

1 adet ve Murat Özgümüş'ün sahip olduğu 1 adet pay; Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 1 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgümüş'ün sahip olduğu 1 adet pay; MEL 3 Gayrimenkul'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, İpek Ilıcak Kayaalp'in sahip olduğu 500 adet ve Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet pay; MEL 2 Gayrimenkul'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet ve Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet pay Şirket tarafından devralındı. Devralınan payların hepsinin şirket sermayesine oranı %1'in altındadır. İşlemler sonucunda 3 Şubat 2014 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 10 Şubat 2014 tarihli ve 8504 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Bostancı Gayrimenkul ve Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin tek pay sahibi Şirket oldu.

xl.Şirket'in, Şirehan'ın maliki olan, Volga Vip Turizm Yatırımları İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'de sahip olduğu hisselerin tamamı 2014 yılında Mehmet Ali Ünsay, Hasan Dağcı ve Esra Kavas'a devredildi ve Şirket tarafından bahsi geçen şirketin hissedarlığından çıkıldı.

xli.2014 yılında Mecidiyeköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 100 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 100 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 100 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 100 adet ve Murat Özgümüş'ün sahip olduğu 100 pay; MEL 4 Gayrimenkul'de, her biri 1 TL nominal bedelli, Erman Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, Bekir Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, Ayşe Ilıcak'ın sahip olduğu 500 adet, İpek Ilıcak Kayaalp'in sahip olduğu 500 adet, Kamil Yanıkömeroğlu'nun sahip olduğu 1 adet ve Murat Özgümüş'ün sahip olduğu 1 adet pay ve Sancaktepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Geforno Holding B.V.'nin sahip olduğu 108.000 adet pay Şirket tarafından devralındı. Devralınan payların hepsinin şirket sermayesine oranı %1'in altındadır. İşlemler sonucunda 25 Şubat 2014 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 28 Şubat 2014 tarihli ve 8518 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Mecidiyeköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ve 21 Ekim 2014 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil, 24 Ekim 2014 tarihli ve 8680 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Sancaktepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin tek pay sahibi Şirket oldu.

xlii.Şirket'in, Malatya Park AVM'nin maliki olan, MGG Malatya Girişim Grubu Tekstil Turizm Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu 10.000 adet pay 25 Aralık 2014 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil edilen ve 7 Ocak 2015 tarihli ve 8731 sayılı TTSG'de ilan edilen 14 Kasım 2014 tarihli genel kurul kararı ile duyurulduğu şekilde, 2014 yılında Rönesans Emlak Geliştirme'ye devretmiştir. Bu şekilde Şirket tarafından bahsi geçen şirketin hissedarlığından çıkıldı.

xliii.Şirket'in 9 Aralık 2014 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın tamamı nakden karşılanmak suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 238.600.000 TL'den 264.646.755 TL'ye çıkarılmıştır. İlgili genel kurul kararı 9 Aralık 2014 tarihinde Ticaret Sicili 'nde tescil edilip 12 Aralık 2014 tarihli ve 8714 sayılı TTSG'de ilan edildi. Artırım sonrası her biri 1 TL nominal değere sahip payların 225.477.000 adedi Rönesans Emlak Geliştirme'ye, 5.965.000 adedi Murat Özgümüş'e, 7.158.000 adedi Kamil Yanıkömeroğlu'na, 26.046.755 adedi Euro Efes S.à r.l'ye ait oldu. Bu şekilde Euro Efes S.à r.l Şirket'in hissedarlarından biri haline geldi. Bu işlem sonucunda

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya / Beşiktaş / Atatürk Bulvarı
No:14 / 06100 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 335 457 1692
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
80 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: 33540
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Rönesans Emlak Geliştirme'nin hissedarlık oranı yaklaşık %85,2, Murat Özgütmüş'ün hissedarlık oranı yaklaşık %2,2, Kamil Yanıkömeroğlu'nun hissedarlık oranı yaklaşık %2,7 ve Euro Efes S.à r.l'nin hissedarlık oranı ise yaklaşık %9,8 oldu.

