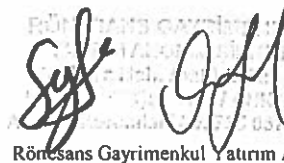
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	2.593.025	7.785.864	8.287.169
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	3.182.958	2.833.705	890.593
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	30.629	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	-	253.406	832.339
Faiz gelirleri	115.077	49.156	122.007
Konusu kalmayan karşılıklar	16.342	26.312	46.597
Diğer	17.714	21.946	115.623
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.955.745	10.970.389	10.294.328

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 5.955.745 bin TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %84,2'lik bir artışla 10.970.389 bin TL'ye, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda ise %6,2'lik bir azalışla 10.294.328 bin TL'ye ulaşmıştır. 2023 yılına ait yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri ise Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'un ofis bloğunda gerçekleştirilen bağımsız bölüm satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB tarafından belirlenmiştir.

Proje Adı	Şirket	Sınıflandırması	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	Salacak Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.874.517	10.795.994	11.380.480
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis	Tarabya Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.808.370	8.331.357	8.699.485
Karşıyaka Hilltown AVM	Altunizade Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.833.393	10.279.399	14.554.465
Samsun Piazza AVM ve Otel	Mel2 Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.904.602	6.272.901	7.622.565
Maltepe Park AVM ve Ofis	Bakırköy Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.876.181	7.659.243	6.794.725


Röntesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

208

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

Deniz Yatırım Menkul Kurumları A.Ş.

05 Nisan 2024



Optimum Adana AVM	Göksu Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.543.369	6.149.821	7.207.825
Kahramanmaraş Piazza AVM	Mel 3 Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.906.632	3.669.955	4.340.595
RönesansBiz Küçükyaı Ofis ve Okul	Bostancı Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.769.785	2.975.932	2.995.790
Şanlıurfa Piazza AVM	Mel 4 Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.178.714	2.888.410	3.307.485
Kozzy AVM	Kozyatağı Gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	798.799	727.453	727.795
Optimum Antalya Arsası	Rönesans Gayrimenkul	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	623.252	-	-
Ataşehir Arsası	Rönesans Gayrimenkul	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	12.086	13.964	15.570
Seyrantepe Arsası	Sancaktepe Gayrimenkul	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	182.362	-	-
Toplam yatırım amaçlı gayrimenkuller			53.312.062	59.764.429	67.646.780

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	(136.235)	-	(761.235)
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(1.455.832)	(1.015.720)	(259.145)
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	(680.716)	(214.545)	(1.605)

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

209

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024



Beklenen kredi zararları karşılığı	(15.635)	(41.571)	(52.835)
Diğer	(9.511)	(39.319)	(47.932)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(2.297.929)	(1.311.155)	(1.122.752)

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 2.297.929 bin TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %42,9'luk bir azalışla 1.311.155 bin TL'ye ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda %14,4'lük bir azalışla 1.122.752 bin TL'ye ulaşmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Bağlı ortaklık ve iş ortaklığı satış karı	844.919	138.875	-
Diğer gelirler	6.095	39.586	375
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	851.014	178.461	375

Yatırım faaliyetlerinden gelirler bağlı ortaklık satış karı ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 851.014 bin TL olan yatırım faaliyetlerinden gelirler 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %79'luk bir azalışla 178.461 bin TL'ye ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda %99,8'lik bir azalışla 375 bin TL'ye düşmüştür.

2021 yılında oluşan yatırım faaliyetlerinden gelirler bakiyesi, yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi içerisinde yer alan Nakkaştepe Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., Nispetiye Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Akatlar Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. bağlı ortaklıkları ile Şirket'in %50 oranında paya sahip olduğu Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş. isimli iş ortaklığının 2021 yılı içerisinde satışından kaynaklanmaktadır. 2022 yılında oluşan bakiye Şirket'in %100 hissesine sahip olduğu bağlı ortaklıkları olan Pendik Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş., Sancaktepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş.'nin satışından kaynaklanmaktadır. Nakkaştepe Yatırım Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., ilişkili taraf şirketi olan Tiranda Danışmanlık ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 10.000.000 ABD Doları ve 321.816.661,37 TL karşılığında devredilmiştir. Devir bedeli pazarlık yoluyla tespit edilmiştir. Değerleme kuruluşu TSKB tarafından 31 Aralık 2020 tarihinde hazırlanan değerleme raporu devir öncesindeki en güncel değerleme raporudur. (340.910.000 TL) Devir sonrası ortaya çıkan kazanç konsolide finansal tablolarda yatırım faaliyetlerinden gelirler dipnotundaki açıklamalar ile raporlanmıştır. Tiranda Danışmanlık ve Ticaret A.Ş.'nin teklifi en yüksek bedeli ve en uygun koşulları içerdiği için değerlendirilmiştir.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Net Karlarında Grup'un Payı	233.832	1.827.297	2.219.062

Şirket'in %50 oranında payına sahip olduğu ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları bulunmaktadır. Şirket'in %50 paylarına sahip olduğunu Esentepe Gayrimenkul, Kurtköy


Rönç Sans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

210

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul ve Kandilli Gayrimenkul, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları oluşturmaktadır. Şirket'in %50 paylarına sahip olduğu Florya Gayrimenkul'de sahip olduğu payların tamamı 2021 yılında Folkart Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.'ye devredilerek Grup portföyünden çıkarılmıştır. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar kalemi, bu iş ortaklıklarının ilgili finansal dönemlerde elde ettikleri net dönem karının Şirket'in payına düşen kısımlarından oluşmaktadır.

Finansal Giderler, Net

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Kur farkı gelirleri	1.032.196	1.261.540	9.818.757
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev	1.648.025	1.325.561	873.095
Banka kredilerinden kaynaklanan kur farkı gideri	(17.524.863)	(9.174.923)	(19.558.151)
Banka kredilerinden kaynaklanan faiz gideri	(2.649.814)	(2.003.954)	(1.819.305)
Banka masraf ve komisyon giderleri	(88.404)	(38.255)	(90.003)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki zarar, net	(258.093)	(316.551)	(686.671)
İlişkili taraflardan alınan borçlara ait faiz gideri	(350.064)	(305.373)	(852.710)
Diğer	(13)	(760)	(990)
Toplam Finansal Giderler, Net	(18.191.030)	(9.252.715)	(12.315.978)

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 18.191.030 bin TL olan net finansal giderler 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %49,1'lik bir azalışla 9.252.715 bin TL'ye düşerken, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %33,1'lik bir artışla 12.315.978 bin TL'ye yükselmiştir. İzahname dönemleri itibarıyla finansal giderler kalemindeki değişim esas olarak döviz kurlarındaki dalgalanmalardan kaynaklanan kur farkı giderlerinden oluşmaktadır.

Dönem Net Karı

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Net kâr/(zarar)	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556

Şirket'in net zararı 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda (1.970.708) bin TL iken, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda 14.569.592 bin TL, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda ise 18.284.556 bin TL net kâr elde edilmiştir. İzahname dönemleri itibarıyla net kârda yaşanan artış başlıca satış gelirlerindeki artıştan kaynaklanmıştır.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Satış gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, yönetim ve danışmanlık gelirleri, konut satış gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmakta olup, satış gelirlerinin önemli bir kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

211

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

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

05 Nisan 2024

Şirket'in satış gelirleri 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 3.307.707 bin TL iken 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %27'lik bir artışla 4.201.418 bin TL'ye ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda ise %19,3'lük bir artışla 5.010.863 bin TL'ye ulaşmıştır. İzahname dönemleri itibarıyla satış gelirlerinde yaşanan artışın en önemli sebebi, pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyonun da eklenmesiyle tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile sektörde yaşanan canlılığın artmış olmasıdır.

10.2.3. İhraççı'nın, İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, nüfus artışı, kentleşme, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar gibi faktörler Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörünü, dolayısıyla Şirket'i etkileyebilmektedir.

Şirket'in faaliyetleri; COVID-19 gibi salgın hastalıklar ile deprem, sel de dâhil olmak üzere birçok doğal afetten etkilenebilmektedir.

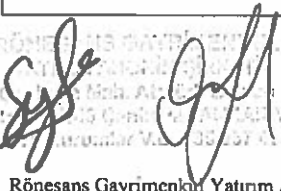
Ayrıca, Şirket'in faaliyetleri piyasa riski, kur riski, kredi riski, faiz oranı riski, sermaye riski ve likidite riskine maruz kalabilmektedir. Söz konusu risklerin gerçekleşme durumuna göre Şirket faaliyetleri olumlu ya da olumsuz yönde etkilenebilmektedir.

Yukarıda belirtilen risklere ilişkin detaylı bilgiye işbu İzahnamenin 5 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

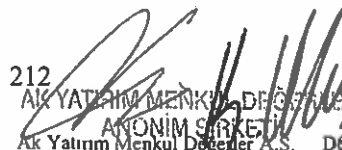
10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

Şirket'in konsolidasyona dahil edilen varlıklarının borçluluk durumu 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Borçluluk Durumu	Tutar (Bin TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	5.323.839
Garantili	-
Teminatlı	2.658.906
Garantisiz/Teminatsız	2.664.933
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	22.733.583
Garantili	-
Teminatlı	15.765.698


Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

212

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ


Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024

Garantisiz/Teminatsız	6.967.885
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	28.057.422
Özkaynaklar	55.698.066
Çıkarılmış sermaye	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952
Yasal yedekler	455.922
Paylara ilişkin primler	5.605.159
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(9.128)
Geçmiş yıl karları	28.120.888
Dönem net karı	18.284.556
TOPLAM KAYNAKLAR	83.755.488
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	55
B. Nakit Benzerleri	1.597.551
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	1.597.606
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	530.186
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	2.566.333
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	3.096.519
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	1.498.913
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	15.765.698
L. Tahviller	-

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

213

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kurumları A.Ş.



05 Nisan 2024

M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	15.765.698
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	17.264.611

Son durum itibarı ile Şirket'in borçluluk durumunda önemli bir değişiklik yoktur. Şirket'in dolaylı ve şarta bağlı finansal bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket, çeşitli yurt içi ve yurt dışı bankalardan sağladığı finansman çerçevesinde, Türkiye'de kullanılmayan bankaların mevcudiyeti de dahil olmak üzere, kredi kullanımıyla ilgili olarak herhangi bir bankada yaklaşık %20'den fazla bir konsantrasyona sahip değildir. Bu durum, Şirket'in finansal riskleri dağıtmak ve çeşitlendirmek amacıyla çeşitli finansal kuruluşlarla iş birliği yaparak kredi kaynaklarını çeşitle kaynaklardan elde ettiğini göstermektedir.

Şirketin düzeltilmiş borçluluk durumu 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Düzeltilmiş Borçluluk Durumu⁶⁸	Tutar (Bin TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	7.575.231
Garantili	-
Teminatlı	4.816.543
Garantisiz/Teminatsız	2.758.688
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	26.636.394
Garantili	
Teminatlı	18.450.714
Garantisiz/Teminatsız	8.185.680
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	34.211.625
Özkaynaklar	55.698.066
Çıkarılmış sermaye	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952
Yasal yedekler	455.922

⁶⁸ Grup'un iş ortaklıkları dahil toplam düzeltilmiş borçluluk durumunu temsil etmektedir. Şirket'in iş ortaklıklarındaki pay sahiplik oranı (%50) dikkate alınmıştır.

 Rönese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
 Euro Cube Private Limited

214

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

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

Paylara ilişkin primler	5.605.159
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(9.128)
Geçmiş yıl karları	28.120.888
Dönem net karı	18.284.556
TOPLAM KAYNAKLAR	89.909.691
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	68
B. Nakit Benzerleri	1.933.165
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	1.933.233
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	530.186
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	4.723.970
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	5.254.156
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	3.320.923
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	18.450.714
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	18.450.714
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)⁶⁹	21.771.637

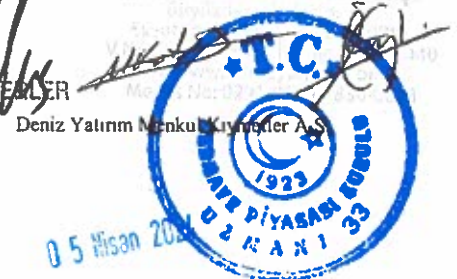
Son durum itibarı ile Grup'un borçluluk durumunda önemli bir değişiklik yoktur. Grup'un dolaylı ve şarta bağlı finansal bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. Grup, çeşitli yurt içi ve yurt dışı bankalardan sağladığı finansman çerçevesinde, Türkiye'de kullanılmayan bankaların mevcudiyeti de dahil olmak

⁶⁹ Grup'un iş ortaklıkları dahil düzeltilmiş net banka borçluluğu toplamını temsil etmektedir.

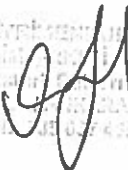

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

215

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

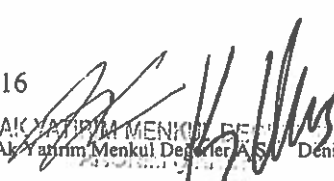


üzere, kredi kullanımıyla ilgili olarak herhangi bir bankada yaklaşık %20'den fazla bir konsantrasyona sahip değildir. Bu durum, Grup'un finansal riskleri dağıtmak ve çeşitlendirmek amacıyla çeşitli finansal kuruluşlarla iş birliği yaparak kredi kaynaklarını çeşitle kaynaklardan elde ettiğini göstermektedir. Bağlı Ortaklıklar'dan Göksu Gayrimenkul, kullanmış olduğu hissedar kredilerinin geri ödenmesinin kısmi finansmanı amacıyla 5 Kasım 2020 tarihinde kredi veren sıfatıyla Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile 525.000.000 TL tutarlı kredi sözleşmesi imzalamış ve İzahname tarihi itibarıyla söz konusu kredi sözleşmesinden kaynaklanan bütün borçlar ifa edilmek suretiyle Göksu Gayrimenkul ve Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. arasındaki kredi ilişkisi sona ermiştir.



Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

216


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

05 Nisan 2024



11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket'in temel nakit kaynakları faaliyetlerinden elde ettiği nakitten ve dışarıdan aldığı kredilerden oluşmaktadır. Şirket, bu Halka Arz sonrasında, faaliyetlerinden elde ettiği nakdin ve daha küçük çapta da olsa, dışarıdan aldığı kredilerin temel nakit kaynakları olacağını tahmin etmektedir.

Şirket esas olarak önemli giderler için nakit kullanmakta olup, bu önemli giderler de büyük ölçüde gayrimenkullerin operasyonel giderleri ile iyileştirilmesinden, makine ekipman yatırımlarından, mağaza açılış öncesi masraflardan, finansman ve işletme sermayesi giderlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihindeki nakit ve nakit benzerleri 1.597.606 bin TL, 31 Aralık 2022 tarihinde 1.788.710 bin TL ve 31 Aralık 2021 tarihinde ise 4.228.374 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in gelecekteki faaliyetlerini ve sermaye gereksinimlerini fonlama imkânı, Şirket'in faaliyetlerinden nakit elde etmeye devam edebilmesine ve finansmana erişimine bağlı olacaktır. Şirket ileride nakdinin önemli bir kısmını faaliyetlerini fonlamak, önemli yatırımlarda bulunmak ve pay sahiplerine kâr payı dağıtmak için kullanacaktır.

Konsolide finansal tablolara göre Şirket'in fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Kısa vadeli borçlanmalar	1.995	-	530.691
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	1.213.826	16.317.242	2.580.322
Ticari borçlar	247.806	396.300	453.620
Diğer borçlar	65.316	148.987	1.271.686
Diğer kısa vadeli yükümlülükler ⁷⁰	421.106	73.724	487.520
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler	74.563	-	-
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.024.612	16.936.253	5.323.839
Uzun vadeli borçlanmalar	33.777.015	10.674.504	16.077.334
Ticari borçlar	109.918	59.127	40.462
Diğer borçlar	4.355.436	2.939.213	1.806.339
Ertelenmiş gelirler	9.809	2.366	5.109
Uzun vadeli karşılıklar	12.870	17.270	84.889
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.331.957	8.284.835	4.719.450
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	43.597.005	21.977.315	22.733.583
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952	2.936.952	2.936.952
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(2.518)	(10.697)	(9.128)
Hisse senedi ihraç primleri	5.605.159	5.605.159	5.605.159
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	458.173	455.922	455.922
Geçmiş yıllar karları	15.519.753	13.551.296	28.120.888
Net dönem karı	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556
Toplam Özkaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066

⁷⁰ Not 10'da detay kırılımı paylaşılmıştır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

217

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

05 Ocak 2024



Şirket'in düzeltilmiş fon kaynakları⁷¹ aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Düzeltilmiş Kısa vadeli borçlanmalar	3.875.661	468.159	2.688.328
Düzeltilmiş Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.087.062	16.994.639	4.890.251
Düzeltilmiş Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.962.724	17.462.797	7.578.579
Düzeltilmiş Uzun vadeli borçlanmalar	37.460.369	15.510.065	18.762.350
Düzeltilmiş Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	7.221.454	10.606.881	7.167.886
Düzeltilmiş Diğer uzun vadeli yükümlülükler	4.507.543	3.025.862	1.957.337
Düzeltilmiş Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	49.189.365	29.142.808	27.887.573
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(1.702.763)	(988.995)	(1.109.706)
Düzeltilmiş Toplam Yükümlülükler	53.449.326	45.616.610	34.356.445
Düzeltilmiş Toplam Özkaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosu aşağıdaki gibidir:

Bin TL	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2023
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	2.692.439	4.228.374	1.788.710
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	10.713.621	9.927.767	23.996.768
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları	2.873.251	(1.653.607)	(467.172)

⁷¹ Şirket'in konsolide net işletme sermayesi ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki pasif tablosunun toplamını ifade eder.

Rehansans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

218

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 nisan 2024



Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları	(3.319.921)	(2.501.665)	(2.754.338)
Nakitteki enflasyon etkisi	(8.731.016)	(8.212.159)	(20.966.362)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	1.535.935	(2.439.664)	(191.104)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4.228.374	1.788.710	1.597.606

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

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket, hem yatırım harcamalarını, hem de işletme sermayesi ihtiyacını yönetebilmek için borçlanma limitleri kapsamında finansman kullanmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle konsolide banka borcu (çıkarılmış tahviller dahil) sırasıyla, 34.287.157 bin TL, 26.547.218 bin TL ve 18.862.217 bin TL'dir.

Şirket'in finansal sağlamlığını değerlendirmek için kullanılan kaldıraç oranı (finansal borcun özkaynağa oranı), son üç yıl içinde dikkate değer bir iyileşme kaydetmiştir. 31 Aralık 2021 tarihinde 1,32 olan oran, 31 Aralık 2022 tarihine geldiğimizde 0,66'ya, 31 Aralık 2023 tarihinde ise 0,31'e düşmüştür. Bu durum, Şirket'in borçlarına karşı daha güçlü bir sermaye pozisyonuna sahip olduğunu ve Şirket'in finansal durumunun daha da güçlendiğini göstermektedir. Görülen bu iyileşme, Şirket'in finansal istikrarını ve yatırımcı güvenini artırırken operasyonel büyümeyi desteklemektedir. Şirket'in bu finansal gelişimi, etkili finans yönetimi ve stratejik kararlarla birlikte, daha sürdürülebilir bir büyümeyi ve Şirket'in gelecekteki projeler ve yatırımlar için daha sağlam bir temel oluşturduğunu göstermektedir.

Bin TL ⁷²	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Konsolide banka kredileri toplamı	34.287.157	26.547.218	18.862.217
Konsolide nakit ve nakit benzerleri toplamı	4.228.374	1.788.710	1.597.606
Net banka borçluluğu	30.058.783	24.758.508	17.264.611
Toplam özkaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066
Net banka borçluluğu / özkaynaklar oranı	1,32	0,66	0,31

05 Nisan 2024



⁷² Düzeltilmiş banka borçları ve nakit ve nakit benzerleri kullanılmıştır.

Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

219

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Düzeltilmiş net banka borçluluğu, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam banka borcu tutarından düşülmesiyle hesaplanmakta olup, Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla net banka borçluluğu/öz kaynaklar oranı aşağıdadır:

Bin TL ⁷³	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Grup'un düzeltilmiş banka kredileri toplamı	41.844.178	31.850.938	23.704.870
Grup'un düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri toplamı	4.514.391	2.052.402	1.933.233
Net banka borçluluğu	37.329.786	29.798.536	21.771.637
Toplam öz kaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066
Net banka borçluluğu / öz kaynaklar oranı	1,63	0,80	0,39

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

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi genel olarak dönen varlıklardan kısa vadeli yükümlülüklerin çıkarılmasıyla hesaplanmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmaktadır ve bu nedenle işletme sermayesi pozisyonu negatiftir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi olmamakla beraber Şirket'in kanaatine göre, Şirket'in İzahname'nin imza tarihini müteakip en az on iki ay içinde ortaya çıkacak ihtiyaçlar için yeterli işletme sermayesi vardır. Şöyle ki; işbu izahname tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanmaların önemli bir kısmı, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmına geçen kalemlerden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam varlıklara oranı ise %8,4'tür. Grup'un bir yıl içerisinde elde etmeyi beklediği kira sözleşmeleriyle kesinleşmiş gelirleri kısa vadeli yükümlülüklerinin dönen varlıkları aşan kısmını karşılamaya yetmektedir. Grup, finansal yükümlülüklerini azaltma stratejisi izleyerek sağlam bir mali yapı oluşturmayı hedeflemekte ve kısa vadede bu yükümlülükleri arttırmayı planlamamaktadır. Grup genellikle ilgili alacaklarını aynı ay içerisinde tahsil etmektedir. Faaliyetlerden sağlanan nakit sayesinde Grup aylık periyotlarda vadesi gelen yükümlülüklerini uygun şekilde ödemektedir. Grup'un tahsilat gün sayısının düşük olması, kısa vadeli yükümlülüklerinin zamanında ödenmesi açısından avantaj sağlamaktadır. Bunun yanı sıra yapılması planlanan halka arzdan sağlanacak gelir ile öncelikli olarak finansal yükümlülüklerin azaltılması planlanmaktadır. Halka arz sonrası Grup'un elde edeceği halka arz gelirlerinin bir kısmı işletme sermayesinde kullanılacaktır.

	31 Aralık 2023	
Bin TL	Konsolide	Düzeltilmiş*
Dönen Varlıklar	2.576.079	2.991.869

⁷³ Düzeltilmiş banka borçları ve nakit ve nakit benzerleri kullanılmıştır.

 Rönese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
 Euro Cube Private Limited

220

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024



Kısa Vadeli Yükümlülükler	(5.323.839)	(7.578.579)
Net İşletme Sermayesi	(2.747.760)	(4.586.710)

	31 Aralık 2022	
Bin TL	Konsolide	Düzeltilmiş*
Dönen Varlıklar	7.220.810	7.657.841
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(16.936.253)	(17.462.797)
Net İşletme Sermayesi	(9.715.443)	(9.804.956)

	31 Aralık 2021	
Bin TL	Konsolide	Düzeltilmiş*
Dönen Varlıklar	5.809.943	6.184.840
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(2.024.612)	(5.962.723)
Net İşletme Sermayesi	3.785.331	222.117

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

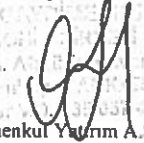
(*)Şirket'in konsolide net işletme sermayesi ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki net işletme sermayesinin toplamını ifade eder.

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla vermiş olduğu teminatlar aşağıda yer almaktadır.

Verilen Teminatlar ⁷⁴(Bin TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
İpotek, Garanti ve Kefalet	25.148.751	18.341.219	16.008.839
Pay Rehni	26.771.805	19.824.113	20.896.147

⁷⁴ İlgili teminatlar proje finansmanı kapsamında kullanılan krediler için verilmiştir. Göksu Gayrimenkul'un hem pay rehni hem de işletme rehni olması sebebiyle ilgili tutar iki satıra da eklenmiştir fakat finansman bazında toplam satırında iki kez dahil edilmemiştir.

 Rönese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
 Euro Cube Private Limited

221

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024



Verilen Teminatlar ⁷⁴ (Bin TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
<i>İşletme Rehni</i>	1.412.632	833.209	495.285
Finansman bazında toplam	51.920.556	38.165.332	36.904.986

Verilen Teminatlar (Bin TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Kamu kurum ve kuruluşlarına verilen teminatlar	246.247	207.740	155.606

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dâhil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Maltepe Park AVM ve Ofis fonksiyonlarının bulunduğu parselde, 478 konutluk bir proje olan Maltepe Park Konut'un geliştirilmesi planlanmaktadır. Maltepe Park Konut'un hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Maltepe Belediyesi'nden alınmış ve projeye 2024 yılında başlanmış olup, 2026 yılının ikinci yarısında inşaatın tamamlanması ve ön satışlara ise 2024 yılının ikinci yarısında başlanması planlanmaktadır. Projenin hayata geçirilmesi için çalışmalara hız verilecektir. Proje, konut ihtiyacını karşılayacak geniş bir konut yelpazesi sunmayı ve bölgenin kentsel dönüşümünde rol oynamayı hedeflemektedir. Projenin maliyeti halka arz gelirleri, proje finansman kredisi ve ön satışlar ile karşılanması planlanmaktadır. Konut satışları, yüksek kredi faizleri ve güncel düzenlemeler sebebiyle düşük bir seyir izlediğinden planlanan satışlar ile maliyetler arasında oluşabilecek fonlama açıkları halka arz gelirleri ve potansiyel kredi kullanımlarıyla desteklenecektir.



05 Nisan 2024

Sylfe
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

ASH
Euro Cube Private Limited

AK
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

222

Deniz
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Şengül
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

12. ARAşTIRMA VE GELİşTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahname’de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı’nın araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dâhil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.



05 Nisan 2024

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

223

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ARÖNİM ŞİRKETİ

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Son yıllarda özellikle ticari gayrimenkul arzında doygunlaşma yaşandığı gözlemlenmektedir. Sektörde son dönemlerde görülen AVM yatırımı sayılarındaki azalma trendi ile arzın belli bir seviyeye gelmiş olması, enflasyonist ortam, döviz kurundaki artışlar ve yükselen inşaat maliyetleri, yatırım geri dönüş sürelerinin uzamasına neden olmuştur. Bu durum yabancı ve yerli yatırımcılar nezdinde ticari gayrimenkule yatırım yapma cazibesini azaltmıştır.

Ayrıca 2020 yılında başlayan COVID-19 pandemisi sektör genelinde belirsizlik yaratmıştır. Pandemi döneminde e-ticaretin genel ticaret içindeki payı görece artmış olup pandemi sonrası dönemde geleneksel perakende kategorisi üzerinde beklenen etkisi sınırlı olmuştur. Bu durum geleneksel perakende kategorisinde yer alan AVM'lerin pandemi dönemi sonrasında normalleşme döneminde güç kaybetmesine sebep olmuş, AVM'lerin dönüşüm ihtiyacını beraberinde getirmiştir. Önümüzdeki süreçte Grup gibi teknolojiyle bütünleşmiş ve tüketicilerin tüm gereksinimlerini karşılamaya yönelik mağaza karması oluşturan AVM'lerin ön plana çıkması beklenmektedir.

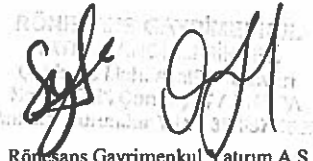
Pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyon da eklenince sabit kira sözleşmelerinin ağırlığı azalırken ciro bazlı kira sözleşmelerinin ağırlığının arttığı gözlemlenmiştir.

Pandemi döneminde AVM'lerin toplayamadıkları ortak alan gider payı artmıştır. Bu duruma 2022 yılında tadil edilen AVM Yönetmeliği ile bazı reklam vb. giderlerin ortak alan giderlerine dahil edilmemesinin düzenlenmesi ile, AVM yönetimlerinin katlanması gereken ortak alan giderleri daha da yükselmiştir.

Ülke genelinde kıymetli konumlarda sektörde yeni ve güçlü metrekare arzı beklenmemektedir. Diğer yandan Türkiye'nin büyümeye devam etmesi, nüfus artışı ve işsizlik seviyelerinin stabil seyretmesi, AVM'lere ilişkin güçlü talebi desteklemektedir. Bu sayede yatırımcıyı tamamlanmış ticari gayrimenkuller cazibesini korumaktadır. Ayrıca, pandemi sonrası dönemde Grup'un AVM portföyü için ziyaretçi sayıları güçlü bir toparlanma dönemi (2022 ilk yarıyı) sonrasında 2019'daki pandemi öncesi güçlü performans döneminin de üzerinde bir performans göstermiştir. Tüm bu sebepler önümüzdeki dönemde metrekare başı ciro endeksinde artışın sürmesi beklentisini doğurmaktadır. Uzun vadede ise enflasyonun tek haneli rakamlara düşmesi ile ciro/kira kombinasyonunda kiranın payının artabileceği değerlendirilmektedir.

Ofislerde kiracılar tarafından enerji tüketimini optimize eden akıllı binalara talep artmaktadır. Buna ek olarak sürdürülebilirlik hedefleri çerçevesinde "yeşil" binalar hem kurumsallık göstergesi olarak görülmekte hem de kreditorler tarafından daha avantajlı finansman koşulları sağlamaktadır. Grup; altı LEED Gold, iki LEED Platin, geçmiş dönemlerde sürdürülebilir bina yönetimi kalitesinde outstanding seviyesinde üç BREEAM in Use sertifikası olan varlıklara sahiptir. Grup'un AVM portföyünde bulunan yedi bina, geçmiş dönemlerde "Outstanding" BREEAM Sertifikası ödülü ve dokuz bina "Gold ve Platin" LEED sertifikasyonu kazanmıştır. Ayrıca, Grup karbon ayak izini düşürme kapsamında da çalışmaları bulunmaktadır.

2023 yılında AVM'lerdeki yüksek doluluk oranları ile birlikte ziyaretçi sayıları da yüksek seyretmiştir. 2023 yılının Mart ayında AVM'lerdeki doluluk oranı %97,4 ile tüm zamanların en


Rönçsams Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

224

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024

yüksek oranına ulaşırken ziyaretçi sayısı 2023 yılının ilk 8 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %122 artmıştır.

Artan enflasyon ve yüksek seyreden tüketici talebinin etkisiyle beraber ciro bazlı kira gelirleri artarak net operasyonel gelirlere olumlu yönde etki etmektedir. Eylül ayı itibariyle AVM'lerde faaliyet gösteren kiracıların elde ettiği ciro 2022 yılının aynı ayına göre %102 artarak TÜFE'nin (%61,53) yaklaşık 40 puan üzerinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonist ortamın sebep olduğu maliyet artışlarının yanı sıra yatırımcıların negatif reel faize karşı getiri arayışları konuta olan talebi artırarak konut fiyatlarının enflasyon üzerinde artmasına sebep olmuştur. Endeksa-GYODER Konut Satış Fiyatı Endeksi sonuçlarına göre 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre %8,52, bir önceki senenin aynı dönemine göre %109,0 ve endeksin başlangıç değeri olan 2014 yılının Ocak ayına göre ise %1.234,7 artış göstermiştir.

Pandeminin etkilerinin görüldüğü 2020 yılında 1.499.316 adet konut satışı gerçekleşirken 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla 1.491.856 ve 1.485.622 adet konut satılmıştır. Mevcut durumda konut kredilerinde yaşanan yavaşlama ve enflasyonist ortamın tasarrufları azaltması sebebiyle 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalışla 1.225.926 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

Yüksek enflasyonun yanı sıra 2023 yılının Şubat ayında yaşanan deprem felaketleri, depremden etkilenen alanlardaki yeniden yapılanma ve Türkiye genelinde kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hızlandırılması çerçevesinde artan talebe bağlı olarak ana girdileri ağırlıklı olarak döviz olan inşaat maliyeti endeksinin artışına sebep olmuştur. Bununla birlikte, ilk kez konut sahibi olmak isteyen bireylerin deprem yönetmeliğinden sonra yapılan konutları tercih etmesi ve getiri arayışındaki yatırımcıların kentsel dönüşüme girecek konutlara yönelmesi deprem felaketi sonrası yaşanan fiyat artışlarını desteklemektedir.

