

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi İzahname

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

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

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

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

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

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

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

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

1

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
80yükdere Cad. No: 141
Esenyol 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 291670783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-78300013

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:10 Kat:6 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. X35 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

2

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Kat: 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 299940
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İÇİNDEKİLER

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Etilh. Atatürk Bulvarı
No:14/2 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 731 017 4699

Am

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
3

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etilh. No: 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 339440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7800-0013

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya/Ankara, Atatürk Bulvarı
No:10 Kat:5 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 05/ 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AK

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80yükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7800013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 725 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 725 057 4699

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
8 Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.Nos: 27510110783 Tic.Sic.No: 286440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 74/2 Kat: 5 Çankaya / ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D. 131 057 4899

[Signature]

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 6

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Etiler Kat: 5 34394 Şişli - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 27110783
 Mersis No: 0291-0110-78300013
 www.denizyatirim.com.tr

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No:1 Kat:5 Ankara ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
 7 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
 Y.No: 2010/10783 Tic.Sic.No: 268400
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 0291-0110-78300019

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:142/266 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 738 067 4689

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

A

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
8 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80yıldere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
MERSİS: 2910110783 Tic.Sic.No: 288410
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çarşı Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 2/106 Çankaya / ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 80 Yükdere Cad. No: 141
 Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 2910110783
 Mersis No: 0291-0110-783000018
 www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya İlkh. Atatürk Binyolu
No:14/1 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 135 057 4639

(Signature)

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
10 ANONİM ŞİRKETİ

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No:1 Kat:1 Çankaya ANKARA
 Ankara Ticaret Sicil V.D. 735 057 4499

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
 Y/N: 2978110783 Tic.Sic.No: 288470
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 0291-0110-7830 0003

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

KISALTMALAR	TANIMLAR
Rönesans Emlak Geliştirme	Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.
Rönesans Holding	Rönesans Holding A.Ş.
Rönesans Yönetim	Rönesans Yönetim A.Ş.
Salacak Gayrimenkul	Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Salacak Gayrimenkul İş Ortaklığı	Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı
Samsun Piazza AVM ve Otel	Samsun İli, Canik İlçesi, Yeni Mahallesi, 10550 Ada, 1 Parsel üzerinde bulunan ve Mel 2 Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM ve otel
Selimiye Gayrimenkul	Selimiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Seyrantepe Arsası	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, K. Ayazağa mahallesi, 10645 ada, 2 no'lu parsel ve 10646 ada, 2 no'lu parselde bulunan gayrimenkul
Sıfır Atık Belgesi	Sıfır Atık Yönetmeliği'nde verilen sıfır atık belgesi
Sıfır Atık Yönetmeliği	12 Temmuz 2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği
Silivri Arsası	İstanbul ili, Silivri ilçesi, Pirimehmet Paşa mahallesi, 11 ada, 16 no'lu parselde bulunan gayrimenkul
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şanlıurfa Piazza AVM	Şanlıurfa İli, Merkez İlçesi, Direkli Mahallesi, 3749 Ada, 6 Parsel üzerinde bulunan ve Mel 4 Gayrimenkul'ün sahip olduğu AVM
Şirket, İhraççı, Rönesans Gayrimenkul	Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tarabya Gayrimenkul	Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti

T.C.
RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/10 Kat:5 ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 035 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
12 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 9 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
12.05.2013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

13

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80yükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270944
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291 0110 7800 0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

[•]

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya M. N. Atatürk Bulvarı
No:144/14 Çankaya ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 733 057 4499

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

14

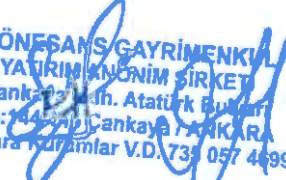
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 2610110783 Tic.Sic.No: 188440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300018

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

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


RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 144/301 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 739 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
15

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

<u>İhraççı</u>	Sorumlu Olduğu Kısım
Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	
Ömer Sinan Tekol CFO Sercan Yüksel Yönetim Kurulu Üyesi RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Gözüyü Mah. Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/ANKARA Ticaret Sicil No: 2735 057 4899 04.12.2023	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Gözüyü Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/146 Çankaya/ANKARA
Ticaret Sicil No: 2735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
16