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

xlv.Şirket'in 25 Şubat 2015 tarihinde gerçekleşen olağan genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca Şirket'in sermayesi, artırılan tutarın tamamı nakden karşılanmak suretiyle Şirket'in hissedarları tarafından taahhüt edilerek 264.646.755 TL'den 303.716.888 TL'ye çıkarıldı. İlgili genel kurul kararı 25 Şubat 2015 tarihinde Ticaret Sicili 'nde tescil edilip 2 Mart 2015 tarihli ve 8769 sayılı TTSG'de ilan edildi. Artırım sonrası her biri 1 TL nominal değere sahip payların 225.477.000 adedi Rönesans Emlak Geliştirme'ye, 5.965.000 adedi Murat Özgütmüş'e, 7.158.000 adedi Kamil Yanıkömeroğlu'na, 65.116.888 adedi Euro Efes S.à r.l'ye ait olmuştur. Bu işlem sonucunda Rönesans Emlak Geliştirme'nin hissedarlık oranı yaklaşık %74,2, Murat Özgütmüş'ün hissedarlık oranı yaklaşık %1,9, Kamil Yanıkömeroğlu'nun hissedarlık oranı yaklaşık %2,3 ve Euro Efes S.à r.l'nin hissedarlık oranı ise yaklaşık %21,4 oldu.

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

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

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

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

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

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

lii.Şirket, Göksu Gayrimenkul'de Crei Holding B.V.'nin sahip olduğu tüm payları devrald ve bahsi geçen şirketin tek hissedarı haline geldi.

liii.2017 yılında Şirket, Bağlı Ortaklıklar'dan Kabataş Gayrimenkul ile birlikte katıldığı Antalya Büyükşehir Belediyesince düzenlenen ihaleyi kazanması neticesinde bahsi geçen bağlı ortaklığı

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Ansh. Atatürk Bulvarı
No: 26/2/18 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 738 057 4499
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
81 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 3/394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291 0110 783 0000 0000 0000 0000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

ile iş ortaklığı kurmaya karar verdi, Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı 27 Kasım 2017 tarihinde tesis oldu.

liv.29 Kasım 2017 tarihli ve 2017/30 numaralı ile 16 Ocak 2018 ve 2018/1 numaralı yönetim kurulu kararları ile Kozyatağı Gayrimenkul'de Crei Holding B.V.'nin sahip olduğu tüm payların; MEL 2 Gayrimenkul, MEL 3 Gayrimenkul ve MEL 4 Gayrimenkul'de ise Fervonia Holding B.V.'nin sahip olduğu tüm payların Şirket tarafından devralınmasına karar verildi ve ilgili işlemler gerçekleştirildi. Bu şekilde Şirket bahsi geçen dört şirketin tek hissedarı haline geldi.

lv.Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Kuzguncuk Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Şirket tarafından tüm aktif ve pasifleri ile devralınarak kolay birleşme yolu Şirket'e devroldu ve bahsi geçen şirket 16 Temmuz 2019 tarihi itibarıyla ticaret sicilinden terkin olundu.

lvi.Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Balmumcu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı 2020 yılında İzzet Münir Uzun'a devredildi, bu şekilde Şirket tarafından adı geçen bağlı ortaklığın hissedarlığından çıkıldı.

lvii.Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Mecidiyeköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı 2020 yılında Rafik Gasanov'a devredilmiş, Şirket tarafından adı geçen bağlı ortaklığın hissedarlığından çıkıldı.

lviii.2021 yılında Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Nakkaştepe Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Yönetim ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı Tiranda Danışmanlık ve Ticaret A.Ş.'ye devredildi, Şirket tarafından adı geçen bağlı ortaklığın hissedarlığından çıkıldı.

lix.2021 yılında her biri 50.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulacak olan (i) Selimiye Gayrimenkul (ii) Yakacık Gayrimenkul ile (iii) Cevizli Gayrimenkul'tün her birine 50.000TL sermaye tutarı ile iştirak edildi.

lx.Şirket'in %50 iştiraki olan Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı 2021 yılında Folkart Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.'ye devredildi, Şirket tarafından adı geçen iştirakin hissedarlığından çıkıldı.

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 106 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
82 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
8 Düyükdere Cad. No: 141
Etiler/Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 332400
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-783000043

13 Temmuz 2023 tarihli ve 2023/15 numaralı yönetim kurulu kararı ile Euro Efes S.à r.l'nin sahip olduğu payların tamamını grup şirketi Euro Cube'e devrettiği hususu tespit edilerek hisse devrinin pay defterine kaydedilmesine karar verildi.