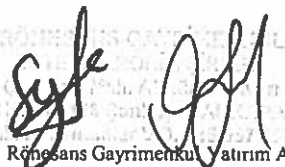
Şirket'in konut projesini gerçekleştireceği İstanbul'da, Mint Lab'ın konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatlarının dikkate alarak hesapladığı çalışmaya göre 2023 3.çeyrek konut satış hacmi 2022 yılının aynı çeyreğine göre yıllık %45,6 artarak 67 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Mint Lab İstanbul Konut Getiri Endeksi sonuçlarına göre 2023 Eylül ayında bir önceki senenin aynı ayına göre %79,47 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2017 yılı Ocak ayına göre ise %1.338,1 artarak TÜFE'nin (%464,2) üzerinde gerçekleşmiştir. Bununla birlikte İstanbul'da 2023 3. çeyrek döneminde konut fiyatları ortalama hane halkı gelirin 5,27 katı ve 100 metrekarelik konut için kullanılacak konut kredisinin aylık taksitlerinin hane halkı harcanabilir gelirin %92'si oranında olması sebebiyle konut pazarının kredilerin erişilebilir seviyelere gelene kadar yavaşlayabileceği değerlendirilmektedir.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Şirket'in performans ve faaliyet sonuçları çeşitli iç ve dış faktörlerden etkilenmektedir ve etkilenmeye devam edecektir.

- Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler,
- Piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri,
- Finansmana erişim ve finansman maliyeti,


Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

225


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



- Kahramanmaraş merkezli 6 Şubat 2023 tarihli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketi ve benzeri doğal afetler,
- Döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri,
- Enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar,
- COVID-19 pandemisi gibi salgın hastalıklar,
- Asgari ücret artışı gibi konular, Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

Türkiye'de enflasyonu kontrol altına almak amacıyla %8,50 olan bir hafta vadeli repo faizi, TCMB Para Politikası Kurulu Haziran 2023 toplantısında %15, Temmuz ayı toplantısında %17,5, Ağustos toplantısında %25, Eylül toplantısında %30, Ekim toplantısında %35, Kasım toplantısında %40, Aralık toplantısında %42,5 ve Ocak toplantısında %45 seviyesine yükseltilmiştir. İlerleyen dönemlerde Para Politikası Kurulu'nun alacağı kararlar belirsizliğini korumakta ve bu nedenle genel olarak finans piyasalarında finansmana erişimi zorlaştırmakta, sonuç olarak finansman maliyetleri öngörüsü belirsizleşmektedir. Buna ek olarak Avrupa ve ABD'de devam eden daraltıcı para politikalarının sona ereceği zamana ilişkin belirsizlik, Şirket'in finansman maliyetlerine ilişkin öngörüsünü zorlaştıran diğer bir önemli unsur olarak öne çıkmaktadır.

Türkiye'nin bulunduğu coğrafi bölgede son zamanlarda yaşanan ihtilafların oluşturduğu siyasi ve ekonomik belirsizlik devam etmektedir. Bu gelişmeler emtia fiyatlarını doğrudan etkilemekte ve Şirket'in maliyetlerine yansımaktadır.

İstanbul Finans Merkezi'nin önümüzdeki süreçte açılışının tamamlanması ofis pazarında rekabeti artıracak olmakla birlikte altyapı ve otoyol sorunları sebepleriyle henüz ortalama fiyatları sınırlı etkileyeceği düşünülmektedir.

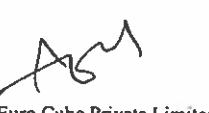
Pandemi döneminde kullanımı çok artan ve cep telefonu uygulamaları yaygınlığını çok artıran e-ticaretin pandemi sonunda AVM doluluk oranlarını düşürmesi beklenmekteyse de tüketiciler fiziksel mağazası olan ve yüz yüze müşteri deneyimi sunan işletmeleri çevrimiçi alışveriş deneyimiyle birlikte kullanmaya başlamış ve bu sayede 2022 yılında pandemi öncesi 2019 ziyaretçi sayıları yakalanmış, 2023 yılında ise 2022 yılının üzerinde seyretmektedir. Bununla birlikte e-ticaretteki farklı yaklaşımlar, uygulama geliştirmeleri ticaretin gelecekte şeklini değiştirebilir.

Batı Avrupa'da AVM'lerin temel işlevi alışveriş iken Türkiye'de; alışverişin yanı sıra çocuk oyun alanları, kültürel aktiviteleri, otoparkı ile çeşitli yaş ve bütçeye hitap eden yemek alanları bulunan güvenli yapılar olarak ziyaretçiler için sosyalleşme amacıyla da önemli rol oynamaktadır. Söz konusu AVM'lerin isimleri de AVM'lerden alışveriş ve yaşam merkezi olarak değişmiştir. Seçim sonrası doluluk, ciro ve karlılık oranlarında düşüş olabileceği beklenmiş olsa da izahname tarihi itibarıyla Şirket'in AVM'lerine olan talep sürekliliğini korumaktadır.

Şirket, faaliyetlerini yurt içinde sürdürse de Mevcut Ortaklar'dan Euro Cube, Singapur kanunları uyarınca kurulmuş olan bir şirkettir. Bu nedenle, Grup ile Euro Cube arasındaki ilişkiler, Türkiye'de işlem gören sermaye piyasası araçlarına yabancı yatırımlara kısıtlama getirilmesi gibi uluslararası politika değişimlerine duyarlılık gösterebilir.

Birinci nesil AVM'ler daha küçük metrekarelerde, çarşı/mahalle yapısında inşa edilmiştir. Optimum İstanbul AVM gibi ikinci nesil AVM'ler ile birlikte, metrekare alanları büyümüş ancak tamamı kapalı alan olan ve alışveriş odaklı yapılar olarak öne çıkmıştır. Son zamanlarda öne çıkan üçüncü nesil AVM'ler ise çevresiyle uyumlu, performans sanatları merkezlerine, geniş çocuk oyun alanlarına


Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

226

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymatlar A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MİLLÎ SİRKETİ

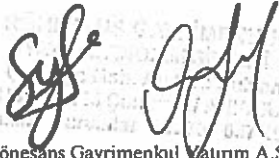


sahip, kapalı alanlarının yanı sıra geniş açık alanları ile sosyalleşme imkanını çeşitlendiren yapılardır. Şirket portföyünde bulunan Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis, Karşıyaka Hilltown AVM ve Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut bu üçüncü nesil AVM örneklerindendir.

Şirket konut satışlarındaki talebin 2024 yılının ikinci yarısından itibaren normalleşmeye başlayacağını öngörmektedir. Bu kapsamda Maltepe Park Konut projesine 2024 yılında başlanmış olup, ön satışlarına 2024 yılı ikinci yarısında başlamayı planlamaktadır. Beklenen iyileşmenin gerçekleşmesi halinde projeyi ve satışların önemli kısmını 2026 yılının ikinci yarısında tamamlamayı hedeflemektedir.

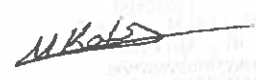


05 Haziran 2024

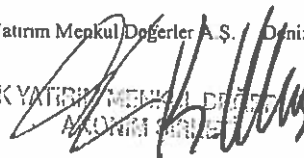

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

227


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

14. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kâr beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kâr tahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kâr tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kâr tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

14.4. Kâr tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kâr tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.



05 Nisan 2024

Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

228

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi*	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi**	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya, Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı		7.158.000	2,36
İpek Ilıcak Kayaalp	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı		-	-
Özgür Canbaş	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi		-	-
Ömer Sinan Tekol	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi		-	-
Sercan Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi		-	-

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

229

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

[Signatures]
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Yağmur Yaşar	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi		-	-
--------------	----------------------	--	----------------------	--	---	---

* Şirket'in II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin yükümlülüklerine paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla uyum sağlaması gerekmektedir.

** Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyeleri 1 Aralık 2023 tarihli genel kurul toplantısında, üç yıl görev yapmak üzere seçilmiştir.

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Yağmur Yaşar	Genel Müdür, İcra Komitesi Üyesi	Piazza Ofis Cevizli Mah. Tugay Cad. No: 69/A Maltepe/İstanbul	Varlık Yönetimi Direktörü	Yoktur	Yoktur
Ömer Sinan Tekol	Şirket CFO'su, İcra Komitesi Üyesi		Mali İşler Direktörü	Yoktur	Yoktur
Yalım Gürakan	Operasyon Direktörü, İcra Komitesi Üyesi		Ankara Bölge Müdürü	Yoktur	Yoktur
Melis Kapancı	Kiralama Direktörü, İcra Komitesi Üyesi		-	Yoktur	Yoktur
Özlem Songur	Hukuk Müşaviri, İcra Komitesi Üyesi		Hukuk Müşaviri	Yoktur	Yoktur

Seyfe
Kongresan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

230

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER



05 Nisan 2024

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Ali Alper	Teknik ve Ofis Yönetim Genel Müdür Yardımcısı		Teknik ve Ofis Yönetim Direktörü	Yoktur	Yoktur
Osman Baki Doğanay	Varlık Yönetimi Direktörü		Varlık Yönetimi Direktörü	Yoktur	Yoktur

15.2.3. İhraççı son beş yıl içerisinde kurulmuş ise İhraççı'nın kurucuları hakkında bilgi:

Şirket 2 Haziran 2006'da kurulmuştur.

15.2.4. İhraççı'nın mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

15.3. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

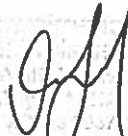
Kamil Yanıkömeroğlu – Yönetim Kurulu Başkanı

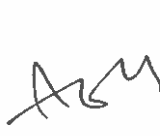
1988 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden lisans derecesi alarak İnşaat Mühendisi, 1990 yılında aynı üniversiteden yüksek lisans derecesi alarak Yüksek İnşaat Mühendisi ünvanı kazanan Kamil Yanıkömeroğlu, iş hayatına 1988 yılında başlamış, çeşitli müteahhitlik şirketlerinde çalışmış, 1996-2003 yıllarında Tepe İnşaat'ta Alışveriş Merkezleri Genel Koordinatörü olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Gayrimenkul Geliştirme Grup Başkanı olarak Rönesans Holding bünyesine katılan Yanıkömeroğlu Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

İpek Ilıcak Kayaalp – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

2000 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümünden mezun olan İpek Ilıcak Kayaalp, 2006 yılına kadar çeşitli uluslararası şirketlerde, varlık yönetimi ve finans alanlarında çalışmıştır. Kayaalp, 2006 yılında Rönesans Holding İcra Kurulu Üyesi ve Rönesans Holding Grup Şirketleri Hazine Grup Başkanı olarak görev yapmaya başlamıştır. 2014 yılından bu yana Rönesans Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Aynı zamanda Rönesans Eğitim Vakfı Yönetim Kurulu üyesidir. UNICEF gibi sivil toplum kuruluşları ile aktif olarak çalışmalar yürütmektedir.


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

231

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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



05 Nisan 2024

Yağmur Yaşar – Yönetim Kurulu Üyesi

Yağmur Yaşar, ODTÜ İnşaat Mühendisliği bölümünden 1992 yılında mezun olup aynı üniversiteden 1996 yılında MBA yüksek lisansını almıştır. Kariyerine Türk Eximbank'da başlayan Yaşar, 30 yıla yaklaşan çalışma hayatı boyunca ulusal ve uluslararası gayrimenkul yatırım ve yönetim şirketlerinde yöneticilik ve üst düzey yöneticilik yapmıştır. 2018 yılında Şirket'e katılan Yaşar 2020'den beri Şirket'in Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta, ilave olarak, Şirket'in çeşitli bağlı ortaklıklarında yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Yaşar, aynı zamanda, sektörde faaliyet gösteren derneklerin yönetim kurullarında roller üstlenmektedir.

Sercan Yüksel – Yönetim Kurulu Üyesi

Sercan Yüksel, 2007 yılında İstanbul Üniversitesi'nde ekonomi bölümünde lisans ve bankacılık & sigorta bölümünde yan dal programını tamamlamıştır. Kariyerine Ernst & Young'da finansal analist olarak başlayan Yüksel 2010 yılında Rönesans Holding çatısına katılmıştır. Rönesans Holding Grubu'nun gayrimenkul kolunda 2014'ten bu yana CFO görevini yerine getiren Yüksel, 2022 yılında Rönesans Holding Türkiye Yatırım Grubu CFO pozisyonuna atanmıştır. Yüksel, Holding'in çeşitli şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir.

Ömer Sinan Tekol – Yönetim Kurulu Üyesi

Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nden lisans ve yüksek lisans (MBA) derecesi ile mezun olan Sinan Tekol, 2019 yılından bu yana CFA sertifikasına sahiptir. Kariyerine Akbank T.A.Ş.'de Kurumsal Bankacılık bölümünde başlamış olup, finans ve bankacılık alanında toplam 11 yıl deneyimi bulunmaktadır. Rönesans Gayrimenkul bünyesine 2017 yılında katılmış olup, 2023 yılında atandığı CFO'luk görevini sürdürmektedir.

Özgür Canbaş – Yönetim Kurulu Üyesi

Özgür Canbaş, 1995 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Makine Fakültesinde lisans ve 1997 yılında Koç Üniversitesi MBA – İşletme yüksek lisansı programını tamamlamıştır. Kariyerine 1998 yılında Deutsche Bank'ta Kurumsal ve Yatırım Bankacılığı bölümünde başlamış ve 11 yıl boyunca çeşitli satın alma ve birleşme, sermaye piyasası halka arz ve tahvil ihraçları sendikasyon işlemlerinde görev almıştır. 2009 yılında Rönesans Holding bünyesine katılmış ve çeşitli grup şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Canbaş, ayrıca, Rönesans Holding'in Hollanda merkezli bağlı ortaklığı Ballast Nedam NV'de Gözetim Kurulu (*Supervisory Board*) üyesidir.

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel:

Yağmur Yaşar (Genel Müdür, İcra Komitesi Üyesi)

Yağmur Yaşar, ODTÜ İnşaat Mühendisliği bölümünden 1992 yılında mezun olup aynı üniversiteden 1996 yılında MBA yüksek lisansını almıştır. Kariyerine Türk Eximbank'da başlayan Yaşar, 30 yıla yaklaşan çalışma hayatı boyunca ulusal ve uluslararası gayrimenkul yatırım ve yönetim şirketlerinde yöneticilik ve üst düzey yöneticilik yapmıştır. 2018 yılında Şirket'e katılan Yaşar 2020'den beri Şirket'in Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta, ilave olarak, Şirket'in çeşitli bağlı ortaklıklarında yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Yaşar, aynı zamanda, sektörde faaliyet gösteren derneklerin yönetim kurullarında roller üstlenmektedir.


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

232

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ



05 Ocak 2024

Sercan Yüksel (Rönesans Holding Türkiye Yatırım Grubu CFO'su, İcra Komitesi Üyesi)

Sercan Yüksel, 2007 yılında İstanbul Üniversitesi'nde ekonomi bölümünde lisans ve bankacılık & sigorta bölümünde yan dal programını tamamlamıştır. Kariyerine Ernst & Young'da finansal analist olarak başlayan Yüksel 2010 yılında Rönesans Holding çatısına katılmıştır. Grubun gayrimenkul kolunda 2014'ten bu yana CFO görevini yerine getiren Yüksel, 2022 yılında Rönesans Holding Türkiye Yatırım Grubu CFO pozisyonuna atanmıştır. Yüksel, Holding'in çeşitlik şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir.

Ömer Sinan Tekol (Şirket CFO'su, İcra Komitesi Üyesi)

Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nden lisans ve yüksek lisans (MBA) derecesi ile mezun olan Sinan Tekol, 2019 yılından bu yana CFA sertifikasına sahiptir. Kariyerine Akbank T.A.Ş.'de Kurumsal Bankacılık bölümünde başlamış olup, finans ve bankacılık alanında toplam 11 yıl deneyimi bulunmaktadır. Rönesans Gayrimenkul bünyesine 2017 yılında katılmış olup, 2023 yılında atandığı CFO'luk görevini sürdürmektedir.

Yalım Gürakan (Operasyon Direktörü, İcra Komitesi Üyesi)

Yalım Gürakan, 1999 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun olmuştur. 2004 – 2006 yılları arasında Çankaya Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi MA (MSc) Uluslararası Ticaret ve Finans Yüksek Lisansı yapmıştır. 1999 yılında Savunma Sanayi Müsteşarlığı'nda Finansal Analist olarak çalışma hayatına başlayan Gürakan, 2001 yılında Rönesans Holding bünyesine katılmış, grup şirketlerinde çeşitli görevlerde bulunmuştur. Hali hazırda Şirket'te Operasyon Direktörü görevini sürdüren Gürakan, bu görevine ek olarak Eylül 2023'ten bu yana REC Havacılık Taşımacılık Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin de Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Melis Kapancı (Kiralama Direktörü, İcra Komitesi Üyesi)

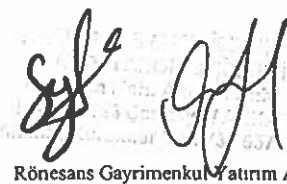
Melis Kapancı, 2006 yılında Louis Pasteur, Strasbourg Üniversitesinde ekonomi eğitimini tamamlamış olup kariyerine yine 2006 yılında AVM kiralama ve yönetim alanında faaliyet gösteren Cefic Türkiye'de başlamıştır. Devamında kiralama direktörü olarak AVM Partners, Emaar ve Rixos gruplarında görev yapmıştır. Şirket'e 2023 yılında katılmış olup Şirket'te kiralama direktörü görevini sürdürmektedir.

Özlem Songur (Hukuk Müşaviri, İcra Komitesi Üyesi)

Özlem Songur, 2002 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuş olup çalışma hayatına 2003 yılında avukat olarak başlamıştır. 2008 yılında itibaren ticari gayrimenkul yatırımcısı ulusal ve uluslararası şirketlerin hukuk birimlerinde çalışmış, 2016 yılında Şirket bünyesine katılmıştır. 2018 yılından itibaren Şirket'in Hukuk Müşaviri görevini sürdürmektedir.

Osman Baki Doğanay (Varlık Yönetimi Direktörü)

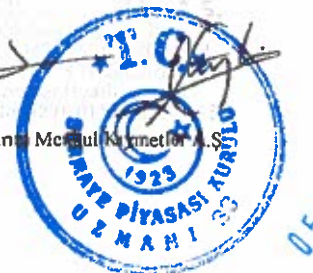
Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü lisans eğitimini 2010 yılında birincilik ile bitiren Baki Doğanay, aynı üniversitede "İnşaat Yönetimi" alanında yüksek lisans eğitimine devam etmektedir. Proje Yönetimi ve Varlık Yönetimi alanında toplamda 13 yıl deneyimi bulunmakta olup


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

233

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ARACI ŞİRKETİ



İhraççı bünyesine 2015 yılında katılmıştır. 2023 yılında atandığı Varlık Yönetimi Direktörü pozisyonunda görevini sürdürmektedir.

Ali Alper (Genel Müdür Yardımcısı)

Ali Alper, lisans eğitimini 1999 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Elektrik Mühendisliği bölümünde, yüksek lisans eğitimini ise 2003 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İktisat ve İstanbul Teknik Üniversitesi Elektrik Mühendisliği bölümünde tamamlamıştır. Kariyerine TEİAŞ'ta başlayan Alper, sırasıyla Arçelik ve İş Bankası'nda çalıştıktan sonra 2013 yılında İşletme Müdürü olarak Rönesans Holding Grubu bünyesinde görev almaya başlamıştır. 2022 yılında Şirket'te Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır. Alper ilave olarak, Şirket'in çeşitli bağlı ortaklıklarında yönetim kurulu üyeliği görevini de sürdürmektedir.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin ünvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmiyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri						
İpek Ilıcak Kayaalp	DESNA GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	-				
	DESNA HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	29.593.005 TL	29.593.005	%5	15.04.2022	Devam
	KZA GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	-				
	RG YATIRIM VE GAYRİMENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	-				
	RI RÖNESANS İNŞAAT YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	-				
	RNS MENKUL VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	10.000.000 TL	10.000.000	%4,8	26.06.2023	Devam
	RÖNESANS ENDÜSTRİ TESİSLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.12.2019) – Yönetim Kurulu Üyesi	-				
	RÖNESANS ENERJİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	-				
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	-				
	RÖNESANS HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	55.000.000 TL	55.000.000	%4,74	22.09.2008	Devam
	VOLGA DIŞ TİCARET VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	800.000 TL	800	%5	23.07.1993	Devam
	RÖNESANS MEA İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 13.06.2019) – Yönetim Kurulu Üyesi	-				
	RÖNESANS REY ENDÜSTRİYEL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	-				
	RÖNESANS YENİLENEBİLİR ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	-				
Kamil Yankömeroğlu	ADN PPP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	-				
	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	-				

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

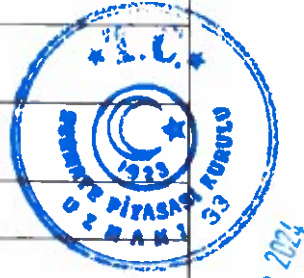
234

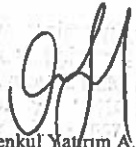
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

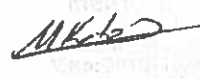


05 Ocak 2024

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortak Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ATAPORT TURİZM GAYRİMENKUL YATIRIM VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Erenköy Gayrimenkul Yatırım Temsilcisi)			-		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BRS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ BÖLGESİ YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEYHAN POLİPROPİLEN ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 25.05.2022) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CYN PETROKİMYA ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ELZ SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ERENKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	FTR PPP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	GAZİANTEP HASTANE SAĞLIK HİZMETLERİ İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	İSTANBUL PPP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KANDILLI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		



235



Rönneans 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.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmiyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	MR İŞLETME HİZMETLERİ DANIŞMANLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 30.09.2023) – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	NAKKAŞ OTOYOL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RC ALTYAPI YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 31.03.2022) – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RME SAĞLIK HİZMETLERİ DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RMİ RÖNESANS MEDİKAL TAAHHÜT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	3.294 TL	3294	%3	28.03.2013	Devam
	RNS CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİYEL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022) – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RNS CIS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RNS MEDİKAL SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RNS NAKKAŞ ALTYAPI YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RNS PPP ALTYAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RNS PPP SOSYAL ALTYAPI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.09.2023) – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RNS TESİS BAKIM ONARIM DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS BOREAS İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 27.03.2019) – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	7.158.000 TL	7.158.000	%1,96	8.07.2013	Devam
	RÖNESANS İŞLETME HİZMETLERİ DANIŞMANLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 28.09.2021) – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS REY ENDÜSTRİYEL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 27.12.2022) – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS RSI SAĞLIK İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi	3.622.500 TL	3.622.500	%3	29.11.2012	18.05.2022
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RS TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RSM İŞLETME HİZMETLERİ DANIŞMANLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RSY GAZİANTEP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RSY KZT SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RSY SAĞLIK TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		

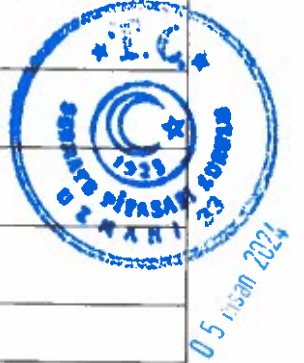


236

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortak Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SUADİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ŞİŞLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TBO SAĞLIK İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	YZG SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
Özgür Canbaş	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.03.2018) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.03.2018) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.03.2018) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BNRAY İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.08.2019) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ BÖLGESİ YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 19.12.2022) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEYHAN POLİPROPİLEN ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CYN PETROKİMYA ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	DAPEK LİMAN HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	DESNA GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.01.2023) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi) (Görev bitiş tarihi: 28.08.2019)			-		
	FERİKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi) (Görev bitiş tarihi: 28.08.2019)			-		
	KURTKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi) (Görev bitiş tarihi: 28.08.2019)			-		
	RNS CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİYEL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS ENERJİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 30.03.2023) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		







 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

237

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

ANONİM ŞİRKETİ

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 02.02.2023) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS LİMAN YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS REY ENDÜSTRİYEL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 27.12.2022) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
Yağmur Yaşar	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi)			-		
	FERİKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi)			-		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KURTKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi)			-		
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		



05 Nisan 2024

[Signature]
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]
Euro Cube Private Limited

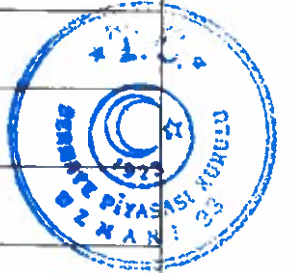
[Signature]
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

238

[Signature]
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

[Signature]
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
Sercan Yüksel	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	ALACAATLI İNŞAAT YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	AYVANSARAY İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 8.02.2023) - Kurumsal Hizmetler Müdürü			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		



05.05.2024

Seyla
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

ÖH
Euro Cube Private Limited

AK
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

239

AK
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK
AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ BÖLGESİ YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	DC HİDRO ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi					
	DESNA GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.01.2023) - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	GAZİANTEP HASTANE SAĞLIK HİZMETLERİ İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 16.01.2023) - Yönetim Kurulu Üyesi					
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	KALAMIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 7.09.2023) - Kurumsal Hizmetler Müdürü			-		
	KANDILLI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 13.10.2020) - Finans Direktörü			-		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	KZA GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 14.09.2020) - Yönetim Kurulu Üyesi					
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) Mali İşler Direktörü			-		
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	NAKKAŞ OTOYOL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		



[Signature]
Kenesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]
Euro Cube Private Limited

240

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

[Signature]
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Signature]

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) – Genel Müdür Yardımcısı			-		
	RESTATE MENKUL VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.09.2023) – Kurumsal Hizmetler Müdürü			-		
	RNS NAKKAŞ ALTYAPI YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RNS PPP ALTYAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı			-		
	RNS PPP SOSYAL ALTYAPI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.09.2023) – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RNS TESİS BAKIM ONARIM DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 10.10.2023) – Mali İşler Direktörü			-		
	RÖNESANS BOREAS İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 08.02.2023) – Mali İşler Müdürü			-		
	RÖNESANS VARLIK VE PROJE YATIRIMLARI A.Ş. (Görev bitiş tarihi: 31.03.2022) – Genel Müdür Yardımcısı			-		
	RÖNESANS ENERJİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS KONUT GELİŞTİRME İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022) – Mali İşler Direktörü			-		
	RÖNESANS RSI SAĞLIK İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Kurumsal Hizmetler Müdürü			-		
	RÖNESANS TÜRKMEN İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 8.02.2023) – Kurumsal Hizmetler Müdürü			-		
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü			-		
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı			-		
	RSY SAĞLIK TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RYE ENERJİ GELİŞTİRME VE ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü			-		
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı			-		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı			-		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü			-		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı			-		
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı			-		



05.05.2024

[Signature]
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]
Euro Cube Private Limited

241

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Signature]

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmiyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
Ömer Sinan Tekol	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı			-		
	ZEYTİNBURNU İNŞAAT YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	AKATLAR GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.12.2021) – Mali İşler Müdürü			-		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü			-		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü			-		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ERENKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Varlık temsilcisi)			-		
	ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Mali İşler Direktörü			-		
	FERİKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Mali İşler Direktörü			-		
	FLORYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 9.07.2021) – Mali İşler Müdürü			-		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü			-		



05 Nisan 2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

242

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyen, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Direktörü			-		
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KAVACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.02.2022) - Mali İşler Müdürü			-		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KURTKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Mali İşler Direktörü			-		
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) - Mali İşler Müdürü			-		
	NİSBETİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 10.12.2021) - Mali İşler Müdürü			-		
	PENDİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.01.2022) - Mali İşler Müdürü			-		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 31.08.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 01.12.2023) - Mali İşler Direktörü			-		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		



05 Nisan 2024

[Signature]
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

243

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

[Signature]
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 3.11.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SUADIYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Varlık temsilcisi)			-		
	ŞİŞLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Varlık temsilcisi)			-		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) - Mali İşler Müdürü			-		
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
Şirket'in Yönetiminde Söz Sahibi Personel						
Ali Alper	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		



05.11.2024

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

244

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
	REC HAVACILIK TAŞIMACILIK TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		
Yalım Gürakan	REC HAVACILIK TAŞIMACILIK TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Yönetim Kurulu Üyesi			-		

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.



[Signature]
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]
Euro Cube Private Limited

245

[Signature] Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / *[Signature]* Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

[Signature]
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.



İsmail Hakkı Karatoprak
Könesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

246

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATTA MENIR, P. 12/11/2018

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

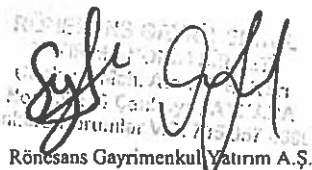
17.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya, Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı	Üç yıl / Üç yıl
İpek Ilıcak Kayaalp	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Üç yıl / Üç yıl
Özgür Canbaşı	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi	Üç yıl / Üç yıl
Ömer Sinan Tekol	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi	Üç yıl / Üç yıl
Sercan Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi	Üç yıl / Üç yıl
Yağmur Yaşar	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi	Üç yıl / Üç yıl

Şirket'in Yönetiminde Söz Sahibi Personel

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Yağmur Yaşar	Genel Müdür, İcra Komitesi Üyesi	Piazza Ofis Cevizli Mah. Tugay Cad. No: 69/A Maltepe/İstanbul	Varlık Yönetimi Direktörü	Yoktur	Yoktur
Ömer Sinan Tekol	CFO, İcra Komitesi Üyesi		Mali İşler Direktörü	Yoktur	Yoktur
Yalım Gürakan	Operasyon Direktörü, İcra Komitesi Üyesi		İstanbul Bölge Müdürü	Yoktur	Yoktur


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

248


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YÖNETİM KURULU



Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Melis Kapancı	Kiralama Direktörü, İcra Komitesi Üyesi		-	Yoktur	Yoktur
Özlem Songur	Hukuk Müşaviri, İcra Komitesi Üyesi		Hukuk Müşaviri	Yoktur	Yoktur
Ali Alper	Teknik ve Ofis Yönetim Genel Müdür Yardımcısı		Teknik ve Ofis Yönetim Direktörü	Yoktur	Yoktur
Osman Baki Doğanay	Varlık Yönetimi Direktörü		Varlık Yönetimi Direktörü	Yoktur	Yoktur

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla İhraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdiğinde ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

17.3. İhraççı'nın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Şirket tarafından denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve kurumsal yönetim komitesi kurulacak olup söz konusu komitelere sermaye piyasası mevzuatına uygun şekilde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi atanacaktır. Söz konusu komiteler halihazırda mevcut olmakla birlikte Şirket paylarının halka arzını takiben II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürelerle uyularak ve her hâlükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleşecek ilk genel kurul toplantısına kadar sermaye piyasası mevzuatına uygunluğunun tatbik edilmesi planlanmaktadır.



05 Nisan 2024

Seyla
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]
Euro Cube Private Limited

249

[Signature]
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

[Signature]
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

[Signature]
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.

17.4. İhraççı'nın Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Komiteleri" başlıklı 13. maddesine göre "Yönetim kurulunun SPKn, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ile TTK ve ilgili mevzuat kapsamında kurmakla yükümlü olduğu komitelerin oluşumu, görev ve çalışma esasları ile yönetim kurulu ile ilişkileri hakkında, ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim kurulu tarafından görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen yönetim kurulu bünyesinde Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi dâhil olmak üzere kanunen kurulması gereken veya yönetim kurulunca kurulması uygun görülen diğer komiteler oluşturulur. Ancak yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulamaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu komitelerin görevlerini yerine getirir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak belirlenir ve kamuya açıklanır. Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamının, diğer komitelerin ise başkanlarının, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmesi gerekmektedir."

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tâbi olacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla Şirket, Kurul'ca yeni listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tâbi olacaktır. II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklerle Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir.

Bu bağlamda, Şirket, 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/3 sayılı yönetim kurulu kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında bilgilendirme politikası, bağış ve yardım politikası, ücretlendirme politikası ve kâr payı dağıtım politikasını kabul etmiş ve kâr payı dağıtım politikası ile bağış ve yardım politikasının halka arz sonrasında gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmasına ve ücretlendirme politikasının halka arz sonrasında gerçekleştirilecek ilk genel kurulun gündeminde ayrı bir madde şeklinde pay sahiplerinin bilgisine sunularak pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınmasına karar vermiştir.

Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tâbi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar ve müşteriler olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eşzamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır. Şirket aktif ve şeffaf bir bilgilendirme politikası izlerken, kamuyu aydınlatmaya ilişkin tüm uygulamalarda SPK ve Borsa düzenlemelerine uyum göstermek ve en etkin iletişim politikasını uygulamayı amaçlamaktadır.