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27350
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0018

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

İmza sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Çankaya/Ankara, Atatürk Bulvarı No: 141/100 Çankaya/ANKARA Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited	AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ 17 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL Y.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 368440 www.denizyatirim.com.tr Mersis No: 0291-0110-7830-0013 Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
---	---	--

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:18/100 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 135 057 4699

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
18 ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic.Sic.No:288240
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR

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

B—İHRAÇÇI

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/146 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4599

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
19 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 2410510783 Tic.Sic.No: 28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7000-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde İhraççı'nın mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/ pazarlar hakkında bilgi	Şirket'in ana faaliyet konusu 12 Aralık 2014 tarih ve 8714 sayılı TTSG'de yayımlanan, 9 Aralık 2014 tarihinde tescil edilen genel kurul toplantısında kabul edilmiş Şirket esas sözleşmesinin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca özetle, gayrimenkullerin alımı, satımı, kiraya verilmesi, üzerinde proje gerçekleştirilmesi ve aşağıda detaylandırılan gayrimenkuller, Bağlı Ortaklıklar ve Ortak Girişimler'den meydana gelen Grup portföyünün yönetilmesidir. Şirket'in genel merkez adresi, Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya/Ankara'dır. Grup, 30 Eylül 2023 itibarıyla 298 çalışanı ile faaliyetlerine devam etmektedir. Şirket'in genel merkezi Ankara'da olup ayrıca İstanbul'da bir şubesi bulunmaktadır. Şirket, Rönesans Grubu'nun ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirkettir. Şirket, Rönesans Grubu'nun 30 yılı aşkın inşaat deneyimini yaklaşık 20 yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek Türkiye'de yaklaşık 640.000 m² toplam kiralanabilir alanı ile üçü karma proje içerisinde yer almak üzere toplam on iki AVM'den meydana gelen bir AVM platformudur. Grup'un mevcut portföyünde, halihazırda faaliyette olan on üç ticari gayrimenkul ve ileride üzerinde proje geliştirmeye müsait iki arsa ve Beachtown Projesi olmak üzere toplam on altı varlık bulunmaktadır. Grup'un portföyünde bulunan varlıklar Türkiye'nin sekiz farklı şehrinde (arsalar hariç) yer alan dokuz AVM, bir ofis ve üç karma projeyi kapsamaktadır. Grup portföyünde bulunan veya uzun süreli kiralama hakkı bulunan varlıklarının toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 750 bin m² olup bunun yaklaşık 640 bin m²'si AVM ve 110 bin m²'si ofislerden oluşmaktadır. Grup'un portföyünde bulunan iki arsanın toplam alanı ise yaklaşık 23,5 bin m² ve bir projesinin alanı yaklaşık 121,3 bin m²'dir. Grup'un portföyünde faal olarak bulunan varlıklar aşağıdaki gibidir: 1. Optimum İzmir AVM 2. Maltepe Park AVM ve Ofis 3. Karşıyaka Hilltown AVM 4. Kütükyalı Hilltown AVM ve Ofis 5. Samsun Piazza AVM ve Otel²
-----	---	---

² İlgili otel AVM'den hisse ihraççı tarafından işletilmektedir.

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bnvan
No:144/206 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 785 067 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
22 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 794010783 Tic.Sic.No: 28870
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300003

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

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

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

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

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

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
23 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0019

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**TOPLAM
ÖZKAYNAKLAR**

6.719.431

8.500.026

22.750.746

40.166.086

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 44/2 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 097 4599

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
24 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278849
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 29 Kat: 16 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 735 057 4899

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**
25

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.M. No: 2032710783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7810-0013