Yıl	Tarihçe
2001	Rönesans Grubu gayrimenkul sektöründeki ilk yatırımlara başladı.
2004	Rönesans Grubu'nun ilk AVM'si olan Optimum Ankara AVM, Ekim ayında Ankara'da açıldı.
2006	Optimum Ankara AVM'nin genişletme projesi çerçevesinde ikinci kısmı Ekim ayında tamamlanarak hizmete girdi.
2006	Rönesans Gayrimenkul, gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetlerinde bulunmak üzere 2 Haziran 2006'da kuruldu.
2008	Kasım ayında Optimum İstanbul AVM açıldı.
2008	Şirehan AVM Gaziantep'te açıldı.
2009	Optimum Adana AVM arsasının maliki olan Göksu Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Ocak ayında Amstar Global Partners'ın bağlı şirketi Crei Holding B.V.'ye devredildi. Böylece Şirket'in Amstar Global Partners ile toplam beş projedeki ortaklığının ilki gerçekleştirildi.
2009	Kasım ayında MalatyaPark AVM açıldı.
2009	Nisan ayında Gaziantep'te Sanko Park AVM açıldı. Şirket, Sanko Park AVM'nin maliki olan Zeugma Alışveriş Merkezi A.Ş.'ye %49 oranında iştirak etti.
2010	Nisan ayında Kozzy AVM açıldı.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya/Ankara, Atatürk Bulvarı
No:144/101 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735/157 1699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AK

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
83 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

2010	Optimum İstanbul AVM, 2010 yılında AMPD'den "Yılın En İyi Outlet'i ve ICSC'den "Avrupa'nın En İyi Outlet'i" ödülleri aldı. ⁷
2010	Kozzy AVM, 2010 yılında 50.000 m ² 'den küçük AVM kategorisinde AMPD'den "Yılın Alışveriş Merkezi" ödülünü aldı.
2011	Samsun Piazza AVM ve Otel arsasının maliki olan Mel 2 Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Temmuz ayında Amstar Global Partners'ın bağlı şirketi Fervonia Holding B.V.'ye devredildi.
2011	Kahramanmaraş Piazza AVM arsasının maliki Mel 3 Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Temmuz ayında Amstar Global Partners'ın bağlı şirketi Fervonia Holding B.V.'ye devredildi.
2011	Nisan ayında Optimum Adana AVM açıldı.
2011	Aralık ayında Optimum Adana AVM AMPD'den outlet dalında "Yılın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülünü aldı.
2012	Mart ayında Optimum İzmir AVM açıldı.
2012	Şanlıurfa Piazza AVM arsasının maliki Mel 4 Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Ocak ayında Amstar Global Partners'ın bağlı şirketi Fervonia Holding B.V.'ye devredildi.
2013	Nisan ayında Kahramanmaraş Piazza AVM açıldı.
2013	Mart ayında Samsun Piazza AVM ve Otel açıldı.
2013	Mart ayında RönesansBiz Mecidiyeköy Ofis projesi hizmete girdi.

⁷ https://www.icsc.com/uploads/awards/European_2010Winners.pdf

2013	Optimum İstanbul AVM projesinin maliki Feriköy Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Temmuz ayında GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştiraki olan Euro Taurus S.à r.l.'ye devredildi. Optimum İstanbul AVM, Şirket ile Euro Taurus S.à r.l.'nin ortak oldukları ilk proje haline geldi.
2013	Optimum Ankara AVM projesinin maliki Kurtköy Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Ekim ayında GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştiraki olan Euro Taurus S.à r.l.'ye devredildi. Böylece Şirket'in Euro Taurus S.à r.l. ile ortak olduğu proje sayısı ikiye çıktı.
2013	Ekim ayında Şanlıurfa Piazza AVM açıldı.
2014	RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul projesi hizmete açıldı. TED Rönesans Koleji, okul kısmında faaliyet göstermeye başladı.
2014	Şirehan AVM, maliki olan Volga Vip Turizm Yatırımları İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin hisselerinin devredilmesi yolu ile Ocak ayında Grup portföyünden çıkarıldı.
2014	Aralık ayında GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştiraki olan Euro Efes S.à r.l Şirket'te %9,8 oranında pay sahibi haline geldi.
2014	TED Rönesans Koleji Türkiye'de LEED Gold sertifikasını alan ilk okul oldu.
2014	Samsun Piazza AVM ve Otel projesi, büyük AVM'ler kategorisinde Uluslararası AVM Konseyi tarafından onur ödülüne layık görüldü.
2014	Optimum İzmir AVM projesinin maliki Esentepe Gayrimenkul sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Şubat ayında GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştiraki olan Euro Taurus S.à r.l'e devredildi. Böylece Şirket'in Euro Taurus S.à r.l ile ortak olduğu proje sayısı üçe çıktı.
2015	Şubat ayında ilave sermaye artışı ile toplamda yaklaşık 250 milyon Avroluk yatırımla beraber Euro Efes S.à r.l'nin Şirketteki ortaklığı %21,44'e yükselmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No:124/136 Çankaya / ANKARA
 Ankara Yatırımlar V.İ. 735 057 4099
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
 85 ANONİM ŞİRKET