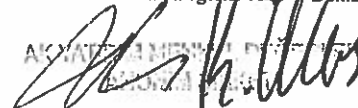
Şirket'in bilgilendirme politikası yönetim kurulunun yetkisi altında oluşturulur ve uygulanır. Bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi ve geliştirilmesi yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Yatırımcı ilişkileri birimi kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Bu politika çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları; periyodik olarak çıkarılan mali tablolar, bağımsız denetçi raporu ve


Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

250

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.





beyanlar, yıllık ve ara dönem faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.rgy.com.tr), özel durum açıklamaları, ticaret sicil gazetesi aracılığı ile yapılan ilân ve duyurular, telekonferans, telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri, sosyal medya, yazılı ve görsel medya, yatırımcılarla yüz yüze veya telekonferans vasıtasıyla yapılan bilgilendirme toplantılarıdır.

Bağış ve Yardım Politikası

Şirket, 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/3 sayılı yönetim kurulu kararı ile toplumsal ve kurumsal sorumluluk bilinci içerisinde toplumsal ihtiyaçları karşılamak, ülkenin geleceğine ve kalkınmasına katkıda bulunmak suretiyle, eğitim, sağlık, kültür-sanat, hukuk, bilimsel araştırma, çevreyi koruma, spor, engellilerin topluma kazandırılması, girişimcilik, teknoloji, iletişim ve benzeri kamuya yararlı faaliyetlerin karşılıksız bağışlarla özendirilmesi ve desteklenmesi için gerekli ilke, kuralların belirlenmesi, bağış sürecinin yönetilmesi ve bu konuda bilgilendirme, raporlama ve sorumlulukların belirlenmesi amacıyla bağış ve yardım politikasını oluşturmuş ve söz konusu politikanın halka arz sonrasında gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar vermiştir.

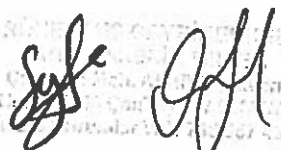
Şirket tarafından bağış yapılabilmesi için gerekli hüküm, Esas Sözleşme'de bulunmaktadır. Şirket, SPK düzenlemeleri, SPK'n, TTK, Türk Borçlar Kanunu ve diğer ikincil düzenlemeler ile Şirket iç düzenlemeleri ve Esas Sözleşme'nin işletme konusuna ilişkin maddesi çerçevesinde, kurumsal sosyal sorumluluk uygulamaları kapsamında, SPK'nın örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine aykırılık teşkil etmemesi ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla, işletme konusunu aksatmayacak şekilde genel kurulun tespit edeceği sınırlar dâhilinde yönetim kurulu kararı ile bağış ve yardım yapılabilir. Bununla birlikte, pay sahiplerinin haklarının korunması esassından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır.

Tüm bağış ve yardımlar Şirket vizyon, misyon ve politikalarına uygun ve Şirket'e ait etik ilkeler ile değerler ve Şirket yıllık bütçe ödenekleri göz önünde bulundurularak yapılır. Bağış ve yardımlar, nakdi ve aynı olmak üzere iki şekilde yapılabilir. Bağışın şekli, miktarı ve yapılacağı kurum, kuruluş veya kişilerin seçiminde Şirket'in kurumsal sosyal sorumluluk politikalarına uygunluk gözetilir. Üniversiteler, öğretim kurumları, vakıflar, kamuya yararlı ve diğer dernekler ve bu nitelikteki kişi veya kurumlar, sivil toplum örgütleri dâhil her türlü kurum, kuruluş ve kişiye bağış ve yardım yapılabilir.

Yapılan bağışlar dağıtılabılır kâr matrahına eklenir. Bağış miktarına ilişkin olarak, her halde, SPK'nın belirleyeceği emredici sınırlara uyulur. Şirket tarafından yapılan bağış ve ödemeler, SPK'nın ilgili düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

Ücretlendirme Politikası

Şirket, 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/3 sayılı yönetim kurulu kararı ile ücretlendirme politikasını oluşturmuş ve söz konusu politikanın halka arz sonrasında gerçekleştirilecek ilk genel kurulun gündeminde ayrı bir madde şeklinde pay sahiplerinin bilgisine sunularak pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınmasına karar vermiştir. Ücretlendirme politikasının amacı ücretlendirme ile ilgili uygulamaların, ilgili mevzuat ile Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı, Şirket'in stratejileri ve uzun vadeli hedefleri ile uyumlu olarak planlanıp yürütülmesini sağlamaktır. Ücretlendirme

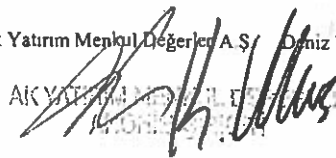

Rönas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

251

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



politikası belirlenirken, sektörle rekabet edebilmek, yeni yetenekleri Şirket'e kazandırabilmek ve dış devinimi azaltabilmek amacı ile sektörel veriler göz önünde tutulur.

Söz konusu ücretlendirme politikasının uygulanması, geliştirilmesi ve takip edilmesinden yönetim kurulu sorumlu olacaktır. Ücretlendirme uygulamalarının yönetim kurulu adına izlenmesi, denetlenmesi ve raporlanması sürecini kurulacak Kurumsal Yönetim Komitesi yürütecektir. Kurulacak Kurumsal Yönetim Komitesi ücretlendirme politikasını değerlendirmek ve önerilerini Şirket'in yönetim kurulu onayına sunmakla görevli ve yetkili olacaktır.

Yönetim kurulu üyelerine her yıl genel kurul tarafından belirlenen tutarda ücret ödenecektir. Yönetim kurulu üye ücret seviyeleri belirlenirken, yönetim kurulu üyesinin karar verme sürecinde aldığı sorumluluk, sahip olması gereken bilgi, beceri, yetkinlik gibi unsurlar dikkate alınacak ve ayrıca sektörde yer alan benzer şirketlerin yönetim kurulu üye ücret seviyeleri ile karşılaştırmalar yapılacaktır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirmesinde Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

İdari sorumluluğu bulunan çalışanlara, yönetim kurulu tarafından onaylanan tutarda ücret ödenecektir. İdari sorumluluğu bulunan çalışanlara yapılan ödemeler, Şirket'in kısa ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasını ve sürdürülebilir performansın sağlanmasını teşvik etmek üzere kurgulanacaktır.

Şirket; genel kurul onayına tâbi olmak üzere usul ve esasları yönetim kurulu tarafından belirlenen sadakat primi, pay edindirme programı gibi ücretlendirme esaslarını kabul edebilir.

Kâr Payı Dağıtım Politikası

Şirket, 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/3 sayılı yönetim kurulu kararı ile kâr payı dağıtım politikasını oluşturmuş ve bu politikanın halka arz sonrasında gerçekleştirilecek ilk toplantıda genel kurulun onayına sunulmasına karar vermiştir. Kâr payı dağıtım politikasının amacı Şirket'in ilgili mevzuata uygun olarak yatırımcılar ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politikanın izlenmesini sağlamak, yatırımcıları bilgilendirmek ve kâr dağıtımını anlamında yatırımcılara karşı şeffaf bir politika sürdürmektir.

Kâr payı dağıtım kararına, kârın dağıtım şekline ve zamanına, yönetim kurulunun önerisi üzerine, Şirket genel kurulu tarafından karar verilir.

İlgili düzenlemeler ve mali imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortakların sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak; Esas Sözleşme, TTK, SPKn, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği ve vergi düzenlemeleri çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir net dönem kârının asgari 50'lik kısmının pay sahiplerine ve kâra katılan diğer kişilere dağıtılması hedeflenmektedir. Kâr payı nakden ve/veya bedelsiz pay verilmesi şeklinde ve/veya bu iki yöntemin belirli oranlarda birlikte kullanılması ile dağıtılabilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in payları arasında kâr payı imtiyazı öngören bir pay bulunmamaktadır.

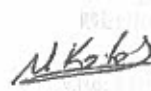


Rönç Sahis Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

252

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.





Kâr payı dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla, eşit veya farklı tutarlı taksitlerle de kâr payına ilişkin ödemeler yapılabilir.

TTK'ya ve Esas Sözleşme'ye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile Esas Sözleşme'de veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, Şirket çalışanlarına, vakıflara ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr payı dağıtım işlemlerine, en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması şartıyla, genel kurulda belirtilen tarihte başlanır. Esas Sözleşme uyarınca, genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgilere kâr dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir ve bu husus genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulur.

Şirket genel kurulu, SPK'n ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Kâr payı avansı Şirket'in ara dönem konsolide finansal tablolarında yer alan kârları üzerinden nakden dağıtılır. Belirli bir ara döneme ilişkin kâr payı avansı taksitle dağıtılamaz. Kâr payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri uyarınca kâr dağıtımlarına ilişkin yönetim kurulu önerisi veya kâr payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararı, şekli ve içeriği ile kâr dağıtım tablosu veya kâr payı avansı dağıtım tablosu ile birlikte kamuya duyurulur. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan İhraççı'nın pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Bölümü Temel Faaliyetleri:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulması sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek.
- Dönem içerisinde bölüme gelen sorular ve pay sahiplerinin Şirket ile ilgili bilgi talepleri, Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, Şirket'in bilgilendirme politikası doğrultusunda açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

253

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dâhil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere konferans, panel, seminer ve yerinde tanıtım toplantılarına katılım sağlamak.

Yatırımcı İlişkileri Müdürü

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için SPK'ye başvuran ortaklıkların, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlama tarihinden itibaren altı ay içerisinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nü oluşturma ve bölümün doğrudan bağlı olarak çalışacağı yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisini belirleme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirket, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra, yatırımcı ilişkileri bölümü ile ilgili diğer bilgi ve gelişmeleri KAP'ta yayımlayacaktır.



05 Nisan 2024

[Handwritten signatures]

254

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.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahname’de yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 316’dır. Aşağıda yer alan tablo, anılan tarihler itibarıyla çalışan sayılarının, çalışma yerlerine göre dağılımını yansıtmaktadır:

	31 Aralık		
	2021	2022	2023
AVM	180	168	192
Merkez ofis	101	100	124
TOPLAM	281	268	316

İl	Lokasyon	Personel Sayısı (31 Aralık 2023)
Adana	İşletme	17
Ankara	İşletme	16
İstanbul	İşletme	90
	Merkez	124
İzmir	İşletme	33
Kahramanmaraş	İşletme	11
Samsun	İşletme	13
Şanlıurfa	İşletme	12
Toplam		316

(Kaynak: Şirket Yönetimi)

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı’nın paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççı’nın paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.3. Personelin İhraççı’ya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Gözetim Kurulu Başkanı
Yazınlar 15.05.2024

AK

255

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05.05.2024

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dâhilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in son genel kurul toplantısı ve İzahname tarihindeki son durum itibarıyla; Şirket'in güncel pay sahipliği yapısı aşağıdaki gibidir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı							
Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul Toplantısı 20 Mart 2024				Son Durum İzahname tarihi itibarıyla			
	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)	Pay Grubu	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)	Pay Grubu
Rönesans Varlık	225.477.000	74,24	74,24	A	225.477.000	74,24	74,24	A
Euro Cube	59.042.550	19,44	19,44	A	59.042.550	19,44	19,44	A
Euro Cube	6.074.338	2,00	2,00	B	6.074.338	2,00	2,00	B
Murat Özgümüş	5.965.000	1,96	1,96	A	5.965.000	1,96	1,96	A
Kamil Yanıkömeroğlu	7.158.000	2,36	2,36	A	7.158.000	2,36	2,36	A
TOPLAM	303.716.888	100,00	100,00		303.716.888	100,00	100,00	

İhraççının son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Rönesans Varlık ve Euro Cube'ün ortaklarının sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

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

Rönesans Varlık'ın Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul Toplantısı 11 Ocak 2024		Son Durum İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Rönesans Holding	569.205.761	100	569.205.761	100


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

256

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024

TOPLAM	569.205.761	100	569.205.761	100
---------------	--------------------	------------	--------------------	------------

Rönesans Holding'in Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul Toplantısı		Son Durum	
	11.09.2023		İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Erman Ilıcak	1.045.000.000	90,01	1.045.000.000	90,01
İpek Ilıcak Kayaalp	55.000.000	4,74	55.000.000	4,74
IFC	44.595.976	3,84	44.595.976	3,84
RNS Menkul ve Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Anonim Şirketi	16.353.892	1,41	16.353.892	1,41
TOPLAM	1.160.949.868	100,00	1.160.949.868	100,00

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %21,44'ünü temsil eden paylara sahip olan Euro Cube, 2022 yılında Singapur'da kurulmuştur. Euro Cube, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Euro Cube dolaylı olarak tamamen Singapur Hükümeti Maliye Bakanlığına (İngilizcesi "Minister for Finance of the Government of Singapore") aittir. Euro Efes S.à r.l, Şirket'teki hisselerinin tamamını 13 Temmuz 2023 tarihinde Euro Cube'a devretmiştir. Euro Efes S.à r.l ve hâlihazırda Şirket sermayesinin %21,44'üne sahip olan Euro Cube, GRPL'nin dolaylı olarak tamamına sahip olduğu bağlı ortaklıklardır. Bu nedenle, hisse devri GRPL'nin bağlı ortaklıklarının içsel yeniden yapılanması çerçevesinde gerçekleştirilen grup içi bir işlemidir ve Şirket'in planlanan ilk halka arz işlemi ile herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.

İhraççı'nın son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan olarak %5 veya fazlası olan tüzel kişiler Rönesans Varlık ve Euro Cube, payları dolaylı olarak %5 veya fazlası olan nihai kişiler ise Erman Ilıcak ve GRPL'dir. İlgili pay sahiplerinin dolaylı sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

[Signature]
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]
Euro Cube Private Limited

257

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İhraççı'nın Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

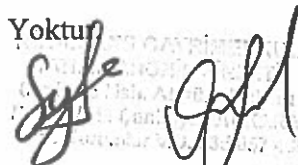
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Adı – Soyadı / Ticaret Ünvanı	20 Mart 2024		İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Rönesans Varlık	225.477.000	74,24	225.477.000	74,24
Rönesans Holding	225.477.000	74,24	225.477.000	74,24
Erman Ilıcak	205.677.077	67,72	205.677.077	67,72
İpek Ilıcak Kayaalp	10.812.321	3,56	10.812.321	3,56
IFC	8.959.648	2,95	8.959.648	2,95
Euro Cube Private Limited	65.116.888	21,44	65.116.888	21,44
GRPL	65.116.888	21,44	65.116.888	21,44
Diğer Ortaklar	13.123.000	4,32	13.123.000	4,32
TOPLAM	303.716.888	100	303.716.888	100

Sermayedeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan veya dolaylı payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay oranı ve tutarları aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Adı - Soyadı	20 Mart 2024		İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Erman Ilıcak	205.677.077	67,72	205.677.077	67,72
GRPL	65.116.888	21,44	65.116.888	21,44
Diğer	32.892.539	10,83	32.892.539	10,83
TOPLAM	303.716.888	100	303.716.888	100

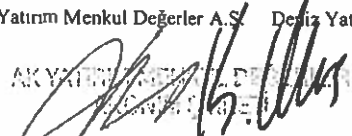
19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur


Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

258


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Esas Sözleşme uyarınca genel kurul toplantılarında her bir payın bir oy hakkı vardır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket, SPK'n hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK 22 Kasım 2023 tarih ve 73/1590 sayılı toplantısında Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçiş başvurusunu onaylamıştır.

SPK'nın 22 Kasım 2023 tarih ve 73/1590 sayılı izni ve Ticaret Bakanlığı'nın 30 Kasım 2023 tarih ve E-50035491-431.02-00091506922 sayılı izninin ardından Esas Sözleşme değişikliğinin 1 Aralık 2023 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında kabul edilmesiyle kayıtlı sermaye sistemine geçilmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL olup, çıkarılmış sermayesi ise 303.716.888 TL'dir. Şirket'in sermayesini temsil eden paylar hakkında bilgi aşağıda yer alan tabloda yer almaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü	Nominal Değer (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kurulu üyelerinin üçünün seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu başkanı ve başkan yardımcısı bu adaylar arasından seçilecektir.	1,00	297.642.550	98
B	Nama	İmtiyazı bulunmamaktadır.	1,00	6.074.338,00	2
			Toplam	303.716.888	100

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca Şirket altı kişilik bir yönetim kurulu tarafından yönetilir. A Grubu payların temsil ettiği sermaye, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin en az %15'ini temsil ettiği sürece, Şirket yönetim kurulu üyelerinin üçü A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek olup, yönetim kurulu başkanı ve başkan yardımcısı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilecektir. Yönetim kurulu kararlarının alınması bakımından yönetim kurulu başkanı veya başkan yardımcısının herhangi bir üstün oyu bulunmamaktadır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden toplam 297.642.550 adet A grubu imtiyazlı pay Rönesans Varlık (225.477.000), Euro Cube (59.042.550), Kamil Yanıkömeroğlu (7.158.000) ve Murat Özgümüş'e (5.965.000) aittir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden 6.074.338 adet B Grubu pay Euro Cube'a ait olup B grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

259

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı



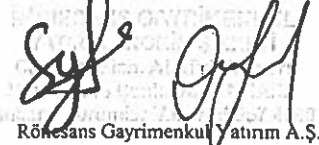
- Şirket'in sermayesindeki bazı değişiklikler.
- Herhangi bir Grup şirketinin tasfiyesi.
- Şirket'in esas sözleşme ve diğer kurumsal belgelerindeki bazı değişiklikler.
- Şirket'in yönetim kurulu yapısında değişiklikler.
- Denetçi değişiklikleri.
- Yıllık bilançoların onaylanması veya Şirket hesap döneminin değiştirilmesi
- Belirli eşikleri aşan yatırımlar ve varlıkların elden çıkarılması ile ilgili kararlar.
- Sermaye artırımını nedeniyle Şirket hissedarlarının rüçhan haklarının kısıtlanması.
- Bir Rönesans Grubu şirketinin borcunu ya da yükümlülüğünü güvence altına almak için herhangi bir Grup şirketinin malvarlıkları üzerine takyidat kurulması.
- Grup şirketleri ile Rönesans Grubu şirketlerinin arasında, belirli eşikleri aşan sözleşmelerin imzalanması, feshedilmesi veya tadil edilmesi.
- Bir kontrgarantinin bulunması durumu saklı olmak üzere, bir Grup şirketi dışında herhangi bir üçüncü kişi için garanti verilmesi veya yükümlülük altına girilmesi.
- Bazı hissedar kredisi işlemleri.

Esas Sözleşme'nin 11. maddesi uyarınca, yönetim kurulu TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili ikincil düzenleme hükümleri uyarınca belirlenmiş olan toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak toplanır ve karar alır.

Esas Sözleşme'nin 17. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her bir payın 1 (bir) oy hakkı vardır. Genel kurul toplantılarında, toplantı ve karar yeter sayısında sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile SPK'nın kurumsal yönetim ilkeleri düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uyulur.

Esas Sözleşme'nin 14. maddesine göre SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulmaksızın alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup, esas sözleşmeye aykırı sayılır. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Yönetim kurulunun sermayeyi kayıtlı sermaye tavanına kadar artırma izni, başlangıcı 2023 yılı, bitişi ise 2027 yılı olmak üzere, beş yıl için geçerlidir. Yönetim kurulu 2023-2027 yılları arasında, SPK'nın hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayenin artırılması, pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli veya nominal değerinin altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

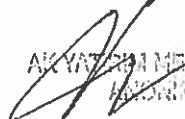

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

261


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



19.5. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Uygulanması sonucunda daha ileri bir zamanda Şirket'in yönetim hakimiyetinde bir değişiklik meydana getirebilecek, Şirket'in de bilgi sahibi olduğu anlaşma veya düzenleme bulunmamaktadır.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortak bulunmamaktadır.



05 Nisan 2024

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

262

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Kurul, halka açık şirketlerin ilişkili taraflarıyla yaptıkları işlemlerin piyasa koşullarına uygun olmaması halinde yaptırım uygulamaya yetkilidir. İlişkili taraflar işlemleriyle ilgili olarak Kurul'un uygulayabileceği yaptırımlara ek olarak vergi düzenlemeleri de ilişkili taraf işlemleri hakkında transfer fiyatlandırması ve örtülü kâr dağıtımı kuralları kapsamında bazı yaptırımlar getirmektedir. II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında, Şirket'in tutarı yüksek ilişkili taraf işlemleri yapmasına ilişkin olan kararlar için yönetim kurulunun bağımsız üyelerinin çoğunluğunun kabul oyu gereklidir. Yönetim kurulunun bağımsız üyeleri, ilişkili taraf işlemleri hakkında oy vermekten imtina edebilir veya bu işlemler aleyhine oy kullanabilir. Yönetim kurulunun bağımsız üyelerinin çoğunluğunun kabul oyunun alınmadığı hallerde, bu durumun KAP vasıtasıyla kamuoyuna açıklanması ve söz konusu ilişkili taraf işleminin genel kurul onayına sunulması zorunludur. Söz konusu ilişkili taraf işleminin genel kurulda da onaylanmaması halinde, Şirket bu ilişkili taraf işlemini gerçekleştiremeyecektir. İlişkili taraf işleminin tarafları ve bu kişilerin ilişkili tarafları söz konusu genel kurula katılamaz veya bu genel kurullarda oy kullanamaz. Bu genel kurullarda toplantı nisabı aranmamaktadır ve katılanlar verdikleri oyların salt çoğunluğuyla ilişkili işlemi kabul etmeye veya reddetmeye karar verebilirler.

Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK) aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotek ve Kefaletler (TRİK) - (Bin TL)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	11.365.316	13.285.946	17.862.253
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı (*)	4.799.129	5.263.014	7.532.527
i. Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
ii. B ve C Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	4.799.129	5.263.014	7.532.527
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
Toplam	16.164.445	18.548.960	25.394.781

(*) Diğer grup şirketleri lehine verilen kefalet ve garantiler; Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul ve Kurtköy Gayrimenkul şirketleri lehine doğrudan katılınan sermaye payı oranında Şirket tarafından bankalara verilmiş kredi kefaletlerinden oluşmaktadır.


Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

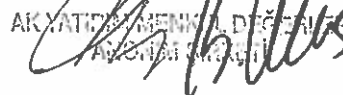

Euro Cube Private Limited


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

263

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Şirket'in Bağlı Ortaklıklar adına verdiği teminatların toplam tutarı 11.365.316 bin TL'dir ve 11.213.443 bin TL'si ipotek, 151.873 bin TL'si verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2023
İpotek ve teminat mektupları	11.365.316

Şirket'in Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul ve Kurtköy Gayrimenkul adına verdiği teminatların toplam tutarı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 4.799.129 bin TL'dir.

Bin TL	31 Aralık 2023
Esentepe Gayrimenkul	1.714.040
Feriköy Gayrimenkul	1.954.936
Kurtköy Gayrimenkul	1.130.153
Toplam	4.799.129

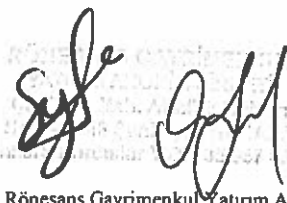
İlişkili tarafla yapılan işlem, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın, raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında varlıkların ya da yükümlülüklerin transferidir.

Şirket'in Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul ve Kandilli Gayrimenkul ile arasındaki ticari ilişki varlık yönetimi hizmetleri, kiralama hizmetleri, geliştirme hizmetleri, tesis yönetimi hizmetleri ve inşaat danışmanlık hizmetleri için anlaşmalar da dahil olmak üzere, bir dizi hizmet anlaşmasını içermektedir. Ticari olmayan borçlar ise iş ortaklıkları tarafından Rönesans Gayrimenkul'e verilen borçlardan oluşmaktadır. Euro Cube ve Rönesans Varlık'a olan ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul'e verilen ortak borcundan oluşmaktadır. Grup, REC Uluslararası İnşaat Yatırım'dan varlıklar için bakım, onarım ve inşaat hizmetleri almaktadır Grup, Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'den inşaat hizmetleri almaktadır ve bilançosunda görülen bakiye bu işlemlere ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır. Rönesans Holding, Rönesans Holding Grubu'nun holding şirkettir ve Rönesans Holding Grubu şirketlerine IT, insan kaynakları ve danışmanlık vb. hizmetler sağlamaktadır. Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş., Grup'un AVM ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla borç ve alacak bakiyeleri, ilişkili taraflardan yapılan alımlar ve ilişkili taraflara yapılan satışlara ilişkin bilgiler aşağıda paylaşılmıştır.

İlişkili Taraf Bakiyeleri (TL)

31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolara göre ilişkili taraflardan alacakları aşağıdaki gibidir:


Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

264

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



05 Ocak 2024

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar – Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş. ⁷⁵	4.442	2.630	52.378
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	9.960	11.494	16.915
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	6.017	6.756	12.518
Kandilli Gayrimenkul Yatırım Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	26	-	-
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	2.305
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. ⁷⁶	4.123	2.959	2.165
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. ⁷⁷	1.608	1.953	2.077
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş. ⁷⁸	-	1.310	26
Rönesans Holding A.Ş.	165	4.002	795
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	-	219	-
Euro Cube Private Limited ⁷⁹	-	-	-
Rönesans Sağlık Yatırım A.Ş.	-	8.935	-
Diğer	1.329	3.523	2.665
Toplam	27.670	43.781	91.845

Ticari alacaklar çoğunlukla varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Olmayan Alacaklar - Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş. ⁸⁰	236	2.084	1
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	341	-	-
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	168	-	-
Kandilli Gayrimenkul Yatırım Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	-
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	-
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. ⁸¹	56	97	205
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. ⁸²	-	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş. ⁸³	-	-	-

⁷⁵ Ticari alacaklar tesis yönetim hizmeti, varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır.

⁷⁶ Ticari borçlar alınan inşaat hizmetlerine ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır.

⁷⁷ Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kirasını içermektedir.

⁷⁸ REC Uluslararası İnşaat Yatırım bakiyesi Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut, Maltepe Park AVM ve Ofis, Kahramanmaraş Piazza AVM ve Şanlıurfa Piazza AVM için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilgilidir.

⁷⁹ İlgili ticari olmayan alacak bakiyesi 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes S.à r.l'den Euro Cube'a devredildiği için 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki bakiyeler Euro Efes S.à r.l.'ye aittir ve nitelik olarak ticari olmayan alacaklardır.

⁸⁰ Ticari alacaklar tesis yönetim hizmeti, varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır.

⁸¹ Ticari borçlar alınan inşaat hizmetlerine ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır.

⁸² Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kirasını içermektedir.

⁸³ REC Uluslararası İnşaat Yatırım bakiyesi Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut, Maltepe Park AVM ve Ofis, Kahramanmaraş Piazza AVM ve Şanlıurfa Piazza AVM için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilgilidir.

[Signature]
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]
Euro Cube Private Limited

265

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



[Signature]
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Ocak 2024

Rönesans Holding A.Ş.	-	-	-
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	-	-	-
Euro Cube Private Limited ⁸⁴	-	-	113
Rönesans Sağlık Yatırım A.Ş.	-	-	-
Diğer	8	5	3
Toplam	809	2.186	322

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

31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolara göre ilişkili taraflara ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar - Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ⁸⁵	59.942	100.012	54.268
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. ⁸⁶	142.490	85.449	80.922
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş.	-	87.173	36.286
Rönesans Holding A.Ş.	5.981	12.351	1.711
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	12	-	228
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	391	-	-
Rönesans Sağlık Yatırım A.Ş.	-	999	-
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	-	-	2
Diğer	4.564	414	90
Toplam	213.380	286.398	173.508

31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolara göre ilişkili taraflara verilen avanslar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Verilen Avanslar - Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ⁸⁷	-	51.440	-
RMI Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	324.247
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	6.215	5.960	-
Toplam	6.215	57.400	324.247

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

⁸⁴ İlgili ticari olmayan alacak bakiyesi 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes S.à r.l'den Euro Cube'a devredildiği için 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki bakiyeler Euro Efes S.à r.l.'ye aittir ve nitelik olarak ticari olmayan alacaklardır.

⁸⁵ Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.

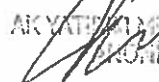
⁸⁶ Salacak Gayrimenkul ve Tarabya Gayrimenkul'den kaynaklanan ticari borçlar alınan inşaat işleriyle ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır.

⁸⁷ REC Uluslararası İnşaat Yatırım bakiyesi deprem ve sel için yapılan inşaat onarım faaliyetleri kapsamında ödenen avanslardır.

  
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

266

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



31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolara göre ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borç – Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	30.155	16.047	994.319
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic. A.Ş.	5.324	93.711	85.486
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş.	-	1.686	-
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	1.701
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.	511	313	4.761
Rönesans Holding A.Ş.	509	326	18
Diğer	2	28	-
Toplam	36.501	112.111	1.086.285

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

31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolara göre ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir:

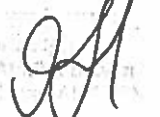
İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borç – Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Esentepe Gayrimenkul	1.663.327	665.130	587.329
Kurtköy Gayrimenkul	308.921	265.596	256.940
Feriköy Gayrimenkul	1.664.207	1.436.165	502.579
Euro Cube Private Limited ⁶¹	-	-	97.174
Euro Efes S.à r.l. ⁸⁸	148.036	117.410	-
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	542.430	430.213	340.174
Toplam	4.326.921	2.914.514	1.784.196

İlişkili Taraf İşlemleri

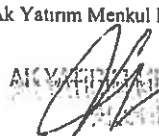
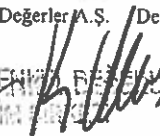
Bin TL	1 Ocak-31 Aralık 2023		
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	170.230	252.746
Euro Cube Private Limited ⁸⁹	-	-	34.658
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	647.331	-	-

⁸⁸ İlgili bakiye 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes S.à r.l.'den Euro Cube'a devredildiği için, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki bakiyeler Euro Efes S.à r.l.'ye aittir.

⁸⁹ İlgili bakiye 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes S.à r.l.'den Euro Cube'a devredildiği için, 2023 dönemine ilişkin bakiyeler Euro Cube'a aittir.

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

267

  
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Euro Efes S.à r.l. Euro Cube Private Limited



05 Nisan 2024

REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	229.563	1.481	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	13.280	-
IVF Investment and Credit Pte.Ltd.	-		319.427
Gamstar Pte. Ltd.	-		144.771
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	5.017	6.895	-
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	-		101.107
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	42.915		-
Rönesans Holding A.Ş.	5.886	10.829	-
Diğer	2.330	2.308	-
Toplam	933.042	205.024	852.709

Bin TL	1 Ocak-31 Aralık 2022		
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	91.271	151.062
Euro Efes S.à r.l	-	-	35.904
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	755.149	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	126.262	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	9.931	
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	-		118.407
Rönesans Holding A.Ş.	31.461	5.993	-
Diğer	2.401	17.255	-
Toplam	915.273	124.449	305.373

Bin TL	1 Ocak - 31 Aralık 2021			
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Alınan Faizler	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	93.233	2.055	200.606
Euro Efes S.à r.l	-	-	-	34.774
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	-	-	-	114.684
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	393.735	-	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	10.072	-	-
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.	29.361	2.055	-	-

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

268

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



05 Nisan 2024

Rönesans Holding A.Ş.	13.510	-	-	-
Diğer	5.052	4.187	-	-
Toplam	441.658	109.548	2.055	350.064

Krediler*	31 Aralık 2021		31 Aralık 2022		31 Aralık 2023	
Bin TL	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli
IVF Investment and Credit Pte. Ltd.	-	-	-	-	20.845	2.798.182
Gamstar Pte. Ltd.	-	-	-	-	9.276	1.245.139
Toplam	-	-	-	-	30.121	4.043.320

*İlgili krediler, çıkarılan tahvillerin itfa edilmesi amacıyla kullanılmıştır.

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraçının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili taraflara verilen hizmet satışlarının Şirket'in net satış hasılatı içindeki payı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %3,32, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %2,96 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla %4,09'dur. İncelenen dönemlerde, Şirket'in hasılatının ortalama %95'ini yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluşturmaktadır.



05 Nisan 2024

[Signature]
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]
Euro Cube Private Limited

269

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

[Signature]
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUM MÜDÜRÜ

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 303.716.888 TL'dir.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'dir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Yoktur.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

21.5. İhraççı'nın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları İhraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

21.8. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemler içinde herhangi bir sermaye artırımını veya sermaye azaltımını yapmamıştır.

Şirket tarafından 1 Aralık 2023 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında alınan kararla kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL olup, her bir payın itibari değeri 1,00 TL'dir.

Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

270

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan beş yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

21.9. İhraççı'nın son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççı'nın mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.11. İzahname'nin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer İhraççı hâlihazırda halka açık bir ortaklık ise İhraççı'nın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas Sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in KAP'ın internet sitesinde (www.kap.org.tr) yer alacak olan Esas Sözleşme'si Ek 1'de yer almaktadır.

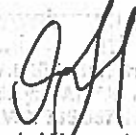
İşbu İzahname tarihi itibarıyla İhraççı'nın yürürlükte olan iç yönergesi bulunmamaktadır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde yönetim kurulu, genel kurul tarafından TTK, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerinde belirtilen şartları haiz ve bu kurallara uygun olarak en fazla üç yıllık görev süresi ile seçilecek altı üyeden oluşur.

A Grubu paylar Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların en az %15'ini temsil ettiği sürece, Şirket yönetim kurulu üyelerinin üçü A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecektir. Yönetim kurulu başkanı ve yardımcısı, A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu kararlarının alınması bakımından yönetim kurulu başkanı veya başkan yardımcısının herhangi bir üstün oyu bulunmamaktadır. A Grubu payların Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların en az %15'ini temsil ediyor olmaması durumunda, yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı ve yönetim kurulu başkanı ile başkan yardımcısının seçimine ilişkin hüküm kendiliğinden yürürlükten kalkacaktır. Ayrıca A Grubu payların söz konusu oranın altına düşmesinden itibaren Şirket'in yapılacak ilk genel kurul toplantısında Esas Sözleşme bu yönde tadil edilecektir.

Yönetim kuruluna, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.


Röhşans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

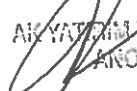

Euro Cube Private Limited


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

271

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



05 Haz 2024

Yönetim kurulu, TTK'nın 367. maddesi çerçevesinde düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetim yetki ve sorumluluklarını, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Esas Sözleşme'nin 11. maddesi uyarınca yönetim kurulu TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili ikincil düzenleme hükümleri uyarınca belirlenmiş olan toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak toplanır ve karar alır. Esas Sözleşme'nin 17. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her bir payın 1 (bir) oy hakkı vardır. Genel kurul toplantılarında, toplantı ve karar yeter sayısında sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetim ilkeleri düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uyulur.

Şirket adına düzenlenecek ve Şirket'i taahhüt altına sokacak her türlü evrak ve sözleşmenin geçerli olabilmesi için bunların Şirket ünvanı altına, yönetim kurulunun alacağı karar ile TTK'nın 373. maddesine uygun olarak temsil ve ilzam yetkisi verilmiş olan kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim Kurulu, Şirket lehine imza yetkisi olan kişileri ve bu kişilerin imza yetkilerinin sınırlarını belirlemeye yetkilidir. Şirket'i sadece tescil ve ilan olunan imza yetkilileri temsil ve ilzam edecektir. Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmedikçe, temsil yetkisinin devri geçerli olmaz. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, iyiniyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgü olduğuna veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir. TTK'nın 371. 374. ve 375. maddesi hükümleri saklıdır.

21.13. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle İhraççı'nın amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket'in amaç ve faaliyet konuları başlıca her türlü taşınır ve taşınmaz malı iktisap etmek, satmak, kiraya vermek, devir ve temlik etmek, taşınır ve taşınmazlara ilişkin sahip olduğu hakları sicil ve tapular dâhil olmak üzere her türlü mercii nezdinde kayıt, şerh ve fek ettirmek; taşınır ve taşınmaz varlıkları üzerinde her türlü tasarrufta bulunmaktır.

Şirket yukarıda belirtilen faaliyetleri TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve sair ilgili mevzuata uygun olarak gerçekleştirebilir.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde yönetim kurulu, genel kurul tarafından TTK, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerinde belirtilen şartları haiz ve bu kurallara uygun olarak en fazla üç yıllık görev süresi ile seçilecek altı üyeden oluşur.

A Grubu paylar Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların en az %15'ini temsil ettiği sürece, Şirket yönetim kurulu üyelerinin üçü A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecektir. Yönetim kurulu başkanı ve yardımcısı, A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. A Grubu payların Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların en az %15'ini temsil ediyor olmaması durumunda, yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı ve yönetim kurulu başkanı ile başkan yardımcısının seçimine ilişkin hüküm kendiliğinden yürürlükten kalkacaktır. Ayrıca A Grubu payların söz konusu oranın altına düşmesinden itibaren Şirket'in yapılacak ilk genel kurul toplantısında Esas Sözleşme bu yönde tadil edilecektir.



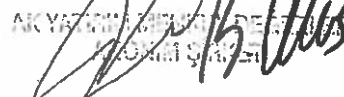
Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

272

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.





Yönetim kuruluna, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu, TTK'nın 367. maddesi çerçevesinde düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetim yetki ve sorumluluklarını, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Esas Sözleşme'nin 11. maddesi uyarınca, yönetim kurulu TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili ikincil düzenleme hükümleri uyarınca belirlenmiş olan toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak toplanır ve karar alır.

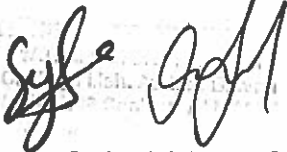
Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Komiteleri" başlıklı 13. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun SPKn, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ile TTK ve ilgili mevzuat kapsamında kurmakla yükümlü olduğu komitelerin oluşumu, görev ve çalışma esasları ile yönetim kurulu ile ilişkileri hakkında, ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim kurulu tarafından görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen yönetim kurulu bünyesinde Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi dâhil olmak üzere kanunen kurulması gereken veya yönetim kurulunca kurulması uygun görülen diğer komiteler oluşturulur. Ancak yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulamaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu komitelerin görevlerini yerine getirir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır. Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamının, diğer komitelerin ise başkanlarının, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmesi gerekmektedir.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde yönetim kurulu, genel kurul tarafından TTK, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerinde belirtilen şartları haiz ve bu kurallara uygun olarak en fazla üç yıllık görev süresi ile seçilecek altı üyeden oluşur.

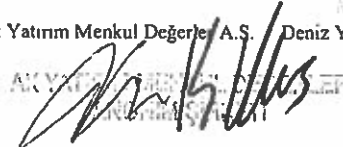
A Grubu paylar Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların en az %15'ini temsil ettiği sürece, Şirket yönetim kurulu üyelerinin üçü A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecektir. Esas Sözleşme'nin 10. maddesi uyarınca yönetim kurulu başkanı ve yardımcısı, A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu kararlarının alınması bakımından yönetim kurulu başkanı veya başkan yardımcısının herhangi bir üstün oyu bulunmamaktadır. A Grubu payların Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların en az %15'ini temsil ediyor olmaması durumunda, yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı ve yönetim kurulu başkanı ile başkan yardımcısının seçimine ilişkin hüküm kendiliğinden yürürlükten kalkacaktır. Ayrıca A Grubu payların söz konusu oranın altına düşmesinden itibaren Şirket'in yapılacak ilk genel kurul toplantısında Esas Sözleşme bu yönde tadil edilecektir.

RGY Hissedarlar Sözleşmesi uyarınca Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe, genel kurulda Rönesans Varlık'ın, sahip olduğu imtiyazlı A grubu paylar yoluyla, aday göstereceği üç yönetim kurulu üyesinden birini aday gösterme hakkına (yükümlülüğüne değil) sahip olacaktır. Bu çerçevede, Euro Cube'ün aday gösterme hakkını kullanmayı seçmesi halinde, Rönesans Varlık'ın sahip olduğu imtiyazlı A grubu paylar yoluyla


Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

273

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





05 Nisan 2024

belirleyeceği yönetim kurulu üyelerini tespit ederken, bir üyeyi Euro Cube'ün göstereceği kişi olarak belirlemesi gerekecektir.

Yine, Euro Cube'ün hissedarlık oranı %15 veya üzerinde olduğu ve Euro Cube tarafından yukarıda açıklandığı üzere aday gösterilen bir yönetim kurulu üyesi bulunmadığı sürece, Rönesans Varlık ve Rönesans Varlık tarafından imtiyaz kapsamında atanan yönetim kurulu üyeleri, sahibi oldukları oy haklarını aşağıda sayılan konularda karar alınması yönünde kullanmadan Euro Cube'ün onayını alacaktır. Euro Cube tarafından aday gösterilen bir yönetim kurulu üyesi olması halinde ise, Euro Cube'ün hissedarlık oranı %15 veya üzerinde olduğu sürece, aşağıda sayılan konularda bu yönetim kurulu üyesinin onayı aranacaktır. Ayrıca, Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden bir hissedarlık oranına sahip olduğu sürece, Euro Cube'ün bir yönetim kurulu üyesi aday gösterme hakkını kullanıp kullanmamış olmasından bağımsız olarak, Rönesans Varlık oy haklarını aşağıda sayılan konularda karar alınması yönünde kullanmadan Euro Cube'ün onayını alacaktır.

- Şirket'in amaç ve faaliyet konusundaki değişiklikler.
- Şirket'in yatırım kriterlerindeki değişiklikler.
- Şirket'in ilk halka arzı ve ilk halka arz şartlarına dair anlaşma.
- Şirket'in sermayesindeki bazı değişiklikler.
- Herhangi bir Grup şirketinin tasfiyesi.
- Şirket'in esas sözleşme ve diğer kurumsal belgelerindeki bazı değişiklikler.
- Şirket'in yönetim kurulu yapısındaki bazı değişiklikler.
- Denetçi değişiklikleri.
- Yıllık bilançoların onaylanması veya Şirket hesap döneminin değiştirilmesi.
- Belirli eşikleri aşan yatırımlar ve varlıkların elden çıkarılması ile ilgili kararlar.
- Sermaye artırımını nedeniyle Şirket hissedarlarının rüçhan haklarının kısıtlanması.
- Bir Rönesans Grubu şirketinin borcunu ya da yükümlülüğünü güvence altına almak için herhangi bir Grup şirketinin malvarlıkları üzerine takyidat kurulması.
- Grup şirketleri ile Rönesans Grubu şirketlerinin arasında, belirli eşikleri aşan sözleşmelerin imzalanması feshedilmesi veya tadil edilmesi.
- Bir kontrgarantinin bulunması durumu saklı olmak üzere, bir Grup şirketi dışında, herhangi bir üçüncü kişi için garanti verilmesi veya yükümlülük altına girilmesi.
- Bazı hissedar kredisi işlemleri.

Esas Sözleşme'nin 11. maddesi uyarınca, yönetim kurulu TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili ikincil düzenleme hükümleri uyarınca belirlenmiş olan toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak toplantı ve karar alır. Esas Sözleşme'nin 17. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her bir

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

274

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024



payın 1 (bir) oy hakkı vardır. Genel kurul toplantılarında, toplantı ve karar yeter sayısında sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetim ilkeleri düzenlemelerine ve TTK hükümlerine uyulur.

Şirket paylarının devri TTK, SPKn ve ilgili mevzuata göre gerçekleştirilir. Borsada işlem gören payların devrine herhangi bir sınırlama getirilemez.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin 9. ve 10. maddesi uyarınca A Grubu payların temsil ettiği sermayenin, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin en az %15'ini temsil etmeye devam ediyor olmaması halinde, Esas Sözleşme kapsamında A Grubu paylara atfedilen yönetim kurulu üyeliğine üç aday gösterme ve yönetim kurulu başkanı ve başkan vekilinin bu adaylar arasından seçilmesi imtiyazları kendiliğinden yürürlükten kalkacaktır. Ayrıca, bu durumun gerçekleşmesi üzerine yapılacak ilk genel kurul toplantısında Esas Sözleşme bu yönde tadil edilecektir.

TTK'nın 454. maddesi uyarınca imtiyazların kaldırılması veya imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını ihlâl edecek nitelikte sair kararların alınabilmesi için kararın imtiyazlı pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları özel bir toplantıda kabul edilmesi gerekir. TTK'nın 454. maddesinin 3. fıkrası uyarınca alınacak kararın imtiyazlı pay sahipleri özel kurulu tarafından kabul edilmesi, Şirket'in toplam imtiyazlı paylarının en az %60'ının imtiyazlı pay sahipleri özel kuruluna katılarak katılanların çoğunluğunun olumlu oy kullanmasına bağlıdır. SPKn'nin 28. maddesi uyarınca Kurul'un belirlediği esaslar çerçevesinde faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı hâller saklı kalmak kaydıyla, Şirket'in mevzuata uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi durumunda, oy hakkına ilişkin imtiyazlar SPK kararı ile kalkar.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 17. maddesi uyarınca, genel kurul olağan veya olağanüstü olarak toplanır.

Genel kurul toplantılarına ilişkin bildirimler, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde yapılır. Genel kurul toplantı ilanı, mevzuatta öngörülen usullerin yanı sıra, elektronik haberleşme dâhil her türlü iletişim vasıtası kullanılmak suretiyle ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır. Söz konusu ilan Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, Kurul'ca belirlenen diğer yerlerde ve TTSG'de yayımlanır. Şirket'in internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirket'in mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Kurul'un kurumsal yönetim düzenlemeleriyle belirlenen hususlar dikkat çekecek şekilde pay sahiplerine duyurulur.

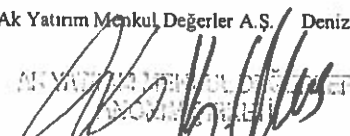
Olağan genel kurul toplantıları Şirket'in hesap devresi sonundan itibaren 3 ay içerisinde ve senede en az bir defa, olağanüstü genel kurul toplantıları ise şirketin işleri gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.

Genel kurul toplantıları Şirketin merkezinde veya merkezin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.


Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

275

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


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Her pay, sahibine 1 (bir) oy hakkı verir. Her bir pay sahibi genel kurul toplantılarına kendisi katılabileceği gibi kendisini pay sahibi olan veya olmayan bir vekil ile de temsil ettirebilir. Şirket'te pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka, temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler. Salahiyetlerin şeklini yönetim kurulu tayin ve ilan eder. SPK'nın vekâleten oy kullanmaya ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Oy kullanılırken TTK, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Paylar Şirket'e karşı bölünmez bir bütündür. Bir payın birden fazla sahibi bulunduğu takdirde, bunlar Şirket'e karşı haklarını ancak müştereken tayin edecekleri bir vekil vasıtasıyla kullanabilirler. Müşterek bir vekil tayin etmedikleri takdirde, Şirket tarafından pay sahiplerinden birisine yapılacak tebligatlar hepsi hakkında geçerli olur.

Şirket genel kurul toplantılarında TTK ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen gündem müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. TTK'nin 438. maddesi ve SPKn'nin 29. maddesi saklı kalmak üzere gündemde yer almayan konular görüşülemez ve karara bağlanamaz.

Genel kurul toplantılarında, toplantı ve karar yeter sayısında sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile Kurul'un kurumsal yönetim ilkeleri düzenlemelerine ve TTK hükümlerine uyulur.

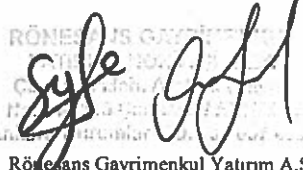
Genel kurul toplantılarının işleyiş şekli, bir iç yönerge ile düzenlenir. Genel kurul toplantılarında, TTK, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile işbu esas sözleşme ve Şirket'in Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi düzenlemeleri uygulanır.

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nin 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alarak yararlanabilecektir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin işbu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantıda Bakanlık Temsilcisi Bulunması" başlıklı 18. maddesi uyarınca, TTK, SPKn ve ilgili mevzuatın gerek gördüğü olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Ticaret Bakanlığı temsilcisinin hazır bulunması ve toplantı tutanaklarının ilgililerle birlikte imza edilmesi şarttır. Bu durumlarda, Ticaret Bakanlığı temsilcisinin gıyabında yapılacak genel kurul toplantılarında alınacak kararlar ve Ticaret Bakanlığı temsilcisinin imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçerli değildir.

21.18. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Esas Sözleşme uyarınca yönetim hakimiyetinin el değiştirmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. TTK ve sermaye piyasası mevzuatı başta olmak üzere Şirket'in bağlı olduğu ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.


Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

276

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



05 Nisan 2024

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "Pay Devirleri" başlıklı 8. maddesi uyarınca Şirket paylarının devri TTK, SPK'n ve ilgili mevzuata göre gerçekleştirilir. A grubu payların devri için yönetim kurulunun muvafakati gerekmektedir. Borsada işlem gören payların devrine herhangi bir sınırlama getirilemez.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

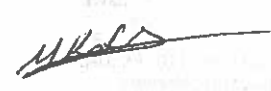


05 Nisan 2024


Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

277


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Genel Kredi Sözleşmeleri

Grup, mevcut faaliyetlerini finanse etmek ve sermaye ihtiyaçlarını gidermek üzere birtakım bankalarla genel kredi sözleşmeleri akdetmiştir. Grup'un imzalanan genel kredi sözleşmeleri uyarınca belirli bir üst limite kadar nakdi ve gayri nakdi her çeşit krediyi kullanma hakkı bulunmaktadır. Bu sözleşmeler kapsamında Grup'un toplam mevcut kredi limiti 31 Aralık 2023 itibarıyla yaklaşık 36.434.280.845 TL'dir. ABD Doları ve Avro kredi limitleri 31 Aralık 2023 için geçerli TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilmiştir.

Söz konusu genel kredi sözleşmeleri, bankalarca standart formlarda hazırlanmakta olup genellikle müşteriler ile müzakere edilmemektedir. Ayrıca, bankaların standart sözleşmeleri birbirleri ile ciddi benzerlikler göstermektedir. Bu sözleşmeler bankalara, (i) müşterinin onayını almaksızın herhangi bir zamanda, kredinin tamamını veya bir bölümünü kat etmeye, geri çağırmaya, durdurmaya veya iptal etmeye; (ii) müşterinin katlanmak zorunda olduğu ücret ve komisyon oranlarını bilgi vermek koşuluyla tek taraflı olarak belirlemeye ve uygulamaya; (iii) ipotek, hesap ve taşınır rehni, alacağın temliki dâhil olmak üzere her çeşit teminatın sağlanmış olmasını talep etmeye, (iv) söz konusu kredi bakiyelerinin erken ödenmesi, ödeme planı değişikliği veya faiz değişikliği durumunda ek maliyetlere katlanması, (v) genel kredi sözleşmeleri tahtında oluşan her türlü risk veya alacak için rehin ve hapis hakkına sahip olunması ve (vi) herhangi bir zamanda ek teminatlar istemeye yetkili olmalarını sağlayan üstün haklar tanımaktadır. Bu sözleşmeler, belli bir süre ile sınırlı olmaksızın akdedilmişlerdir.

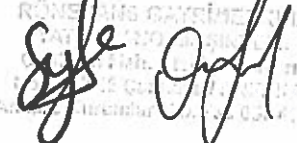
Şirket'in akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmeleri, Şirket'in ortaklık yapısındaki değişiklikleri kredi veren bankaların onayına tâbi kılan hükümler içermektedir. Söz konusu onaylar alınmadan Şirket'in ortaklık yapısında değişiklik olması hali sözleşme tahtında temerrüt hali teşkil etmektedir ve ilgili bankaların sözleşme kapsamında kullandırılan kredilerin geri ödenmesini talep etme imkânı bulunmaktadır. Sözleşmeler kapsamında bankalara verilen bu yetki, piyasa uygulamasını yansıtmaktadır.

Bununla birlikte, genel kredi sözleşmeleri nezdinde bankalardan alınan izin yazıları kapsamında, bankalar, halka arz sebebiyle genel kredi sözleşmeleri kapsamında temerrüt ilân edebilme haklarından feragat etmişlerdir.

Kredi Sözleşmeleri

Altunizade Gayrimenkul Genel Kredi Sözleşmesi

Altunizade Gayrimenkul, 16 Kasım 2017 tarihinde Akbank T.A.Ş. ile toplam 155.000.000 Avro tutarlı bir genel kredi sözleşmesi imzalamıştır. Genel kredi sözleşmesi uyarınca Akbank T.A.Ş., Altunizade Gayrimenkul'e tanıdığı kredi limiti dahilinde, Altunizade Gayrimenkul'e TL veya başka herhangi bir para cinsinden, teminatsız ya da herhangi bir teminat karşılığı, nakdi veya gayrinakdi krediler kullandırabilecektir. Genel kredi sözleşmesi uyarınca, Altunizade Gayrimenkul'ün sermayesini temsil eden payların sahipliğinde gerçekleşecek yüzde onu aşan değişimler Akbank T.A.Ş.'nin iznine tabidir. Halka arza ilişkin olarak Rönesans Gayrimenkul'ün ortaklık yapısında meydana gelecek değişiklik için Akbank T.A.Ş. tarafından 31 Ocak 2024 tarihinde bir muvafakat yazısı imzalanarak bu hususlarda gerekli izinler alınmıştır.


Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

278

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





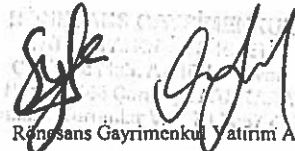
Genel kredi sözleşmesine ek olarak Altunizade Gayrimenkul, 16 Kasım 2017 tarihinde kredi veren sıfatıyla Akbank T.A.Ş. ile toplam 155.000.000 Avro tutarlı, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler mahallesi sınırları içerisinde yer alan 26024 ada 1 numaralı parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bir AVM inşası ve işletme işinin gerçekleştirilmesi amacıyla proje finansmanına ilişkin genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesi imzalamıştır. 16 Kasım 2017 tarihli genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesi, taraflar arasında imzalanan 16 Kasım 2017 tarihli genel kredi sözleşmesinin ayrılmaz bir parçası niteliğindedir. Genel kredi sözleşmesi ve eklerine Rönesans Gayrimenkul taahhüt eden sıfatıyla taraf olmuştur.

14 Nisan 2023 tarihinde borçlu sıfatıyla Altunizade Gayrimenkul; taahhüt eden, garantör, ardıl alacaklı ve devreden sıfatlarıyla Rönesans Gayrimenkul, taahhüt eden ve garantör sıfatlarıyla Mel 4 Gayrimenkul ile kredi veren sıfatıyla Akbank T.A.Ş. arasında, 16 Kasım 2017 tarihli genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesine ilişkin bir tadil sözleşmesi imzalanmıştır.

Tadil edilmiş haliyle genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesi kapsamında, Rönesans Gayrimenkul, Altunizade Gayrimenkul veya Mel 4 Gayrimenkul'ün ortaklık yapısında herhangi bir değişiklik yapılması veya bunların sermayesini temsil eden payların sağladığı oy haklarının üzerinde üçüncü kişiler lehine intifa ya da sözleşmesel bir hak tanınması veya pay devri yapıp yapılmadığına bakılmaksızın bunların yönetim kontrolünde değişiklik meydana gelmesi Akbank T.A.Ş.'nin iznini gerektirmektedir. Halka arza ilişkin olarak Rönesans Gayrimenkul'ün ortaklık yapısında meydana gelecek değişiklik için Akbank T.A.Ş. tarafından 31 Ocak 2024 tarihinde bir muvafakat yazısı imzalanarak bu hususlarda gerekli izinler alınmıştır.

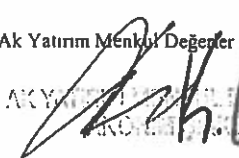
Genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Altunizade Gayrimenkul'ün genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesinden doğan yükümlülükleri Rönesans Gayrimenkul ve Mel 4 Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Altunizade Gayrimenkul, Rönesans Gayrimenkul ve Mel 4 Gayrimenkul'ün Akbank T.A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmelerinde verilen hesaplar üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Altunizade Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Mel 4 Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Altunizade Gayrimenkul'ün Şanlıurfa Piazza AVM projesine ilişkin alacakları Akbank T.A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Mel 4 Gayrimenkul'ün detayları ilgili sözleşmelerde verilen alacakları Akbank T.A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Altunizade Gayrimenkul'den olan alacakları Akbank T.A.Ş.'nin genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar Akbank T.A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Mel 4 Gayrimenkul'ün Altunizade Gayrimenkul'den olan alacakları Akbank T.A.Ş.'nin genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar Akbank T.A.Ş.'ye devredilmiştir.


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

279


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



- Altunizade Gayrimenkul'ün maliki olduğu ve İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler mahallesi, 26024 ada, 1 parselde bulunan arsa üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine 232.500.000 Avro bedelli, süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede, birinci sırada üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.
- Mel 4 Gayrimenkul'ün maliki olduğu Şanlıurfa Piazza AVM ve arsası üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine 130.000.000 Avro bedelli, süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde ikinci derecede, birinci sırada üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.

Bostancı Gayrimenkul Genel Kredi Sözleşmesi

Bostancı Gayrimenkul, 18 Mart 2020 tarihinde Türk Ekonomi Bankası A.Ş. ile toplam 270.000.000 TL tutarlı bir genel kredi sözleşmesi imzalamıştır. Genel kredi sözleşmesi uyarınca Türk Ekonomi Bankası A.Ş., Bostancı Gayrimenkul'e tanımış olduğu kredi limiti dahilinde, Bostancı Gayrimenkul'e Gayrimenkul'e TL veya başka herhangi bir para cinsinden, teminatsız ya da herhangi bir teminat karşılığı, nakdi veya gayrinakdi krediler kullanılabilecektir.

Genel kredi sözleşmesine ek olarak Bostancı Gayrimenkul, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye mahallesi, 15313 ada, 7 parsel; 15288 ada, 8 parsel; 15287 ada, 9 parsel ve 15293 ada, 10 parselde bulunan okul binası ve ofis blokları projesinin refinansmanı ve Rönesans Gayrimenkul'ün sağlamış olduğu borçların geri ödenmesi ve genel kurumsal amaçlara yönelik kullanım için 11 Mart 2020 tarihinde kredi veren sıfatıyla Türk Ekonomi Bankası A.Ş. ile bir kredi mutabakatı ve 18 Mart 2020 tarihinde kredi veren sıfatıyla Türk Ekonomi Bankası A.Ş. ile toplam 270.000.000 TL tutarlı genel kredi sözleşmesine ek sözleşme imzalamıştır. 11 Mart 2020 tarihli kredi mutabakatı ve 18 Mart 2020 tarihli genel kredi sözleşmesine ek sözleşme, 18 Mart 2020 tarihli genel kredi sözleşmesinin ayrılmaz bir parçası niteliğindedir. Genel kredi sözleşmesine Rönesans Gayrimenkul kefil sıfatıyla taraf olmuştur.

Genel kredi sözleşmesi ve ekleri kapsamında Bostancı Gayrimenkul'ün ve/veya Rönesans Gayrimenkul'ün nezdinde meydana gelebilecek ve kontrolün Ilıcak Ailesi dışında bir aileye/kişiyeye/şirkete geçmesi sonucunu doğuracak yönetim kontrolü değişikliğine ilişkin pay devirleri Türk Ekonomi Bankası A.Ş.'nin yazılı ön iznine tabidir.

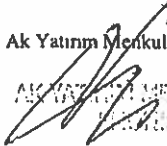
Genel kredi sözleşmesi ve ekleri kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Rönesans Gayrimenkul genel kredi sözleşmesine ek sözleşmeye 270.000.000 TL'ye kadar müteselsil kefil sıfatıyla taraf olmuştur.
- Bostancı Gayrimenkul'ün mevcut ve/veya gelecekteki kiracıları ile tüm kira sözleşmelerinden ve sigorta poliçelerinden doğmuş veya doğabilecek tüm alacakları ile Rönesans Gayrimenkul'den olan alacakları Türk Ekonomi Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Bostancı Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Türk Ekonomi Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Bostancı Gayrimenkul'ün Türk Ekonomi Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve T. Garanti Bankası A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Türk Ekonomi Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

280

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


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Esentepe Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Esentepe Gayrimenkul, 11 Ekim 2022 ve 13 Temmuz 2023 tarihlerinde tarihinde tadil edildiği haliyle, düzenleyici lider banka ve asıl kredi verenler sıfatıyla ICBC Turkey Bank Anonim Şirketi Ankara Şubesi, Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch, Bank China Limited Singapur Branch, devam eden kredi verenler sıfatıyla kredi temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch, Bank China Limited Singapur Branch, kredi temsilcisi sıfatıyla ICBC Turkey Bank Anonim Şirketi Ankara Şubesi, teminat temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch ile toplam 200.000.000 Avro ya da Optimum İzmir AVM'nin TSKB tarafından 3 Ekim 2017 tarihinde hazırlanmış bağımsız değerlendirme raporunda tespit edilen değerinin %50'sinin düşük olanı tutarında, Optimum İzmir AVM ile ilgili mevcut borçlarının refinansmanı da dahil sair finansman ihtiyacına ilişkin kredi kullandırımı konusunda bir kredi sözleşmesi imzalamıştır.

Kredi sözleşmesi kapsamında Euro Crescent ve Rönesans Gayrimenkul'ün Esentepe Gayrimenkul üzerindeki ortak kontrolünün sona ermesi, Euro Crescent veya Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün, Rönesans Gayrimenkul için Ilıcak Ailesi'ne yapılacak devirler hariç olmak üzere, el değiştirmesi, Euro Crescent veya Rönesans Gayrimenkul'ün Esentepe Gayrimenkul sermayesindeki paylarının %50'nin altına düşmesi durumunda kredi sözleşmesi kapsamında kullanılmış olan bütün krediler işlemiş faizi ile birlikte muaccel hale gelecektir.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Esentepe Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si Europe Realty Holdings Pte Ltd tarafından garanti edilmiştir.
- Esentepe Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'in Esentepe Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde teminat temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch lehine rehin tesis edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'in Esentepe Gayrimenkul'den olan alacakları, asıl kredi verenlerin kredi sözleşmesi'nden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar teminat temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch'e devredilmiştir.
- Esentepe Gayrimenkul'ün mağaza kira sözleşmeleri, diğer kira sözleşmeleri, gayrimenkul yönetim sözleşmeleri, hissedarlara verilen krediler de dahil olmak üzere gelir getiren tüm ticari faaliyetlerine ilişkin akdedilmiş ve akdedilecek tüm sözleşmelerden doğan alacakları teminat temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch devredilmiştir.
- Esentepe Gayrimenkul'ün ICBC Turkey Bank Anonim Şirketi, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Türkiye Garanti Bankası A.Ş. nezdinde açtırdığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesin verilen hesaplar üzerinde teminat temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch lehine rehin tesis edilmiştir.
- Esentepe Gayrimenkul'ün maliki olduğu Optimum İzmir AVM üzerinde Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch, ICBC Turkey Bank Anonim Şirketi Ankara


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

281

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Şubesi ve Bank of China Limited lehine 203.000.000 Avro bedelli, süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede ipotek tesis edilmiştir.

Feriköy Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Feriköy Gayrimenkul, 28 Mayıs 2021 ve 13 Temmuz 2023 tarihlerinde tadil edildiği haliyle, BNP Paribas ile toplam 130.000.000 Avro tutarında 3 Kasım 2016 tarihli Optimum İzmir AVM ile ilgili mevcut borçlarının refinansmanı da dahil sair finansman ihtiyacına ilişkin kredi kullandırımı konusunda bir kredi sözleşmesi imzalamıştır.

Kredi sözleşmesi kapsamında Euro Crescent ve Rönesans Gayrimenkul'ün Feriköy Gayrimenkul üzerindeki ortak kontrolünün sona ermesi, Euro Crescent veya Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün, Rönesans Gayrimenkul için Ilıcak Ailesi'ne yapılacak devirler hariç olmak üzere, el değiştirmesi durumunda kredi sözleşmesi kapsamında kullanılmış olan bütün krediler işlemiş faizi ile birlikte muaccel hale gelecektir.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Feriköy Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si toplam 65.000.000 Avroyu aşmamak üzere Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Feriköy Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si toplam 65.000.000 Avroyu aşmamak üzere Europe Realty Holdings Pte Ltd tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'in Feriköy Gayrimenkul'den olan alacakları, BNP Paribas'ın kredi sözleşmesi'nden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar BNP Paribas'a devredilmiştir.
- Feriköy Gayrimenkul'ün mağaza kira sözleşmeleri, diğer kira sözleşmeleri, hissedarlara verilen kredilerden doğan alacakları teminat temsilcisi sıfatıyla BNP Paribas'a devredilmiştir.
- Feriköy Gayrimenkul'ün Türkiye Ekonomi Bankası A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde BNP Paribas lehine rehin tesis edilmiştir.
- Feriköy Gayrimenkul'ün maliki olduğu Optimum İstanbul AVM üzerinde BNP Paribas lehine 200.000.000 Avro bedelli, süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede ipotek tesis edilmiştir.

