

RönesansBiz Kültüryalı Ofis ve Okul ⁴⁶	2.540.880	2023REV612 / 24.10.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ümraniye Arsası	767.380	2023REV607 / 30.09.2023	Özkaynak yöntemiyle değ erlenen yatırımlar
Beachtown Projesi ⁴⁷	750.270	2023REVC262 / 30.09.2023	Yapım aş amasındaki yatırım amaçlı varlık
Kozzy AVM ⁴⁸	657.180	2023REV604 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ataş ehir Arsası	13.740	2023REV608 / 30.09.2023	Yapım aş amasındaki yatırım amaçlı varlık

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3-15 yıl) itfa edilir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Bilgisayar yazılımlarının net defter değ eri 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 906 bin TL, 740 bin TL, 776 bin TL ve 1.196 bin TL'dir. 31 Aralık 2022 ile kıyaslandığında 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla artışın asıl sebebi artan personel sayısı ve aylık güncellemelerin aktifleştirilmesidir.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablo dönemlerine ilişkin "maddi olmayan duran varlıklar" kalemi; bilgisayar yazılımları, ve bilgisayar programlarına yönelik lisans harcamalarından oluşmaktadır ve Şirket'in bu programlara bağımlılığı olmadığı gibi, pazarda çeşitli alternatif yazılım seçenekleri bulunmaktadır.

⁴⁶ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan RönesansBiz Kültüryalı Ofis ve Okul projesinin TSKB tarafından belirlenen değ eri 2.540.880 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 2.610.461 bin TL görölmesinin sebebi; gerçeğe uygun değ eri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 69.581 bin TL (2022: 42.534 bin TL) olarak gerçeğe uygun değ erine eklenmesidir.

⁴⁷ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Beactown projesinin TSKB tarafından belirlenen değ eri 750.270 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 790.479 bin TL görölmesinin sebebi; gerçeğe uygun değ eri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 40.209 bin TL olarak gerçeğe uygun değ erine eklenmesidir.

⁴⁸ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Kozzy projesinin TSKB tarafından belirlenen değ eri 657.180 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 666.686 bin TL görölmesinin sebebi; gerçeğe uygun değ eri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 9.506 bin TL olarak gerçeğe uygun değ erine eklenmesidir.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla geliştirme harcamaları aşağıdaki gibidir. Şirket bu harcamaların tamamını özkaynaklarıyla finanse etmiş olup; bu harcamalar, ağırlıklı olarak bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle görevli personel maliyetleridir.

Bln TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Geliştirme harcamaları	722	360	606	882

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımı veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Grup aktifinde bulunan maddi olmayan duran varlıklar kalemlerine ait olarak herhangi bir şerefiye hesaplamasına konu olacak bir işlem bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 14/5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 785 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Cad. No: 141
Etiler 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 27440
Mersis No: 0291-0110-783-0013

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ait konsolide finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Dönen Varlıklar	1.082.944	2.146.522	4.382.382	2.152.586
Nakit ve nakit benzerleri	843.516	1.562.201	1.085.580	1.365.470
Ticari alacaklar	105.908	126.274	221.212	380.720
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7.685	10.223	26.571	73.819
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	98.223	116.051	194.641	306.901
Diğer alacaklar	670	587	3.266	3.013
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	411	299	1.327	426
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	259	288	1.939	2.587
Finansal yatırımlar	2.838	8.585	2.662.481	-
Türev araçlar	-	109.716	157.866	228.750
Stoklar	10.229	1.335	-	1.903
Peşin ödenmiş giderler	8.672	11.301	71.960	150.248
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	1.034	1.769	1.040	1.445
Diğer dönen varlıklar	110.077	169.046	178.977	21.037
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar	-	155.708	-	-
Duran Varlıklar	16.989.182	23.261.642	42.143.556	71.036.786
Diğer alacaklar	33.235	24.759	3.412	3.320
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	33.235	24.759	3.412	3.320
Finansal yatırımlar	200.396	633.119	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.055.437	2.624.682	5.420.754	9.066.781

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya N. M. Ataturk Cad. No:144
Ankara / Türkiye V.D. 25 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No:141
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
V.No: 2910110783 RE.SİC.NO: 27440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Türev Araçlar	-	-	-	9.701
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	14.187.841	19.522.712	36.552.262	61.775.909
Maddi duran varlıklar	1.218	6.510	28.885	23.412
Maddi olmayan duran varlıklar	906	740	776	1.196
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	906	740	776	1.196
Peşin ödenmiş giderler	13.854	14.711	8.679	8.144
Ertelenmiş vergi varlıkları	198.262	269.994	125.447	136.664
Diğer duran varlıklar	298.033	164.415	3.341	11.659
Aktif Toplamı	18.072.126	25.408.164	46.525.938	73.189.372
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.092.764	748.004	10.278.727	3.551.480
Kısa vadeli finansal borçlar	49.477	737	-	298.608
Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısmı	778.131	448.456	9.903.042	2.666.534
Ticari borçlar	62.055	91.554	240.517	215.340
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24.794	38.225	137.932	98.338
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	37.261	53.329	102.585	117.002
Diğer borçlar	16.994	24.128	90.425	115.903
- İlişkili taraflara diğer borçlar	2.444	13.486	68.041	43.322
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	14.550	10.642	22.384	72.581
Türev araçlar	164.766	121.472	-	21.192
Ertelenmiş gelirler	11.172	21.713	24.985	174.537
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	63	-	14.212
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	4.977	5.580	10.349	27.489
Kısa vadeli karşılıklar	5.166	6.753	9.409	17.665
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	1.672	2.664	5.131	11.526
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.494	4.089	4.278	6.139
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklara ilişkin yükümlülükler	-	27.548	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	10.259.931	16.160.134	13.496.465	29.471.806
Uzun vadeli finansal borçlar	7.932.964	12.479.146	6.478.427	14.859.970
Ticari borçlar	29.130	40.610	35.884	35.988

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Çankaya Etiler, Atatürk Bulvarı
 No:149/343, 2. kat, Ankara
 Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4889
 Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Cumhuriyet Cad. No: 141C
 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 288140
 www.denizyatirim.com.tr
 Versiyon No: 0291-0110-7870-0013

- İlişkili taraflara ticari borçlar	29.130	40.610	35.884	35.988
Diğer borçlar	1.141.950	1.609.145	1.783.853	2.595.460
- İlişkili taraflara diğer borçlar	1.135.032	1.598.610	1.768.838	2.573.129
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6.918	10.535	15.015	22.331
Türev araçlar	28.652	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	222	3.624	1.436	1.298
Uzun vadeli karşılıklar	3.288	4.755	10.481	17.975
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	3.288	4.755	10.481	17.975
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.123.725	2.022.854	5.186.384	11.961.115
Özkaynaklar	6.719.431	8.500.026	22.750.746	40.166.086
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717	303.717
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	(1.112)	(930)	(3.952)	(7.553)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(1.112)	(930)	(3.952)	(7.553)
Hisse senedi ihraç primleri	630.844	630.844	630.844	630.844
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	65.992	66.231	64.865	64.865
Geçmiş yıllar karları	6.116.862	5.719.751	7.501.530	21.755.272
Dönem net karı/(zararı)	(396.872)	1.780.413	14.253.742	17.418.941
Pasif Toplamı	18.072.126	25.408.164	46.525.938	73.189.372

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, finansal yatırımlar, türev araçlar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar, diğer dönen varlıklar ve satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Nakit mevcudu	15	19	54	46
Vadesiz mevduatlar	332.821	1.417.985	658.005	359.851
Vadeli mevduatlar	510.680	144.197	427.401	1.005.400
Diğer nakit benzerleri	-	-	120	173
Toplam nakit ve nakit benzerleri	843.516	1.562.201	1.085.580	1.365.470

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 100/40 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4509
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 9 34394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Nakit ve nakit benzerleri; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 843.516 bin TL, 1.562.201 bin TL, 1.085.580 bin TL ve 1.365.470 bin TL tutarındadır. Nakit ve nakit benzerleri kalemi nakit mevcudu, vadeli ve vadesiz mevduatlar oluşmaktadır. Vadeli mevduatlar ise TL, ABD Doları ve Avro para birimli mevduatlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2020'ye kıyasla, 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemde nakit ve nakit benzerlerinde görülen %85'lik artış, pandemi sonrası artan gelirlerden kaynaklanmıştır. 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemdeki %31'lik azalış ise Şirket'in finansal borçluluğunu azaltma faaliyetleri çerçevesindeki nakit ihtiyacına bağlı olarak mevduatlar kalemindeki azalıştan kaynaklanmıştır. 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemdeki %26'lık artış ise genel olarak işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışlarındaki artıştan kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Konsolide nakit ve nakit benzerleri	843.516	1.562.201	1.085.580	1.365.470
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların nakit ve nakit benzerleri	48.626	105.671	160.037	231.030
Grup'un düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri	892.142	1.667.872	1.245.617	1.596.500

Düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri, Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin toplamını temsil eder. Düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 892.142 bin TL, 1.667.872 bin TL, 1.245.617 bin TL ve 1.596.500 bin TL tutarındadır. 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemdeki %28'lik artış genel olarak işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışlarındaki artıştan kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7.685	10.223	26.571	73.819
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	98.223	116.051	194.641	306.901
Toplam ticari alacaklar	105.908	126.274	221.212	380.720

Ticari alacaklar; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 105.908 bin TL, 126.274 bin TL, 221.212 bin TL ve 380.720 bin TL tutarındadır. Ticari alacaklar; ağırlıklı olarak esas faaliyetler kapsamında ilişkili olmayan taraflara yapılan ticari gayrimenkul kiralama faaliyetlerinden kaynaklanan kısa vadeli ticari alacaklardan oluşmaktadır. Ticari alacaklarda ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artışa bağlı olarak, 31 Aralık 2020'ye kıyasla 31 Aralık 2021'de %19'luk, 31 Aralık 2021'e kıyasla 31 Aralık 2022'de %75'lik ve 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemde %72'lik artış gerçekleşmiştir. İlişkili taraflardan ticari alacaklar ağırlıklı olarak özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara verilen varlık ve tesis yönetim hizmeti kapsamında oluşan alacaklardır. Şirket'in ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyonun üstünde seyretmesi kira gelirlerinde gözle görülür bir artışa yol açmıştır. Bu artışla birlikte beklenen tahsilat miktarı da artmıştır, çünkü daha yüksek kira geliri tahsil edilmesi beklenmektedir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar	411	299	1.327	426
Diğer alacaklar	259	288	1.939	2.587

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 144 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Sisli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-78300013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Toplam diğer alacaklar	670	587	3.266	3.013
------------------------	-----	-----	-------	-------

Kısa vadeli diğer alacaklar; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 670 bin TL, 587 bin TL, 3.266 bin TL ve 3.013 bin TL tutarındadır. Kısa vadeli diğer alacaklar; ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar ve ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklardan oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar yada zarar tablosuna yansıtılan yatırımlar	2.838	8.585	2.196.290	-
Kur korumalı vadeli mevduat	-	-	445.074	-
3 aydan uzun vadeli mevduat	-	-	21.117	-
Toplam kısa vadeli finansal yatırımlar	2.838	8.585	2.662.481	-

Kısa vadeli finansal yatırımlar; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 2.838 bin TL, 8.585 bin TL, 2.662.481 bin TL tutarındadır. 30 Eylül 2023 döneminde herhangi bir kısa vadeli finansal yatırım bulunmamaktadır. 2020 ve 2021 yılındaki kısa vadeli finansal yatırımlar gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlardan (Eurobond) oluşmaktadır. 2022 yılında ise, bu kalemin 2.196.290 bin TL'si gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlardan (Eurobond), 445.074 bin TL'si kur korumalı vadeli mevduattan ve 21.117 bin TL'si 3 aydan uzun vadeli mevduatlardan oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Vadeli döviz işlemleri	-	109.716	48.902	197.100
Çapraz kur takas işlemleri	-	-	108.964	-
Faiz oranı takas işlemleri	-	-	-	31.650
Toplam türev araçlar	-	109.716	157.866	228.750