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141
 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
 Tic.Sic.No:285250
 www.denizyatirim.com.tr
 M.320 K.112 T.230/2013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

2015	LEED Platinum sertifikalı Rönesans Tower hizmete girdi.
2015	Mayıs ayında Karşıyaka Hilltown AVM projesini geliştirmek üzere arsa satın alındı.
2015	Nisan ayında Rönesans Tower'ın maliki olan Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin hisselerinin tamamı Allianz Sigorta A.Ş.'ye devredilip Rönesans Tower Grup portföyünden çıkarıldı.
2015	RönesansBiz Küçükalyalı Ofis ve Okul projesinin ofis binası uluslararası sürdürülebilir yapı standartlarını belirleyen LEED Platinum sertifikasını almaya hak kazandı.
2016	Ağustos ayında Şirket, Sanko Park AVM projesinin maliki olan Zeugma Alışveriş Merkezi A.Ş.'de sahip olduğu, ilgili şirketin toplam sermayesinin %49'unu temsil eden tüm paylar devredildi ve bu şekilde ilgili AVM Grup portföyünden çıkarıldı.
2016	Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'u geliştirmek üzere İller Bankası'ndan arsa satın alındı.
2017	Optimum İzmir AVM'nin genişleme projesi çerçevesinde ikinci kısmı Mart ayında tamamlanarak hizmete girdi.
2017	Ekim ayında Küçükalyalı Hilltown AVM ve Ofis projesi faaliyete açıldı.
2017	Ağustos ayında Crei Holding B.V.'nin, Optimum Adana AVM'nin maliki olan Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'deki %50 oranındaki hissesi Şirket tarafından devralındı ve Şirket'in Optimum Adana AVM'deki payı %100'e ulaştı.
2018	Ocak ayında Crei Holding B.V.'nin Kozzy AVM'nin maliki olan Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'deki, Fervonia Holding B.V.'nin Samsun Piazza AVM ve Otel projesinin maliki olan Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki ve Kahramanmaraş Piazza AVM'nin maliki olan Mel 3 Gayrimenkul Geliştirme

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 22 Kat: 4 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 765 067 0899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**
86

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: 270800
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291010783000013

	Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki %50 oranındaki hisseleri Şirket tarafından devralındı ve Şirket'in ilgili projelerdeki payı %100'e ulaştı.
2018	Nisan ayında karma kullanımlı Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut projesi faaliyete açıldı.
2018	Nisan ayında yurtdışı borçlanma araçları piyasasından 300 milyon dolar nominal bedelli ve 5 yıl vadeli Eurobond ihraç işlemi gerçekleştirildi.
2018	Haziran ayında Maltepe Park AVM, Ofis ve Konut satın alınarak Şirket portföyüne katıldı.
2019	Eylül ayında Mel 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %50'sini temsil eden paylar Şirket tarafından devralınmış ve Şirket'in ilgili projelerdeki payı %100'e ulaşmıştır.
2019	Ekim ayında Karşıyaka Hilltown AVM faaliyete başladı.
2020	RönesansBiz Mecidiyeköy Ofis'in maliki olan Mecideköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Şirket'in sahip olduğu, ilgili şirketin toplam sermayesinin %100'ünü temsil eden paylar devredildi ve RönesansBiz Mecidiyeköy Ofis Grup portföyünden çıkarıldı.
2021	Bayraklı Arsası, Konak Arsası, Bursa Arsası ve Silivri Arsası Şirket'in stratejisi gereği sırasıyla 12 Mart, 9 Temmuz, 30 Kasım ve 10 Aralık'ta devredilerek Grup portföyünden çıkarıldı.
2022	İzmit Arsası, Mamak Arsası ve Seyrantepe Arsası ile Real Antalya Şirket'in stratejisi gereği, sırasıyla 15 Ocak, 3 Kasım ve 18 Şubat'ta tarihlerinde devredilerek Grup portföyünden çıkarıldı.
2023	Nisan ayında Eurobond itfa işlemi başarıyla gerçekleştirildi.
2023	13 Temmuz 2023 tarihli ve 2023/15 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Euro Efes S.à r.l'nin sahip olduğu payların tamamını Euro Cube'a devrettiği hususu tespit edilerek hisse devrinin pay defterine kaydedilmesine karar verildi. Euro