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

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/0105 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
26 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

		döneme kıyasla %34,6'lık artışla 17.418.941 bin TL'ye yükselmiştir. Bu artışlar ağırlıklı olarak pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyonun da eklenmesinin tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile sektörde oluşan etkiden kaynaklanmaktadır. <table><tr><th>Bin TL</th><th>31 Aralık 2020</th><th>31 Aralık 2021</th><th>31 Aralık 2022</th><th>30 Eylül 2023</th></tr><tr><td>Düzeltilmiş FAVÖK*4</td><td>512.619</td><td>770.223</td><td>1.547.374</td><td>2.111.578</td></tr><tr><td>Faiz gideri</td><td>585.673</td><td>950.636</td><td>1.282.495</td><td>1.580.250</td></tr><tr><td>Düzeltilmiş FAVÖK / Faiz gideri</td><td>0,88</td><td>0,81</td><td>1,21</td><td>1,34</td></tr></table> * Grup'un FAVÖK'ünün ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların Şirket'in %50 payına tekabül eden FAVÖK'ünün toplamını ifade eder. Yukarıda gösterilen Düzeltilmiş FAVÖK'ün faiz giderine oranı, Şirket'in maliyetlerini ölçme ve operasyonel karlılığı değerlendirme amacı taşımaktadır ve son üç yıl içerisinde dikkate değer bir iyileşme kaydetmiştir. 31 Aralık 2020 tarihinde 0,88 olan oran, 31 Aralık 2021 tarihine gelindiğinde 0,81'e düşmüştür. 31 Aralık 2022 tarihinde bu oran 1,21'e, 30 Eylül 2023'te ise 1,34'e yükselmiştir. Yükselen Düzeltilmiş FAVÖK/ faiz gideri oranları, Şirket'in finansman maliyetlerini etkin bir şekilde yönettiğine ve operasyonel karlılığını artırma çabalarının olumlu sonuç verdiğine işaret etmektedir.	Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023	Düzeltilmiş FAVÖK*4	512.619	770.223	1.547.374	2.111.578	Faiz gideri	585.673	950.636	1.282.495	1.580.250	Düzeltilmiş FAVÖK / Faiz gideri	0,88	0,81	1,21	1,34
Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023																		
Düzeltilmiş FAVÖK*4	512.619	770.223	1.547.374	2.111.578																		
Faiz gideri	585.673	950.636	1.282.495	1.580.250																		
Düzeltilmiş FAVÖK / Faiz gideri	0,88	0,81	1,21	1,34																		
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																				
B.9	Kâr tahmini ve beklentileri	Şirket'in kâr tahmini veya beklentisi bulunmamaktadır.																				
B.10	İzahname'de yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	İzahname'de yer alan finansal tabloların tamamına olumlu görüş verilmiştir.																				
B.11	İhraççının sermayesinin işletme mevcut	Grup'un net işletme sermayesi 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla (1.398.894 bin) TL'dir. İşbu izahname tarihi itibarıyla kısa																				

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

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

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Anıtköy Bulvarı
No: 116 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
28 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 288410
Mersis No: 0291-0110-78300013
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	- Grup, proje satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı, kira geliri veya tahsilat hızı beklenenden yavaş gerçekleşebilir ve/veya önemli kiracıların kira sözleşmeleri sonlanabilir. - Grup'un operasyonel gelirleri dış etkenlere bağlıdır. - Tahsilatların zamanında yapılamaması Grup'un kârlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. - Grup'un taşınmazlarından doğan ortak alan giderleri değişkenlik gösterebilir. - Grup'un faaliyetleri elektronik ticaret trendine bağlıdır. - Grup projelerinin tamamlanması aşamasında alt yüklenicilerden kaynaklanan gecikmelere ilişkin risklerle karşılaşılabilir.
-----	---	---

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 24/2 Kat: 2 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 035 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
29 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Kat: 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Menkul Kıymetler A.Ş. 783 0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
30 ANONİM ŞİRKETİ**

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe, 34394 Sığı - İSTANBUL
Y.Nr: 291011783 Tic.Sic.No: 389440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0001

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 10 Kat: 5 Çankaya - ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. / 35 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
31

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:29/073783 Tic.Sic.No:386940
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0100