Türev araçlara ilişkin varlıklar için 2020 yılında bakiye olmamakla birlikte, bu kalem 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemde 109.716 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu bakiye Şirket'in döviz kredileri sebebiyle kur riskinden korunma amaçlı gerçekleştirilen vadeli döviz işlemleri sonucunda ortaya çıkan kısa vadeli varlıklardan oluşmaktadır. Türev araçlara ilişkin varlıklar 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemde 31 Aralık 2021 dönemine göre %44'lük artış ile 157.866 bin TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutar çapraz kur takas işlemleri ve vadeli döviz işlemleri nedeniyle ortaya çıkan kısa vadeli varlıklardan oluşmaktadır. Nisan 2023'te Şirket'in 2018 yılında ihraç etmiş olduğu Eurobond'un itfasiyla beraber çapraz kur takas işlemi sona erdiği için kalan aylar ve sonraki dönemlerde finansal tablolarda herhangi etkisi bulunmamaktadır. Türev araçlar, 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemde ise, %45'lik artış ile 228.750 bin TL olarak gerçekleşmiş olup bu artış yine kur riskinden korunma amaçlı gerçekleştirilen vadeli döviz işlemlerinden kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Stoklar	10.229	1.335	-	1.903
Toplam stoklar	10.229	1.335	-	1.903

Stoklar, 31 Aralık 2020 itibarıyla 10.229 bin TL ve 31 Aralık 2021 itibarıyla 1.335 bin TL olup, 31 Aralık 2022 itibarıyla herhangi bir bakiye bulunmamaktadır. 2020 ve 2021 yılında oluşan bu tutarlar,

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:141/50 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 734 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Caddesi No: 141
Etiler 34394 Sisli - İSTANBUL
V.D. 2718 10765 HESKİT A.Ş.
www.denizyatinim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut projesinde yer alan konut stoklarından oluşmaktadır. 30 Eylül 2023 tarihli finansal tabloda ise stoklar 1.903 bin TL tutarındadır. Bu tutar sarf malzemelerinden kaynaklanmaktadır

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	-	2.296	34.836	99.890
Verilen sipariş avansları	2.737	2.378	27.152	48.042
Gelecek aylara ait giderler	5.930	6.625	9.885	2.268
Diğer	5	2	87	48
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	8.672	11.301	71.960	150.248

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 8.672 bin TL, 11.301 bin TL, 71.960 bin TL ve 150.248 bin TL tutarındadır. Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler, gelecek aylara ait giderler ve verilen sipariş avanslarından oluşmakta olup bakiye ağırlıklı olarak Rönesans Holding çatısı altında yer alan REC Uluslararası İnşaat Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut (OfficeLink), Maltepe Park AVM ve Ofis, Kahramanmaraş Piazza AVM ve Şanlıurfa Piazza AVM için verilmiş olan inşaat hizmetlerinden kalan nakit avanslarla ilgilidir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İndirilecek KDV	110.077	169.046	178.977	21.037
Toplam diğer dönen varlıklar	110.077	169.046	178.977	21.037

Diğer dönen varlıklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 110.077 bin TL, 169.046 bin TL, 178.977 bin TL ve 21.037 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarlar indirilecek KDV tutarlarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. Ve Tic. A.Ş.	-	127.836	-	-
Pendik Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. Ve Tic. A.Ş.	-	27.872	-	-
Toplam satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	-	155.708	-	-

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan duran varlığı bulunmamaktadır. Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar 31.12.2021 tarihinde 155.708 bin TL'dir. Şirket, 5 Ocak 2022 tarihinde Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş. şirketindeki %100 hissesinin satışı için hisse alım sözleşmesi imzalamıştır. Satış bedeli olan 127.836 bin TL'nin 2022 yılında tahsil edilmesi ile hisse devri tamamlanmıştır. Şirket, 30 Aralık 2021 tarihinde Pendik Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş. şirketindeki %100 hissesinin satışı için hisse alım sözleşmesi imzalanmıştır. Satış bedeli olan 27.872 bin TL'nin 2022 yılında tahsil edilmesi ile hisse devri tamamlanmıştır. 31.12.2021 tarihindeki bakiye bu iki satış işleminden kaynaklı 127.836 bin TL ve 27.872 bin TL'lik tutarlardan oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:140/6 Çankaya/ANKARA
Ankara Tüccarlar V.D. 785 037 4695
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Kat: 5 Beşiktaş - İSTANBUL
V.No: 291811072
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-8013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Duran Varlıklar

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

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar yada zarar tablosuna yansıtılan yatırımlar	200.396	633.119	-	-
Toplam uzun vadeli finansal yatırımlar	200.396	633.119	-	-

Uzun vadeli finansal yatırımlar; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 200.396 bin TL ve 633.119 bin TL tutarındadır. 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda herhangi bir finansal yatırım bulunmamaktadır. 2020 ve 2021 döneminde gerçekleşen finansal yatırımlar gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan Eurobond yatırımlarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Esentepe Gayrimenkul	837.930	1.193.731	2.575.992	4.593.336
Feriköy Gayrimenkul	616.607	925.196	1.684.607	2.540.045
Florya Gayrimenkul	189.577	-	-	-
Kandilli Gayrimenkul	94.391	127.212	389.687	597.435
Kurtköy Gayrimenkul	316.932	378.543	770.468	1.335.965
Toplam özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.055.437	2.624.682	5.420.754	9.066.781

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 2.055.437 bin TL, 2.624.682 bin TL, 5.420.754 bin TL ve 9.066.781 bin TL tutarındadır. Şirket'in %50 payının bulunduğu iş ortaklıklarının net varlıklarının Şirket'in payına düşen tutarları bu kalemi oluşturmaktadır.

Proje Adı	Sınıflandırması	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.267.520	3.278.750	6.552.160	10.526.720
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.191.320	3.149.963	4.844.657	7.277.575
Karşıyaka Hilltown AVM	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.010.830	2.894.100	6.238.635	12.744.785
Samsun Piazza AVM ve Otel	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.528.790	2.181.495	3.807.065	6.513.970
Maltepe Park AVM ve Ofis	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.441.405	2.170.995	4.648.445	7.238.145
Optimum Adana AVM	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.425.580	2.048.035	3.732.367	6.480.453

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/12 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

173
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Caddesi No: 141
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Kahramanmaraş Piazza AVM	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	744.245	1.073.875	2.227.320	3.902.975
RönesansBiz Küçükyaşı Ofis ve Okul	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	722.107	999.663	1.757.794	2.610.461
Şanlıurfa Piazza AVM	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	544.320	804.940	1.752.995	3.009.920
Kozzy AVM	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	242.740	287.274	426.756	666.686
Turan Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	340.910	-	-	-
Beachtown Projesi	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	234.569	331.517	555.593	790.479
Optimum Antalya	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	164.620	230.265	-	-
Ataşehir Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	4.465	8.475	13.740
Bursa Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	130.055	-	-	-
Mamak Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	84.390	-	-	-
Seyrantepe Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	45.905	67.375	-	-
Silivri Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	44.545	-	-	-
İzmit Arsası	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	23.990	-	-	-
Toplam yatırım amaçlı gayrimenkuller		14.187.841	19.522.712	36.552.262	61.775.909

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülmürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde konsolide gelir tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2020, 31 Aralık

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 29/10/8 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 733 057 4399
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

174

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 140
Kat: 9 34394 Sisli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 288440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 14.187.841 bin TL, 19.522.712 bin TL, 36.552.262 bin TL ve 61.775.909 bin TL tutarındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller bakiyelerinden oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB tarafından belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerde 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren yıllarda sırasıyla %38 ve %87 ve %69 artış gerçekleşmiştir. İzahname dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen artışlar ağırlıklı olarak yeniden değerlendirme değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un konsolide yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	14.187.841	19.522.712	36.552.262	61.775.909
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	3.398.270	4.666.000	8.405.380	14.236.792
Toplam gayrimenkul değeri	17.586.111	24.188.712	44.957.642	76.012.701

Düzeltilmiş yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam yatırım amaçlı gayrimenkullerini temsil eder ve 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla 17.586.111 bin TL, 24.188.712 bin TL, 44.957.642 bin TL ve 76.012.701 bin TL tutarındadır. Düzeltilmiş yatırım amaçlı gayrimenkullerde 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren yıllarda sırasıyla %37,5 ve %85,9 ve %69,1 artış gerçekleşmiştir.

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

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Binalar	917	4.745	4.022	3.292
Motorlu araçlar	69	69	69	69
Demirbaşlar	232	457	776	972
Özel maliyetler	0	299	16.636	18.013
Yapılmakta olan yatırımlar	0	940	7.382	1.066
Toplam maddi duran varlıklar	1.218	6.510	28.885	23.412

Maddi duran varlıklar, 31 Aralık 2020'de 1.218 bin TL iken, 31 Aralık 2021'de 6.510 bin TL'ye, 31 Aralık 2022'de 28.885 bin TL'ye artarken 30 Eylül 2023'te 23.412 bin TL'ye düşmüştür. İlgili maddi duran varlıklar binalar, motorlu araçlar, demirbaşlar, özel maliyetler ve yapılmakta olan yatırımlar kalemlerinden oluşmaktadır. Özel maliyetler ise ağırlıklı olarak OfficeLink için yapılan maliyetlerdir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Bilgisayar yazılımları	906	740	776	1.196
Toplam maddi olmayan duran varlıklar	906	740	776	1.196

Maddi olmayan duran varlıklar, 31 Aralık 2020'de 906 bin TL iken, 31 Aralık 2021'de 740 bin TL'ye ve 31 Aralık 2022'de 776 bin TL'ye yükselmiştir. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ise, bu tutar 1.196

bin TL'dir. İlgili maddi olmayan duran varlıklar Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin sahipliğinde olan bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Ertelenmiş vergi varlığı	198.262	269.994	125.447	136.664
Toplam ertelenmiş vergi varlığı	198.262	269.994	125.447	136.664

Ertelenmiş vergi varlığı, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 198.262 bin TL, 269.994 bin TL, 125.447 bin TL ve 136.664 bin TL tutarındadır. Şirket'in gelecekte elde etmesi muhtemel karlarına karşılık vergiden mahsup edebileceği geçmiş yıl zararları bulunmaktadır. Bu zararlara ait ertelenmiş vergi varlığı oluşmuştur.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İndirilecek KDV	298.033	164.415	3.341	11.659
Toplam diğer duran varlıklar	298.033	164.415	3.341	11.659

Diğer duran varlıklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 298.033 bin TL, 164.415 bin TL, 3.341 bin TL ve 11.659 bin TL tutarındadır. Diğer duran varlıklar, indirilecek KDV tutarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un toplam varlıkları	18.072.126	25.408.164	46.525.938	73.189.372
İş ortaklıklarından elde edilen toplam varlıklar	4.402.202	6.145.779	10.089.102	16.704.070
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(2.521.657)	(3.306.872)	(6.179.273)	(10.198.819)
Düzeltilmiş toplam varlıklar	19.952.671	28.247.071	50.435.767	79.694.622

Düzeltilmiş toplam varlıklar, Grup'un toplam varlıklarını temsil eder ve 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 19.952.671 bin TL, 28.247.071 bin TL, 50.435.767 bin TL ve 79.694.622 bin TL'dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam varlıklar içerisindeki payı yaklaşık %80'dir ve 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla toplam varlıklarda görülen %57,3'lük artışın ağırlıklı sebebidir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Kısa vadeli borçlanmalar	49.477	737	-	298.608
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	778.131	448.456	9.903.042	2.666.534
Ticari borçlar	62.055	91.554	240.517	215.340
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.977	5.580	10.349	27.489
Diğer borçlar	16.994	24.128	90.425	115.903
Türev araçlar	164.766	121.472	-	21.192