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:140 065 00000 Ankara
Ankara Kurumlar V.D. 743 057 1699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
87 ANONİM ŞİRKETİ**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 3 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 269440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Efes S.â r.l ve Euro Cube GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakleridir.

Şirket 24 Şubat 2020 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'nde tescil ettirilen ve 26 Şubat 2020 tarihli ve 10024 sayılı TTSG'de ilan edilen yönetim kurulu kararı uyarınca faaliyetlerine Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya/Ankara adresinde bulunan genel merkezinde devam etmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Türkiye genelinde Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi İstanbul Şubesi unvanlı, Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Cd. No: 69A, İç Kapı No: 72, Maltepe İstanbul adresinde faaliyet gösteren 1 (bir) adet şubesi bulunmaktadır.

Grup'un, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 298 çalışanı bulunmaktadır.

Şirket, 25 Şubat 2015 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısı itibarıyla 303.716.888 TL ödenmiş sermayeye ulaşmıştır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda bağımsız değerlendirme şirketi TSKB'nin değerlendirme raporu baz alınmıştır. Grup'un portföyünde yer alan tüm gayrimenkuller özkaynak ve banka kredisi ile finanse edilmiştir.

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in tamamlanmış olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve proje değerleri aşağıdaki tabloda yer verilmektedir

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023	Sınıflandırması
Karşıyaka Hilltown AVM	2.010.830	2.894.100	6.238.635	12.744.785	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	2.267.520	3.278.750	6.552.160	10.526.720	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis ⁸	2.191.320	3.149.963	4.844.657	7.277.575	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM ⁹	1.495.160	2.242.235	4.099.765	7.253.518	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

⁸ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 7.093.195 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 7.277.575 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 184.380 bin TL (2022: 175.662 bin TL) olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

⁹ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/146 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 735/957 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
88 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 3 Kat: 3 Kat: 3 Kat: 3
No: 2910110783 Tic.Sic.No:386440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Maltepe Park AVM ve Ofis ¹⁰	1.441.405	2.170.995	4.648.445	7.238.145	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Samsun Piazza AVM ve Otel	1.528.790	2.181.495	3.807.065	6.513.970	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Adana AVM	1.425.580	2.048.035	3.732.367	6.480.453	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kahramanmaraş Piazza AVM	744.245	1.073.875	2.227.320	3.902.975	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İstanbul AVM ¹¹	902.380	1.343.565	2.281.530	3.579.460	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Şanlıurfa Piazza AVM	544.320	804.940	1.752.995	3.009.920	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Ankara AVM ¹²	690.362	945.470	1.561.315	2.636.433	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
RönesansBiz Küçükyaş Ofis ve Okul ¹³	722.107	999.663	1.757.794	2.610.461	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kozzy AVM	242.740	287.274	426.756	666.686	Yatırım amaçlı gayrimenkul
TOPLAM	16.206.759	23.420.360	43.930.804	74.441.101	

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

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla gerçekleştirmekte olduğu yatırımların tutarı 1.571.599 bin TL'dir. Söz konusu tutarın 767.380 bin TL'si Ümraniye Arsası'ndan, 790.479 bin TL'si Beachtown Projesi'nden, 13.740 bin TL'si Ataşehir Arsası'ndan oluşmaktadır. 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB'nin değerlendirme raporu baz alınmıştır.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda görünen yapılmakta olan yatırımların 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Şirket, 30 Eylül 2023 itibarıyla finansal tablolarda yapım aşamasındaki yatırım amaçlı varlıklar için yapım süreçlerinin başlamadığını belirtmektedir.