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

		- Grup'un harcamaları ve diğer bakım giderleri beklenenden yüksek olabilir. - Grup'un kullanmakta olduğu bilgi teknolojisi sistemlerinin sektöre uğraması Grup'u ciddi ölçüde etkileyebilir. - Grup içerisinde bazı şirketlerin taraf olduğu hissedarlar sözleşmeleri Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Grup'un yer aldığı sektördeki rekabet ortamı Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Ekonomi politikaları gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek çeşitli riskler, Grup'un mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. - Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve bu koşullarda yaşanacak olumsuzluklar Grup'un maliyetlerini artırabilir veya gelirlerini azaltabilir. - Vergi mevzuatındaki değişiklikler Grup'un faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Elektronik ticarete yaşanabilecek ilave artış portföyde bulunan AVM'lerin ziyaretçi sayısını düşürebilir.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	- Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir. - Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması Paylar'ın likidite ve fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir. - Paylar'ın ileride büyük miktarlarda satılması ya da bu gibi satışların gerçekleşebileceğine yönelik algı, Paylar'ın piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilir. - Şirket'in yönetim hâkimiyetine sahip pay sahiplerinin alacağı kararlar diğer pay sahiplerinin çıkarları ile aynı olmayabilir. - Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir. - Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir. - TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar; halka arz edilen payların yabancı para cinsinden değerini, Grup'un net gelirlerini ve Şirket'in halka arz edilen paylara ilişkin olarak ödeyeceği kâr paylarını önemli ölçüde etkileyebilir. - Fiyat tespit raporunda öngörülen varsayımların gerçekleşmemesi Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 33 06100 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
32 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler 34394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 10783 Tic.Sic.No: 388480
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

D.4	Diğer riskler	- Grup'un faaliyet gösterdiği sektör, Grup'un kontrolü dışında olan COVID-19 gibi salgın hastalıklar, depremler gibi doğal afetler nedeniyle olumsuz şekilde etkilenebilir ve bu olumsuz etkiler olayın gerçekleştiği dönem sonrasında da etkili olmaya devam edebilir. - Grup, faaliyetleri nedeniyle piyasa riski, kredi riski, sermaye riski ve likidite riskine maruz kalabilir.
-----	---------------	---

E—HALKA ARZ

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4009

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AK

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
33 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 298718783 Tic.Sic.No:388240
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0001

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
34 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

		Şirket paylarının halka arzı Ak Yatırım ve Deniz Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yöntemi" kullanılarak ve "En İyi Gayret Aracılığı" ile gerçekleştirilecektir. Halka Arz Edilecek Paylar için talep toplama süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtımın kesinleştiği günü takip eden azami üç iş günü içerisinde hak sahiplerine teslim edilecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.
--	--	--

E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Şirket ile (i) halka arza aracılık eden Ak Yatırım ve Deniz Yatırım (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı ve (iii) PwC arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. (i) Ak Yatırım ve Deniz Yatırım (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı ve (iii) PwC ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. (i) Ak Yatırım ve Deniz Yatırım'ın elde edeceği aracılık komisyonu, (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı'nın elde edeceği hukuki danışmanlık ücretleri ve (iii) PwC'nin elde edeceği denetim ücretleri haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.
-----	--	--

E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay	Şirket, ihraç edilecek yeni Şirket paylarını halka arz etmektedir. Şirket, [●] tarih ve [●] sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği [●] tarihli taahhüdü kapsamında; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl boyunca bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere
-----	---	---

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Cankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 74/23 Cankaya - ANKARA
Ankara - Türkiye V.D. 743 067 4699

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 28101/10783 Tic.Sic.No: 284406
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830000000

artırılmamasına ilişkin
verilen taahhütler
hakkında bilgi

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 34/022 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 33/057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Kat: 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
Mersis No: 0291-0110-7120-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 130/133 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 130 457 4638

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
37 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

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

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya M. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 286 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

38

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 20-0110783 Tic.Sic.No: 382740
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Etiler Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 135.067.4699

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
39 ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sicil No: 270110783 Tic. Sicil No: 288466
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 1 Kat: 1 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 273 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 3 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 288940
www.denizyatirim.com.tr
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya İlhi, Atatürk Bulvarı
No: 10 Kat: 10 Çankaya/ANKARA
Ankara 06100 Tic.Sic.No: 275457
V.D. 735 457 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

41

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyere 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic.Sic.No: 275457
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300010

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

5.1. İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

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

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

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

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

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

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

X5

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

42

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 29104-10783 Tic.Sic.No: 338640
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78360013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

Grup'un operasyonel gelirleri dış etkenlere bağlıdır.