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:1 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 275057/00000000000
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Cad. No: 1 Kat: 3
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sicil No: 275057/00000000000
Vergi No: 275057/00000000000
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Ertelenmiş gelirler	11.172	21.713	24.985	174.537
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	63	-	14.212
Kısa vadeli karşılıklar	5.166	6.753	9.409	17.665
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler	-	27.548	-	-
Toplam kısa yükümlülükler	1.092.764	748.004	10.278.727	3.551.480

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

Kısa vadeli finansal borçlanmalar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 49.477 bin TL, 737 bin TL, 298.608 bin TL tutarındadır. 31 Aralık 2022 döneminde herhangi bir bakiye bulunmamaktadır. Kısa vadeli borçlanmalar vadesi bir yıldan kısa banka kredisi ve finansal kiralamalardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 778.131 bin TL, 448.456 bin TL, 9.903.042 bin TL ve 2.666.534 bin TL tutarındadır. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları vadesine bir yıldan az kalmış uzun vadeli banka kredileri ve çıkarılmış tahvillerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 itibarıyla bu kalemdaki yükselişin temel sebebi 26 Nisan 2018'de uluslararası borçlanma araçları piyasasında ihraç edilen 300.000.000 ABD Doları nominal bedelli Eurobond'un vadesinin 1 yıldan az kalması sebebiyle bu uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli yükümlülüklerle çekilmesidir. 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemdeki azalış ise ağırlıklı Eurobond'un vadesinde itfa edilmesinden kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Kısa vadeli banka kredileri	49.477	-	-	297.769
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	736.000	376.421	4.193.237	2.657.571
Toplam	785.477	376.421	4.193.237	2.955.340

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

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar	24.794	38.225	137.932	98.338
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	37.261	53.329	102.585	117.002
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	62.055	91.554	240.517	215.340

Kısa vadeli ticari borçlar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 62.055 bin TL, 91.554 bin TL, 240.517 bin TL ve 215.340 bin TL tutarındadır. İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar ağırlıklı olarak Rönesans Elektrik Enerji Toptan

Satış A.Ş.'den projeler için alınan enerji bedeli ve Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'den alınan inşaat hizmetlerine ilişkin teminat ve depozito tutarlarıdır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar	2.444	13.486	68.041	43.322
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	14.550	10.642	22.384	72.581
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	16.994	24.128	90.425	115.903

Kısa vadeli diğer borçlar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 16.994 bin TL, 24.128 bin TL, 90.425 bin TL ve 115.903 bin TL tutarındadır. Kısa vadeli diğer borçlar ödenecek vergi ve fonlar, alınan depozito ve teminatlar ve ilişkili taraflara diğer borçlardan oluşmaktadır. Kısa vadeli diğer borçlarda 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemde yaşanan artış başlıca, ödenecek vergi ve fonlar kalemindeki artıştan kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflara diğer borçlar ise Şirket'e verilen borçlardan oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Vadeli döviz işlemleri	24.614	57.826	-	21.192
Çapraz kur takas işlemleri	138.872	44.116	-	-
Faiz oranı takas işlemleri	1.280	19.530	-	-
Toplam kısa vadeli türev araçlar	164.766	121.472	-	21.192

Kısa vadeli türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükler, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 164.766 bin TL, 121.472 bin TL ve 21.192 bin TL tutarındadır. 31 Aralık 2022 tarihinde herhangi bir bakiye bulunmamaktadır. Türev araçlara ilişkin kısa vadeli yükümlülükler döviz kredilerdeki kur ve faiz riskinden korunma amaçlı gerçekleştirilen vadeli döviz işlemlerinden, çapraz kur takas işlemlerinden ve faiz oranı takas işlemlerinden oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Alınan sipariş avansları	11.172	21.713	24.985	174.537
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelir	11.172	21.713	24.985	174.537

Kısa vadeli ertelenmiş gelir, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 11.172 bin TL, 21.713 bin TL, 24.985 bin TL ve 174.537 bin TL tutarındadır. 2023 yılında gerçekleşen artışın sebebi satılan ofislerin peşin alınan avansları ve Kahramanmaraş'ta gerçekleşen deprem ve Şanlıurfa'da gerçekleşen sel felaketlerinden etkilenen AVM'lerin onarım işlemleri için alınan sigorta avanslarına ilişkindir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	1.672	2.664	5.131	11.526
Dava karşılığı	3.494	4.089	4.278	6.036
Diğer	-	-	-	103

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 16/1/16 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Cad. No: 18
Kat: 5 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic Sicil No: 274943
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Toplam kısa vadeli karşılıklar	5.166	6.753	9.409	17.665
--------------------------------	-------	-------	-------	--------

Kısa vadeli karşılıklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 5.166 bin TL, 6.753 bin TL, 9.409 bin TL ve 17.665 bin TL tutarındadır. İlgili tutarlar çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kullanılmayan izin karşılıklarından ve dava karşılıklarından oluşmaktadır. İzahname dönemleri itibarıyla bu kalemden yaşanan artış büyük ölçüde kullanılmayan izin karşılıklarındaki artıştan kaynaklanmıştır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Uzun vadeli borçlanmalar	7.932.964	12.479.146	6.478.427	14.859.970
Ticari borçlar	29.130	40.610	35.884	35.988
Diğer borçlar	1.141.950	1.609.145	1.783.853	2.595.460
Türev araçlar	28.652	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	222	3.624	1.436	1.298
Uzun vadeli karşılıklar	3.288	4.755	10.481	17.975
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.123.725	2.022.854	5.186.384	11.961.115
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	10.259.931	16.160.134	13.496.465	29.471.806

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

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Uzun vadeli banka kredileri	5.538.850	8.263.986	6.216.780	14.565.019
Çıkarılmış tahviller	2.202.150	3.998.700	-	-
Uzun vadeli operasyonel kiralamalar	191.964	214.854	260.350	294.713
Uzun vadeli finansal kiralamalar	-	1.606	1.297	238
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	7.932.964	12.479.146	6.478.427	14.859.970

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları ağırlıklı olarak uzun vadeli banka kredilerinden oluşmaktadır. Uzun vadeli borçlanmalar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 7.932.964 bin TL, 12.479.146 bin TL, 6.478.427 bin TL ve 14.859.970 bin TL tutarındadır. Uzun vadeli borçlanma tutarları, uzun vadeli döviz cinsi banka kredilerindeki ve çıkarılmış tahviller bakiyesinin TL karşılığında görülen artış nedenleriyle, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %57 artmıştır. Bu kalem 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise, bir kısım uzun vadeli banka kredilerinin ve Şirket'in ihraç etmiş olduğu Eurobond bakiyesinin kısa vadeye çekilmesi nedeniyle %48 azalmıştır. 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemdeki %129'luk artış ise kısa vadeli banka kredilerinin uzun vadeli olarak yeniden düzenlenmesinden kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un konsolide banka borçlanmaları	6.324.327	8.640.407	10.410.017	17.520.359
Ana para ödemeleri	6.265.931	8.602.697	10.347.372	17.194.095
Faiz tahakkukları	58.396	37.710	62.645	326.264
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların banka borçlanmaları	1.806.501	2.791.992	3.218.863	4.417.308
Ana para ödemeleri	1.799.621	2.781.108	3.193.595	4.375.252
Faiz tahakkukları	6.880	10.884	25.268	42.056
Toplam düzeltilmiş banka kredileri	8.130.828	11.432.399	13.628.880	21.937.667

Bin – 30 Eylül 2023	TL Bakiye	Orijinal para birimi ⁴⁹
Avro	13.340.696	459.541
ABD Doları	4.568.212	166.865
TL	4.028.759	4.028.759
Toplam düzeltilmiş banka kredileri	21.937.667	

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

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un net banka borçluluğu	5.480.811	7.078.206	9.324.437	16.154.889
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların net banka borçluluğu	1.757.875	2.686.321	3.058.826	4.186.278
Toplam düzeltilmiş net banka borçluluğu	7.238.686	9.764.527	12.383.263	20.341.167

Düzeltilmiş net banka borçluluğu, kısa ve uzun vadeli banka kredileri toplamından nakit ve nakit benzerleri tutarının düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Düzeltilmiş net banka borçluluğu, Grup'un net banka borçluluğu toplamını temsil eder ve 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 7.238.686 bin TL, 9.764.527 bin TL, 12.383.263 bin TL ve 20.341.167 bin TL'dir. 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemdeki %64,3'lük artış ise kısa vadeli banka kredilerinin uzun vadeli olarak yeniden düzenlenmesinden kaynaklanmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar	29.130	40.610	35.884	35.988
Toplam uzun vadeli ticari borçlar	29.130	40.610	35.884	35.988

Uzun vadeli ticari borçlar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 29.130 bin TL, 40.610 bin TL, 35.884 bin TL ve 35.988 bin TL

⁴⁹ Kredilerin para birimi döndürülmüştür, 30 Eylül 2023 tarihinde Avro için 29,0305 ve ABD Doları için 27,3767 kurundan yapılmıştır.

tutarındadır. Bu bakiyeler Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'den alınan inşaat hizmetlerine ilişkin depozito ve teminat tutarlarını içermektedir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar	1.135.032	1.598.610	1.768.838	2.573.129
Alınan depozito ve teminatlar	6.918	10.535	15.015	22.331
Toplam uzun vadeli diğer borçlar	1.141.950	1.609.145	1.783.853	2.595.460

Uzun vadeli diğer borçlar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 1.141.950 bin TL, 1.609.145 bin TL, 1.783.853 bin TL ve 2.595.460 bin TL tutarındadır. İlgili tutarlar ağırlıklı olarak iş ortaklıkları tarafından Şirket'e verilen borçlar ile ortaklar tarafından Şirket'e verilen borçlardan oluşmaktadır. İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar ise alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	3.288	4.755	10.481	17.975
Toplam uzun vadeli karşılıklar	3.288	4.755	10.481	17.975

Uzun vadeli karşılıklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 3.288 bin TL, 4.755 bin TL, 10.481 bin TL ve 17.975 bin TL tutarındadır. İlgili tutarlar çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar altında kıdem tazminatı karşılıklarından oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.123.725	2.022.854	5.186.384	11.961.115
Toplam ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.123.725	2.022.854	5.186.384	11.961.115

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 1.123.725 bin TL, 2.022.854 bin TL, 5.186.384 bin TL ve 11.961.115 bin TL tutarındadır. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, TFRS'ye göre hazırlanmış mali tablolar ile vergiye ilişkin yasal mali tablolar arasındaki farklılıklardan kaynaklanmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerindeki değişimlerden elde edilen kar üzerinden ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplamaktadır. İzahname dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme sonucu değer artışları neticesinde bu kalemin de bakiyesi artmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net	(925.463)	(1.752.860)	(5.060.937)	(11.824.451)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net	(513.401)	(698.087)	(1.409.265)	(3.147.761)
Düzeltilmiş ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net	(1.438.864)	(2.450.947)	(6.470.202)	(14.972.212)

Düzeltilmiş ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net kalemi, Grup'un vergi varlığı ve yükümlülüğü kalemlerinin netinin toplamını temsil eder. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı,

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 214/536 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 33.057.4889
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Boğaziçi Cad. No: 141
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 291011
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalasmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 1.438.864 bin TL, 2.450.947 bin TL, 6.470.202 bin TL ve 14.972.212 bin TL'dir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Özkaynaklar	6.719.431	8.500.026	22.750.746	40.166.086
Düzeltilmiş ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net	1.438.864	2.450.947	6.470.202	14.972.212
Düzeltilmiş türev araçlar, net	193.418	11.756	(157.866)	(217.259)
Türev araç varlıkları	0	(109.716)	(157.866)	(238.451)
Türev araçlar yükümlülükleri	193.418	121.472	0	21.192
Düzeltilmiş EPRA NAD	8.351.713	10.962.729	29.063.082	54.921.039