Proje adı	Şirket adı	Yatırım yeri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Ümraniye Arsası ¹⁴	Kandilli Gayrimenkul	İstanbul, Türkiye	93.725	134.730	462.770	767.380

¹⁰ Maltepe Park AVM ve Ofis bloğu Rönesans Gayrimenkul portföyüne 2018 yılında katılmıştır. Maltepe Park konut projesi ise projelendirme aşamasındadır.

¹¹ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

¹² Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

¹³ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan RönesansBiz Küçükyaş Ofis ve Okul projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 2.540.880 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 2.610.461 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri 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 değerine eklenmesidir.

¹⁴ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

Beachtown Projesi ¹⁵	Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı	Antalya, Türkiye	234.569	331.517	555.593	790.479
Ataşehir Arsası	Rönesans Gayrimenkul	İstanbul, Türkiye	0	4.465	8.475	13.740
Turan Arsası	Nakkaştepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İzmir, Türkiye	340.910	-	-	-
Optimum Antalya	Rönesans Gayrimenkul	Antalya, Türkiye	164.620	230.265	-	-
Bursa Arsası	Nispetiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.1	Bursa, Türkiye	130.055	-	-	-
Mamak Arsası	Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Ankara, Türkiye	84.390	-	-	-
Seyrantepe Arsası	Sancaktepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul, Türkiye	45.905	67.375	-	-
Silivri Arsası	Akatlar Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul, Türkiye	44.545	-	-	-
Konak Arsası ¹⁶	Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İzmir, Türkiye	216.643	-	-	-
İzmit Arsası	Pendik Gayrimenkul	İzmit Türkiye	23.990	-	-	-
Toplam			1.068.984	633.622	564.068	804.219

¹⁵ 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım aşamasındaki gayrimenkuller içerisinde yer alan Beachtown Projesi'nin gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 40.209 TL olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

¹⁶ Florya Gayrimenkul, 9 Temmuz 2021 tarihinde satılmıştır. Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil eder.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya, Yen. Atatürk Bulvarı
No: 74/11 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 136 057 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.
80yükdere Cad. No: 141
Esenyol 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 34394
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0201011078300001

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

6.2.3. İhraççı'nın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında İhraççı'yı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Şirket'in geleceğe yönelik planları arasında Beachtown Projesi ve Maltepe Park Konut projeleri bulunmaktadır.

Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 2 Kasım 2017 tarihli ve 1591 sayılı kararı ile Devlet İhale Kanunu çerçevesinde ihaleye çıkarılan Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin mülkiyetinde bulunan Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Arapsuyu mahallesinde yer alan 13.330,58 m² yüzölçümlü 21540 ada, 2 parsel ile 21540 ada 1 parselde akvaryum alanı dışında kalan 107.998,01 m² alanda, kullanılmayan atıl vaziyetteki yapıların yıkımı, irtifak hakkı şartnamesi ve teknik şartnamede ayrıntıları belirtilen ünite ve tesislerin çevre düzenlemesi de dâhil yapımı, yapım süresi dâhil olmak üzere 30 (otuz) yıl süre ile amaçları doğrultusunda işletilmesi, süre sonunda Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bedelsiz devredilmesi işi Şirket'in konsolide bağlı ortaklıklarından Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı tüzerine ihale edilmiştir. Şirket, ticari gayrimenkullere, özellikle alışveriş merkezlerine yatırım yapma stratejisi doğrultusunda, şimdiye kadar herhangi bir yatırımının bulunmadığı Antalya ilinde bir alışveriş ve kültür merkezi inşa etmeyi ve işletmeyi taahhüt etmiştir.

Toplam inşaat alanı 102.2 bin m² olan Maltepe Park AVM ve Ofis fonksiyonlarının bulunduğu parselde, 4 bloktan oluşan 478 konut ve 25 adet ticari ünitelik bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Maltepe Park Konut'un hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Maltepe Belediyesi'nden alınmıştır. Projenin hayata geçirilmesi için çalışmalara hız verilecektir. Proje, konut ihtiyacını karşılayacak bir ürün yelpazesi sunmayı ve bölgenin kentsel dönüşümünde rol oynamayı hedeflemektedir.

Maltepe Park Konut projesi; konut, ofis, ev-ofis sistemi, ticari alanlar ve AVM konseptlerini buluşturması amacıyla tasarlanmaktadır. Projenin, lokasyonu, yaşam ve iş alanları, sosyal hayata katkısı ve ulaşım kolaylığıyla öne çıkacağı öngörülmektedir.