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 557 1699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
YNE 2419110783 Tic.Sic.No: 303440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7000-0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

Grup'un taşınmazlarından doğan ortak alan giderleri değişkenlik gösterebilir.

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

Grup'un faaliyetleri elektronik ticaret trendine bağlıdır.

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

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

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

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

Grup'un planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 D:13 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2918110783 - Hic. Sic. No: 388840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

Grup proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

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

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

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

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

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

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

Şirket'in halka açık şirket tecrübesi bulunmamaktadır.

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

Grup portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

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

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Yen. Atatürk Bulvarı
No: 100 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 33 057 4690
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 298840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:142/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 274515/74699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2710110783
Mersis No: 0291-0110-7830-0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

Grup, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edecektir.

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

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

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

Grup'un nakit yaratma kabiliyeti yetersiz kalabilir.

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Milli. Atatürk Bulvarı
No:146 Kat:7 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

X

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
48

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2918110763 Tic.Sic.No:388340
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-780000013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 22/2 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 35 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
49 ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 29/01/0783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7884 0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Milli. Atatürk Bulvarı
No:141 Kat:1 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4499

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
50 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 289440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 70 Kat: 5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 785 057 8699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
51 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Eserler 34394 Sisli - İSTANBUL
VNO: 27110783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0004

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Etiler, Atatürk Bulvarı
No:147/148, Ankara
Ankara Ticaret Sicil V.D. 36 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AK

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
52 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270783 Tic. Sic. No: 38848
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

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

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

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

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

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
54 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
8üyükdere Cad. No: 141-
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.N. No: 278783 Tic. Sic. No: 278783
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 278783

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski

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

Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği

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

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

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

Yatırımların likit olmaması riski

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

İzinler

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bld. Kat: 11
No:14/11 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 35 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
55 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Y.No: 27063/2023 Tic.Sic.No:38869
www.denizyatirim.com.tr
Menkul Kıymetler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Üst. Atatürk Etkin
No:14/11 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 734 067 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
57 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 27103-783 Tic.Sic.No:38844
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291 0110 7830 0001

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 122/16 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
58

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 28181/9783 Tic.Sic.No: 28181/40
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.

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

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya B Blok Kat: 10
No:14 Kat: 10 Çankaya / ANKARA
Ankara Yatırımlar V.D. 765 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:29/010783 Tic.Sic.No:338406
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

5.4. Diğer riskler:

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

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

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

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

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

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:10 Kat:6 Çankaya / ANKARA
Ankara Muhtamlar V.D. 736 657 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2904170783 Tic.Sic.No:388944
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291 0110 7830 0001

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.D. No: 2010-10783 Tic.Sic.No: 388644
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0391 0110 7830 0003

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççı'nın ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

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

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

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hakkında genel bilgi:

Mevzuata Genel Bakış

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 144/146 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 265 051 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
62 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Kat: 34394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 2710470783 Tic.Sic.No: 385428
www.denizyatirim.com.tr
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

İmar ve Yapı Kullanımına İlişkin Mevzuat

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

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

RONESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mkt. Atatürk Bulvarı
No:144/145 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 031 051 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
63 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyol 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27883
www.denizyatirim.com.tr
Mavi No: 0291-0110-7830-0143

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

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

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

Çevre Mevzuatı

Çevresel Etki Değerlendirmesi

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 716 857 1899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
64 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:385490
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

ÇED Yönetmeliği uyarınca;

- (i) ÇED Yönetmeliği Ek-1'deki listede⁵ yer alan projelere,
- (ii) "ÇED Gereklidir" kararı verilen projelere ve;
- (iii) kapsam dışı değerlendirilen veya kanunen muafiyeti bulunan projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin Ek-1'deki listede yer aldığı projelere,

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

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

⁵ Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi.

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

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

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

Çevre İzni

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

Sıfır Atık Yönetmeliği

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 100/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 135/051 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
66 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Sisli - İSTANBUL
V.No: 292440783 Tic.Sic.No: 292440
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

Hafriyat Yönetmeliği

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

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

yükümlüdürler.