Düzeltilmiş EPRA NAD, Avrupa Kamu Gayrimenkul Birliği tarafından belirlenen standart hesaplama yöntemi kullanılarak hesaplanır ve EPRA'ya göre, gayrimenkul yatırım iş modelinde gerçekleşmesi beklenmeyen belirli kalemleri içermeyen net varlık değerini gösterir finansal veriyi gösterir. Grup'un EPRA NAD değeri 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 8.351.713bin TL, 10.962.729 bin TL, 29.063.082 bin TL ve 54.921.039 bin TL'dir. Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Düzeltilmiş EPRA NAD'ı 31 Aralık 2022 tarihi ile karşılaştırıldığında %89 artmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un toplam yükümlülükleri	11.352.695	16.908.138	23.775.192	33.023.286
İş ortaklıklarından elde edilen toplam yükümlülükler	2.346.765	3.521.097	4.668.347	7.637.290
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(466.220)	(682.190)	(758.516)	(1.132.040)
Düzeltilmiş toplam yükümlülükler	13.233.240	19.747.045	27.685.023	39.528.536

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

Özkaynaklar

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

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717	303.717
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	(1.112)	(930)	(3.952)	(7.553)
Hisse senedi ihraç primleri	630.844	630.844	630.844	630.844
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	65.992	66.231	64.865	64.865

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya İht. Atatürk Bulvarı
No: 14 Kat: 6 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 236057/4000
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80. Üsküdere Cad. No: 14 Kat: 8
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27394
Mersis No: 0291-0110-7830-0013
www.denizyatirim.com.tr

Geçmiş yıllar karları	6.116.862	5.719.751	7.501.530	21.755.272
Dönem net karı (zararı)	(396.872)	1.780.413	14.253.742	17.418.941
Toplam özkaynaklar	6.719.431	8.500.026	22.750.746	40.166.086

Özkaynaklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 6.719.431 bin TL, 8.500.026 bin TL, 22.750.746 bin TL ve 40.166.086 bin TL tutarındadır. İzahname dönemleri itibarıyla gelirlerdeki ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki artışa bağlı olarak net kardaki artış paralelinde özkaynaklar kalemi de artış göstermiştir.

Oran Analizleri

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

Mali Oranlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
1. LİKİDİTE ORANLARI				
Cari Oran	0,99	2,87	0,43	0,61
Nakit Oranı	0,77	2,10	0,36	0,38
2. MALİ YAPI ORANLARI (%)				
Kaldıraç Oranı	%62,8	%66,5	%51,1	%45,1
Kısa Vadeli Yükümlülükler/Aktif Toplamı	%6,0	%2,9	%22,1	%4,9
Uzun Vadeli Yükümlülükler/Aktif Toplamı	%56,8	%63,6	%29,0	%40,3
Özkaynaklar/Aktif Toplamı	%37,2	%33,5	%48,9	%54,9
Toplam Yükümlülükler/Özkaynaklar	%169,0	%198,9	%104,5	%82,2
Duran Varlıklar/Aktif Toplamı	%94,0	%91,6	%90,6	%97,1
Duran Varlıklar/Toplam Yükümlülükler	%149,6	%137,6	%177,3	%215,1
Finansal Borçlar/Özkaynaklar	%130,4	%152,1	%72,0	%51

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Aşağıda Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu; her kalemden döneme gerçekleşen farklar da yüzde olarak belirterek gösterilmiştir.

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Satış gelirleri	688.261	993.056	2.153.605	1.430.067	2.622.447
Satışların maliyeti (-)	(239.037)	(312.436)	(809.472)	(555.838)	(837.047)
Brüt Kar	449.224	680.620	1.344.133	874.229	1.785.400
Genel yönetim giderleri (-)	(23.127)	(27.136)	(53.369)	(27.405)	(42.487)
Pazarlama gid. (-)	(6.940)	(17.117)	(13.841)	(11.064)	(11.293)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.984.005	6.953.125	18.821.994	16.338.636	25.893.501
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(185.932)	(444.797)	(661.619)	(652.825)	(479.392)
Esas Faaliyet Karı	2.217.230	7.144.695	19.437.298	16.521.571	27.145.729
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	66.318	255.494	91.476	2.035	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	-	-	(2.471)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	152.835	759.168	2.795.772	2.465.618	3.646.027
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	2.436.383	8.159.357	22.324.546	18.989.224	30.789.285
Finansman giderleri, net	(2.848.388)	(5.461.400)	(4.742.849)	(3.465.613)	(6.586.761)
Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	(412.005)	2.697.957	17.581.697	15.523.611	24.202.524
Vergi Geliri/(Gideri)	15.133	(917.544)	(3.327.955)	(2.581.106)	(6.783.583)
- Dönem vergi gideri	(48)	(106)	(15)	(15)	(19.169)
- Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	15.181	(917.438)	(3.327.940)	(2.581.091)	(6.764.414)
Dönem Karı/(Zararı)	(396.872)	1.780.413	14.253.742	12.942.505	17.418.941

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/10 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 2910110783 Şişli - İSTANBUL
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.
Boşlukdere Cad. No: 14
Etiler - Beşiktaş - Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Satış Gelirleri

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

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	653.855	938.183	2.058.015	1.365.324	2.512.101
Yönetim ve danışmanlık geliri	25.938	31.605	62.370	41.314	83.924
Konut satış geliri	6.776	10.030	3.389	3.389	0
Diğer gelir	1.692	13.238	29.831	20.040	26.422
Satış Gelirleri	688.261	993.056	2.153.605	1.430.067	2.622.447

Şirket'in satış gelirleri 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 688.261 bin TL iken 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %44'lük bir artışla 993.056 bin TL'ye ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %117'lik bir artışla 2.153.605 bin TL'ye ulaşmıştır. İzahname dönemleri itibarıyla satış gelirlerinde yaşanan artış yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Artışın en önemli sebebi, pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyonun da eklenmesiyle tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile sektörde canlılıktır. Şirket'in satış gelirleri 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 1.430.067 bin TL iken 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %83'lük bir artışla 2.622.447 bin TL'ye ulaşmıştır. 30 Eylül 2023 itibarıyla artışın ana sebebi, enflasyonun tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile birlikte ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyondan daha fazla artarak baz kira gelirleri karşısında ağırlığını arttırmasıdır.

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

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

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un hasılatı	688.261	993.056	2.153.605	2.622.447
İş ortaklıklarından elde edilen hasılat	131.657	190.227	410.007	527.313
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(10.473)	(3.657)	603	(46.108)
Düzeltilmiş hasılat	809.445	1.179.626	2.564.215	3.103.652

Düzeltilmiş hasılat, Grup'un gelirini temsil eder. Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir. Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturaları Grup şirketlerinin kiracılar ile yapmış olduğu sözleşmelere ve geçerli kanun hükümlerine istinaden, kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır. Grup, ofis üniteleri satmaktadır ve esas faaliyetlerden gelirler kaleminin altında takip edilmektedir. Konut veya rezidans satışından gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

Satışların Maliyeti

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayr. ile ilgili maliyetler	(219.100)	(289.118)	(778.671)	(535.271)	(811.512)
Satılan konut maliyeti	(8.234)	(9.213)	(1.636)	(1.636)	-
Yönetim ve danışmanlık ve diğer maliyetler	(11.703)	(14.105)	(29.165)	(18.931)	(25.535)
Satışların Maliyeti	(239.037)	(312.436)	(809.472)	(555.838)	(837.047)

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 239.037 bin TL olan satışların maliyeti 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %31'lik bir artışla 312.436 bin TL'ye ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise ağırlıklı olarak artan enerji fiyatları sebebiyle %159'luk bir artışla 809.472 bin TL'ye yükselmiştir. 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla ise 30 Eylül 2023 tarihinde %51'lik bir artışla 837.047 bin TL'ye ulaşmıştır.

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Kamu hizmetleri giderleri	(83.104)	(130.011)	(489.840)	(333.056)	(366.621)
Ofis yönetim giderleri	(47.221)	(61.086)	(111.378)	(81.171)	(154.716)
Personel Giderleri	(41.644)	(46.520)	(87.117)	(65.725)	(189.884)
Bakım onarım	(17.213)	(20.238)	(42.890)	(21.668)	(24.749)
Kira gideri	(26.797)	(23.932)	(29.399)	(21.503)	(32.130)
Danışmanlık gideri	(2.910)	(7.684)	(16.146)	(15.549)	(24.650)
Amortisman giderleri	(579)	(1.990)	(7.496)	(5.497)	(7.577)
Vergi ve harçlar	(1.652)	(2.656)	(2.864)	(1.825)	(5.670)
Konut satış maliyeti	(8.234)	(9.213)	(1.636)	(1.636)	-
Sigorta giderleri	(309)	(407)	(465)	(348)	(1.078)
Diğer giderler	(9.374)	(8.699)	(20.241)	(7.860)	(29.972)

Satışların Maliyeti	(239.037)	(312.436)	(809.472)	(555.838)	(837.047)
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

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

Kamu hizmet giderleri başlıca elektrik, su, doğalgaz gibi giderlerden oluşmaktadır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un satışların maliyeti	(239.037)	(312.436)	(809.472)	(837.047)
İş ortaklıklarından elde edilen maliyet	(34.119)	(47.096)	(134.877)	(136.145)
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	7.672	(718)	(8.215)	33.286
Düzeltilmiş satışların maliyeti	(265.484)	(360.250)	(952.564)	(939.906)

Düzeltilmiş satışların maliyeti, Grup'un toplam satışlarının maliyetini temsil eder.

Brüt Kar

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Brüt Kar	449.224	680.620	1.344.133	874.229	1.785.400
Brüt Kar Marjı	65,3%	68,5%	62,4%	61,1%	68,1%

Şirket'in brüt karı 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 449.224 bin TL iken 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %52 artarak 680.620 bin TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %97 artarak 1.344.133 bin TL'ye, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %104'lük bir artışla 1.785.400 bin TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemde brüt kâr marjı sırasıyla %65,3, %68,5, %62,4, %61,1 ve %68,1 olarak gerçekleşmiştir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un brüt karı	449.224	680.620	1.344.133	1.785.400
İş ortaklıklarından elde edilen brüt kar	97.538	143.131	275.130	391.167
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	(2.801)	(4.375)	(7.612)	(12.821)
Düzeltilmiş brüt kâr	543.961	819.376	1.611.651	2.163.746

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

Genel Yönetim Giderleri

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
----------	----------------	----------------	----------------	---------------	---------------

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Gankaya M. 1. Kat Katolik Bulvarı
No:144/100 Ankara - ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 36 05/ 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Ezgi Köyü Cad. No: 14
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7850-0013

Personel giderleri	(15.700)	(17.704)	(39.707)	(16.370)	(30.815)
Danışmanlık giderleri	(4.244)	(6.868)	(5.828)	(3.573)	(10.269)
Vergi ve harçlar	(1.313)	(1.489)	(7.701)	(7.200)	(954)
Kira giderleri	(1.592)	(565)	(59)	(44)	(78)
Sigorta giderleri	(10)	(48)	(58)	(41)	(6)
Diğer	(268)	(462)	(16)	(177)	(365)
Genel Yönetim Giderleri	(23.127)	(27.136)	(53.369)	(27.405)	(42.487)

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 23.127.000 TL olan genel yönetim giderleri 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %17'lik bir artışla 27.136 bin TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %97'lik bir artışla 53.369 bin TL'ye, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %55'lik bir artışla 42.487 bin TL'ye ulaşmıştır.