6.2.4. İhraççı'yla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamında Türkiye Cumhuriyeti Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'nden alınan teşviklerin detayları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Teşviğin Kaynağı	Teşviğin Konusu	Verildiği tarih	Bitiş tarihi	Teşvik tutarı
Mel 2 Gayrimenkul	2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'ın 24. maddesi kapsamında	-KDV istisnası -Vergi indirimi	20 Mart 2015	Süresiz	Her sene yeniden değerlendirilme oranında güncellenmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Ataürk Bulvarı
No: 25 Kat: 5 Çankaya - ANKARA
Ankara Yatırımlar V.D. 735 957 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
91 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.N: 2970170783 Tic.Sic.No: 38040
www.denizyatirim.com.tr
Mevsis No: 0291 0110 7830 018

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahname’de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde İhraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Rönesans Gayrimenkul, 2006 yılında gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermek üzere kurulmuştur. Şirket, Rönesans Grubu’nun 30 yılı aşkın inşaat deneyimini yirmi yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek hem toplam kiralanabilir alan bazında yaklaşık 640 bin m² ile en büyük AVM platformu hem de adet bazında (12) Türkiye’nin en büyük AVM platformudur. Rönesans Gayrimenkul’ün temel stratejisi sürdürülebilir ve çevreye duyarlı karlı, fark yaratan, sosyal, ticaret ve iş hayatına katkıda bulunan, uluslararası standartlarda ticari gayrimenkul projeleri geliştirerek tüm paydaşları için en yüksek değeri yaratmayı hedeflemektedir.

Şirket ilk olarak Euro Efes S.à r.l ile 10 yıl önce ortak olmuştur. Euro Efes S.à r.l sahip olduğu payların tamamını 13 Temmuz 2023 tarihinde Euro Cube’a devretmiştir. Euro Efes S.à r.l ve mevcut durumda Şirket sermayesinin %21,44’üne sahip olan Euro Cube GPRL’nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.

Grup, arsa edinme, projelendirme, dizayn, inşaat, kiralama, tesis ve varlık yönetimi dahil olmak üzere proje geliştirme ve yönetim aşamalarının tamamında faaliyet göstermektedir. Konum, erişilebilirlik, görünürlük gibi esas aldığı kriterleri gayrimenkul sektöründeki tecrübeleri ile birleştirerek hem kiracıların hem de ziyaretçilerin tercih ettiği projeler geliştirmekte ve yönetmektedir. Ticari gayrimenkul sektöründeki trendleri takip ederek, güncel mimari tasarım ve konseptlere uygun, sürdürülebilir, uluslararası uygulamalar ile üst düzey kalite ve güvenlik standartlarında ticari gayrimenkul projeleri geliştirerek paydaşlarına sunmaktadır. Tercih edilen marka karmalarını bulundurmasının yanı sıra nüfus yoğunluğunun yüksek, toplu taşıma araçları ile kolay ulaşılabilir lokasyonlarda yer alan varlıkları mevcuttur.

Kiracı karmasının yönetiminin öneme sahip olduğu alışveriş merkezlerinde iki tür esas gelir kalemi bulunmaktadır; baz kira ve ciro bazlı kira. Baz kira, sözleşmede belirlenmiş sabit bir miktarı ifade ederken, ciro bazlı kira, kiracının satışlarına bağlı olarak değişen bir gelir modelini içermektedir. Şirket, ciro bazlı kira modelinin verimliliği için kiracıların performansını takip etmektedir. Belirli periyotlarda gerçekleştirilen bu takipler, ciro gelirinin düşük olduğu durumlarda harekete geçmelerini sağlar. Gelir düşüşü yaşayan kiracılarla proaktif bir iletişim kurularak, sorunun kaynağını belirlemek ve çözüm yolları üzerinde çalışmak amacıyla iş birliği yapılmaktadır. Kiracılara sunulan çözümlerin etkileri düzenli olarak izlenmektedir. Eğer önerilen çözümler belirli bir süre içinde olumlu bir sonuç vermezse, Şirket, kiracının yerine başka bir marka ile anlaşma yapma yoluna gitmektedir. Bu, AVM içindeki genel atmosferi ve müşteri memnuniyetini koruma amacını taşımaktadır. Kiracı değişiklik süreci yönetiminde özen gösterilmekte olup bir kiracının yerine yeni bir marka seçilirken, AVM’nin hedef kitlesine ve konseptine uygun bir seçim yapılmaktadır. Bu süreçte Şirket, potansiyel kiracıları dikkatlice değerlendirmekte ve mevcut marka portföyüne uyum sağlayacaklarına inandığı kiracılarla anlaşma yapmaktadır. Bu yaklaşım, ticari gayrimenkulün sürdürülebilir şekilde yönetilmesine katkıda bulunmaktadır.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Etiler, Atatürk Bulvarı
No:144/105 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 731 097 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
93 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic.Sic.No:38184
www.denizyatirim.com.tr
MERSİS No: 08270010000000000000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