Kozyatağı Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Kozyatağı Gayrimenkul, 8 Aralık 2015 tarihinde Alternatifbank A.Ş. ile toplam 27.000.000 Avro tutarında mevcut finansal borçlarının ve genel işletme amaç ve ihtiyaçlarının finansmanına ilişkin kredi kullandırımı konusunda bir kredi sözleşmesi imzalamıştır.

Kredi sözleşmesi kapsamında, Kozyatağı Gayrimenkul'ün sermayesini temsil eden payların bir veya daha fazlasının üçüncü kişilere devredilmesi, hisse devri olup olmadığına bakılmaksızın Kozyatağı Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün el değiştirmesi halinde borç muaccel hale gelecektir. İlgili devir işleminin gerçekleşmesinden en az otuz gün önce ve tamamlanmasından itibaren beş gün içerisinde yeni pay sahipliği yapısının yazılı olarak bildirilmiş olması ve ilgili devir işleminin gerçekleşmesinden sonra Kozyatağı Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün Rönesans Gayrimenkul'e


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

282

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



veya Rönesans Gayrimenkul tarafından kontrol edilen herhangi bir tüzel kişiye ait olması durumunda söz konusu hüküm uygulanmayacaktır. Kozyatağı Gayrimenkul, halka arz, borçlanma aracı ve benzeri sermaye piyasası araçlarının ihraç etmek suretiyle elde ettiği gelirin tamamını kredinin geri ödemesinde kullanacaktır.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Rönesans Gayrimenkul'ün Kozyatağı Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Alternatifbank A.Ş. lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.
- Kozyatağı Gayrimenkul'ün Alternatifbank A.Ş., ING Bank A.Ş. ve Akbank T.A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Alternatifbank A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Kozyatağı Gayrimenkul'ün kira sözleşmeleri, sigorta poliçeleri, Rönesans Gayrimenkul'e verilen krediler de dahil olmak ilgili alacak devir sözleşmesinde belirtilen alacakları Alternatifbank A.Ş.'ye devredilmiştir.

Kurtköy Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Kurtköy Gayrimenkul, 13 Temmuz 20203 tarihinde tadil edildiği haliyle Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch ile toplam 74.283.775 Avro tutarında mevcut finansal borçlarının finansmanına ilişkin kredi kullandırımı konusunda 23 Ağustos 2022 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır.

Kredi sözleşmesi kapsamında Euro Crescent ve Rönesans Gayrimenkul'ün Kurtköy Gayrimenkul üzerindeki ortak kontrolünün sona ermesi, Euro Crescent veya Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün, Rönesans Gayrimenkul için Ilıcak Ailesi'ne yapılacak devirler hariç olmak üzere, el değiştirmesi, Euro Crescent veya Rönesans Gayrimenkul'ün Kurtköy Gayrimenkul sermayesindeki paylarının %50'nin altına düşmesi durumunda kredi sözleşmesi kapsamında kullandırılmış olan bütün krediler işlemiş faizi ile birlikte muaccel hale gelecektir. Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'ın Kurtköy Gayrimenkul'den olan alacakları, Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch'in kredi sözleşmesi'nden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch'e devredilmiştir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si Europe Realty Holdings Pte Ltd tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'ın Kurtköy Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün mağaza kira sözleşmeleri, diğer kira sözleşmeleri, hissedarlara verilen krediler dahil fakat bunlarla sınırlı olmaksızın Kurtköy Gayrimenkul'ün gelir getiren tüm ticari faaliyetlerine ilişkin akdedilmiş ve akdedilecek tüm sözleşmelerden doğan alacakları Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch'e devredilmiştir.



05 Nisan 2024

- Kurtköy Gayrimenkul'ün ICBC Turkey Bank A.Ş. ve Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch lehine rehin tesis edilmiştir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün maliki olduğu Optimum Ankara AVM üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede birinci sırada 108.350.000 Avro bedelli üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.

Mel 2 Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Mel 2 Gayrimenkul, 29 Mart 2021 tarihinde kredi veren sıfatıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. ile toplam 550.000.000 TL nakdi ve 12.000.000 ABD Doları türev limiti tutarlı genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi eki kredi sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye Rönesans Gayrimenkul garantör sıfatıyla taraf olmuştur.

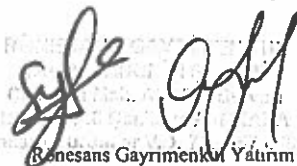
Kredi sözleşmesi kapsamında, Mel 2 Gayrimenkul veya Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün değişmesine sebep olacak pay devirlerinin gerçekleşmesi durumunda, Mel 2 Gayrimenkul kullanmış olduğu krediyi faizi ile birlikte zorunlu erken ödeme kapsamında ödeyecektir. Bununla birlikte, Mel 2 Gayrimenkul'ün sermayesini temsil eden payların tamamının ya da bir kısmının Ilıcak Ailesi kontrolündeki bir iştirake devredilmesi yönetim kontrolü değişikliği olarak addedilmeyecektir. Ek olarak, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yazılı izniyle, Mel 2 Gayrimenkul'ün halka arz edilmesi veya Mel 2 Gayrimenkul tarafından borçlanma aracı veya benzeri menkul kıymetler ihraç edilmesi halinde, söz konusu ihraçtan elde edilen tutar kredinin zorunlu erken ödenmesinde kullanılacaktır.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Mel 2 Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin tamamı Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Mel 2 Gayrimenkul'ün Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Mel 2 Gayrimenkul'ün maliki olduğu Samsun Piazza AVM ve Otel üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede birinci sırada 1.100.000.000 TL bedelli üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.
- Mel 2 Gayrimenkul'ün nitelikleri ilgili alacak devir sözleşmesinde verilen kira alacakları, sigorta alacakları ve türev işlem alacakları Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Mel 2 Gayrimenkul'den olan alacakları Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Mel 2 Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.

Salacak Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Salacak Gayrimenkul, 20 Nisan 2021 ve 6 Ekim 2023 tarihinde tadil edildiği haliyle QNB Finansbank A.Ş. ile Salacak Gayrimenkul'ün finansal borçların refinansmanını sağlamak amacıyla 157.000.000


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

284

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Kredi sözleşmesi kapsamında, Salacak Gayrimenkul'ün sermayesini temsil eden payların sahipliğinde doğrudan herhangi bir değişiklik meydana gelmesi, Salacak Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünde değişiklik meydana gelmesi, Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünde değişiklik olması ve Rönesans Holding Grubu'nun Rönesans Gayrimenkul sermayesindeki doğrudan veya dolaylı pay sahipliğinin %51'in altında düşmesi durumunda Salacak Gayrimenkul kullanmış olduğu krediyi faiz ve masrafları ile birlikte derhal erken geri ödeyecektir.

- Salacak Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin tamamı Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Salacak Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde QNB Finansbank A.Ş. lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.
- Salacak Gayrimenkul'ün QNB Finansbank A.Ş., Akbank T.A.Ş., Türkiye Garanti A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde QNB Finansbank A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Salacak Gayrimenkul'ün Rönesans Teknik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile inşaat işleri sözleşmesinden doğan alacakları, ilgili sözleşmelerde verilen kira alacakları ve sigorta alacakları QNB Finansbank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Salacak Gayrimenkul'den olan alacakları QNB Finansbank A.Ş.'nin kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar QNB Finansbank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Salacak Gayrimenkul'ün maliki olduğu Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede birinci sırada 315.000.000 Avro bedelli üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.
- Salacak Gayrimenkul'ün maliki olduğu Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde ikinci derecede birinci sırada 6.000.000 TL bedelli üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.

Tarabya Gayrimenkul, 30 Aralık 2016, 7 Aralık 2017, 26 Haziran 2020 ve 7 Mayıs 2021 tarihinde tadil edildiği haliyle OdeaBank A.Ş. ve Akbank T.A.Ş. ile Tarabya Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesinde verilen yatırım harcamalarının yüzde yetmiş beşinin finansmanı ve finansal borçların refinansmanı amacıyla azami 145.000.000 Avro tutarında nakdi kullandırımı konusunda 31 Mart 2015 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye Rönesans Gayrimenkul garantör sıfatıyla taraf olmuştur.





Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024

yapılması halinde Tarabya Gayrimenkul kullanmış olduğu krediyi bütün faizi ve masraflıyla derhal erken geri ödeyecektir.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Tarabya Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin tamamı Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Tarabya Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde teminat temsilcisi Odeabank A.Ş. lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.
- Tarabya Gayrimenkul'ün Odeabank A.Ş., Akbank T.A.Ş., Türkiye Garanti Bankası A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., nezdinde açtırdığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde teminat temsilcisi sıfatıyla Odeabank A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Tarabya Gayrimenkul'ün ilgili alacak devri sözleşmelerinde verilen kira sözleşmeleri, ofis kira sözleşmeleri, AVM yönetim sözleşmesi de dahil olmak fakat bunlarla sınırlı olmaksızın Tarabya Gayrimenkul'ün gelir getiren tüm ticari faaliyetlerine ilişkin akdedilmiş sözleşmelerden doğan tüm alacakları Odeabank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Tarabya Gayrimenkul'den olan alacakları Odeabank A.Ş.'nin kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar Odeabank A.Ş.'ye devredilmiştir.

Bakırköy Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

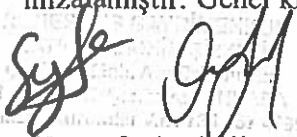
Bakırköy Gayrimenkul, IVF Investment and Credit Pte. Ltd. ve Gamstar Pte. Ltd. ile toplam 160.000.000 ABD Doları tutarında Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Nisan 2018 tarihinde ihraç ettiği 300.000.000 ABD Doları tutarındaki borçlanma aracının itfasının finansmanı ve işletme sermayesinin finansmanı ilişkin kredi kullandırımı konusunda 13 Nisan 2023 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır. Gamstar Pte. Ltd. dolaylı olarak tamamen GRPL'nin ilişkili şirketlerinden Eurovest Pte. Ltd'ye aittir.

Kredi sözleşmesi kapsamında Erman Ilıcak'ın Bakırköy Gayrimenkul üzerindeki yönetim kontrolünün sona ermesi, Rönesans Gayrimenkul'ün Bakırköy Gayrimenkul üzerinde yönetim kontrolünün sona ermesi veya Bakırköy Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün üçüncü bir kişi veya birlikte hareket eden üçüncü kişilere geçmesi durumunda, Bakırköy Gayrimenkul bütün faizi ve masrafları ile birlikte krediye erken geri ödeyecektir. Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Bakırköy Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin tamamı Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Bakırköy Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde IVF Investment and Credit Pte. Ltd. ve Gamstar Pte. Ltd. lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.

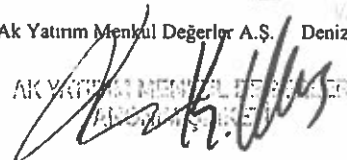
Bakırköy Gayrimenkul – Denizbank A.Ş. Genel Kredi Sözleşmesi

Bakırköy Gayrimenkul, 30 Kasım 2023 tarihinde Denizbank A.Ş. ile bir genel kredi sözleşmesi imzalamıştır. Genel kredi sözleşmesine ek olarak Bakırköy Gayrimenkul, 30 Kasım 2023 tarihinde


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

286

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


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



05 Nisan 2023

kredi veren sıfatıyla Denizbank ile toplam 60.000.000 Avro tutarlı, Maltepe Park Konut projesinin finansmanına ve bu kapsamda Bakırköy Gayrimenkul'ün işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasına ilişkin genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi imzalamıştır. 30 Kasım 2023 tarihli genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi, taraflar arasında imzalanan 30 Kasım 2023 tarihli genel kredi sözleşmesinin ayrılmaz bir parçası niteliğindedir. Genel kredi sözleşmesi ve ek vadeli kredi sözleşmesine Rönesans Gayrimenkul müteselsil kefil sıfatıyla taraf olmuştur.

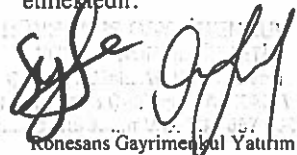
Genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi kapsamında Bakırköy Gayrimenkul'ün hissedarlık yapısında gerçekleşecek doğrudan veya dolaylı değişiklikler Denizbank A.Ş.'nin onayına tabi olacaktır. Bununla birlikte taraflar, Bakırköy Gayrimenkul'ün kontrolünün Ilıcak Ailesi⁹⁰ dışında bir aileye/kişiyeye/şirkete geçmesi sonucunu doğurmayacak hisse devri işlemlerinin Denizbank A.Ş.'nin onayını gerektirmeyeceği üzerinde mutabık kalmışlardır. Genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Rönesans Gayrimenkul, Bakırköy Gayrimenkul'ün genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesinden doğan yükümlülüklerinin tamamı için müteselsil kefil olmuştur.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün maliki olduğu Maltepe Park AVM ve Ofis üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede birinci sırada 120.000.000 Avro bedelli üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün Denizbank A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili mevduat rehin sözleşmesinde verilen hesaplarda bulunan tüm para cinslerinden tutarların tamamı ve/veya Eurobond ve tahvil gibi menkul kıymetler ile bunların getirileri üzerinde Denizbank A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün Rönesans Gayrimenkul'den olan 31 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 626.244.949,85 TL olan alacağı bu tutara tahakkuk ettirilecek faizler ile birlikte Denizbank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün 27 Haziran 2019 tarihinde Rönesans Gayrimenkul ile akdettiği inşaat danışmanlığı, yönetim danışmanlığı ve tesis yönetim sözleşmesi ve eklerinden doğan alacaklarının tamamı Denizbank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün ilgili alacak devri sözleşmesinde verilen mağaza kira sözleşmeleri ve ofis kira sözleşmelerinden doğan alacakları Denizbank A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş. ile akdettiği Maltepe Park Konut projesi inşaat işleri sözleşmesinden doğan alacakları Denizbank A.Ş.'ye devredilmiştir.

Mel 3 Gayrimenkul – EBRD Kredi Sözleşmesi

Mel 3 Gayrimenkul, 25 Mart 2024 tarihinde EBRD ile Kahramanmaraş Piazza AVM ve Şanlıurfa Piazza AVM'nin tadilat çalışmaları ile ilgili masrafların finansmanı ve Mel 3 Gayrimenkul, Mel 4

⁹⁰ Genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi kapsamında Ilıcak Ailesi; Erman Ilıcak, annesi, babası, eşi, kardeşleri veya çocuklarından her birini veya bunların tamamını veya bunların birlikte birkaçını ifade etmektedir.


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

287

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


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Gayrimenkul ve Göksu Gayrimenkul tarafından kiracılara sağlanacak kira indirimlerinin finansmanı amacıyla azami 30.000.000 Avro tutarında nakdi kredi kullandırımı konusunda 25 Mart 2024 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır.

Kredi sözleşmesi kapsamında EBRD'nin yazılı ön izni alınmaksızın Ilıcak ailesinin Mel 3 Gayrimenkul, Şirket veya Bakırköy Gayrimenkul'ün sermayesindeki doğrudan veya dolaylı pay sahipliğinin %50 artı bir payın altına düşmesi veya Ilıcak ailesinin bu şirketlerdeki yönetim kontrolünün sona ermesi temerrüt hali olarak düzenlenmiştir. Kredi sözleşmesi kapsamında Ilıcak ailesi Erman Ilıcak ve/veya İpek Ilıcak Kayaalp ve/veya bunların alt soyları, üst soyları, kardeşleri ve/veya kanuni haleflerini ifade etmektedir. Kredi sözleşmesi imzalanmış olmakla beraber, kredi sözleşmesi kapsamında verilecek teminatların sözleşmeleri taraflar arasında müzakere edilmeye devam etmektedir ve kısa süre içerisinde imzalanması planlanmaktadır. Kredi kapsamında aşağıdaki teminatların verilmesi konusunda taraflar mutabık kalmıştır:

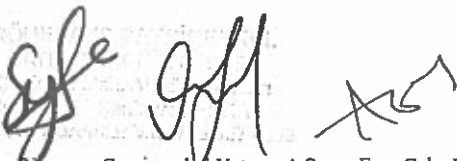
- Mel 3 Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin tamamı Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Mel 3 Gayrimenkul'ün maliki olduğu Kahramanmaraş Piazza AVM üzerinde fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde EBRD lehine birinci derecede birinci sırada üst sınır ipoteği tesis edilecektir.
- Bakırköy Gayrimenkul'ün Mel 3 Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde EBRD lehine rehin hakkı tesis edilecektir.
- Mel 3 Gayrimenkul'ün Denizbank A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde belirtilen hesapları üzerinde EBRD lehine rehin tesis edilecektir.
- Mel 3 Gayrimenkul'ün ilgili alacak devri sözleşmesinde verilen kira sözleşmeleri ve sigorta poliçelerinden elde edeceği tazminatları da dahil olmak fakat bunlarla sınırlı olmaksızın Mel 3 Gayrimenkul'ün gelir getiren tüm ticari faaliyetlerine ilişkin akdedilmiş sözleşmelerden doğan tüm alacakları EBRD'ye devredilecektir. Yine aynı sözleşme kapsamında Mel 3 Gayrimenkul'ün Bakırköy Gayrimenkul'den ve/veya Rönesans Gayrimenkul'den olan/olacak alacakları ve bu tutara tahakkuk ettirilecek faizler ile birlikte EBRD'ye devredilecektir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün ve Bakırköy Gayrimenkul'ün Mel 3 Gayrimenkul'den olan alacakları EBRD'nin kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınacaktır.

Hissedarlar Sözleşmeleri

RGY Hissedarlar Sözleşmesi

27 Ekim 2014 tarihinde Şirket'in hisse sahipleri, Şirket, Rönesans Holding ve Euro Efes S.à r.l arasında RGY Hissedarlar Sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar, RGY Hissedarlar Sözleşmesi'nde, 2 Ekim 2020 tarihli RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ne Ek Protokol No 1 ile yönetim kurulunun seçimine ilişkin çeşitli değişikliklere gitmiş ve 13 Nisan 2023 tarihinde akdedilen RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ne Ek Protokol No 2 ile Bakırköy Gayrimenkul'ün 13 Nisan 2023 tarihli kredi sözleşmesine taraf olunmasıyla ilgili tasfiye hükümlerini tadil etmişlerdir.

13 Temmuz 2023 tarihinde akdedilen Katılma Belgesi kapsamında Euro Cube, Euro Efes S.à r.l'nin sahip olduğu hisselerini devraldığını ve RGY Hissedarlar Sözleşmesi'de öngörülen ilgili



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

288

Ak Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.

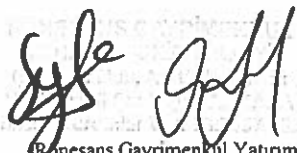


yükümlülüklerine tabi olduğunu kabul etmiştir. Euro Cube ve Euro Efes S.à r.l, GRPL'in tamamen sahibi olduğu tamamı dolaylı iştirakidir.

Rönesans Varlık ile Euro Cube, 28 Kasım 2023 tarihinde imza tarihinden halka arzın gerçekleşeceği tarihe kadar Şirket'in kurumsal yönetimine ilişkin olarak düzenlemek üzere bir protokol imzalamış olup, buna göre taraflar Rönesans Gayrimenkul'ün halka arz edilmesi ile ilgili olarak, RGY Hissedarlar Sözleşmesi'nin, sermaye piyasası mevzuatı gereklilikleri ve halka arz sonrası bazı yönetim düzenlemeleri dikkate alınarak tadil edilmesi hususunda gerekli adımların atılması konusunda mutabakat sağlamıştır.

Bu çerçeve RGY Hissedarlar Sözleşmesi 12 Şubat 2024 tarihinde imzalanmış ve halka arz tarihinde yürürlüğe girmek üzere tadil edilerek yeniden düzenlenmiştir. Bu çerçevede, Şirket sözleşmeye taraf olmaktan çıkmış ve kalan taraflar arasında aşağıdaki hususlarda mutabık kalınmıştır:

- Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe, genel kurulda Rönesans Varlık'ın, sahip olduğu imtiyazlı A grubu paylar yoluyla aday göstereceği üç yönetim kurulu üyesinden birini aday gösterme hakkına (yükümlülüğüne değil) sahip olacaktır. Bu çerçevede, Euro Cube'ün aday gösterme hakkını kullanmayı seçmesi halinde, Rönesans Varlık'ın sahip olduğu imtiyazlı A grubu paylar yoluyla belirleyeceği yönetim kurulu üyelerini tespit ederken, bir üyeyi Euro Cube'ün göstereceği kişi olarak belirlemesi gerekecektir. Söz konusu hak sadece Rönesans Varlık ve Euro Cube arasında ileri sürülebilen nisbi bir düzenleme olup Euro Cube'ün şirketler hukuku anlamında yönetim kurulu üyesi atama imtiyazı bulunmamaktadır.
- Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu ve bir yönetim kurulu üyesi aday gösterme hakkını kullanmadığı müddetçe, sermaye piyasası mevzuatı ve özellikle içsel bilgi ve özel durum açıklamalarına dair düzenlemeler izin verdiği ölçüde, her bir yönetim kurulu toplantısından sonra Rönesans Varlık tarafından belirlenen yönetim kurulu üyeleri ile Euro Cube yetkilileri Şirket'e ilişkin konuları değerlendirmek üzere bir araya gelecektir.
- Hisse devirleri (RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ne taraf olan hissedarların sahip olduğu hisselerin devrine ilişkin bazı kısıtlamalar da dahil olmak üzere) ve ilk devir yasağı dönemini takiben hisselerin satılması durumunda Şirket'in esas sözleşmesinde yapılması gereken tadillere ilişkin ilkeler yer almaktadır.
- Euro Cube'ün hissedarlık oranı %15 veya üzerinde olduğu ve Euro Cube tarafından yukarıda açıklandığı üzere aday gösterilen bir yönetim kurulu üyesi bulunmadığı sürece, Rönesans Varlık ve Rönesans Varlık tarafından imtiyaz kapsamında atanan yönetim kurulu üyeleri, sahibi oldukları oy haklarını aşağıda sayılan konularda karar alınması yönünde kullanmadan Euro Cube'ün onayını alacaktır. Euro Cube tarafından aday gösterilen bir yönetim kurulu üyesi olması halinde ise, Euro Cube'ün hissedarlık oranı %15 veya üzerinde olduğu sürece, aşağıda sayılan konularda bu yönetim kurulu üyesinin onayı aranacaktır. Bu düzenleme, şirketler hukuku anlamında Euro Cube lehine imtiyaz yaratmamaktadır ve Euro Cube ile Rönesans Varlık arasında bir oy sözleşmesi niteliğindedir ve sadece bu tarafları bağlamaktadır. Ayrıca, Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden bir hissedarlık oranına sahip olduğu sürece, Euro Cube'ün bir yönetim kurulu üyesi aday gösterme hakkını kullanıp kullanmamış


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

289

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.





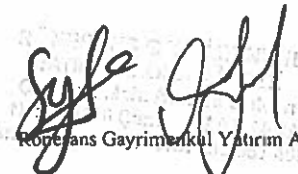
olmasından bağımsız olarak, Rönesans Varlık oy haklarını aşağıda sayılan konularda karar alınması yönünde kullanmadan Euro Cube'ün onayını alacaktır. Söz konusu konular şunlardır:

- Şirket'in amaç ve faaliyet konusundaki değişiklikler.
- Şirket'in yatırım kriterlerindeki değişiklikler.
- Şirket'in ilk halka arzı ve ilk halka arz şartlarına dair anlaşma.
- Şirket'in sermayesindeki bazı değişiklikler.
- Herhangi bir Grup şirketinin tasfiyesi.
- Şirket'in esas sözleşme ve diğer kurumsal belgelerindeki bazı değişiklikler.
- Şirket'in yönetim kurulu yapısındaki bazı değişiklikler.
- Denetçi değişiklikleri.
- Yıllık bilançoların onaylanması veya Şirket hesap döneminin değiştirilmesi.
- Belirli eşikleri aşan yatırımlar ve varlıkların elden çıkarılması ile ilgili kararlar.
- Sermaye artırımını nedeniyle Şirket hissedarlarının rüçhan haklarının kısıtlanması.
- Bir Rönesans Grubu şirketinin borcunu ya da yükümlülüğünü güvence altına almak için herhangi bir Grup şirketinin malvarlıkları üzerine takyidat kurulması.
- Grup şirketleri ile Rönesans Grubu şirketlerinin arasında, belirli eşikleri aşan sözleşmelerin imzalanması feshedilmesi veya tadil edilmesi.
- Bir kontrgarantinin bulunması durumu saklı olmak üzere, bir Grup şirketi dışında, herhangi bir üçüncü kişi için garanti verilmesi veya yükümlülük altına girilmesi.
- Bazı hissedar kredisi işlemleri.

Sermaye piyasası mevzuatı izin verdiği ölçüde ve Euro Cube, Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe; Rönesans Varlık, Euro Cube'ün Şirket'in iş ve işlemlerine ilişkin düzgün bir şekilde bilgi sahibi olmasını sağlayacak finansal bilgilerin Şirket tarafından Euro Cube ile paylaşılmasını sağlayacaktır.

Esentepe Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

16 Aralık 2013 tarihinde Şirket, Rönesans Holding A.Ş. ve Euro Taurus S.à r.l arasında bir hissedarlar sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar söz konusu bu sözleşme ile Esentepe Gayrimenkul ve Optimum İzmir AVM'nin yönetimi ve idaresine ilişkin konuları düzenlemişlerdir. Singapur'da mukim Euro Crescent, Euro Taurus S.à r.l'nin sahip olduğu hisselerin tamamını 13 Temmuz 2023'te devralarak 16 Aralık 2013 tarihli hissedarlar sözleşmesinin tarafı olmuştur. Euro Crescent ve Euro Taurus S.à r.l, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakleridir. Taraflar arasında akdedilmiş hissedarlar sözleşmesinin bazı önemli hükümleri aşağıda yer almaktadır:


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

290

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



05 Nisan 2024

- Esentepe Gayrimenkul sermayesini temsil eden paylar için A Grubu ve B Grubu hisse olmak üzere iki farklı hisse grubu tipi ön görülmüştür. A Grubu hissedar, Şirket ve ileride A Grubu hisseye sahip olabilecek kişileri; B grubu hissedar ise Euro Crescent ve ileride B grubu hisseye sahip olabilecek kişileri ifade etmektedir.
- Esentepe Gayrimenkul'ün yönetim kurulunun oluşturulmasında çeşitli imtiyazlar ön görülmüş ve bazı kararlara (kâr payı dağıtımı ile ilgili kararlar dahil) ilişkin yönetim kurulu ile genel kurulun toplantı ve karar nisaplarına ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır.
- Esentepe Gayrimenkul'ün hisse gruplarına tanınan imtiyazlara ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Sermaye artırımları halinde rüçhan hakkının hisse grupları arasında ne şekilde kullanılacağına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Esentepe Gayrimenkul'ün faaliyet planında ön görülmeyen bir olayın gerçekleşmesi sonucu ek sermaye ihtiyacı doğduğu durumda yönetim kurulu kararı veya bir hissedarın yapacağı bildirim sonucu hissedarların ek sermaye taahhüdünde bulunma yükümlülüğü altına gireceği ön görülmüştür.
- Hissedarlar tarafından yapılacak olan herhangi bir hisse devri işleminde, diğer hisseleri elinde bulunduran hissedarların sahip oldukları hisselerin bir kısmını veya tamamını, söz konusu hisse devri yapılacak kişi veya kişilere, satışı yapacak hissedarlar ile beraber satış hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir.

Kurtköy Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

4 Mart 2012 tarihinde Şirket, Rönesans Holding A.Ş. ve Euro Taurus S.à r.l arasında bir hissedarlar sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar bu sözleşme ile Kurtköy Gayrimenkul ve Optimum Ankara AVM'nin yönetimi ve idaresine ilişkin konuları düzenlemişlerdir. Singapur'da mukim Euro Crescent, Euro Taurus S.à r.l'nin sahip olduğu hisselerin tamamını 13 Temmuz 2023'te devralarak 4 Mart 2012 tarihli hissedarlar sözleşmesinin tarafı olmuştur. Euro Crescent ve Euro Taurus S.à r.l, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakleridir. Taraflar arasında akdedilmiş hissedarlar sözleşmesinin önemli hükümleri aşağıda yer almaktadır:

- Kurtköy Gayrimenkul sermayesini temsil eden paylar için A Grubu ve B Grubu hisseler olmak üzere iki farklı hisse grubu tipi ön görülmüştür. A Grubu hissedar, Şirket ve ileride A Grubu hisseye sahip olabilecek kişileri; B grubu hissedar ise Euro Crescent ve ileride B grubu hisseye sahip olabilecek kişileri ifade etmektedir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün yönetim kurulunun oluşturulmasında çeşitli imtiyazlar ön görülmüş ve bazı kararlara (kâr payı dağıtımı ile ilgili kararlar dahil) ilişkin yönetim kurulu ile genel kurulun toplantı ve karar nisaplarına ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün hisse gruplarına tanınan imtiyazlara ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Sermaye artırımları halinde rüçhan hakkının hisse grupları arasında ne şekilde kullanılacağına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.



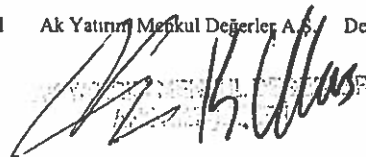
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

291

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.





05 Nisan 2024

- Kurtköy Gayrimenkul'ün faaliyet planında ön görülmeyen bir olayın gerçekleşmesi sonucu ek sermaye ihtiyacı doğduğu durumda yönetim kurulu kararı veya bir hissedarın yapacağı bildirim sonucu hissedarların ek sermaye taahhüdünde bulunma yükümlülüğü altına gireceği ön görülmüştür.
- Hissedarlar tarafından yapılacak olan herhangi bir hisse devri işleminde, diğer hisseleri elinde bulunduran hissedarların sahip oldukları hisselerin bir kısmını veya tamamını, söz konusu hisse devri yapılacak kişi veya kişilere, satışı yapacak hissedarlar ile beraber satış hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir.

Feriköy Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

7 Aralık 2012 tarihinde Şirket, Euro Taurus S.à r.l ve Rönesans Holding A.Ş. arasında bir hissedarlar sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar bu sözleşme ile Feriköy Gayrimenkul ve Optimum İstanbul AVM'nin yönetimi ve idaresine ilişkin konuları düzenlemişlerdir. Singapur'da mukim Euro Crescent Euro Taurus S.à r.l'nin sahip olduğu hisselerin tamamını 13 Temmuz 2023'te devralarak 7 Aralık 2012 tarihli hissedarlar sözleşmesinin tarafı olmuştur. Euro Crescent ve Euro Taurus S.à r.l, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakleridir. Taraflar arasında akdedilmiş hissedarlar sözleşmesinin önemli hükümleri aşağıda yer almaktadır:

- Feriköy Gayrimenkul sermayesini temsil eden paylar için A Grubu ve B Grubu hisseler olmak üzere iki farklı hisse grubu tipi ön görülmüştür. A Grubu hissedar, Şirket ve ileride A Grubu hisseye sahip olabilecek kişileri; B grubu hissedar ise Euro Crescent ve ileride B grubu hisseye sahip olabilecek kişileri ifade etmektedir.
- Feriköy Gayrimenkul'ün yönetim kurulunun oluşturulmasında çeşitli imtiyazlar ön görülmüş ve bazı kararlara (kar payı dağıtımı ile ilgili kararlar dahil) ilişkin yönetim kurulu ile genel kurulun toplantı ve karar nisaplarına ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır.
- Feriköy Gayrimenkul'ün hisse gruplarına tanınan imtiyazlara ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Sermaye artırımını halinde rüçhan hakkının hisse grupları arasında ne şekilde kullanılacağına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Feriköy Gayrimenkul'ün faaliyet planında ön görülmeyen bir olayın gerçekleşmesi sonucu ek sermaye ihtiyacı doğduğu durumda yönetim kurulu kararı veya bir hissedarın yapacağı bildirim sonucu hissedarların ek sermaye taahhüdünde bulunma yükümlülüğü altına gireceği ön görülmüştür.
- Hissedarlar tarafından yapılacak olan herhangi bir hisse devri işleminde, diğer hisseleri elinde bulunduran hissedarların sahip oldukları hisselerin bir kısmını veya tamamını, söz konusu hisse devri yapılacak kişi veya kişilere, satışı yapacak hissedarlar ile beraber satış hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir.