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

Pazarlama Giderleri

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Reklam gideri	(6.940)	(17.117)	(13.841)	(11.064)	(11.293)
Pazarlama Giderleri	(6.940)	(17.117)	(13.841)	(11.064)	(11.293)

Pazarlama giderleri, reklam giderlerinden oluşur ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 6.940 bin TL, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 17.117 bin TL, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 13.841 bin TL, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 11.064 bin TL ve 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 11.293 bin TL'dir.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Düzeltilmiş brüt kar	543.961	819.376	1.611.651	2.163.746
Düzeltilmiş operasyonel giderler	-31.921	-51.143	-71.773	-59.745
Düzeltilmiş amortisman	579	1.990	7.496	7.577
Düzeltilmiş FAVÖK	512.619	770.223	1.547.374	2.111.578

Düzeltilmiş FAVÖK, Grup'un ortak girişimleri üzerinde kontrol sahibi olduğu gibi kar / zararlara yansıtılır, ancak ortak girişimler yalnızca Şirket tarafından ortaklaşa kontrol edilen ayrı hukuki varlıklardır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
----------	----------------	----------------	----------------	---------------	---------------

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya/Ankara Atatürk Bulvarı
No:14/15 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D.733 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler Cad. No: 18
Etiler 34394 Sisli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7850-0013

Yatırım amaçlı gayr. gerçeğe uygun değerindeki değişim	1.375.436	5.706.176	16.901.643	14.705.445	24.864.595
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	475.904	955.603	1.452.529	1.259.445	548.790
Yapım aşam. yatırım amaçlı gayr. gerçeğe uygun değerindeki değişim	111.868	246.337	288.213	210.480	232.343
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	-	-	129.894	129.894	164.110
Faiz gelirleri	11.024	34.549	25.197	17.375	38.166
Konusu kalmayan karşılıklar	6.893	4.906	13.487	7.300	29.817
Diğer	2.880	5.554	11.031	8.697	15.680
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.984.005	6.953.125	18.821.994	16.338.636	25.893.501

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 1.984.005 bin TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %250'lik bir artışla 6.953.125 bin TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %171'lik bir artışla 18.821.994 bin TL'ye, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %58'lik bir artışla 25.893.501 bin TL'ye ulaşmıştır. İzahname dönemleri itibarıyla bu kalemlerde gerçekleşen artışın nedeni ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim kalemindeki yükseliştir. 2023 yılına ait yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri ise Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'un ofis bloğunda gerçekleştirilen bağımsız bölüm satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(164.062)	(437.077)	(616.447)	(619.258)	(430.570)
Yapım aşam. yatırım amaçlı gayr. gerçeğe uygun değerindeki değişim	(56)	(167)	-	-	-
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(13.010)	(4.694)	(21.309)	(11.804)	(32.059)
Diğer	(8.804)	(2.859)	(23.863)	(21.763)	(16.763)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(185.932)	(444.797)	(661.619)	(652.825)	(479.392)

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 185.932 bin TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %139'luk bir artışla 444.797 bin TL'ye, 31

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Şişh. Atatürk Bulvarı
No: 29/14 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14 Kat: 5
Beşiktaş/İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 3388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %49'luk bir artışla 661.619 TL'ye, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %27'lik bir azalışla 479.392 bin TL'ye ulaşmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Bağlı ortaklık ve iş ortaklığı satış karı	66.081	253.666	71.186	1.172	-
Diğer	237	1.828	20.290	863	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	66.318	255.494	91.476	2.035	-

Yatırım faaliyetlerinden gelirler bağlı ortaklık satış karı, ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 66.318 bin TL olan yatırım faaliyetlerinden gelirler 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %285'lik bir artışla 255.494 bin TL ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %64'lük bir azalışla 91.476 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılında oluşan yatırım faaliyetlerinden gelirler bakiyesi, yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi içerisinde yer alan Nakkaştepe Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., Nispetiye Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Akatlar Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. bağlı ortaklıkları ile Şirket'in %50 oranında paya sahip olduğu Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş. isimli iş ortaklığının 2021 yılı içerisinde satışından kaynaklanmaktadır. 2022 yılında oluşan bakiye Şirket'in %100 hissesine sahip olduğu bağlı ortaklıkları olan Pendik Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş., Sancaktepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş.'nin satışından kaynaklanmaktadır.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Net Karlarında Grup'un Payı	152.835	759.168	2.795.772	2.465.618	3.646.027

Şirket'in %50 oranında payına sahip olduğu ve özkaynak yöntemiyle konsolidasyon kapsamına dahil edilen iş ortaklıkları bulunmaktadır. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar kalemi, bu iş ortaklıklarının ilgili finansal dönemlerde elde ettikleri net dönem karının Şirket'in payına düşen kısımlarından oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya/Ankara Atatürk Bulvarı
No:101 Kat:10 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar Y.D. Sicil No: 274800
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş Cad. No: 1 Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910110785 Tic.Sic.No: 274840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7630-0013

Finansal Giderler, Net

(Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2023
Banka kredilerinden kaynaklanan kur farkı gideri, net	(2.253.457)	(4.951.509)	(4.056.321)	(2.993.594)	(5.413.072)
Banka kredilerinden kaynaklanan faiz gideri	(477.538)	(795.540)	(1.027.207)	(796.192)	(964.315)
Banka masraf ve komisyon giderleri	(18.956)	(26.541)	(19.609)	(11.509)	(49.808)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş kar, net	318.004	229.798	168.694	129.916	403.123
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş kar veya zarar, net	(343.696)	187.494	348.514	319.611	(132.633)
Diğer	(72.745)	(105.102)	(156.920)	(113.845)	(430.056)
Toplam Finansal Giderler, Net	(2.848.388)	(5.461.400)	(4.742.849)	(3.465.613)	(6.586.761)

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 2.848.388 bin TL olan net finansal giderler 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %92'lik bir artışla 5.461.400 bin TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %13'lük bir azalışla 4.742.849 bin TL'ye, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %90'lık bir artışla 6.586.761 bin TL'ye ulaşmıştır. İzahname dönemleri itibarıyla finansal giderler kalemindeki değişim esas olarak döviz kurlarındaki dalgalanmalardan kaynaklanan kur farkı giderlerinden oluşmaktadır.

Dönem Net Karı

Bin TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Grup'un konsolide net kârı/(zararı)	(396.872)	1.780.413	14.253.742	12.942.450	17.418.941

Şirket'in net zararı 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 396.872 bin TL iken, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 1.780.413 bin TL, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise 14.253.742 bin TL net kâr elde edilmiştir. Net kâr 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal döneme kıyasla 30 Eylül 2023'te sona eren finansal dönemde ise yaklaşık %35'lik bir artış ile 17.418.941 bin TL'ye ulaşmıştır. İzahname dönemleri itibarıyla net kârda yaşanan artış başlıca satış gelirlerindeki artıştan ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışlarından kaynaklanmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 74/206 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735057/4999
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Zaferan Cad. No: 17
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-01107830-0013

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

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

Şirket'in satış gelirleri 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 688.261 bin TL iken 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %44'lük bir artışla 993.056 bin TL'ye ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %117'lik bir artışla 2.153.605 bin TL'ye ulaşmıştır. Şirket'in satış gelirleri 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren finansal dönemde 1.430.067 bin TL iken 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde %83'lük bir artışla 2.622.447 bin TL'ye ulaşmıştır. İzahname dönemleri itibarıyla satış gelirlerinde yaşanan artışın en önemli sebebi, pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyonun da eklenmesiyle tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile sektörde yaşanan canlılığın artmış olmasıdır.

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

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

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

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

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

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

Şirket'in borçluluk durumu 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Borçluluk Durumu ⁵⁰	Tutar (Bin TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	3.894.661
Garantili	-

⁵⁰ Grup'un iş ortaklıkları dahil toplam düzeltilmiş borçluluk durumunu temsil etmektedir.

Teminatlı	2.972.610
Garantisiz/Teminatsız	922.051
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	35.633.875
Garantili	-
Teminatlı	18.655.749
Garantisiz/Teminatsız	16.978.126
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	39.528.536
Özkaynaklar	40.166.086
Çıkarılmış sermaye	303.717
Yasal yedekler	64.865
Paylara ilişkin primler	630.844
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(7.553)
Geçmiş yıl karları	21.755.272
Dönem net karı	17.418.941
TOPLAM KAYNAKLAR	79.694.622
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	60
B. Nakit Benzerleri	1.596.440
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	1.596.500
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	297.769
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	2.983.202
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:149/13 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 339/057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANKARA
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Cad. No: 14 Kat: 5
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	3.280.971
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	1.684.471
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	18.656.696
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	18.656.696
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)⁵¹	20.341.167

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

⁵¹ Grup'un iş ortaklıkları dahil düzeltilmiş net banka borçluluğu toplamını temsil etmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 100/165 Çankaya / ANKARA
Ankara Rönans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

194

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Cad. No: 140
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
V.No: 2910110785 TİC.SİC.No: 28440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

www.denizyatirim.com
Yerleşim No: 0291-0110-7830-0013

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

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket, hem yatırım harcamalarını, hem de işletme sermayesi ihtiyacını yönetebilmek için borçlanma limitleri kapsamında finansman kullanmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla toplam banka borcu sırasıyla, 8.130.828 bin TL, 11.432.399 bin TL, 13.628.880 bin TL ve 21.937.667 bin TL'dir.

Şirket'in finansal sağlamlığını değerlendirmek için kullanılan kaldıraç oranı (finansal borcun özkaynağa oranı), son üç yıl içinde dikkate değer bir iyileşme kaydetmiştir. 31 Aralık 2020 tarihinde 1,08 olan oran, 31 Aralık 2021 tarihine geldiğimizde 1,15'e yükselmiştir. 31 Aralık 2022 tarihinde bu oran 0,54'e 30 Eylül 2023'te ise 0,51'e düşmüştür. Bu durum, Şirket'in borçlarına karşı daha güçlü bir sermaye pozisyonuna sahip olduğunu ve Şirket'in finansal durumunun daha da güçlendiğini göstermektedir. Görülen bu iyileşme, Şirket'in finansal istikrarını ve yatırımcı güvenini artırırken operasyonel büyümeyi desteklemektedir. Şirket'in bu finansal gelişimi, etkili finans yönetimi ve stratejik kararlarla birlikte, daha sürdürülebilir bir büyümeyi ve Şirket'in gelecekteki projeler ve yatırımlar için daha sağlam bir temel oluşturduğunu göstermektedir.

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

Bin TL ⁵²	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Grup'un düzeltilmiş banka kredileri toplamı	8.130.828	11.432.399	13.628.880	21.937.667
Eksi: Grup'un düzeltilmiş nakit ve nakit benzerleri toplamı	892.142	1.667.872	1.245.617	1.596.500
Net banka borçluluğu	9.674.931	14.052.459	18.354.715	20.341.167
Toplam özkaynaklar	6.719.431	8.500.026	22.750.746	40.166.086
Net banka borçluluğu / özkaynaklar oranı	1,08	1,15	0,54	0,51

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

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi genel olarak dönen varlıklardan kısa vadeli yükümlülüklerin çıkarılmasıyla elde edilmektedir. Şirket'in kanaatine göre, Şirket'in İzahname'nin imza tarihini müteakip en az on iki ay içinde ortaya çıkacak ihtiyaçlar için yeterli işletme sermayesi vardır.

⁵² Düzeltilmiş banka borçları ve nakit ve nakit benzerleri kullanılmıştır.

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

	30 Eylül 2023	
Bin TL	Konsolide	Düzeltilmiş
Dönen Varlıklar	2.152.586	2.471.537
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.551.480	3.943.561
Net İşletme Sermayesi	(1.398.894)	(1.472.025)

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

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

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

Verilen Teminatlar (TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
İpotek	6.406.991	9.291.296	11.131.407	13.993.455
Pay Rehni	7.035.447	10.076.789	12.031.385	19.440.993
İşletme Rehni	525.000	521.902	505.680	495.285
Finansman bazında toplam	13.967.438	19.889.987	23.668.472	33.929.733

Verilen Teminatlar (TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Kamu kurum ve kuruluşlarına verilen teminatlar	61.045	90.977	126.079	144.700

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4689
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013

Yoktur.