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

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

AVM'lere İlişkin Mevzuat

Perakende Ticaret Kanunu

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya San. Ata Ür. Bld. San. Bld.
No: 1/10/13 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
67

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2710783 Tic. Sic. No: 38844
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

AVM Yönetmeliği

AVM Yönetmeliği hükümleri uyarınca, AVM'lerin;

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

sahip olması gerekir.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 123/45 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 135 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2710783 Tic. Sic. No: 38844
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar

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

İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 145 06533 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
69

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 10 Kat: 9 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 273057/499

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

Verilerin Korunması

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

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

Veri Koruma Kanunu aşağıdaki önemli şartları getirmiştir:

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 10 Kat: 8 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
71 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Kat: 3394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 38614
www.denizyatirim.com.tr
MERSİS No: 0291011078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

İş Kanunu

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

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 235001 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar M.D. 35/057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
72 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Sıgılı - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 308440
Mersis No: 0291-0110-7834000001
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

viii.2009 yılında Şirket tarafından:

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 123 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 135 051 4632
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
73 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 42 Kat: 9 Çankaya / ANKARA
Ankara Bünyumlar V.D. 735 057 1899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
74 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80 Yılıkdere Cad. No: 14
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-783000013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya / Bah. Atatürk Bulvarı
No: 14 / 06 06 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 937 4899

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
75

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:386940
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Em. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:1 Çankaya ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 735 057 8699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
76

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5 Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 2910110783
Mersis No: 0291 0110 7830 0001

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 34348 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**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Etiler Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Etiler 34394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

- xxxix.Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 298 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 298 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 298 adet, İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 239 adet, Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 239 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 60 adet ve Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 60 adet pay Şirket tarafından 2013 yılında devralındı. İlgili durum ve Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sermaye artırımını 20 Mart 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilip 25.03.2013 tarihli ve 8285 sayılı TTSG'de ilan edildi. İşlemler sonucunda Şirket'in Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'deki hissedarlık oranı %50 oldu.
- xxxii.15 Mayıs 2013 tarihinde tescil edilen ve 22 Mayıs 2013 tarihli, 8325 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan olunan kısmi bölünme işlemi yolu ile Rönesans Holding'in Şirket'te sahip olduğu 195.505.210 adet pay Rönesans Emlak Geliştirme'ye devr oldu. Böylece Rönesans Emlak Geliştirme Holding Şirket'in %82,4 hissedarı haline geldi, Rönesans Holding de Şirket'in hissedarlığından çıktı.
- xxxiii.04 Haziran 2013 tarihli ve 70 numaralı yönetim kurulu kararı ile Kamil Yanıkömeroğlu, Murat Özgütmüş, Cenk Arson, Erhan Naci İşören ve James Stuart Cunliffe'in Şirket'te sahip oldukları 1 TL nominal değerli 1'er adet payı Rönesans Emlak Geliştirme'ye devrettiği hususu tespit edilerek hisse devrinin pay defterine kaydedilmesine karar verildi. Böylece Kamil Yanıkömeroğlu, Murat Özgütmüş, Cenk Arson, Erhan Naci İşören ve James Stuart Cunliffe Şirket'in hissedarı olmaktan çıktı.
- xxxiv.2013 yılında Akatlar Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 1 adet pay; Akaretler Gayrimenkul'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 1 adet pay; Balmumcu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 1 adet pay ve Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1.000 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 46 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, İpek Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Bahar Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgütmüş'ün sahip olduğu 1 adet pay Şirket tarafından devralındı. İşlemler sonucunda 26 Haziran 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 2 Temmuz 2013 tarihli ve 8354 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Akatlar Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, 26 Haziran 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 2 Temmuz 2013 tarihli ve 8354 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Akaretler Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ve 26 Haziran 2013 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 2 Temmuz 2013 tarihli ve 8354 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Balmumcu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin tek pay sahibi Şirket olmuştur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya / Nispetiye / Ankara
No:1471 / Ankara / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 23.057.4698

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
78

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27090
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:200/133 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
79 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80yükdere Cad. No: 14T
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:38440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.