Kandilli Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

24 Eylül 2012 tarihinde Şirket ve Milta Turizm İşletmeleri A.Ş. arasında bir hissedarlar sözleşmesi imzalanmıştır. Milta Turizm İşletmeleri A.Ş.'ye ait paylar öncelikle 9 Mart 2017 tarihinde tescil






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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
 292 ANONİM ŞİRKETİ



edilen kısmi bölünme neticesinde İlke Turistik Yatırımlar A.Ş.'ye devrolmuş ve ardından İlke Turistik Yatırımlar A.Ş.'nin 2 Mart 2021 tarihinde tescil edilen birleşme işlemi ile Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. ile birleşmiştir. Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. külli halefiyet hükümleri çerçevesinde, söz konusu hissedarlar sözleşmesinin tarafıdır. Taraflar bu sözleşme ile Kandilli Gayrimenkul'ün yönetimi ve idaresine ilişkin konuları belirlemiş ve Ümraniye Arsası'nın idaresi ve muhtemel geliştirme projelerine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Taraflar arasında akdedilmiş hissedarlar sözleşmesinin önemli hükümleri aşağıda yer almaktadır:

- Kandilli Gayrimenkul sermayesini temsil eden paylar için A Grubu ve B Grubu hisseler olmak üzere iki farklı hisse grubu tipi öngörülmüştür. A Grubu hissedar, Şirket ve ileride A Grubu hisseye sahip olabilecek kişileri; B grubu hissedar ise Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. ve ileride B grubu hisseye sahip olabilecek kişileri ifade etmektedir.
- Kandilli Gayrimenkul'ün yönetim kurulunun oluşturulmasında çeşitli imtiyazlar öngörülmüş ve bazı kararların alınabilmesi için özel yönetim kurulu ile genel kurulun toplantı ve karar nisaplarının belirlenmesine ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır.
- Kandilli Gayrimenkul'ün hisse gruplarına tanınan imtiyazlara ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Sermayenin miktarı, hisselerin türü, sermaye artırımı halinde rüçhan hakkının hisse grupları arasında ne şekilde kullanılacağına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
- Hisselerin üçüncü kişilere bir bütün halinde devredilmesi esastır. Üçüncü kişilere kısmi devrin mümkün olmadığına ilişkin hükümler öngörülmüştür.
- Hissedarlar tarafından yapılacak olan herhangi bir hisse devri işleminde, hisselerini satan hissedar, hisselerini satmayan hissedarı çeşitli durumda elindeki hisseleri satmaya zorlayabilmektedir.
- Hissedarlar tarafından yapılacak olan bir hisse devri işleminde, diğer hisseleri elinde bulunduran hissedarların sahip oldukları hisselerin tamamını, söz konusu hisse devri yapılacak kişi veya kişilere, satışı yapacak hissedarlar ile beraber satış hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir.

Adi Ortaklık Sözleşmeleri

Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi – Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi Adi Ortaklığı Sözleşmesi

27 Kasım 2017 tarihinde Kabataş Gayrimenkul ve Şirket, Akdeniz Atatürk Kültür Sanat Eğlence ve Yaşam Parkı Yapımı ve İşletilmesi işine yönelik olarak gerçekleştirilen irtifak hakkı ihalesine konu Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan Antalya ili, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi'nde yer alan taşınmazdaki atıl vaziyetteki yapıların yıkımı, çeşitli ünite ve tesislerin yapımı ve 30 yıl süre ile işletilmesi işinin ifası amacıyla Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi – Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi Adi Ortaklığı Sözleşmesi'ni imzalamışlardır. Söz konusu bu adi ortaklığa Kabataş Gayrimenkul'ün katılma oranı %99,90, Rönesans Gayrimenkul'ün katılma oranı %0,10'dur. Kabataş Gayrimenkul söz konusu adi ortaklığın pilot ortağıdır. Adi ortaklığın Sermayesi 50.000 TL'dir ve söz konusu bu adi ortaklığın,


Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
293 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024



İlgili AVM'de faaliyet gösteren kiracıların en az yüzde otuz beşinin yazılı olarak Şirket'in faaliyetlerinden memnuniyetsizlik bildirmesi halinde ilgili Bağlı Ortaklık sözleşmeyi haklı nedenle feshetme hakkına sahiptir.

Varlık ve Tesis Yönetimi Sözleşmesi

Şirket ile Bağlı Ortaklıklar'dan Bostancı Gayrimenkul arasında, Bostancı Gayrimenkul'e ait taşınmaz varlıkların yönetimi için imzalanmış sözleşmeler bulunmaktadır. Sözleşmeler uyarınca Şirket başlıca aşağıdaki hizmetlerin yerine getirilmesinden sorumludur:

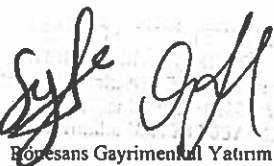
- Taşınmaz varlığın yönetilmesi, elde tutulması ve gerektiğinde elden çıkartılması hakkında Bostancı Gayrimenkul'e doğru ve sağlam tavsiyelerde bulunmak,
- Her zaman iyi gayrimenkul yönetim ilkelerine, sözleşme şartlarına ve Bostancı Gayrimenkul'e benzer bir gayrimenkul yatırımcısı için taşınmaz varlığın mevcut olan ya da gelecekte geliştirilebilecek haliyle benzer boyutta, türde ve kalitede olan bir gayrimenkule ilişkin hizmet sunan itibarlı, basiretli, kalifiye ve deneyimli varlık yöneticilerinden beklenecek şekilde ve makul olarak elde edilebilecek en iyi net operasyon geliri ile Bostancı Gayrimenkul'ün taşınmaz varlıktaki haklarının sermaye değerini ve satılma imkanını korumak ve geliştirmek arasında optimum dengeyi sağlayacak şekilde hizmet sunmak ve hareket etmek,
- Gerekli ruhsatlara, akreditasyonlara ve niteliklere sahip olarak, her zaman sözleşmenin ve mevzuatın kendisine verdiği yetkiler dahilinde hareket etmek.

Sözleşme tarafların üzerinde anlaşılan sona erme tarihinde feshedilmediği takdirde, bir yıllık dönemler halinde uzamaktadır. Bostancı Gayrimenkul dilerse, bu süre son bulmadan en geç bir ay önce yazılı bildirim yaparak sözleşmeyi fesih yönündeki iradesini Şirket'e bildirecektir. Taraflar otuz gün önceden yazılı bildirimde bulunarak sebep göstermeksizin sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

Varlık Yönetim Sözleşmeleri ve Gayrimenkul Yönetimi ve Kiralama Hizmetleri Sözleşmeleri

Şirket ile Ortak Girişimler'den Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul ve Kurtköy Gayrimenkul arasında, İlgili Bağlı Ortaklık'a ait ve sözleşmeye konu taşınmaz varlıklara ilişkin yönetim, kiralama gibi birtakım hizmetlerin Şirket tarafından sağlanmasına ilişkin varlık yönetim sözleşmeleri ve gayrimenkul yönetimi ve kiralama hizmetleri sözleşmeleri akdedilmiştir. Sözleşmeler uyarınca Şirket başlıca aşağıdaki hizmetlerin yerine getirilmesinden sorumludur:

- İş planlarına uygun olarak taşınmaz varlığın yönetilmesi, elde tutulması ve gerektiğinde elden çıkartılması hakkında ilgili Ortak Girişim'e doğru ve sağlam tavsiyelerde bulunmak,
- Türkiye Cumhuriyeti'nde birinci sınıf AVM'lerdeki gayrimenkul yönetimi ve kiralama hizmetlerinin tabi olduğu yüksek profesyonel özen standartlarına uygun hareket etmek
- Her zaman iyi gayrimenkul yönetim ilkelerine, sözleşme şartlarına ve ilgili Ortak Girişim'e benzer bir gayrimenkul yatırımcısı için taşınmaz varlığın mevcut olan ya da gelecekte geliştirilebilecek haliyle benzer boyutta, türde ve kalitede olan bir gayrimenkule ilişkin hizmet sunan itibarlı, basiretli, kalifiye ve deneyimli varlık yöneticilerinden beklenecek şekilde ve makul olarak elde edilebilecek en iyi net operasyon geliri ile ilgili Ortak Girişim'in taşınmaz


Hoesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

295 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetleri A.Ş.



varlıktaki haklarının sermaye değerini ve satılma imkanını korumak ve geliştirmek arasında optimum dengeyi sağlayacak şekilde hizmet sunmak ve hareket etmek,

- Herhangi bir konuya ilişkin olarak Ortak Girişim ile Ortak Girişim'in yüzde elli pay sahibi olan yatırımcı arasında çıkar çatışması olması halinde, Ortak Girişim'in menfaatlerini koruyacak şekilde hareket etmek kaydıyla, tüm konular hakkında gereğince, sadık ve bağlı bir şekilde, iyi niyetli ve etkin olarak profesyonelce (işe uygun şekilde), gereğince beceri ve özen göstererek, zamanında ve taşınmaz varlığın niteliğini ve ilgili Ortak Girişim'in ve Ortak Girişim'in yüzde elli pay sahibi olan yatırımcının menfaatlerini gözeterek hareket etmek,
- Gerekli ruhsatlara, akreditasyonlara ve niteliklere sahip olarak, her zaman sözleşmenin ve mevzuatın kendisine verdiği yetkiler dahilinde hareket etmek.

Sözleşme uyarınca başlıca aşağıdaki durumlarda Ortak Girişim sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olacaktır:

- Şirket'in sözleşme hükümlerini ihlal etmesi,
- Taşınmaz varlığın tamamının ya da önemli bir kısmının elden çıkarılması,
- Ortak Girişim'in yüzde elli pay sahibi olan yatırımcının sahip olduğu payları Şirket ile akdetmiş oldukları hissedarlar sözleşmesine uygun olarak üçüncü bir kişiye devretmesi ve Şirket'in ilgili Ortak Girişim'in pay sahiplerinden biri olarak kalması,
- Ortak Girişim'in yüzde elli pay sahibi olan yatırımcı, Şirket veya Bağlı Ortaklıklar'ın, ilgili Ortak Girişim'in sermayesinde pay sahibi olma sıfatlarını kaybetmeleri,
- Şirket'in ve/veya devralan diğer Bağlı Ortaklıklar'ın ilgili Ortak Girişim'in sermayesinde sahip oldukları payları Ortak Girişim'in yüzde elli pay sahibi olan yatırımcıya veya üçüncü bir kişiye devretmesi,
- Şirket'in yönetiminde kontrol değişikliği meydana gelmesi.

Elektrik Satım Sözleşmeleri

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar ile Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. arasında ikili elektrik satım sözleşmeleri akdedilmiştir. Bu sözleşmeler kapsamında, Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş., Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'a protokollerde kararlaştırılan bedel karşılığında elektrik enerjisi satmayı, Şirket ve Bağlı Ortaklıklar ise protokollerde kararlaştırılan bedeli ödemeyi üstlenmiştir. İlgili aktif enerji birim fiyatları taraflarca mutabık kalınan protokollerde belirlenmektedir. Sözleşmeler kapsamında Şirket ve Bağlı Ortaklıklar Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.'ye teminat vermemiştir. Sözleşmelerde taraflardan herhangi birine kayyum atanması, acze düşmesi, konkordato yahut iflasının talep edilmesi durumlarında diğer tarafa sözleşmeyi derhal feshetme hakkı tanınmıştır.

Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'a İlişkin Ofis Kira Sözleşmesi ve Alt Kira Sözleşmeleri

Şirket, Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'un ofis binasının yedinci, sekizinci ve dokuzuncu katlarında yer alan 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 numaralı bağımsız bölümleri 13 Aralık



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
296 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



2023 tarihinde İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'na toplam 469.233.000 TL bedel karşılığında devretmiştir.

Bununla birlikte, Şirket ile İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu arasında ilgili bağımsız bölümlerin İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu tarafından Şirket'e kiralanması için 20 Aralık 2023 tarihinde bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira sözleşmesi konusu bağımsız bölümler Şirket'in ana faaliyet konusu ile ilgili olarak ofis amaçlı kullanılmak üzere tahsis edilmiş ve kiralanmıştır. Şirket, İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun yazılı izni olmadan kullanma amacını değiştiremeyecektir.

Kira süresi, sözleşmenin imza tarihinden itibaren beş yıl olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte, 20 Aralık 2023 tarihi itibarıyla başlayıp 19 Mart 2024 tarihinde sona eren dönem taraflar arasında kira bedeli ödenmeyecek dönem olarak kararlaştırılmıştır. Taraflar arasında birinci yıl için aylık kira bedeli piyasa şartlarına uygun bir biçimde aylık 2.606.850 TL + KDV olarak kararlaştırılmış olup takip eden yıllar için kira bedelinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerine istinaden, her bir kira yılının başında on iki aylık TÜFE ortalamasının değişimi esas alınarak artırılacağı üzerinde mutabık kalınmıştır. Bu şekilde yapılacak hesaplama yalnızca artış yönünde geçerli olup, hesaplama dayalı olarak kira bedelinde indirim gerçekleştirilmeyecektir.

Sözleşme uyarınca Şirket, kira süresi boyunca herhangi bir zamanda İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun rızası aranmaksızın kira sözleşmesi konusu bağımsız bölümlerin tamamını veya bir kısmını Şirket'in kendi şirket grubuna bağlı bir şirkete, iştirakine veya hakim şirketine ve Şirket ile birleşme veya devralmadan sonra mevcudiyetini devam ettiren herhangi bir şirkete veya Şirket'in yeniden yapılanmaya gitmesinin sonucu olarak ortaya çıkan herhangi bir şirkete devredilmekte veya alt kiraya verebilmektedir. Bu kapsamda Şirket, sözleşme konusu bağımsız bölümlerin bazılarını piyasa teamüllerine uygun olarak Rönesans Grubu şirketlerine alt kiralama yoluyla kiralamaktadır.

Şirket, kira sözleşmesinin süresinin bitiminden altı ay önce, kira sözleşmesini yenileme veya sözleşme süresinin bitiminde sonlandırma talebini İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'na yazılı olarak bildirecektir. Şirket, kira sözleşmesini uzatma talebinde bulunursa taraflar, kira döneminin bitiminden en geç altı ay önce yeni kira döneminde uygulanacak kira bedeli üzerinde görüşmeler yapacaktır. İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu, tabi olduğu mevzuat uyarınca belirtilmesi gereken ekspertiz kira bedeli ve sözleşmede belirlenen son ayın kira tutarının on iki aylık TÜFE ortalamalarına göre değişimi esas alınarak artırılan tutardan yüksek olanı Şirket'e iletecektir. Şirket'in mutabık kalması durumunda sözleşmenin süresi beş yıl uzatılacaktır.



05 Nisan 2024

Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççı'nın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve İzahname'de yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İzahname'de yer alması gereken 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal yıllar için hazırlanmış olan konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları Ek 3'te yer almaktadır.

23.2. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların ünvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan konsolide finansal tabloları ve dipnotları PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiştir. İlgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü olarak olumlu görüş bildiren raporlar düzenlenmiştir.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, İhraççı'nın ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççı'nın Esas Sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket, İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla herhangi bir kâr dağıtımı gerçekleştirilmemiştir.

Şirket, kâr dağıtımı hususunda SPKn ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyar.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği



05 Nisan 2024


Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
298 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan yıllık bilançoda görülen net dönem kârı, varsa geçmiş yıllar zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

- a) %5'i çıkarılmış sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar kanuni yedek akçeye ayrılır.
- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket'in kâr dağıtım politikası çerçevesinde TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kâr payı ayrılır.
- c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kâr payının yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına veya pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kâr payı olarak dağıtmaya veya TTK'nin 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın %10'u TTK'nin 519. maddesi hükmünün ikinci fıkrası uyarınca ikinci yedek akçe olarak ayrılır ve genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

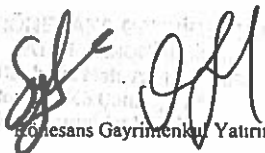
Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Bu amaçla, ilgili hesap dönemiyle sınırlı olmak üzere genel kurul kararıyla yönetim kuruluna yetki verilebilir.

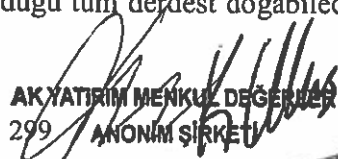
23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Son 12 ayda, Grup'un mali durumu veya karlılığı üzerinde önemli boyutta etkisi olabilecek ya da yakın geçmişte etkisi olmuş, Grup bilgisi dâhilinde derdest ya da başlatılması riski bulunan herhangi bir dava, hukuki takibat ya da tahkim işlemi bulunmamaktadır. Bu nedenle, Grup tarafından doğrudan herhangi bir risk taşınmamaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Grup'un taraf olduğu tüm derdest doğabilecek toplam risk, yaklaşık 13.315.731,78 TL'dir.


Hanesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
299 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



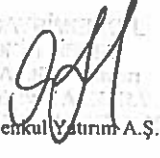
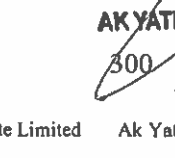
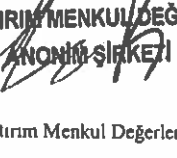
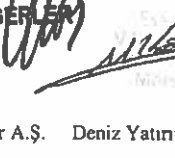
Grup'un ticari faaliyetleri değerlendirildiğinde yukarıda bahsi geçen dava riski miktarının, olağan bir tutar olduğu dūřunūlmektedir. Ayrıca, mevzuat uyarınca davacıların dava devam ederken talep tutarlarını arttırma hakkı bulunmakta olup, Grup'un tâbi olduğu dava ve talep risk tutarının yukarıda belirtilenden yüksek olması da ihtimal dâhilindedir.

şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi Ek 7'de yer alan bağımsız hukukçu raporunda bulunmaktadır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.



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

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Sermaye artırımını sonucu çıkarılıp Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Nama Yazılı	-	27.283.112	81,79	1,00	27.283.112	8,24

Euro Cube'e ait Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Nama Yazılı	-	6.074.338,00	18,21	1,00	6.074.338,00	1,84

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

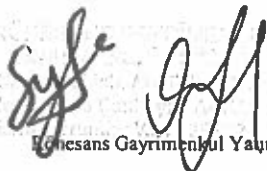
Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydıleştirmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydıleştirilmesi planlanmaktadır.



Egeçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
301 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dâhil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kârdan Pay Alma Hakkı

SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârdan pay alma hakkına sahiptir.

Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

a) Hakkın Doğumu ve Ödeme Zamanı

SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

b) Zamanaşımı

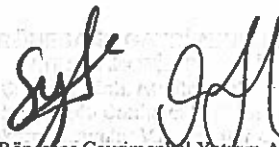
II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, ortaklar ve kâra katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun" hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Ancak "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazine İntikali Hakkında Kanun"un zamanaşımına ilişkin hükümleri 20 Haziran 2019 tarih ve 30807 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 10 Mart 2019 tarihli, E. 2018/136 ve K. 2019/21 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla bu tarihten itibaren zamanaşımına uğrayan söz konusu bedeller hazineye intikal etmeyecek olup, Şirket tarafından serbestçe özvarlığa dönüştürülebilecektir.

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü

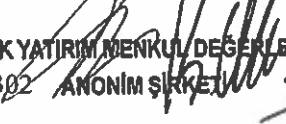
Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama yoktur.

d) Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı

Esas Sözleşme'nin 21. maddesi uyarınca, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan yıllık bilançoda görülen net


Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
302 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



dönem kârı, varsa geçmiş yıllar zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

- a) %5'i çıkarılmış sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar kanuni yedek akçeye ayrılır.
- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket'in kâr dağıtım politikası çerçevesinde TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kâr payı ayrılır.
- c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kâr payının yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına veya pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kâr payı olarak dağıtmaya veya TTK'nin 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın %10'u TTK'nin 519. maddesi hükmünün ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile Esas Sözleşme'de veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

e) Kâr payı avansı

Şirket genel kurulu, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Bu amaçla, ilgili hesap dönemiyle sınırlı olmak üzere genel kurul kararıyla yönetim kuruluna yetki verilebilir.

Oy Hakkı

SPKn'nin 30.maddesi ile TTK'nin 434. maddesi uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az 1 (bir) oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak kullanır.

Yeni Pay Alma Hakkı

TTK'nin 461. maddesi uyarınca, her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nin 18. maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, bu hak pay sahipleri arasında


Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
303 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmadığı sürece, yönetim kurulu tarafından sınırlandırılabilir. Yönetim kurulu, gerekli gördüğü takdirde sermaye artışında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırlandırılmasına dair karar alma konusunda Esas Sözleşme'de yetkilendirilmiştir.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı

TTK'nin 507. maddesi uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı

SPKn'nin 24. maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet serhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı

SPKn'nun 27. maddesi ve II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği uyarınca, gerçek ya da tüzel kişilerin pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip oldukları payların, Şirket'in oy hakları bakımından SPK tarafından belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, hâkim ortak sayılacak bu kişilerin azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler. Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu hallerde azınlık ortakların da paylarını, SPK düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden, ortaklıktan çıkarma hakkına sahip kişilere satma hakkı doğar.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı

SPKn'nin 19. maddesi ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Genel Kurula Davet ve Müzakerelere Katılma Hakkı

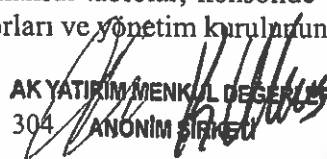
SPKn'nin 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK'nin 414., 415., 419., 425. ve 1527. maddeleri uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

SPKn'nin 14. maddesi, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve TTK'nin 437. maddesi uyarınca, finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel


Ramesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
304 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

kurul toplantısından en az 3 (üç) hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı

TTK'nin 445-451 maddeleri, SPKn'nin 18. maddesinin 6. fıkrası ve 20. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları

TTK'nin 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri uyarınca, sermayenin en az 20'de 1'ini (yirmide birini) oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurul toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az 20'de 1'ini (yirmide birini) oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az (bir) milyon TL olan pay


R. Nesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
305 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az 20'de 1'ini (yirmide birini) temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu Ankara Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren 4 (dört) yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin 20'de 1'ini (yirmide birini) temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı

TTK'nin 438. maddesi uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

22.02.2024 tarih ve 2024/4 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket, 303.716.888 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in Mevcut Ortakları'nın yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak, 27.283.112,00 TL tutarında artırılması suretiyle Şirket çıkarılmış sermayesinin 331.000.000,00 TL'ye yükseltilmesine, artırılan 27.283.112,00 TL sermayeye tekabül eden 27.283.112 adet payın ilgili mevzuata uygun olarak halka arz edilmesine karar vermiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

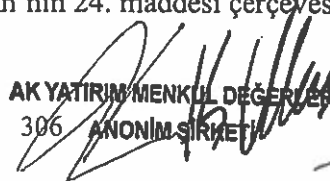
24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde, ilgili payların ya da oy haklarının elde edildiğinin kamuya açıklandığı zamanda diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nin 24. maddesi çerçevesinde belirlenir.


Konesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
306 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel üzerinden satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nin 208. maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nin 23. maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurul'ca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinde satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nin 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.



Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Şirket paylarının halka arzı öncesinde, SPK'nın payların ihracına ilişkin onay vermesi gerekmektedir.

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in Mevcut Ortaklar'ın sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka Arz Edilecek Paylar, Şirket'in Mevcut Ortaklar'ından Euro Cube'ün sahibi olduğu toplam 6.074.338,00 TL nominal değerli 6.074.338 adet B grubu nama yazılı paydan oluşan mevcut paylar ve Şirket tarafından ihraç edilecek 27.283.112 adet B grubu paydan oluşan paylardır. Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam nominal değeri 33.357.450,00 TL olup, bunların mevcut çıkarılmış sermayeye oranı %10,98, sermaye artırımını sonrasında ulaşılacak 331.000.000,00 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeye oranı ise %10,08 olacaktır. Bununla birlikte, Şirket kayıtlı sermaye sistemine tâbi olup, Paylar'dan satılamayan paylar olması durumunda, satılamayan paylar yönetim kurulu kararı ile iptal edileceğinden, nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arzın süresi ve bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2024 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.



Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
308 ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi

Satış, Ak Yatırım ve Deniz Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından, “Sabit Fiyat ile Talep Toplama” ve “En İyi Gayret Aracılığı” yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

Başvuru Şekli

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

- i. **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek kişiler ve (ii) yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan ve merkezi Türkiye’de bulunan tüm tüzel kişilerdir. SPK Kurul Karar Organı’nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca işbu izahnamenin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan kişiler ve bu kişilerin eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
- ii. **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye’de bulunan a) aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları (girişim sermayesi yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım fonları hariç olmak üzere), emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, b) emekli ve yardım sandıkları, 17.07.1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu geçici madde 20 uyarınca kurulmuş olan sandıklar, c) kamu kurum ve kuruluşları, TCMB ve ç) nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul’ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

SPK Kurul Karar Organı’nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış oldukları müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisi kapsamında değerlendirilmeyecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde yalnızca SPK Kurul Karar Organı’nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı’na uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

Bu halka arzda pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar’ın halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2 (c) bölümünde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine müracaat ederek talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar taleplerini sadece Konsorsiyum Liderleri’ne başvuruda bulunarak iletebileceklerdir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:


Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
309 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.
- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi.

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı'na göre içermesi gereken asgari bilgileri ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar iptal edilerek dağıtımına dâhil edilmeyecektir. Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar ile izahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer tarama sonucu dağıtımına dâhil edilmeyecek kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra her bir tahsisat grubuna dağıtım işlemi aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

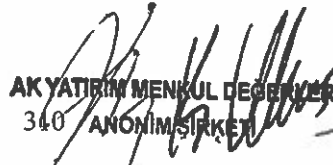
- Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan payların tamamı dağıtılınca kadar devam edilir.
- Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Her bir yatırımcıya dağıtılacak pay miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri de dikkate alınarak İhraççı tarafından karar verilecektir. SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca yeterli talep olması halinde, Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenir. Bir portföy yönetim şirketinin yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama portföy yönetim şirketi bazında ve %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketlerine ilişkin bahsi geçen kısıtlama kapsamında Ak Yatırım ve Deniz Yatırım portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek; ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde, yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri ve İhraççı'nın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.


Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
340 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve varlık blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da varlıklarındaki blokajlar işbu izahnamenin "Halka arza başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2 numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

Ak Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 2 (iki) tam iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek İhraççı'ya verecektir. İhraççı, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayladığını Ak Yatırım'a bildirecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar işbu izahnamenin 25.1.3.2.c (Başvuru yerleri) maddesinde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar 1,00 TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler nedeniyle / farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir blokaj olmayan varlıkların ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adedi ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.



Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak varlıklar ve/veya dövizler, teminat katsayıları ve teminata alışı ve bozdurmada uygulanacak fiyatlara ilişkin esaslar, aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / ilgili varlık için tabloda belirtilen Teminat Katsayısı

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı (%)	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde işlem anındaki cari alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları ("ÖSBA") (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	85	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında ve Kira Sertifikalarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık gösterge fiyatı veya Özel Sektör Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında ve Kira Sertifikalarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı /işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikası (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)	85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	90	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için sabah ilk açıkladığı gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)

[Signature]

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]

[Signature]

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

312

ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

[Signature]

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



TL Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi	100	-	-
Vadeli Döviz Mevduat Blokesi (Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi	90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan varlıkların asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen varlık adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili varlık için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan varlıkları teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan varlıklar üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan varlıklar bozdukulacaktır. Birden fazla varlığın teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan varlıklar en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdukulacaktır. Ancak ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, konsorsiyum üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan varlıkları kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler, talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum üyeleri ile emir iletimine aracılık eden acenteleri birbirlerinden farklı varlıkları teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler. Konsorsiyum üyelerinin ve acentelerinin teminata kabul edecekleri varlıklar işbu izahnamenin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut varlıklarını teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan varlıklar üzerinde, hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi hâlinde, teminat niteliğindeki varlıklar

05 Ocak 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

313

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

TC

ULUSLARARASI PİYASASI KURULU

UZMANLIK

hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtar gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden resen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri resen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaktırlar.

Satışı gerçekleştirilen pay bedelleri konsorsiyum üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin kendilerine bildirildiği günü takip eden en geç ikinci tam iş günü saat 12:00'ye kadar Ak Yatırım tarafından Akbank T.A.Ş. İstanbul Kurumsal Şube nezdinde açılan TR23 0004 6007 6388 8000 5046 79 numaralı halka arz hesabına komisyon kesintisi yapılmaksızın gönderilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve verme İşlemleri Hakkında Tebliğ'in (Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ) 15 inci maddesi çerçevesinde halka arz sırasında yasağa tabi olmayan konsorsiyum üyesi aracı kurumlar, Kurul Karar Organı'nın i-SPK.45.4 (24.03.2022 tarihli ve 14/461 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında müşterilerinin halka arza katılma taleplerini kredili sermaye piyasası aracı işlemi ile alabilirler. Ancak, bu şekilde kredili sermaye piyasası aracı işlemleri yaptırılması halinde, yatırımcılar tarafından halka arza ilişkin talebin iletildiği anda, kredi olarak kullandırılan nakdin, nakit başvurularda olduğu gibi ilgili banka hesabına aktarılacak üzere aracı kurumlar tarafından ayrı bir hesapta bloke edilmesi ve talep iletim anından başlamak üzere başta genel işlem sınırları, özel işlem sınırları ve asgari özkaynak oranları olmak üzere Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ'in kredili sermaye piyasası işlemlerine ilişkin hükümlerine ve kredili sermaye piyasası aracı işlemi yapacak aracı kurumun, ilgili mevzuat hükümlerini gözeterek belirlediği uygulama esaslarına uygun hareket edilmelidir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Liderleri'ne başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini halka arz sonuçlarının ilan edilmesini takip eden en geç ikinci iş günü saat 12:00'ye kadar Ak Yatırım tarafından Akbank T.A.Ş. İstanbul Kurumsal Şube nezdinde açılan TR23 0004 6007 6388 8000 5046 79 numaralı halka arz hesabına göndereceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini Ak Yatırım'a ödemekten imtina edemezler.

Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki yetkili kuruluşların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubelerine, taleplerini iletmek için başvurulabilirler.


Röhensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


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


Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Konsorsiyum Liderleri tarafından toplanacaktır.