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

Maltepe Park AVM ve Ofis fonksiyonlarının bulunduğu parselde, 478 konutluk bir proje olan Maltepe Park Konut'un geliştirilmesi planlanmaktadır. Maltepe Park Konut'un hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Maltepe Belediyesi'nden alınmıştır. Projenin hayata geçirilmesi için çalışmalara hız verilecektir. Proje, konut ihtiyacını karşılayacak geniş bir konut yelpazesi sunmayı ve bölgenin kentsel dönüşümünde rol oynamayı hedeflemektedir.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Maif. Atatürk Bulvarı
No: 154/136 Çankaya/ANKARA
Ankara Yatırımlar V.L. 735 057 4693

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

198

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291011078300001

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

12. ARAşTIRMA VE GELİşTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:1/2/25 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Denizkule Cad. No: 14 Kat: 5
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274940
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler,
- Piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri,
- Finansmana erişim ve finansman maliyeti,
- Kahramanmaraş merkezli 6 Şubat 2023 tarihli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketi ve benzeri doğal afetler,
- Döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri,
- Enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar,
- COVID-19 pandemisi gibi salgın hastalıklar,
- Asgari ücret artışı gibi konular, Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

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

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

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

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

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya İkt. Atatürk Bulvarı
No:144/145 Çankaya/ANKARA
Ankara Telefonları V.11 35 657 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
Etiler Kat: 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276110783 Tic. Sic. No: 388446
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0003

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

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

Birinci nesil AVM'ler daha küçük metrekarelerde, çarşı/mahallesinde inşa edilmiştir. Optimum İstanbul AVM gibi ikinci nesil AVM'ler ile birlikte, metrekare alanları büyümüş ancak tamamı kapalı alan olan ve alışveriş odaklı yapılar olarak öne çıkmıştır. Son zamanlarda öne çıkan üçüncü nesil AVM'ler ise çevresiyle uyumlu, performans sanatları merkezlerine, geniş çocuk oyun alanlarına sahip, kapalı alanlarının yanı sıra geniş açık alanları ile sosyalleşme imkanını çeşitlendiren yapılardır. Şirket portföyünde bulunan Küçükçekirli Hilltown AVM ve Ofis, Karşıyaka Hilltown AVM ve Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut bu üçüncü nesil AVM örneklerindendir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya / Nispetiye / Atatürk Bulvarı
No:146 / 06100 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 499
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

200K YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27010783 Tic. Sic. No: 28840
Mersis No: 0291-0110-7830 0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

14. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

14.3. Kâr tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mem. Atatürk Bulvarı
No:14/5 Kat: 5 Çankaya / ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 273506/74699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

2003 YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
8üyükdere Cad. No: 141
Etiler Beş. 34394 Sisli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011078800013

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

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

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

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

** Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyeleri 31.08.2023 tarihli genel kurul toplantısında, üç yıl görev yapmak üzere seçilmiştir.

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:146/24 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 35 057 1659
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

2023 YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Kat: 34394 Şişli - İSTANBUL
No: 2910110783 Tic.Sic.No:38000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

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

Şirket 2 Haziran 2006'da kurulmuştur.

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

Yoktur.

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

Kamil Yanıkömeroğlu – Yönetim Kurulu Başkanı

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

İpek Ilıcak Kayaalp – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

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

Yağmur Yaşar – Yönetim Kurulu Üyesi

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:149 Kat: Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D.735 067 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

2006 YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Kat: 4394 Sisli - İSTANBUL
Tic.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-7830-0003
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

Sercan Yüksel – Yönetim Kurulu Üyesi

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

Ömer Sinan Tekol – Yönetim Kurulu Üyesi

Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nden lisans ve yüksek lisans (MBA) derecesi ile mezun olan Sinan Tekol, 2019 yılından bu yana CFA sertifikasına sahiptir. Finans ve bankacılık alanında toplam 11 yıl deneyimi bulunmakta olup İhraççı bünyesine 2017 yılında katılmıştır. 2023 yılında atandığı CFO'luk görevini sürdürmektedir.

Özgür Canbaş – Yönetim Kurulu Üyesi

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

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel:

Yağmur Yaşar (Genel Müdür, İcra Komitesi Üyesi)

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya/Em. Atatürk Bulvarı
No:14/11 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 736 05/ 4499
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 3/3394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:38000
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011078300013

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

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

Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nden lisans ve yüksek lisans (MBA) derecesi ile mezun olan Sinan Tekol, 2019 yılından bu yana CFA sertifikasına sahiptir. Finans ve bankacılık alanında toplam 11 yıl deneyimi bulunmakta olup İhraççı bünyesine 2017 yılında katılmıştır. 2023 yılında atandığı CFO'luk görevini sürdürmektedir.

Yalım Gürakan (Operasyon Direktörü, İcra Komitesi Üyesi)

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

Melis Kapancı (Kiralama Direktörü, İcra Komitesi Üyesi)

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

Özlem Songur (Hukuk Müşaviri, İcra Komitesi Üyesi)

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

Osman Baki Doğanay (Varlık Yönetimi Direktörü)

Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü lisans eğitimini 2010 yılında birincilik ile bitiren Baki Doğanay, aynı üniversitede "İnşaat Yönetimi" alanında yüksek lisans eğitimine devam etmektedir. Proje Yönetimi ve Varlık Yönetimi alanında toplamda 13 yıl deneyimi bulunmakta olup İhraççı bünyesine 2015 yılında katılmıştır. 2023 yılında atandığı Varlık Yönetimi Direktörü pozisyonunda görevini sürdürmektedir.

Ali Alper (Genel Müdür Yardımcısı)

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bld. No: 14
No: 14/100 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 788 067 4639
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

2008 YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Vergi No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
MERSİS No: 0291011078300013

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

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

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortaklı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
Yönetim Kurulu						
İpek İlçak Kayaalp	DESNA GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	-				
	DESNA HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	29.543.005 TL	29.543.005	%5	15.04.2022	Devam
	KZA GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	-				
	RC RÖNESANS İNŞAAT TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.09.2023)	-				
	RG YATIRIM VE GAYRİMENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	-				
	RI RÖNESANS İNŞAAT YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-				
	RNS MENKUL VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	10.000.000 TL	10000000	%4,8	26.06.2023	Devam
	RÖNESANS ENDÜSTRİ TESİSLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.12.2019)	-				
	RÖNESANS ENERJİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-				
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	-				
	RÖNESANS HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	55.000.000 TL	55000000	%4,74	22.09.2008	Devam
	RÖNESANS MEA İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 13.06.2019)	-				
	RÖNESANS REY ENDÜSTRİYEL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ	-				
	RÖNESANS RUSYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-				
	RÖNESANS YENİLENEBİLİR ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	-				
Kamil Yanıkömeroğlu	ADN PPP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	-				
	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-				
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-				
	ATAPORT TURİZM GAYRİMENKUL YATIRIM VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Erenköy Gayrimenkul Yatırım Temsilcisi)	-				
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-				
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-				
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-				

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/2/251 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 775057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

2025 YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0833007880000000013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmiyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	BALMUMCU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.06.2020)					
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	BRS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ BÖLGESİ YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ					
	CEYHAN POLİPROPİLEN ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 25.05.2022)					
	CYN PETROKİMYA ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022)					
	ELZ SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			-		
	ERENKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	FLORYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 09.07.2021)			-		
	FTR PPP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	GAZİANTEP HASTANE SAĞLIK HİZMETLERİ İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	HEL MİMARLIK TASARIM YAPI MÜHENDİSLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 10.07.2020)					
	İSTANBUL PPP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			-		
	KANDILLI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	KAVACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.02.2022)					
	KİLYOS İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 30.11.2018)			-		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	KUZGUNCUK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 25.06.2019)					
	MECİDİYEKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 11.08.2020)					
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	MR İŞLETME HİZMETLERİ DANIŞMANLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 30.09.2023)					
	NAKKAŞ OTOYOL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ					
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021)					
	NİSBETİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.12.2021)					

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 145/1-8 Çankaya - ANKARA
 Tic. Sic. No: 275719
 RÖNESANS Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 31. Yıl Cad. No: 141
 Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
 T.C. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 2910110783
 Mersis No: 0291-0110-78300013

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortak Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmiyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	PANGALTI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 30.11.2018)					
	PENDİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.01.2022)					
	RC ALTYAPI YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 31.03.2022)					
	RME SAĞLIK HİZMETLERİ DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ					
	RMİ RÖNESANS MEDİKAL TAAHHÜT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	3.294 TL	3294	%3	28.03.2013	Devam
	RNS CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİYEL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022)					
	RNS CIS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RNS MEDİKAL SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RNS NAKKAŞ ALTYAPI YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RNS PPP ALTYAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	RNS PPP SOSYAL ALTYAPI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.09.2023)					
	RNS TESİS BAKIM ONARIM DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ					
	RÖNESANS BOREAS İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 27.03.2019)					
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	7.158.000 TL	7.158.000	%1,96	8.07.2013	Devam
	RÖNESANS İŞLETME HİZMETLERİ DANIŞMANLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 28.09.2021)					
	RÖNESANS REY ENDÜSTRİYEL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 27.12.2022)					
	RÖNESANS RSİ SAĞLIK İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RÖNESANS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	3.622.500 TL	3.622.500	%3	29.11.2012	18.05.2022
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ					
	RS TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RSM İŞLETME HİZMETLERİ DANIŞMANLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
	RSS TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 11.05.2020)					
	RSY GAZİANTEP SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RSY KZT SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RSY SAĞLIK TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RTİ İNŞAAT TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 15.11.2022)					
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 03.11.2022)					
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	SUADIYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	ŞİŞLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	TBO SAĞLIK İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ					

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 46 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar Yürütme A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 02910107830000000300

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortak Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinin Tarihi	Çıkış Tarihi
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ					
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	YZG SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
Özgür Canbaş	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.03.2018)					
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.03.2018)					
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 21.03.2018)					
	BNRAY İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.08.2019)					
	CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ BÖLGESİ YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 19.12.2022)					
	CEYHAN POLİPROPİLEN ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ					
	CYN PETROKİMYA ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022)					
	DAPEK LİMAN HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ					
	DESNA GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.01.2023)					
	ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi) (Görev bitiş tarihi: 28.08.2019)					
	FERİKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi) (Görev bitiş tarihi: 28.08.2019)					
	KURTKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi) (Görev bitiş tarihi: 28.08.2019)					
	RNS CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİYEL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022)					
	RÖNESANS ENERJİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 30.03.2023)					
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RÖNESANS HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 02.02.2023)					
	RÖNESANS LİMAN YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ					
	RÖNESANS REY ENDÜSTRİYEL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 27.12.2022)					
Yağmur Yaşar	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 135/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Telefonları V.İ. 735 057 4099

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

21 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 29110783
Mersis No: 0291-0110-7830000000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortak Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi)					
	FERİKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi)					
	FLORYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 09.07.2021)					
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	KAVACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.02.2022)					
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	KURTKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Rönesans Gayrimenkul Temsilcisi)					
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021)					
	NİSBETİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.12.2021)					
	PENDİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.01.2022)					
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ					
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 03.11.2022)					
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ					
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Sercan Yüksel	ALACAATLI İNŞAAT YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ BÖLGESİ YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ					
	DC HİDRO ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ					
	GAZİANTEP HASTANE SAĞLIK HİZMETLERİ İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 13336 Çankaya / ANKARA
 Anonim Durumlar V.D. 735 557 4699
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Kat: 5 34394 Şişli - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 2910110783
 Mersis No: 0291-0110-7830-0013

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmiyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	KZA GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 14.09.2023)			0		
	RNS NAKKAŞ ALTYAPI YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	RÖNESANS ENERJİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	RÖNESANS RSİ SAĞLIK İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020)			0		
	RNS PPP SOSYAL ALTYAPI ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.09.2023)			0		
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	RÖNESANS RSİ SAĞLIK İŞLETME YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	RSY SAĞLIK TİCARİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	RYE ENERJİ GELİŞTİRME VE ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	ZEYTİNBURNU İNŞAAT YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
Ali Alper	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ			0		
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			0		
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ			0		

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya An. Atatürk Bulvarı
 No:14/105 Çankaya / ANKARA
 Ankara Kurumlar Y.D. 1725 067 4195
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

214
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
 ANONİM ŞİRKETİ
 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Esentepe - 80694 Şişli - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 2910110783
 www.denizyatirim.com.tr
 MERSİS NO: 0257 0110 7830 0013

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortak Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Ömer Sinan Tekol	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ					
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET					
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ					
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	REC HAVACILIK TAŞIMACILIK TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Yönetimde Söz Sahibi Personel						
Sercan Yüksel	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü					
	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı					
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü					
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı					

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 24/24 Çankaya ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D. 25.427.6695
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Kat: 5/5 34394 Şişli - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 2910110783
 Mersis No: 0291011078300010

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyen, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	AYVANSARAY İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 8.02.2023) - Kurumsal Hizmetler Müdürü			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	BALMUMCU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.06.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.06.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	DESNA GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 20.01.2023) - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	FLORYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 28.09.2018) - Mali İşler Direktörü			-		
	FLORYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.10.2020) - Finans Direktörü			-		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Genel Müdür Yardımcısı			-		
	KALAMIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 7.09.2023) - Kurumsal Hizmetler Müdürü			-		
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 13.10.2020) - Finans Direktörü			-		
	KAVACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) - Mali İşler Direktörü			-		
	KAVACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.02.2022) - Genel Müdür Yardımcısı			-		

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. At. Ü. Sok. No: 2/1 Kat: 8 Çankaya / ANKARA
Ankara Sicil Numarası: 27350574899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Kat: 34394 Sisli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2710110783 Tic. Sic. No: 2710110783
Mersis No: 0291-0110-78300013

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmiyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	KUZGUNCUK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 25.06.2019) – Mali İşler Direktörü					
	MECİDİYEKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 11.08.2020) – Mali İşler Direktörü					
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) Mali İşler Direktörü					
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	NAKKAŞ OTOYOL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) – Genel Müdür Yardımcısı					
	NİSBETİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	NİSBETİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) – Genel Müdür Yardımcısı					
	PENDİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Genel bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	PENDİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.01.2022) – Genel Müdür Yardımcısı					
	RESTATE MENKUL VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi 21.09.2023) – Kurumsal Hizmetler Müdürü					
	RNS PPP ALTYAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	RNS TESİS BAKIM ONARIM DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 10.10.2023) – Mali İşler Direktörü					
	RÖNESANS BOREAS İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 08.02.2023) – Mali İşler Müdürü					
	RÖNESANS EMLAK GELİŞTİRME HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 31.03.2022) – Genel Müdür Yardımcısı					
	RÖNESANS KONUT GELİŞTİRME İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 12.12.2022) – Mali İşler Direktörü					
	RÖNESANS SAĞLIK YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Kurumsal Hizmetler Müdürü					

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:3 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 1350974699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5 Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-78300018

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortaklı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyen, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edinim Tarihi	Çıkış Tarihi
	RÖNESANS TÜRKMEN İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 8.02.2023) – Kurumsal Hizmetler Müdürü					
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 3.11.2022) – Genel Müdür Yardımcısı					
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Genel Müdür Yardımcısı					
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Genel Müdür Yardımcısı)					
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Giriş bitiş tarihi: 23.07.2020) – Mali İşler Direktörü					
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Genel Müdür Yardımcısı					
	AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
Ömer Sinan Tekol	AKATLAR GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 10.12.2021) – Mali İşler Müdürü					
	ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	AYAZAĞA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	BAKIRKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	CEVİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Mali İşler Direktörü					
	FERİKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Mali İşler Direktörü					

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 23/05/2019
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 143
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortaklı Olunan ve/veya Görev Alınan Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edtirim Tarihi	Çıkış Tarihi
	FLORYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 9.07.2021) – Mali İşler Müdürü					
	GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Direktörü					
	KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Mali İşler Direktörü					
	KAVACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 18.02.2022) – Mali İşler Müdürü					
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	KURTKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ – Mali İşler Direktörü					
	MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT YÖNETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 26.03.2021) – Mali İşler Müdürü					
	NİSBETİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 10.12.2021) – Mali İşler Müdürü					
	PENDİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.01.2022) – Mali İşler Müdürü					
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 31.08.2023) – Mali İşler Müdürü					
	RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ – Mali İşler Direktörü					
	RÖNESANS YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 3.11.2022) – Mali İşler Müdürü					
	SELİMİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No: 44/235 Çankaya/ANKARA
Ankara Numaralar V.D. 735 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
219

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İsim / Soyisim	Son Beş Yılda Ortağı Olunan ve/veya Görev Aldığı Şirketler ve Devam Etmeyorsa, Görev Bitiş Tarihleri	Ortaklık Durumu				
		Nominal Bedel	Pay Adedi	Payı	Edişim Tarihi	Çıkış Tarihi
	TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
	YAKACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Görev bitiş tarihi: 17.07.2023) – Mali İşler Müdürü					
Ortaklık						
İpek İlcan Kayasip	VOLGA DIŞ TİCARET VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	800.000 TL	800	%5	23.07.1993	Devam
Yalım Güralcan	TEKNOBAH GAYRİMENKUL VE MENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	50.000 TL	50.000	%100	13.10.2022	Devam

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya/Ank. Atatürk Bulvarı
No: 104/50 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 15/ 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:1 Kat:10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 245 067 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Eserkapı 34394 Şişli - İSTANBUL
Yatırım Yatırımları 10783 Tic.Sic.No:306410
www.denizyatirim.com.tr
Menkul Kıymetler A.Ş.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dâhil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu, yönetim kurulu başkanı, yönetim kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personeline 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için sırasıyla toplam 8.401 bin TL, 5.664 bin TL, 11.929 bin TL ve 22.412 bin TL tutarlarında ödeme yapılmıştır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	8.401	5.664	11.929	22.412
Toplam	8.401	5.664	11.929	22.412

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

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Şirket, yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelin kıdem tazminatı (783.527 TL) ve kullanılmamış izin menfaatleri (5.028.344 TL) için 30 Eylül 2023 itibarıyla 5.811.871 TL karşılık ayırmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Men. Atatürk Bulvarı
No: 22 Kat: 5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 265 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 84394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 44440783 Tic. Sic. No: 278840
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 278840

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Yönetim Kurulu

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

Yönetimde Söz Sahibi Personel

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 144/146 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 245 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 147
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 278840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0850 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 29/13 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 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
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 268440
www.denizyatirim.com.tr
MERSİS No: 08330010000000000000000000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

Bilgilendirme Politikası

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

Şirket'in bilgilendirme politikası yönetim kurulunun yetkisi altında oluşturulur ve uygulanır. Bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi ve geliştirilmesi yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Yatırımcı ilişkileri birimi kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Bu politika çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları; periyodik olarak çıkarılan mali tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık ve ara dönem faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.rgy.com.tr), özel durum açıklamaları, ticaret sicil gazetesi aracılığı ile yapılan ilân ve duyurular, telekonferans, telefon, e-

posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri, sosyal medya, yazılı ve görsel medya, yatırımcılarla yüz yüze veya telekonferans vasıtasıyla yapılan bilgilendirme toplantılarıdır.

Bağış ve Yardım Politikası

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

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

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

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

Ücretlendirme Politikası

Şirket, [●] tarih ve [●] sayılı yönetim kurulu kararı ile ücretlendirme politikasını oluşturmuş ve söz konusu politikanın halka arz sonrasında gerçekleştirilecek ilk genel kurulun gündeminde ayrı bir madde şeklinde pay sahiplerinin bilgisine sunulurken pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınmasına karar vermiştir. Ücretlendirme politikasının amacı ücretlendirme ile ilgili uygulamaların, ilgili mevzuat ile Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı, Şirket'in stratejileri ve uzun vadeli hedefleri ile uyumlu olarak planlanıp yürütülmesini sağlamaktır. Ücretlendirme politikası belirlenirken, sektörle rekabet edebilmek, yeni yetenekleri Şirket'e kazandırabilmek ve dış devinimi azaltabilmek amacı ile sektörel veriler göz önünde tutulur.

Söz konusu ücretlendirme politikasının uygulanması, geliştirilmesi ve takip edilmesinden yönetim kurulu sorumlu olacaktır. Ücretlendirme uygulamalarının yönetim kurulu adına izlenmesi,

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 133/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Ofisleri V.D. 789 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
226
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 3 34394 Sığı - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-78300013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

denetlenmesi ve raporlanması sürecini kurulacak Kurumsal Yönetim Komitesi yürütecektir. Kurulacak Kurumsal Yönetim Komitesi ücretlendirme politikasını değerlendirmek ve önerilerini Şirket'in yönetim kurulu onayına sunmakla görevli ve yetkili olacaktır.

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

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

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

Kâr Payı Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

TTK'ya ve Esas Sözleşme'ye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile Esas Sözleşme'de veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, Şirket

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Anm. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. No: 2574619
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
227
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Kat: 3394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 02910107830001000100
www.denizyatirim.com.tr

çalışanlarına, vakıflara ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

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

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

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

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

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

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü Temel Faaliyetleri:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulması sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek.
- Dönem içerisinde bölüme gelen sorular ve pay sahiplerinin Şirket ile ilgili bilgi talepleri, Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, Şirket'in bilgilendirme politikası doğrultusunda açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dâhil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere konferans, panel, seminer ve yerinde tanıtım toplantılarına katılım sağlamak.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Milli. Atatürk Bulvarı
No:10 Kat:33 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar Y.D. 06100
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
Kat: 34334 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910783 Tic. Sic. No: 2910783
Mersis No: 0291078300000000013

Yatırımcı İlişkileri Müdürü

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:140/23 Çankaya / ANKARA
Ankara Numaralar V.D. 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.
ANKARA

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141-
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 025101078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 298’dir. Aşağıda yer alan tablo, anılan tarihler itibarıyla çalışan sayılarının, çalışma yerlerine göre dağılımını yansıtmaktadır:

	31 Aralık			30 Eylül 2023
	2020	2021	2022	
AVM	181	180	168	180
Merkez ofis	88	101	100	118
TOPLAM	269	281	268	298

İl	Lokasyon	Personel Sayısı (30 Eylül 2023)
Adana	İşletme	15
Ankara	İşletme	15
İstanbul	İşletme	82
	Merkez	118
İzmir	İşletme	31
Kahramanmaraş	İşletme	11
Samsun	İşletme	16
Şanlıurfa	İşletme	10
Toplam		298

(Kaynak: Şirket Yönetimi)

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Cad. No: 141
Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL
Ankara Kurumlar V.D. 243 067 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 27818
Mersis No: 0291-0110-78300018
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

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

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı					
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul Toplantısı 1 Aralık 2023			Son Durum İzahname tarihi itibarıyla		
	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)
Rönesans Emlak Geliştirme	225.477.000	74,24	74,24	225.477.000	74,24	74,24
Euro Cube	65.116.888	21,44	21,44	65.116.888	21,44	21,44
Murat Özgümüş	5.965.000	1,96	1,96	5.965.000	1,96	1,96
Kamil Yanıkömeroğlu	7.158.000	2,36	2,36	7.158.000	2,36	2,36
TOPLAM	303.716.888	100,00	100	303.716.888	100,00	100

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

Rönesans Emlak Geliştirme'nin Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul Toplantısı 31 Temmuz 2023		Son Durum İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Rönesans Holding	569.205.761	100	569.205.761	100
TOPLAM	569.205.761	100	569.205.761	100

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:105/106 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 336 097 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
231
ANKARA

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80yükdere Cad. No: 14A
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic.Sic.No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

İhraççı'nın Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Adı – Soyadı / Ticaret Unvanı	1 Aralık 2023		İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Rönesans Emlak Geliştirme	225.477.000	74,24	225.477.000	74,24

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 21/26 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 725067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

262

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 / İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 268440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0251010783000000013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Rönesans Holding	225.477.000	74,24	225.477.000	74,24
Erman Ilıcak	205.677.077	67,72	205.677.077	67,72
İpek Ilıcak Kayaalp	10.812.321	3,56	10.812.321	3,56
IFC	8.959.648	2,95	8.959.648	2,95
Euro Cube Private Limited	65.116.888	21,44	65.116.888	21,44
GRPL	65.116.888	21,44	65.116.888	21,44
Diğer Ortaklar	13.123.000	4,32	13.123.000	4,32
TOPLAM	303.716.888	100	303.716.888	100

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

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Adı - Soyadı	1 Aralık 2023		İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Erman Ilıcak	205.677.077	67,72	205.677.077	67,72
GRPL	65.116.888	21,44	65.116.888	21,44
Diğer	32.892.539	10,83	32.892.539	10,83
TOPLAM	303.716.888	100	303.716.888	100

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

Yoktur.