KONSORSİYUM LİDERLERİ

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center, 4. Levent, İstanbul

Tel: 0212 334 94 94, Faks: 0212 249 12 87

Ak Yatırım Genel Müdürlük ve Ak Yatırım Ankara, Antalya, Adana, Bursa, Bakırköy, Bağdat Caddesi, Buyaka, İzmir, Nişantaşı şubeleri, www.akbank.com internet adresi, Akbank mobil uygulaması ve 444 25 25 numaralı telefon

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli İSTANBUL

Tel: 0212 348 91 91 Faks: 0212 211 83 16

MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

KONSORSİYUM ÜYELERİ

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 371 18 00 Faks: 0212 371 18 01

Ankara, Bursa, İzmir-Göztepe, İzmir, İstanbul-Beylikdüzü, Mersin, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Kadıköy, Antalya, Kayseri, Denizli, Ankara-Çankaya, Eskişehir, Çanakkale, Kırıkkale, İstanbul-Zorlu Center, Konya, Dumlupınar, İstanbul Merkez, İstanbul-Cevizli, Ankara-Tunalı Hilmi, İzmir-Konak, Ankara-Çukurambar, İstanbul-Nurol Tower şubeleri, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet adresi

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Keskin Kalem Sok. No:29, 34394 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 216 26 61 Faks: 0212 266 05 43

0212 216 26 61 no'lu telefon, İzmir şubesi, www.acar.com.tr internet adresi ve Acar Mobile uygulaması

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Taşyoncası Sk. T4 Apt. No:1 U/B256 34485- Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 444 09 68 - 0212 304 1919 Faks: 0212 290 21 41

Sarıyer Şube, Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu, Pamukkale/Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu, 0212 444 09 68 - 0212 304 1919 no'lu telefon ve www.ahlatciyatirim.com.tr internet adresi

ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70 Faks: 0212 370 03 71

Ankara, İzmir, Erzurum ve Karabük Şubeleri, www.albyatirim.com.tr internet adresi ve ALB Yatırım mobil uygulaması

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sok. No:10 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları, 0212 213 08 00 numaralı telefon, Alnus Trader ve www. alnusyatirim.com internet adresi

ALTERNATİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mah. Azerbaijan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer / İstanbul

Tel: 444 00 54 Faks: 0212 231 38 42

444 00 54 numaralı telefon numarası, www.alternatifyatirim.com.tr internet adresi ve Alternatif Trader mobil uygulaması

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Saray Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye / İstanbul

Tel: 0216 649 77 00 Faks: 0216 634 58 78

Genel Müdürlük ve şubeleri ile Anadolubank'ın tüm şubeleri ve Anadolubank Mobil mobil uygulaması

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu / İSTANBUL

Tel: 0212 310 63 84 Faks: 0212 310 62 10

Merkez Şube: Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul

Merkez Şube: Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul, Bostancı İrtibat Bürosu: Tel: +90 212 310 6010 Bağdat Cad. Büyükhanlı Konutları B1 BL K:3 d:13 Suadiye İstanbul, Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Şubeleri, Ata Yatırım'ın 0212 310 60 60 no'lu telefon numarası, www.atayatirim.com.tr internet adresi ile ATA YATIRIM ve NKOLAY uygulamaları

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy İSTANBUL

Tel: 0216 547 13 00 Faks: 0216 547 13 98-99

444 1 263 numaralı telefon, www.bmd.com.tr internet adresi ve BMD Trader mobil uygulaması

BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

15 Temmuz Mah. Gülbahar Cad.No.43/8 Güneşli/ Bağcılar/İstanbul

Tel: (0212) 410 05 00 Faks: (0212) 410 05 05

www.bullsyatirim.com internet adresi

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 317 27 27 Faks: 0212 317 27 26

Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri ile <https://www.burgan.com.tr/> ve <https://www.burganyatirim.com.tr/> internet adresleri ve Burgan Trade mobil uygulaması



05 Nisan 2024

Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
317 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 (850) 450 36 65 Faks: 0 (212) 353 10 46

Merkez Şube/ Kalamış ve Gaziantep irtibat bürosu ile www.dinamikyatirim.com.tr adresi ve D-hub mobil uygulaması

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Towers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul

Tel: (0212) 384 10 10, Faks: (0212) 318 48 40

Garanti BBVA Mobil ve www.garantibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: (0216) 453 00 00, Faks: (0216) 377 11 36

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, 0216 453 00 53 no'lu telefon ve www.gedik.com adresi

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul

Tel: (0212) 244 55 66, Faks: (0212) 244 55 67

Merkez Şube, İzmir, Denizli, Bursa, Adana ve Ankara Şubeleri, 444 0 321 no'lu telefon, www.global.com.tr adresi ve Global On-Line mobil uygulaması

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İSTANBUL

Tel: (216) 285 09 00, Faks: (216) 688 53 90

Halk Yatırım İstanbul(Avrupa), İstanbul(Asya), Adana, Ankara, Ankara Başkent, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun Şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, 444 42 55 no'lu telefon www.halkbank.com.tr ve www.halkyatirim.com.tr internet adresleri ile Halk Yatırım Borsa, Halk Yatırım Trader, Halkbank Mobil ve Halk Yatırım Mobil uygulamaları



Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Dereboyu 2 Cad. No:13 34398 Maslak Sarıyer / İstanbul

Tel: (0212) 276 27 27, Faks: (0212) 276 29 00

www.icbcyatirim.com.tr web adresi, ICBC Yatırım mobil uygulaması

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:8 Kat:10 Sarıyer / İSTANBUL

Tel: (0212) 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir İrtibat Büroları, ING Özel Bankacılık şubeleri, www.ing.com.tr, 0850 222 0 600 no'lu telefon ve ING MOBİL uygulaması

İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnkılap Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye /İstanbul

Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75

Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Göktürk, Levent, Etiler, Şişli, Maslak, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun, Van, Denizli ve Nilüfer İrtibat Büroları, www.infoyatirim.com adresi ve İfoTrade Pro uygulaması

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Caddesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: (0212) 329 32 00 Faks: 0212 328 30 81

(0212) 329 33 10 no'lu telefon ve https://www.integralyatirim.com.tr internet adresi

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (0212) 350 20 00, Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Bodrum, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Mersin, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Bahçeşehir, Beylikdüzü, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Tuzla, Yeşilyurt), Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web, TradeMaster Mobile Uygulaması, Herkese Borsa mobil uygulaması (Herkese Borsa uygulamasında başvuru sırasında teminat olarak kabul edilebilecek kıymetler sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu'dur.), Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr



05 Nisan 2024

Rönese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sk. No:6 Safer İş Merkezi Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 286 30 00, Faks: (0212) 286 30 50

0212 286 30 00 numaralı telefon, marbasmenkul.com.tr adresi ve Mtrader2 uygulaması

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İSTANBUL

Tel: (0216) 681 34 00, Faks: (0216) 693 05 70-71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şube, acentalar, irtibat büroları, <https://www.meksa.com.tr/> internet adresi ve Meksa Mobile uygulaması

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Nurok Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak Sarıyer İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88,

0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36, Faks: (0212) 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli Şubeleri ile <https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp> adresi, 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88, 0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 no'lu telefonlar, Aktif Trader Mobil, Osmanlı Mobil uygulamaları

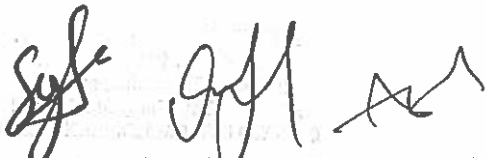
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İstanbul

Tel: (0212) 319 12 00, Faks: (0212) 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, 0850 222 0 414 no'lu telefon, www.oyakyatirim.com.tr, www.fibabanka.com.tr adresleri, OYAK Yatırım ve Fibabanka mobil uygulamaları

05 Nisan 2024



Roncsans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
320 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi-Esentepe Mah. Harman 1 Sokak No: 7-9 K:3 Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 239 10 00, Faks: (0212) 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bostancı, Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Nişantaşı, Ordu, Trabzon irtibat büroları, www.phillipcapital.com.tr adresi ve (0212) 239 10 00 no'lu telefon ve Phillip Mobile G uygulaması

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Gümüşsuyu Mahallesi İnönü Caddesi Işık Apt. No:53 Kat:5 D:9/10 Taksim Beyoğlu İSTANBUL

Tel: 0212 293 95 00 Faks: 0212 293 95 60

0212 293 95 00 numaralı telefon ve <https://online.piramitmenkul.com.tr/login> internet adresi

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat: 6-7 34394 Şişli İstanbul, Türkiye

Tel: 0212 336 70 00 – 0212 336 73 73 Faks: 0212 282 22 55

QNB Finansinvest'in tüm şubeleri, QNB Mobil (Sadece TL peşin ve TL vadeli mevduat teminata alınarak kabul edilecek başvurular.), QNB Finansbank A.Ş.'nin tüm şubeleri, 0212 336 73 73 telefon numarası, QNB Finansinvest uygulaması ve internetsube.qnbfi.com adresi

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL

Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler / İstanbul

Tel: (0212) 355 46 46, Faks: (0212) 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, Karşıyaka, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum irtibat büroları ve OdeaBank A.Ş. şubeleri, <http://www.tacirler.com.tr/> internet adresi ve Tacirler Yatırım Mobil uygulaması



Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

321

ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnkılap Mah. Sokullu Cad. No:7A 34768 Ümraniye / İstanbul

Tel: (0216) 636 44 44, Fax: (0216) 631 44 00

TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile Türk Ekonomi Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.teb.com.tr internet adresi ve cepteteb mobil uygulaması

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Antalya İrtibat Bürosu, Akasya İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Bodrum İrtibat Bürosu, Kadıköy İrtibat Bürosu ve www.terayatirim.com adresi

TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul

Tel: (0212) 345 00 62-66, Faks: (0212) 345 07 66

Ankara, İzmir ve Adana irtibat büroları ile 444 39 34 numaralı telefon ve www.trive.com.tr web adresi

TURKISH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 - Levent / İstanbul

Tel: (0212) 315 10 00, Faks: (0212) 315 10 02

Genel Müdürlüğü ve tüm şubeleri ve www.turkishyatirim.com adresi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak İstanbul, Türkiye

Tel: (0212) 367 36 36, Faks: (0212) 346 10 40

İstanbul, Ankara, İzmir ve Bağdat Caddesi şubeleri, <https://www.utrade.com.tr>, <https://www.unlumenkul.com> internet adresleri ve UTRADE & Piapiri mobil uygulamaları



Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
322 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F-2/A Blok 34335 Beşiktaş – İstanbul

Tel: + 90 212 352 35 77 Faks: + 90 212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 0724, T. Vakıflar Bankası T.A.O. www.vakifbank.com.tr, Vakıf Yatırım www.vakifyatirim.com.tr adresleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık mobil uygulaması

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL

Tel: 0212 319 80 80, Faks: 0212 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve YKB İnternet Şube, Yatırım Dünyam web sitesi, 444 0 444 telefon numaralı Müşteri İletişim Merkezi, www.yapikredi.com.tr ve www.yatirimdunyam.com.tr internet siteleri ve YKB Mobil Bankacılık uygulaması

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı, Beyoğlu / İstanbul

Tel: (0212) 317 69 00, Faks: (0212) 282 15 50-51

Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, (0212) 317 69 00 numaralı telefon, www.yf.com.tr adresi ve YFTrade Mobile uygulaması

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 34330 Beşiktaş-İSTANBUL

Tel: 0212 339 80 80

0850 22 22 979 numaralı telefon, www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr internet adresleri, ZBORSA, ZİRAAT TRADER, ZİRAAT MOBİL uygulamaları Her bir konsorsiyum üyesinin teminata kabul edeceği varlıklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Varlık
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Akbank T.A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. DenizBank A.Ş.	Para Piyasası Fonu (Sadece DLY fonu kabul edilecektir.)
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS



Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Döviz (ABD Doları, Avro)
Acar Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ALB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • TL Vadeli Mevduat • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat • TL Katılma Hesabı • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • TL Vadeli Mevduat • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat • TL Katılma Hesabı • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • TL Vadeli Mevduat • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat • TL Katılma Hesabı • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) (Anadolubank Mobil uygulaması üzerinden yapılacak başvurularda, yatırımcının Anadolu Yatırım nezdindeki cari hesabında bulunan TL tutarı sadece teminat olarak dikkate alınacaktır. Diğer kanallarda ise belirtilen tüm teminatlar dikkate alınmaktadır.)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS



05.05.2024

[Signature]
Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
324 ANONİM ŞİRKETİ

[Signature]
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

[Signature]
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Aktif Yatırım Bankası A.Ş.	- Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (GPY1. Ve GPY 2. Para piyasası fonu) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY) - TL DİBS - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) - TL Vadeli Mevduat - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat - TL Katılma Hesabı - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı
Global Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) - TL Vadeli Mevduat



Signature

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
325 ANONİM ŞİRKETİ

Konesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat - TL Katılma Hesabı - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı
İNG Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Döviz (ABD Doları, Avro)
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) - TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)
Marbaş Menkul Değerler Anonim Şirketi	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Döviz (ABD Doları, Avro)
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (OYL) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) - TL DİBS - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Fibabanka A.Ş.	

05 Nisan 2024



[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Döviz (ABD Doları, Avro)
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) - TL Vadeli Mevduat - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat - TL Katılma Hesabı - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece QNB Finans Portföy Para Piyasası Fonu - Fİ5) (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır) - TL Vadeli Mevduat - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)
QNB Finansbank A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece QNB Finans Portföy Para Piyasası Fonu - Fİ5) (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır) - TL Vadeli Mevduat - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Şekerbank T.A.Ş.	
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
OdeaBank A.Ş.	
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (TKM) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK)
Türk Ekonomi Bankası A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (TKM) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) (Yalnızca vadesiz ABD Doları DTH'ları ve vadesiz Avro DTH'ları kullanılabilir.) - TL Vadeli Mevduat (Özellikli mevduat ürünleri hariç olmak üzere vadesi tahsilat günü ile aynı valör gününe sahip TL mevduatlar kullanılabilir.)
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu



05 Nisan 2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
327 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	• TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece KIE Fonu) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • TL Vadeli Mevduat • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat • TL Katılma Hesabı • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Katılma Hesabı
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Döviz (ABD Doları, Avro)
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro) (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç) • TL Vadeli Mevduat (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç) • Döviz (ABD Doları, Avro) Cinsinden Vadeli Mevduat (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1)



Syfe
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AK
Euro Cube Private Limited

AK
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
328 ANONİM ŞİRKETİ

AK
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK
05 Nisan 2024

	- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2) - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Araçları (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) (Yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) - TL Vadeli Mevduat - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası (Sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.) - Döviz (ABD Doları, Avro)
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
Pay Menkul Değerler A.Ş.	
Prim Menkul Değerler A.Ş.	



d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde ve hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla konsorsiyum üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine iletilmesini takip eden en geç üçüncü tam iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

a) Talep toplama öncesinde aşağıdaki durumlardan birisinin oluşması hâlinde, Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler, karşılıklı anlaşmaya vararak, aralarında imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni derhâl sona erdirip halka arzı durdurulabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebileceklerdir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle halka arza ilişkin yükümlülüklerin yerine

[Signatures]

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

[Signatures]
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
328 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

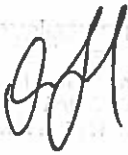
[Signatures]
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, salgın hastalık, deprem, su baskını gibi doğal afetlerin ve mücbir sebeplerin meydana gelmesi,
- Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından, dünyada ve/veya Türkiye’de önemli sonuçlar doğuran ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya İhraççı’nın faaliyet gösterdiği sektör ya da İhraççı’nın mali bünyesindeki gelişmelerin, Halka Arz Edilecek Paylar’ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- İhraççı, İhraççı’nın yöneticileri, doğrudan ve dolaylı ortakları veya bağlı kuruluşları hakkında payların pazarlanmasını veya halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli takip başlatılması veya Halka Arz Edenler aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması,
- Halka Arz Edenler tarafından halka arzdan vazgeçilmesi,
- Nihai halka arz fiyatının veya halka arz yapısının tespiti ile ilgili olarak (özellikle Konsorsiyum Liderleri tarafından önerilen fiyat istikrarı ve/veya teşvikler) Konsorsiyum Liderleri ve Halka Arz Edenler arasında uzlaşmaya varılamaması,
- SPK ve/veya Borsa İstanbul izinlerinin verilmemesi.

b) Talep toplamanın başlamasından dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasına kadar geçen süre içinde aşağıdaki durumlardan birinin oluşması hâlinde, Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilebilir.

- Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, halka arzın tamamlanmasını engelleyebilecek önemli bir sebebin ortaya çıkması,
- Nihai halka arz fiyatının veya halka arz yapısının tespiti ile ilgili olarak (özellikle Konsorsiyum Liderleri tarafından önerilen fiyat istikrarı ve/veya teşvikler) Konsorsiyum Liderleri ve Halka Arz Edenler arasında uzlaşmaya varılamaması,
- Toplanan kesin talebin Halka Arz Edilecek Paylar’ın miktarından az olması,
- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi’nden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, salgın hastalık, deprem, su baskını gibi doğal afetlerin ve mücbir sebeplerin meydana gelmesi,



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
330 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Haziran 2021

- Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından, dünyada ve/veya Türkiye’de önemli sonuçlar doğuran ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya İhraççı’nın faaliyet gösterdiği sektör ya da İhraççı’nın mali bünyesindeki gelişmelerin, Halka Arz Edilecek Paylar’ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- İhraççı, İhraççı’nın, yöneticileri, doğrudan ve dolaylı ortakları veya bağlı kuruluşları hakkında payların pazarlanmasını veya halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli takip başlatılması veya Halka Arz Edenler aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması.

Yukarıda (a) ve (b) maddelerinin uygulanmasında “önemli sebep”, halka arzın tamamlanmasını engelleyebilecek nitelikte, uygulamada “önemli sebep” olarak kabul edilen durumlar ile dünyanın herhangi bir yerinde veya Türkiye’de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri de içermektedir.

c) Dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte, dünyanın başlıca finans piyasaları veya Türkiye’de ciddi olumsuz ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmelerin oluşması hâlinde, Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından aralarında imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilebilir ve halka arz iptal edilir.

Yukarıda (b) ve (c) maddelerinde yer alan koşullar sebebiyle, talep toplama sürecinin başlamasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen sürede halka arzın iptali hâlinde, Halka Arz Edenler nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerinin TCMB gecelik faizi üzerinden nemalandırılmış tutarlarını ilgili yatırımcılara ödeyecektir.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar işbu izahnamenin “Halka arza başvuru süreci” başlıklı 25.1.3.2 numaralı bölümünün “b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi” başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

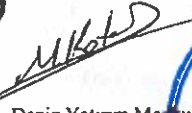
Talep adetlerinin 1 adet ve katları şeklinde olması şarttır. Tüm yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

SPK Kurul Karar Organı’nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının ait olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


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


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Haziran 2024

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8. maddesi ve İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği madde 24 uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya Halka Arz Edenler tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine iletilmesini takip eden üçüncü tam iş gününe kadar teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki (2) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

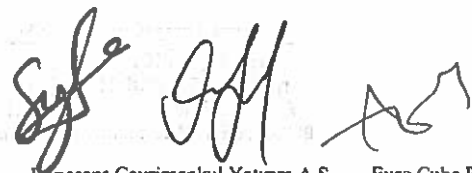
Mevcut Ortaklar için yeni pay alma hakkı, ortak satışı yanında sermaye artırımını yoluyla da halka arzın gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

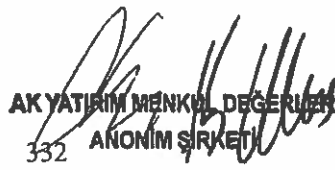
25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.



Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
332 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların fiyatını, değerini, yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde pay sahiplerinin ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi ve kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Kişi	Kurum
Erman Ilıcak	Rönesans Holding A.Ş.
İpek Ilıcak Kayaalp	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Kamil Yanıkömeroğlu	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Özgür Canbaş	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Yağmur Yaşar	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Sercan Yüksel	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Ömer Sinan Tekol	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Yalım Gürakan	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Melis Kapancı	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Özlem Songur	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Ali Alper	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Erhan Benim	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Elif Batuş	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Sarper Demiray	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Kevser Kök	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Ece Dinç Ertezük	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Onur Üzmez	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Osman Baki Doğanay	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

05 Nisan 2024



[Signatures]

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
333 ANONİM ŞİRKETİ

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İsmail Yiğit Köse	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Doruk Sekmen	Rönesans Holding A.Ş.
Kıymet Fidan	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Uğur Sebzeci	Rönesans Holding A.Ş.
Emre Baki	Rönesans Holding A.Ş.
Mert Erdoğan	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ahmet Kemal Atasoy	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Süleyman Cengiz	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Engin Yegül	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nesligül Onyedioğlu	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Duygu Haker Şen	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ali Can Selçuk	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Canan Serbest	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kemal Ulaş Ünal	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yiğit Can Ayla	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Serra Cevahir	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Muhammed Furkan Aktaş	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Pınar Ayşe Aras	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet İlgen	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Çağlar Şengil	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Dilek Erdoğan	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hakan Ateş	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tanju Kaya	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Bora Böcügöz	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Hüseyin Melih Akosman	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024



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

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

[Signatures]
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Sinan Yılmaz	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Enver Erdem	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tuğba Çakın	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Cumhur Örnek	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Hakan Durakoğlu	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Orkun Gödek	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mehmet Akif Yıldıztekin	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Nurullah Erdoğan	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Murat Pişkinsüt	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
İhsan Engindeniz	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Melda Finanser	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Pınar Taştutan	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Hakkı Evren Yıldırım	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Çağatay Ünsal	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ege Özer	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Muhsin Keskin	Esin Avukatlık Ortaklığı
Seray Karaalp	Esin Avukatlık Ortaklığı
Bora Kılıç	Esin Avukatlık Ortaklığı
Serap Süer	Esin Avukatlık Ortaklığı
Mehmet Numan Özdemir	Esin Avukatlık Ortaklığı
Ali Çetin	Esin Avukatlık Ortaklığı
Ahmet Semih Aktaş	Esin Avukatlık Ortaklığı
Ahmet Furkan Karagölge	Esin Avukatlık Ortaklığı
Meltem Sarıtaş	Esin Avukatlık Ortaklığı
Remziye Duru Çelebi	Esin Avukatlık Ortaklığı



05 Aralık 2024

Alp Mungan	Esin Avukatlık Ortaklığı
Alparslan Erbay	Esin Avukatlık Ortaklığı
Burak Özpoyraz	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Reşat Aktaş	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Selçuk Özçalışan	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Doruk Kocagil	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İlayda Aysal	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sabahattin Tekin	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Melike Doğan	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Alican Babaloğlu	Yalçın Babaloğlu Kemahlı Hukuk Bürosu
Hülya Kemahlı	Yalçın Babaloğlu Kemahlı Hukuk Bürosu
Ayşegül Önel	Yalçın Babaloğlu Kemahlı Hukuk Bürosu
Eylül Sakoğlu	Yalçın Babaloğlu Kemahlı Hukuk Bürosu
Berk Ünsal	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Burak İdris Zerenüz	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Buse Özyurt Tuna	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Büşra Gündoğdu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Bilge Sevilengül	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Burak Yürür	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Doğuşcan Iğdır	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ece Kadioğlu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



05 Nisan 2024

[Handwritten signatures]

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
336 ANONİM ŞİRKET

Efesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Güneş Özçelik	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Macide Eren	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Meltem Minareci	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Muhammet Sözen	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mustafa Alperen Yörük	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Nevim Kurt	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ozan Kolcuoğlu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Sedat Kara	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şebnem Alp	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tolgahan Kavraz	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18. maddesi uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin en az %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunludur. SPK, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya Halka Arz Edenlerin talebi de dikkate alınarak, bahsi geçen asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar azaltmaya veya bir kat daha artırmaya yetkilidir.

Halka arz edilecek toplam 33.357.450,00 TL nominal değerli payların;

26.685.960 TL nominal değerdeki (%80)'lik kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a,

05 Hisse 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
337 ANONİM ŞİRKETİ

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

6.671.490 TL nominal değerdeki (%20)'lik kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a, gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdelere:

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 5'inci fıkrası hükmü kapsamında talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda, kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraçının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Halka arzda herhangi bir yatırımcı grubuna herhangi bir ayrıcalık tanınmamaktadır.

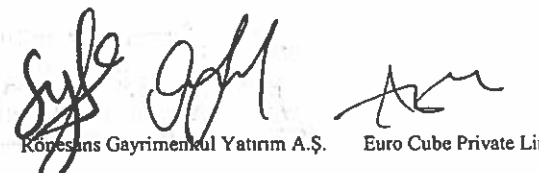
e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının, bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda; o grupta bulunup da talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş tüm yatırımcılara (bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara yatırımcı başına olmak üzere) en az bir adet pay dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının, bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden fazla olduğu durumlarda ise, hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına, Konsorsiyum Liderleri'nin nerileri de dikkate alınarak İhraı tarafından Kurul'un II-5.2 Sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19. maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için, talep toplama sonucunda payların dağıtımı sırasında bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarları hesaplamada dikkate alınacaktır. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınan durumlarda, dağıtıma konu olacak talep Konsorsiyum Liderleri tarafından belirlenecektir.


Konsans Gayrimenkul Yatırım A.ř. Euro Cube Private Limited Ak Yatırım Menkul Değerler A.ř. Deniz Yatırım Menkul Kaynakları A.ř.



Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması hâlinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcıların, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü; talepte bulundukları konsorsiyum üyelerine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenmeleri mümkündür.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 TL nominal değerdeki 1 adet nama yazılı payın satış fiyatı Ak Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu ile 135,00 TL olarak belirlenmiştir.

SPK'nın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) hükümlerine uygun olarak satış fiyatı yapılacak bir özel durum açıklamasıyla talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce veya söz konusu süreler içerisinde izahname değişikliği gerektirmeksizin aşağı yönlü revize edilebilir. Fiyatın talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce revize edilmesi durumunda halka arza en erken yapılacak özel durum açıklamasını takip eden ikinci gün başlanacak, revizenin talep toplama süresi içerisinde yapılması durumunda ise belirlenen halka arz süresine en az 2 iş günü ilave edilecektir.

05 Ocak 2024



RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya M. H. Atatürk Bulvarı
No:144 Kat: Çankaya / ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 275 157 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

339

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27510
Vergi No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-78310013
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Konsorsiyum üyelerinin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti *	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurulustaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga vergisi	Diğer
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	13,81 TL + BSMV (işlem sayısı üzerinden)	%0,5 (min. 14 TL + BSMV, max. 78 TL + BSMV)	Yoktur	Yoktur
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (virman ücretleri vb.).
AI Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Acar Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank üzerinden alınmaz.	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	-	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.
ALB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Vardır	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	50 TL	1-10000 TL – 9,50 + BSMV 10.000-50.000 TL – 18,50TL + BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL + BSMV 200.000-1.000.000 TL – 76,50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL + BSMV	-	
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	4 TL	4 TL	4 TL	Yoktur	Yoktur
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	MKK Tarifesi	Kurum skalası uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı	MKK'nın tarafımızdan	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler	0-180.000 TL arası sabit 18,00 TL, 180.000-1.800.000 TL arası	Yok	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider



05 Nisan 2024

[Signatures]

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
340 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

[Signatures]

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Ücretler aynen yansıtılır.	aldığı ücretler aynen yansıtılır.	aynen yansıtılır.	oransal 0.0001, 1.800.000 TL ve üzeri sabit 180,00 TL (Vergi ykmllklere hariç). İnternet için 18,50 TL sabit cret (Vergi ykmllklere hariç)		bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir.
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	YOKTUR	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yazılı Talimatlardan alınmaktadır.	YOKTUR	Halka arz sırasında diğer gider bulunmamakta olup, yatırımcı kurum ilişkisinin devam etmesi durumunda olabilir.
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur	Yoktur
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	cretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	cretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	Yoktur	cretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP
Global Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0-50.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 33 TL + BSMV 50.000 TL-100.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 50 TL + BSMV 100.000 TL-250.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 65 TL + BSMV 250.000 TL-1.000.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 290 TL + BSMV 1.000.000 TL ÜZERİNDEKİ TUTARLAR İÇİN 415 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur

05 Nisan 2024



[Signature]

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

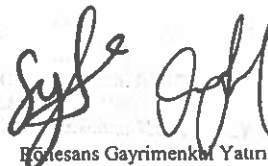
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

[Signature]

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

[Signature]

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 9,3922 TL + BSMV	MKK Tarifesi 1,3811 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyeler arası Menkul Virman Transferi 6,9060 TL+BSMV	Takasbank Tarifesi Yüz binde 5 + BSMV Asgari 15 TL +BSMV	Yoktur.	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	1,05 TL	Beher İşlem için 5,25 TL	Yoktur	Yoktur
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	4,20 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005(Yüz binde beş + BSMV) (300.000.- /5.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari: 15,00 TL + BSMV (300.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:250.00TL+BSMV (5.000.000.-TL'yi aşan tutarlar için)	Yok	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9,39 TL + BSMV	-	6,91 TL + BSMV	7,50 TL + BSMV	-	USD havailelerden 5,25 TL + BSMV ücret alınmaktadır. TL havailelerden ücret alınmamaktadır.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	175 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	-	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.




Euro Cube Private Limited



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



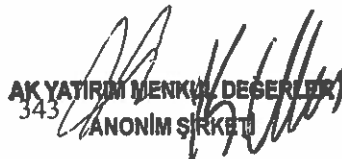
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT Tarifesi	Yoktur	Yoktur
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BMV	Dijital Kanallar Aracılığı: 0 TL-10.000 TL arası 15 TL, 10.001 TL-50.000 TL arası 20 TL, 50.001 TL-100.000 TL arası 30 TL ve 100.001 TL ve üzeri 40 TL Şube ve Temsilci Aracılığı: 0 TL-10.000 TL arası 45 TL, 10.001 TL-50.000 TL arası 60 TL, 50.001 TL-100.000 TL arası 90 TL ve 100.001 TL ve üzeri 120 TL Döviz Transfer Masrafı Dijital kanallar Aracılığı: Min 10 max 60 olmak üzere on binde 2,4 Döviz Transfer Masrafı Şube ve Temsilci Aracılığı: Min 20 max 120 olmak üzere on binde 4,8	Şirketimiz resmi internet sitesi www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır.	
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	21,69 TL	-	15,95 TL	İnternet şubesinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	Yoktur	Yoktur
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Yoktur	10 TL (Pay Başına)	10 TL (Pay Başına)	24,50 TL	Yoktur	Yoktur
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	26,25 TL	73,50.- TL	Yoktur	Yoktur
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	8 TL (Pay Başına)	0 TL- 25.000 TL'ye kadar 30 TL, 25.001-75.000 TL'ye kadar 50 TL,	Yoktur	Yoktur



Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited



Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

				75.001-300.000 TL'ye kadar 85 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 150 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 250 TL		
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden BSMV hariç azami 422,10 TL	Yoktur	Saklamada olan sermaye piyasası araçlarının nominal değeri üzerinden 3'er aylık dönemlerde on binde 2,1 oranında saklama komisyonu alınmaktadır.
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yoktur	Yoktur
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL+BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (on binde 1,2) + BSMV 350 TL+BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (on binde 1,2) + BSMV 350 TL+BSMV
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	On binde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesinde https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/ adresinde yayınlanır
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9,86 TL+ BSMV	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır	Takasbank Tarifesi Yüz binde 10 + BSMV	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.

[Handwritten signatures]

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
344 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

[Handwritten signature]

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	MKK Tarifesi + BSMV	MKK Tarifesi + BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	MKK tarifesi+BSMV	MKK tarifesi+BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Alınmıyor	Müşterilerden alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	0-250.000 TL arası: 20 TL+BSMV 250.000,01 TL-500.000 TL arası: 35 TL + BSMV 500.000,01 - 1.000.000 TL arası: 75 TL + BSMV 1.000.000,01 - 1.500.000 TL arası: 100 TL+BSMV 1.500.000,01 - 5.000.000 TL arası: 150 TL + BSMV ve 5.000.000,01 ve üzeri 250 TL + BSMV	Yoktur.	Yoktur.
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	İşlem başına 5,30 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır

*Hesabı olan müşterilerin yeniden hesap açmaları zorunlu değildir.

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Ak Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu, yasal süresi içinde KAP'ta ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Halka Arz Edenler'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Şirket'in Mevcut Ortakları'nın yeni pay alma hakları, Şirket'in halka açılması amacıyla Paylar için talepte bulunacak yatırımcılar lehine, tamamen kısıtlanmıştır.

Paylar karşılığında Şirket doğrudan fon elde edecektir. Mevcut Ortaklar dolaylı yoldan menfaat elde edebilir. Zira Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelebilecek kârlılıktan Mevcut Ortaklar hem kâr payı hem de mevcut paylarının değer kazanması yoluyla kazanç sağlayabilirler. Ayrıca Paylar'ın ikincil piyasadaki borsa fiyatının Mevcut Payları'nın değerinin belirlenmesi açısından bir ölçüt olması da Mevcut Ortaklar bakımından dolaylı bir menfaat sayılabilir.

Syfe *ggh* *Aras*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
343 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin 25.1.3.2 (c) bölümünde yer almaktadır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara satış yalnızca Konsorsiyum Liderleri aracılığıyla yapılacaktır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye’de gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Liderleri ve konsorsiyum üyeleri, “En İyi Gayret Aracılığı” yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Halka Arz Edenler, Konsorsiyum Liderleri ve konsorsiyum üyeleri arasında Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 26 Mart 2024 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, halka arz edilecek paylarla ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Halka Arz Edenler ve konsorsiyumun hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler ve dağıtım ile ilgili hükümler ile işbu izahnamenin 25.1.4. numaralı bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümler içermektedir.

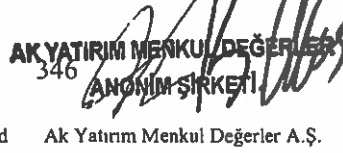
25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

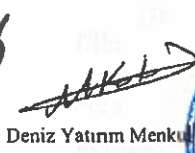
Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar üzerinden halka arz geliri ve Halka Arz Eden Pay Sahibi Şirket paylarının halk arzından pay satış geliri elde edecektir. Halka arza aracılık eden yatırım kuruluşu halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal danışmanlık yapan kuruluş danışmanlık ücreti, Özel Bağımsız Denetçi Raporu hazırlayan bağımsız denetim şirketi de denetim ücreti elde edeceklerdir.

Şirket ile (i) halka arza aracılık eden Ak Yatırım ile Deniz Yatırım (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı (iii) PwC, (iv) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve (v) TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. (i) Ak Yatırım ile Deniz Yatırım (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı, (iii) PwC, (iv) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve (v) TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi ile Şirket arasında


Ronyans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
346 ANONİM ŞİRKETİ


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



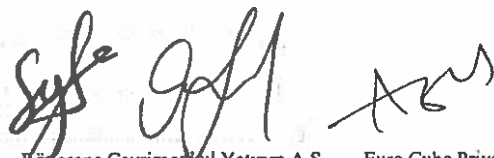
herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. (i) Ak Yatırım ile Deniz Yatırım'ın elde edeceği aracılık komisyonu, (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı'nın elde edeceği hukuki danışmanlık ücretleri, (iii) PwC'nin elde edeceği denetim ücretleri, (iv) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin elde edeceği değerleme ücretleri ve (v) TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi'nin elde edeceği ücret haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu ve işbu İzahname'nin hazırlanması ve halka arzda danışmanlık yapan Esin Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Esin Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Esin Avukatlık Ortaklığı ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Şirket ile konsolide finansal tablolarının özel bağımsız denetimini yapan PwC arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. PwC ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. PwC'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PwC'nin, Şirket'in pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. PwC, Şirket'e sunduğu özel bağımsız denetim hizmetleri karşılığında ücret elde etmiştir. PwC ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

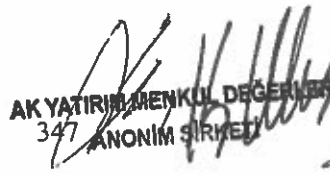
Şirket ile bağımsız gayrimenkul değerleme raporunu hazırlayan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, Şirket'in pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmetleri karşılığında ücret elde etmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Şirket ile sektör raporunu hazırlayan TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi'nin, Şirket'in pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi, Şirket'e sunduğu sektör raporu hazırlama hizmetleri karşılığında ücret elde etmiştir. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.



Kenesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
347 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların Borsa İstanbul Yıldız Pazarı'nda işlem görmesi için başvuru yapılacaktır.

Halka arz bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççı'nın başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arzı konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

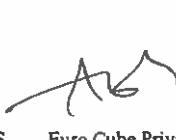
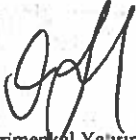
Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Deniz Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Deniz Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin bir taahhüt vermemektedir. Deniz Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.



Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
348 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret ünvanı:

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı bölümde belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı, piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren Deniz Yatırım'da olup, fiyat istikrarı işlemlerinde Rönesans Holding A.Ş. tarafından sağlanacak yabancı kaynağı kullanacaktır. Şüpheyi mahal vermemek amacıyla Fiyat İstikrarı Fonu, Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin elde edeceği halka arz gelirinden karşılanmayacak olup, Rönesans Holding A.Ş. tarafından sağlanacaktır ve Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin birlikte halka arzdan elde edeceği toplam brüt halka arz gelirinin %25'ine denk gelen 1.125.813.937,50 TL tutarındaki dış kaynak ile oluşturulacaktır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.



RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:140/125 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 157 4639

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
349

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.N. 297010783 Tic.Sic.No: 27440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7350-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Adresi	İhraççı veya Selefleri veya Ortaklıklarında Son Üç Yıl İçinde Aldığı Görevler
Euro Cube	168 Robinson Road, #37-01 Capital Tower, Singapore 068912	Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in çıkarılmış sermayesinde Euro Cube'ün 65.116.888,00 TL nominal değerde ve %21,44 oranında payı bulunmaktadır.

Şirket'in Mevcut Ortaklar'ından Euro Cube'ün sahibi olduğu toplam 6.074.338 TL nominal değerli 6.074.338 adet B grubu payların halka arz edilmesi planlanmaktadır. Bu paylar, Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesinin %2'sine tekabül etmektedir.

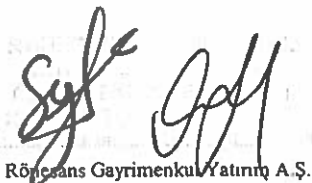
Aşağıdaki tablo, halka arz öncesi ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamının satılması halinde halka arz sonrası oluşacak Şirket sermaye yapısını göstermektedir.

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
	Nominal Değer	Oran (%)	Pay Grubu	Nominal Değer	Oran (%)	Pay Grubu
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	225.477.000	74,24	A	225.477.000	68,12	A
Murat Özgümüş	5.965.000	1,96	A	5.965.000	1,8	A
Kamil Yanıkömeroğlu	7.158.000	2,36	A	7.158.000	2,16	A
Euro Cube Private Limited	59.042.550	19,44	A	59.042.550	17,84	A
Euro Cube Private Limited	6.074.338	2	B	-	-	-
Halka Açık	-	-	B	33.357.450	10,08	B
TOPLAM	303.716.888	100,00	-	331.000.000	100,00	

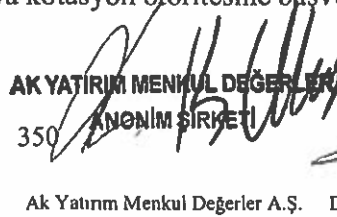
27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 20 Şubat 2024 tarih ve 2024/2 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği 20 Şubat 2024 tarihli taahhüdü kapsamında; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl boyunca bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
350 ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024

ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Euro Cube 11 Ocak 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 25 Ocak 2024 tarihli taahhüdü kapsamında İzahname onay tarihinden; Rönesans Varlık, 19 Mart 2024 tarihli ve 2024/8 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü, Murat Özgümüş 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü ve Kamil Yanıkömeroğlu 21 Mart 2024 tarihli taahhüdü kapsamında Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağını veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Euro Cube 11 Ocak 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 25 Ocak 2024 tarihli taahhüdü kapsamında VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi çerçevesinde; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, maliki olduğu Şirket paylarını, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacağını ve bu payları halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve sahip olduğu payları Borsa İstanbul dışında satın veya devir alacakların da aynı sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceğini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Rönesans Varlık'ın 19 Mart 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü ile Euro Cube'un 11 Ocak 2024 tarihli yönetim kurulu kararına binaen verdiği 25 Ocak 2024 tarihli taahhüdü, Murat Özgümüş'ün 19 Mart 2024 tarihli taahhüdü ve Kamil Yanıkömeroğlu'nun 21 Mart 2024 tarihli taahhüdü SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.



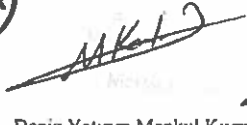


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
351

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket, sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 3.683.220.120 TL gelir elde edecektir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, ortak satışı yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 820.035.630 TL gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 192.120.007 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 5,76 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Şirket tarafından karşılanacak toplam maliyetin 172.794.071 TL olması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tahmini Maliyet	Karşıllayan Taraf	(TL)
Bağımsız Denetim	Şirket	27.769.536
Gayrimenkul Değerleme	Şirket	1.005.600
Reklam, Pazarlama ve Halkla ilişkiler	Şirket	56.160.000
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	347.550
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

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket paylarının halka arzı sermaye artırımında artırma konu payların satışı ve Mevcut Ortaklar'dan Euro Cube'ün sahip olduğu payların satışı şeklinde olacaktır. Şirket, Euro Cube'un sahibi olduğu 6.074.338 adet payın halka arz kapsamında satışından herhangi bir gelir elde etmeyecektir. Şirket tarafından sermaye artırımını suretiyle yeni ihraç edilecek toplamda 27.283.112 adet pay halka arz kapsamında satılacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 7 Kat: 5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 135/157/1699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 11
Esentepe 34390/111/157/1699
V.N. 2011-0110/157/1699
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 291-0110-3000000013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2022

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde rekabet gücünün artırılması, Şirket'in büyüme hedeflerinin gerçekleştirilmesi ve Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket sermayesinin mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine kısıtlanarak 331.000.000 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç edilen payların halka arz edilerek pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanması planlanmaktadır.

Şirket'in 26 Mart 2024 tarihli ve 2024/9 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca, Şirket'in sermaye artırım dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarda kullanılması planlanmaktadır.

Fonun Kullanım Yeri	Net Halka Arz Gelirine Oranı (%)
Finansal borç geri ödemesi	60,00-65,00
İlişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesi	5,00-10,00
Maltepe Park Konut Yatırımı	15,00-20,00
İşletme sermayesi	10,00-15,00
TOPLAM	100,00

Bu çerçevede, halka arz kapsamında elde edilecek net gelirin, makul bir ekonomik gerekçeye dayanmak koşuluyla, verilen aralıklar içerisinde kalınmasına özen gösterilerek, aşağıda yer aldığı şekilde finansal borç geri ödemesinde, ilişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesinde, yatırımlarda ve işletme sermayesi olarak kullanılması amaçlanmaktadır.

a) Finansal Borç Geri Ödemesi: Elde edilecek fonun %60-%65'lik bölümünün, Şirketimiz ile bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin (hepsi birlikte "Grup" olarak anılacaktır) çeşitli kredi sözleşmeleri tahtındaki finansal borçlarının geri ödemesinde kullanılması planlanmaktadır.

Halka arz geliri ile öncelikle (kısmi olarak) kapanması planlanan krediler vade ve maliyetler göz önüne alınarak seçilecek olup Grup'un menfaatleri doğrultusunda halka arz boyutu ve piyasa koşullarına bağlı olarak değerlendirilerek (kısmi olarak) kapatılacaktır. Grup'un bünyesinde farklı krediler de bulunmakta olup, yine Grup'un menfaatleri, halka arz tarihi ve boyutuna bağlı olarak değerlendirmeye alınabilecektir.

b) İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borç Geri Ödemesi (%5-10):

Elde edilecek fonun %5-%10'luk bölümünün Grup'un ilişkili taraflardan (Euro Cube Private Limited ve Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.) 30 Ocak 2019 tarihinde alınan ticari olmayan borç geri ödemesinde kullanılması planlanmaktadır. İlgili borçlar, Grup'un finansal tablosunu güçlendirmek, likiditeyi artırmak ve ortakların şirkete olan desteğini göstermek amacıyla alınmıştır.


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



2018 sonunda yabancı para birimi ile olan kira ödemelerinin Türk lirasına dönüştürülmesinin Şirketimiz üzerinde yarattığı mali zorlukları azaltmak bu desteğin en önemli sebebidir.

31 Aralık 2023 itibarıyla Rönesans Varlık'a ve Euro Cube'e olan borcun ana parası sırasıyla 331.105.000 TL ve 95.640.000 TL'dir. Faiz oranı, piyasa koşullarına uygun olarak belirlenmekte olup, güncel durumda %50 seviyesindedir.

c) Maltepe Park Konut Yatırımı:

Elde edilecek fonun %15-%20'lik bölümünün Grup'un çeşitli yatırımlarının finansmanında kullanılması planlanmaktadır. Şirket, öncelikle Maltepe Park AVM ve Ofis fonksiyonlarının bulunduğu parselde bölgedeki konut talebini karşılamak adına 478 konutluk bir proje olan Maltepe Park Konut'u geliştirmeyi planlamaktadır. Proje'nin hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Maltepe Belediyesi'nden alınmış olup projeye 2024 yılında başlanmıştır.

Tahmini yatırım maliyeti yaklaşık 135 milyon Avro'dur. İlgili maliyetin halka arz gelirleri, proje finansman kredisi ve ön satışlar ile karşılanması planlanmaktadır. Projenin sahibi olan bağlı ortaklık Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. olup ilgili halka arz gelirlerinin ortak borcu veya sermaye avansı şeklinde bağlı ortaklığa iletilmesi planlanmaktadır. Konut satışları, yüksek kredi faizleri ve güncel düzenlemeler sebebiyle düşük bir seyir izlediğinden planlanan satışlar ile maliyetler arasında oluşabilecek fonlama açıkları halka arz gelirleri ve potansiyel kredi kullanımlarıyla desteklenecektir.

Maltepe Park Konut kapsamında rapor tarihi itibarıyla toplam yaklaşık 2 milyon Avro tutarında bir maliyete katlanılmıştır

Denizbank A.Ş. ile 30 Kasım 2023 tarihinde Maltepe Park Konut projesinin finansmanı için toplam 60.000.000 Avro tutarında bir genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

d) İşletme Sermayesi İhtiyacı (%10-15):

Halka arz gelirlerinden elde edilecek fonun %10-%15'lik bölümünün Grup'un taşınmazlarındaki mağaza yenilemeleri, potansiyel yeni yatırımlar için fizibilite ve geliştirme giderleri, olağanüstü olaylar (deprem, sel, pandemi vb.) ve tahsilat sürelerindeki olası gecikmeler gibi durumlarda nakit akışını desteklemek üzere kullanılması planlanmaktadır.

Halka arz gelirlerinin kullanım yerlerine ilişkin bilgilere, aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Fonun Kullanım Yeri	Net Halka Arz Gelirine Oranı (%)
Finansal borç geri ödemesi	60,00-65,00
İlişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesi	5,00-10,00
Maltepe Park Konut Yatırımı	15,00-20,00
İşletme sermayesi	10,00-15,00

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



TOPLAM	100,00
--------	--------

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Grup menfaatleri doğrultusunda %5-%10'luk geçiş yapabilecektir.

Şirket, halka arz geliriyle birlikte daha da güçlenecek olan sermayesi ve büyüyecek bilançosuyla yaratacağı kaynaklar ile yukarıda öngörülen fon kullanım alanları sonucunda daha etkin ve verimli hizmetler sunmayı, hedeflemektedir.



05 Nisan 2024

Rönçsans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
355 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sermaye artırımını ve ortak satışı yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortaklar için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31 Aralık 2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmış olup 29.2 numaralı başlıkta ayrıntılı şekilde yer almaktadır.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

(aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası)	
Halka Arz Fiyatı	135,00
Halka Arz Öncesi Defter Değeri (31.12.2023)	55.698.065.663
Halka Arz Öncesi Pay Adedi	303.716.888
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	183,39
Sermaye Artırımı	27.283.112
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit	3.683.220.120
Halka Arz Masrafları *	172.794.071
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit	3.510.426.049
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	59.208.491.712
Halka Arz Sonrası Pay Adedi	331.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	178,88
Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	-4,51
Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Oranı	-2,5%
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Etkisi	43,88
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Oranı	32,5%

*Yalnızca Şirket tarafından karşılanacak masraflar



05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:6 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

356

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 147
Kat: 3 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 306440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0201011078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde ihraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Ak Yatırım	Aracılık Hizmetleri
Deniz Yatırım	Aracılık Hizmetleri
Esin Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
PwC	Bağımsız Denetim Hizmetleri
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi	Sektör Raporu Hazırlanması

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönem konsolide finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Ünvanı: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Adresi: Kılıçali Paşa, Galataport İstanbul, Meclis-i Mebusan Cd. No: 8, 34433 Beyoğlu/İstanbul

Telefon: 0212 326 60 60

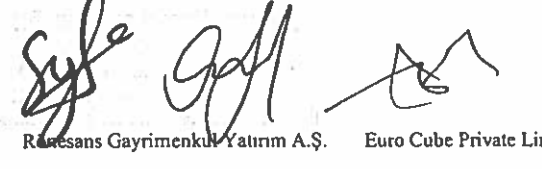
Faks: 0212 326 60 50

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Baş Denetçi: Burak Özpoyraz, SMMM

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in konsolide finansal tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde olumlu görüş vermiştir:

"1. Görüş

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli konsolide finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; konsolide kar veya zarar tabloları, konsolide diğer kapsamlı gelir tabloları, konsolide özkaynaklar değişim tabloları ve


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



konsolide nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz."

3. Görüşün Dayanağı

Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesiyle ilgili düzeltmelerin yer aldığı Not 2.2'ye dikkatinizi çekeriz. Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 hesap dönemlerine ait önceki konsolide finansal tablolarına ait denetim görüşü tarafımızca 13 Şubat 2023 tarihinde yayımlanmıştır. Not 2.2'te yer alan düzeltmeler sebebiyle denetim görüşümüzü yeniden sunuyoruz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Hukukçu Raporu

İzahname'nin 7 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Esin Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Ebulula Mardin Cad. Gül Sok. No. 2 Maya Park Tower 2, 34335 Akatlar, Beşiktaş, İstanbul

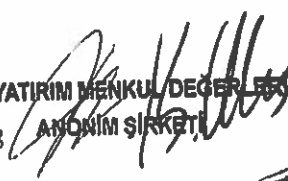
Telefon: +90 212 376 6400

Faks: +90 212 376 6464

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Esin Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.


Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

358

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Sektör Raporu

İzahname'nin 6 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan sektör raporu TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Bahar Sokak, No:13, Kat:15, Bölüm: 40, Şişli, İstanbul

Telefon: +90 212 334 78 00

Ekli sektör raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi'nin sektör raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.



Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
359 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dâhil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Konsolide finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal araçların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirketin özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen varlıkları aşağıdaki gibidir:

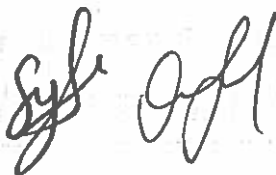
- 1) **Optimum İzmir AVM:** Gaziemir, İzmir’de bulunmakta olup faaliyete Mart 2012’de başlamıştır. 84 bin m²’lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Esentepe Gayrimenkuldür. Esentepe Gayrimenkul %50 oranında Rönesans Gayrimenkul’e %50 oranında Euro Crescent’e aittir. Euro Crescent, GRPL’nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Euro Crescent ile olan bu iş ortaklığı, tarafların müşterek kontrole sahip olduğu, ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket’in ödenmiş sermayesi 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.000.000 TL, kar yedekleri ise 8.175.176 TL’dir.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
İştirakin net dönem karı	289.667	2.027.050	2.838.966
Grup’un iştirakteki payı (%)	50	50	50
Dönem karında payı	144.833	1.013.526	1.419.483

- 2) **Optimum İstanbul AVM:** Ataşehir, İstanbul’da bulunmakta olup faaliyete Kasım 2008’de başlamıştır. 41 bin m²’lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Feriköy Gayrimenkul’dür. Feriköy Gayrimenkul %50 oranında Rönesans Gayrimenkul’e, %50 oranında Euro Crescent’e aittir. Euro Crescent, GRPL’in tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Euro Crescent ile olan bu iş ortaklığı, tarafların müşterek kontrole sahip olduğu ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket’in ödenmiş sermayesi 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 100.000 TL, kar yedekleri ise 4.803.140 TL’dir.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
İştirakin net dönem karı	466.167	543.054	724.406
Grup’un iştirakteki payı (%)	50	50	50
Dönem karında payı	233.083	271.527	362.204

- 3) **Optimum Ankara AVM:** Etimesgut, Ankara’da bulunmakta olup faaliyete Ekim 2004’te faaliyete geçmiştir. 38 bin m²’lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Kurtköy Gayrimenkul’dür. Kurtköy Gayrimenkul %50 oranında Rönesans Gayrimenkul’e, %50 oranında Euro Crescent’e aittir. Euro Crescent, GRPL’nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Euro Crescent ile olan bu iş ortaklığı, tarafların müşterek kontrole sahip olduğu ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda vardır.


Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
360 ANONİM ŞİRKET

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket'in ödenmiş sermayesi 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 100.000 TL, kar yedekleri ise 2.156.635 TL'dir.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
İştirakin net dönem karı	(283.377)	489.833	573.459
Grup'un iştirakteki payı (%)	50	50	50
Dönem karında payı	(141.689)	244.917	286.729

- 4) **Ümraniye Arsası:** Ümraniye, İstanbul'da bulunan arsanın toplam alanı 23 bin m²'dir. Bu arsanın maliki Kandilli Gayrimenkul olup Kandilli Gayrimenkul %50 Rönesans Gayrimenkul ve %50 Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. iştirakidir. Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. ile olan bu iş ortaklığı, tarafların müşterek kontrole sahip olduğu ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaştan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket'in ödenmiş sermayesi 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 126.940.800 TL, sermaye yedekleri 106.830 TL'dir.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
İştirakin net dönem karı	(7.596)	594.655	300.182
Grup'un iştirakteki payı (%)	50	50	50
Dönem karında payı	(3.798)	297.327	150.648

- 5) **Florya Arsası:** Şirket'in %50 iştiraki olan Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı 2021 yılında Folkart Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.'ye devredilmiş, adı geçen iştirakin hissedarlığından çıkmıştır.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
İştirakin net dönem karı	2.806	-	-
Grup'un iştirakteki payı (%)	50	50	50
Dönem karında payı	1.403	-	-



[Signatures]

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

[Signature]
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

[Signature]

[Signature]

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

32.1 Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan tam mükellef kişiler ve kurumlar, Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan dar mükellef kişiler ve kurumlar, sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, tam mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla tam mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu payların Borsa'da elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2024 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tâbi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
0-110.000 TL	15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, bu tutarın fazlası için	20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL, bu tutarın fazlası için	27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.900 TL, bu tutarın fazlası için	35

05 Ocak 2024



Bönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

362

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL, bu tutarın fazlası için

40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tâbidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. **7456 sayılı Kanun** ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25 (yirmibeş)'tir.

Ayrıca, 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini (yirmisini) temsil eden payları halka arz eden kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere 5 (beş) hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması halinde ise zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

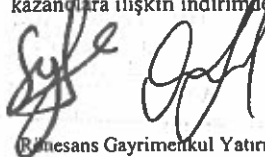
Buna ilave olarak, KVK'nın 32. maddesine **7351 sayılı Kanun**'un 15. maddesiyle eklenen bentler uyarınca, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına kurumlar vergisi oranının 1 puan indirimli olarak uygulanacağı düzenlenmiştir. Ancak, 7456 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere anılan kazançlara ilişkin kurumlar vergisi oranı 5 puan indirimli olarak uygulanacaktır.⁹¹ Yine 7351 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren 1 puan indirimli olarak uygulanır.⁹²

Son olarak, 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca bankalar, leasing ve faktoring firmaları, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta, emeklilik ve reasürans şirketleri 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlara uygulanmak üzere %30 (otuz) oranında kurumlar vergisine tabi olacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere 2 (iki) tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun tam mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş

⁹¹ Ayrıca, 7491 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik uyarınca imalatçı veya tedarikçi kurumların, dış ticaret sermaye şirketleri veya sektörel dış ticaret şirketleri üzerinden gerçekleştirdikleri ihracat faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlarına da 5 puanlık kurumlar vergisi oran indirimi uygulanır.

⁹² Ancak, 7456 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançların ihracata isabet eden kısmı için ihracattan elde edilen kazançlara ilişkin indirimden faydalanılması halinde ayrıca bu indirim uygulanmaz.


R. Mesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
363 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye’de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu 2 (iki) şartı sağlamayan bir kurum dar mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye’de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kurumların Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının ve vergisel yükümlülüklerinin tespitinde Türkiye ile ilgili yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Dar mükellefiyete tâbi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tâbi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye’de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

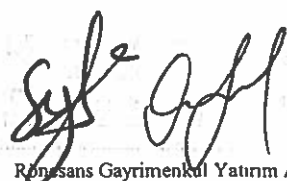
32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1 Borsa’da işlem gören payların vergilendirme esasları:

Borsa’da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi 2025 yılının sonuna kadar GVK’nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (yatırım ortaklığı payları hariç), Borsa’da işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, Borsa’da işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkiyatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkiyat yükümlülükleri kapsamındaki ilgili vergi beyanlarını, 3'er (üçer) aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkiyatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

Borsa’da işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.


Ronasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
364 ANONİM ŞİRKET

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Ocak 2024

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Yatırımcılar, yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile Borsa'da işlem gören

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kurum varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

3'er (üçer) aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkiyatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen 3 (üç) aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkiyat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (üç) aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa'da işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle, tam mükellef ve dar mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkiyat suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkiyat edilen vergilerin tâbi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkiyata tâbi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

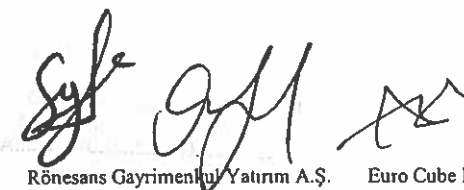
GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkiyata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkiyata tâbi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

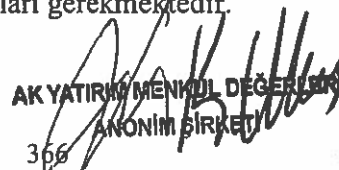
Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının 3'er (üçer) aylık dönemler itibarıyla tevkiyata tâbi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkiyata tâbi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5. maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla %0 (sıfır) olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkiyat uygulamalarında, tevkiyata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
366

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
SERMAYE PİYASASI KURULU
UZMANI GENELİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) dar mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) dar mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilcilüğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin alınması ve bu belgenin aslı ile noter veya bu ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin 1 (bir) örneğinin duruma göre ilgili vergi dairesine veya vergi sorumlularına ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerlidir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (on beş) (hâlihazırda 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 (sıfır) oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyai doğmuş sayılacaktır.

Türkiye'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri GİB'in www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tâbi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve 2 (iki) yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tâbi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden



Ropesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
367 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu'nca belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 (on) veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2024 yılı için 230.000-TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK 86/2. maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tâbi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tâbi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK'nın 101/2. maddesi uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur.

Dar mükellef gerçek kişilerin vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşmaların lehe hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

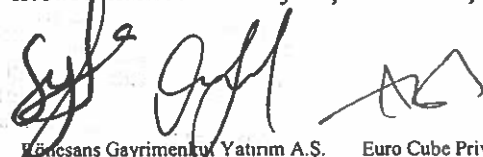
Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen 2. takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Bu istisnanın amacı kurumların sermaye yapılarının güçlendirilmesi, finansman sıkıntılarının giderilmesi, bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına imkan sağlanması ve işletmelerin finansal bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu kapsamda, bağlı değerlerin başka bir bağlı değere (örneğin iştirak hissesine) dönüşmesi sonucunu doğuran işlemlerden elde edilen kazançlar bu istisnadan yararlanamayacaktır.

İstisna edilen kazançtan 5 (beş) yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan



Küresans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
368 ANONİM ŞİRKET

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2024

kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tâbi olacak vergileme tam mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden dar mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tâbi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 35. maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip tam mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1. maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

369

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6(b) maddesine 4842 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanun ile değişik 94/6(b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) dar mükellef gerçek kişilere; (v) dar mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca %10 (on) oranında tevkifat yapılacaktır. Tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tâbi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanun ile eklenen 22/2. maddesi uyarınca tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si (ellisi)) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü (yüzü)) üzerinden %10 (on) oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2024 yılı gelirleri için 230.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 (on) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tâbi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde ret ve iade edilecektir.

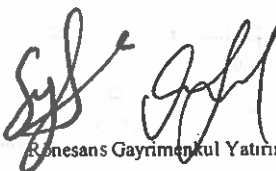
Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtım sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir. Kâr paylarında elde etme, hukuki ve ekonomik tasarruf tarihi itibarıyla gerçekleşirken; avans kâr payı dağıtımında kurum ortakları açısından elde etme, kurumun yıllık safi kazancının kesinleşip, kârın nakden veya hesaben dağıtıldığı, diğer bir ifadeyle avansın kâr dağıtım kararı uyarınca dağıtılan kârdan mahsup edildiği tarihte gerçekleşecektir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6(b-ii) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur (on)) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101/5. maddesi gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.


Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
370 ANONİM ŞİRKETİ


Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağılı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değışiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25 (yirmibeş)⁹³'dir.

Bununla birlikte, KVK'nın 5/1(a) maddesi uyarınca, tam mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tâbi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları ile katılma paylarının fona iadesinden doğan gelirler kurumlar vergisinden müstesnadır. 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değışiklik ile diğier yatırım fonlarından elde edilen gelirler için uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ise son verilmiştir. Yapılan değışiklik, 15 Temmuz 2023 tarihinden itibaren iktisap edilen yatırım fonu katılma payları için uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Dolayısıyla, diğier yatırım fonu katılma payları ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

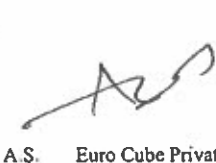
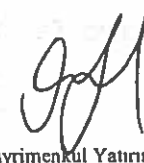
KVK'nın 30/3. maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (on)'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğı bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

⁹³ 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değışiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değışiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini (yirmisini) temsil eden payları halka arz eden kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiğı hesap döneminden başlamak üzere 5 (beş) hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması halinde ise zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

Buna ilave olarak, KVK'nın 32. maddesine 7351 sayılı Kanun'un 15. maddesiyle eklenen bentler uyarınca, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına kurumlar vergisi oranının 1 puan indirimli olarak uygulanacağı düzenlenmiştir. Ancak, 7456 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere anılan kazançlara ilişkin kurumlar vergisi oranı 5 puan indirimli olarak uygulanacaktır. Yine 7351 sayılı Kanun ile yapılan değışiklikler uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren 1 puan indirimli olarak uygulanır.

Son olarak, 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değışiklik uyarınca bankalar, leasing ve faktoring firmaları, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta, emeklilik ve reasürans şirketleri 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere %30 oranında kurumlar vergisine tabi olacaktır.



Könesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
371 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

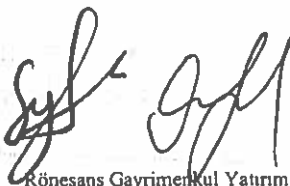
33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

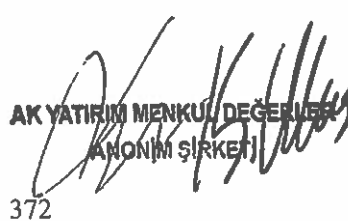
33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.




Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

372

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret ünvanları ve adresleri):

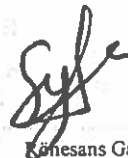
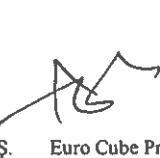
Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

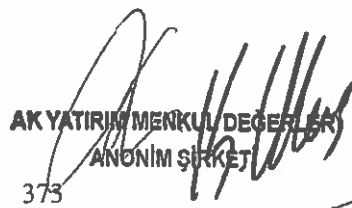


05 Nisan 2024

Süleyman Ayar Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

373



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ
DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER**

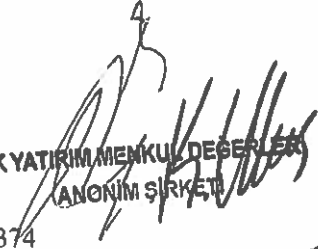
Yoktur.



05 Nisan 2024


R n s ns Gayrimenkul Yatırım A.Ő.


Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM őrKETİ
374





Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ő.

34. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya/Ankara adresindeki Şirket'in merkezi ve başvuru yerleri ile Şirket'in internet sitesi (www.rgy.com.tr) ile KAP'ta tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

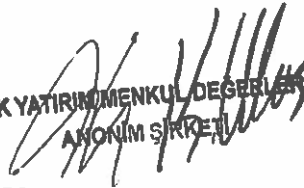
- 1) İzahname'de yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.),
- 2) İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken konsolide finansal tabloları.



05.11.2024


Roncesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
375

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

EK 3: 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 4: 31 Aralık 2023 tarihli ve 2023REVC419, 2023REV1029, 2023REVC418, 2023REV1022, 2023REV1023, 2023REV1027, 2023REVB454, 2023REVB456, 2023REV1028, 2023REVB457, 2023REVB455, 2023REV1030, 2023REV1026, 2023REVC420, 2023REV1024 ve 2023REV1025 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK 5: 31 Aralık 2023 tarihli ve 2023REVC419, 2023REV1029, 2023REVC418, 2023REV1022, 2023REV1023, 2023REV1027, 2023REVB454, 2023REVB456, 2023REV1028, 2023REVB457, 2023REVB455, 2023REV1030, 2023REV1026, 2023REVC420, 2023REV1024 ve 2023REV1025 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları'na ilişkin Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 6: 24 Kasım 2023 tarihli Sektör Raporu ve Sektör Raporunu Hazırlayan Kuruluş'tan alınan sorumluluk ve bağımsızlık beyanı

EK 7: Esin Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan bağımsız hukukçu raporu ve bağımsızlık beyanı

EK 8: Halka arz gelirlerinin kullanım yerlerine ilişkin Yönetim Kurulu Raporu



05 Ocak 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

376

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.