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

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK 29 Kasım 2023 tarih ve E-29833736-110.03.03-45881 sayılı toplantısında Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçiş başvurusunu onaylamıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Etn. Atatürk Bulvarı
No:14/105 Çankaya/ ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 275 05/ 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Eretiler 34394 Şişli - İSTANBUL
V.D. 29/11/2010 T.C. Sic. No: 28100
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0391 0110 7832 0001 3

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

A Grubu paylar, yönetim kurulu üye seçiminde aday gösterme, yönetim kurulu başkanının ve başkan yardımcısının A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmesi, imtiyazlarına sahiptir.

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %74,24'ünü temsil eden A grubu paylara sahip olan Rönesans Emlak Geliştirme ile Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %19,44'ünü temsil eden A grubu paylara sahip olan Euro Cube, Şirket'in yönetim hakimiyetine sahiptir.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 21 Kat: 46 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 785 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 80Yükökre Cad. No: 141
 Etiler/Beşiktaş/34394 Sığıl - İSTANBUL
 Tic.Sic.No: 27440
 M.V.NO: 2910110783 Tlc.Sic.No: 27440
www.denizyatirim.com
 Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

kadar Şirket'in kurumsal yönetimini düzenlemek üzere bir protokol imzalamıştır. Protokol uyarınca, Euro Cube'ün Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe protokolde yer verilen bazı stratejik konularda alınacak kararlar bakımından veto hakkı olacaktır.

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

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca Şirket altı kişilik bir yönetim kurulu tarafından yönetilir. A Grubu payların temsil ettiği sermaye, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin en az %15'ini temsil ettiği sürece, Şirket yönetim kurulu üyelerinin üçü A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek olup, yönetim kurulu başkanının ve başkan yardımcısı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilecektir. Bu imtiyazlar, A grubu paylar Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %15'inden daha azını temsil etmesi halinde sonradan doğmamak üzere ortadan kalkacaktır.

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

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

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

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

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

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya / An. Atatürk Bulvarı
No:100/200 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 136 057 4899
Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291 0110 7830 0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Etiler, Atatürk Bulvarı
No:140/25 Çankaya / ANKARA
Ankara Telefonlar V.D. 735 067 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

A27

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 144
Etiler - Beşiktaş - 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 27440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 029101078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

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

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

İlişkili Taraf Bakiyeleri (TL)

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolara göre ilişkili taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık	30 Eylül
--------	-----------	-----------	-----------	----------

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 12 Kat: Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 736 057 4898
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler 34394 Sisli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270783
Mersis No: 0291 010 750 0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	2020	2021	2022	2023
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. ⁵³	4.787	1.641	1.596	43.505
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	728	3.680	6.976	10.172
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	1.012	2.223	4.100	9.148
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	-	2.469
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. ⁵⁴	501	1.523	1.796	2.103
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. ⁵⁵	567	594	1.185	2.077
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş. ⁵⁶	-	-	795	1.772
Rönesans Holding A.Ş.	-	61	2.429	1.438
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.	-	-	133	133
Euro Cube Private Limited ⁵⁷	-	-	-	101
Rönesans Sağlık Yatırım A.Ş.	-	-	5.423	-
Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş.	10	-	-	-
Kandilli Gayrimenkul Yatırım Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	14	10	-	-
Diğer	66	491	2.138	901
Toplam	7.685	10.223	26.571	73.819

Ticari alacaklar varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır.

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

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolara göre ilişkili taraflara ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ⁵⁸	7.328	22.146	60.698	58.307
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. ⁵⁹	41.297	52.644	51.859	71.976
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş.	-	-	52.906	3.614
Rönesans Holding A.Ş.	5.118	2.210	7.496	354
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	125	4	-	-
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	26	144	-	-
Rönesans Sağlık Yatırım A.Ş.	-	-	606	-

⁵³ Ticari alacaklar tesis yönetim hizmeti, varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır.

⁵⁴ Ticari borçlar alınan inşaat hizmetlerine ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır.

⁵⁵ Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kirasını içermektedir.

⁵⁶ REC Uluslararası İnşaat Yatırım bakiyesi Maltepe Piazza, Maltepepark AVM, Maraş Piazza AVM ve Urfa Piazza AVM için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilgilidir.

⁵⁷ İlgili ticari olmayan alacak bakiyesi 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes'ten Euro Cube'a devredildiği için, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki bakiyeler Euro Efes'e aittir.

⁵⁸ Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.

⁵⁹ Salacak Gayrimenkul ve Tarabya Gayrimenkul'den kaynaklanan ticari borçlar alınan inşaat işleriyle ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:1 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 235057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
Mersis No: 0291010783000100
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Diğer	30	1.687	251	75
Toplam	53.924	78.835	173.816	134.326

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolara göre ilişkili taraflara verilen avanslar aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş. ⁶⁰	-	-	31.219	93.915
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	-	5.975
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	-	2.296	3.617	-
Toplam	-	2.296	34.836	99.890

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

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolara göre ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	986	11.141	9.739	25.527
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	1.167	1.967	56.874	9.086
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş.	-	-	1.023	4.280
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.	190	189	190	4.264
Rönesans Holding A.Ş.	44	189	198	165
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	55	-	-	-
Diğer	2	-	17	-
Toplam	2.444	13.486	68.041	43.322

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

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolara göre ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir:

⁶⁰ REC Uluslararası İnşaat Yatırım bakiyesi deprem ve sel için yapılan inşaat onarım faaliyetleri kapsamında ödenen avanslardır.

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Esentepe Gayrimenkul	386.687	614.527	403.672	636.680
Kurtköy Gayrimenkul	97.747	114.133	161.192	228.106
Feriköy Gayrimenkul	439.329	614.852	871.618	1.301.484
Euro Cube Private Limited ⁶¹	-	-	-	87.259
Euro Efes S.a.r.l. ⁶¹	45.296	54.693	71.257	-
Rönesans Emlak Geliştirme	165.973	200.405	261.099	319.600
Toplam	1.135.032	1.598.610	1.768.838	2.573.129

İlişkili Taraf İşlemleri

Bin TL	1 Ocak – 30 Eylül 2023		
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	88.830	197.207
Euro Cube Private Limited. ⁶²	-	-	5.297
Euro Efes S.à r.l	-	-	11.894
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. ⁶³	-	-	57.133
IVF Investment and Credit Pte.Ltd. ⁶⁴	-	-	158.024
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ⁶⁵	365.118	-	-
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	3.900	3.821	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	907	839	-
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.	7.976	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	7.789	-
Rönesans Holding A.Ş. ⁶⁶	2.560	5.658	-
Diğer	122	1.560	-
Toplam	380.583	108.497	429.555

⁶¹ İlgili bakiye 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes'ten Euro Cube'a devredildiği için, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki bakiyeler Euro Efes'e aittir.

⁶² Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ortak borcundan oluşmaktadır. 13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes'ten Euro Cube'a devredildiği için, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 ve 13 Temmuz 2023'e kadar olan bakiyeler Euro Efes'e aittir.

⁶³ Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ortak borcundan oluşmaktadır.

⁶⁴ Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a sağlanan finansmandır.

⁶⁵ Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.

⁶⁶ Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır. Borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen bu hizmetler ile ilgilidir.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:1 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 136057 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: 9 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:380440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Bin TL	1 Ocak-31 Aralık 2022		
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	55.393	77.433
Euro Efes S.à r.l	-	-	18.404
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	458.305	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	76.629	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	6.027	-
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.	-	-	60.694
Rönesans Holding A.Ş.	19.094	3.637	-
Diğer	1.457	10.472	-
Toplam	555.485	75.529	156.531

Bin TL	1 Ocak - 30 Eylül 2022			
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Alınan Faizler	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	30.343	-	56.392
Euro Efes S.à r.l	-	-	-	13.297
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.	-	-	-	43.852
Rönesans Holding A.Ş.	6.252	2.329	-	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	258.763	-	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	50.600	405	-	-
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	2.208	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	4.520	-	-
Diğer	891	1.052	-	-
Toplam	316.506	40.857	-	113.541

Bin TL	1 Ocak - 31 Aralık 2021			
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Alınan Faizler	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	-	27.991	617	60.227
Euro Efes S.à r.l	-	-	-	10.440
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.	-	-	-	34.431
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	118.209	-	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	4.056	-	-	-

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 775 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-78300013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	3.024	-	-
Rönesans Holding A.Ş.	8.815	617	-	-
Diğer	797	1.257	-	-
Toplam	131.877	32.889	617	105.098

Bin TL	1 Ocak - 31 Aralık 2020			
	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Alınan Faizler	Verilen Faizler
İş Ortaklıkları & İştirakler	0	20.943	0	43.568
Euro Efes S.à r.l	0	0	0	5.625
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.	0	0	0	16.806
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.	44.818	0	0	0
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	73.546	0	0	0
Rönesans Holding A.Ş.	7458	940	72	0
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	44	1351	0	0
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	0	4.305	0	0
Diğer	55	394	0	0
Toplam	125.921	27.933	72	65.999

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

İlişkili taraflara verilen hizmet satışlarının Şirket'in net satış hasılatı içindeki payı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %4,06, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %3,31, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %3,51 ve 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla %4,14'tür. Şirketin hasılatının ortalama %95'ini yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri oluşturmaktadır.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/4 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 135 957 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27394
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0001

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

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

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'dir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirket 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemler içinde herhangi bir sermaye artırımı veya sermaye azaltımı yapmamıştır.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:146/13 Çankaya / ANKARA
Ankara RÖNESANS Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic.Sic.No:29532
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic.Sic.No: 2910110783
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7831000000010

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

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

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

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

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

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

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya İlçesi, Atatürk Bulvarı
No:140/1 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 136 057 469

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

245
AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 5 - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291-0110-78300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

Rönesans Emlak Geliştirme ile Euro Cube 28 Kasım 2023 tarihinde RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ni tadil etmek için ve halka arzın gerçekleşeceği tarihe kadar Şirket'in kurumsal yönetimini düzenlemek üzere bir protokol imzalamıştır. Protokol uyarınca, Euro Cube'ün Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe protokolde yer verilen bazı stratejik konularda alınacak kararlar bakımından veto hakkı olacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya M.Ş. Atatürk Bulvarı
No:16 Kat:5 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

246

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 291011
www.denizyatirim.co
Mersis No: 0291-0110-7830013

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

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

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

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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

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

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

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

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

açıklamaların yanı sıra, Kurul'un kurumsal yönetim düzenlemeleriyle belirlenen hususlar dikkat çekecek şekilde pay sahiplerine duyurulur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

toplantılarında alınacak kararlar ve Ticaret Bakanlığı temsilcisinin imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçerli değildir.

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

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

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

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

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:141/16 Çankaya - ANKARA
Ankara Tümler V.D. 735 067 4889
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

249

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0013