sonuçlar analiz edilmektedir. Ziyaretçi sayılarında anormal değişimler olması durumunda, Şirket bu durumun nedenlerini anlamak ve müşteri çekme stratejilerini değerlendirmek adına değerlendirmeler yapmaktadır. Ayrıca Şirket, müşteri anketlerini dikkate alarak, ziyaretçi deneyimini iyileştirmek için mağaza çeşitliliğini arttırmak, etkinlik ve kampanyalar düzenlemek, müşteri sadakat programlarının güncellenmesi üzerinde çalışmaktadır. Ziyaretçi sayılarındaki artışı sürdürmek ve AVM'nin rekabet avantajını korumak adına Şirket, pazarlama stratejilerini sürekli olarak gözden geçirmekte ve yenilemektedir. Bu şekilde, Şirket ziyaretçi sayılarındaki artışı sürdürerek AVM sektöründeki konumunu güçlendirmeyi hedeflemektedir.

Şirket, AVM portföyündeki doluluk oranlarını takip ederek, her bir AVM'nin performansını ayrı ayrı analiz etmektedir. Bu süreç, potansiyel sorunları önceden tespit etmeye ve etkili çözümler geliştirmeye odaklanmaktadır. Şirket, müşteri geri bildirimlerini, pazar araştırmalarını ve kiracı memnuniyet anketlerini dikkate alarak değerlendirme yapmaktadır. Ayrıca, ekonomik dalgalanmalar, bölgesel pazar değişiklikleri veya rekabetin etkileri gibi dış faktörleri de göz önünde bulundurmakta, pazarlama stratejileri oluşturarak AVM içi etkinliklerle müşteri çekimini artırarak yüksek doluluk oranlarına ulaşmayı amaçlamaktadır. Bu yaklaşım, Şirket'in doluluk oranlarını sadece takip etmekle kalmayıp, aynı zamanda olası sorunlara proaktif bir şekilde müdahale ederek, uzun vadeli sürdürülebilirliği sağlama yolundaki çabasını yansıtmaktadır.

Grup, 30 Eylül 2023 itibarıyla 298 çalışanı ile faaliyetlerine devam etmektedir. Bu çalışanlardan 126 tanesi, istihdamın en yoğun olduğu Rönesans Gayrimenkul bünyesinde çalışmaktadır. Şirket'in genel merkezi Ankara'da olup ayrıca İstanbul'da bir şubesi bulunmaktadır. Türkiye'de sekiz farklı şehirde bulunan yatırımlar ile 1.404 kişiye doğrudan istihdam, 15.000 kişiye dolaylı istihdam sağlamaktadır. Merkez ofiste kadın çalışan oranı yaklaşık %50'dir.

Grup'un 2,6 milyar Avro (75,7 milyar TL) değerinde, halihazırda faaliyette ve kira getirisi olan 13 gayrimenkulden oluşan bir portföyü bulunmakta olup; bu gayrimenkullerin dokuzu AVM, üçü karma kullanımlı proje ve biri ofis binasıdır. Bunların yanında iki arsa ve bir projesi bulunmaktadır.

6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan deprem ve 15 Mart 2023 tarihinde yaşanan sel felaketleri nedeniyle geçici süreliğine kapanarak bakım-onarım süreçlerinden geçen Kahramanmaraş Piazza AVM ve Şanlıurfa Piazza AVM'lerine ilişkin sigorta poliçeleri altında taleplerde bulunulmuştur. İlgili sigorta poliçeleri kapsamında binaların bakım-onarım giderleri ve kapalı kaldıkları dönemdeki kâr kayıplarının tahsil edilmesi hedeflenmektedir. Sigorta şirketlerinin ilgili dosyalarını tamamlaması sonrasında tazmin edilecek tutarlar netleşecek ve tazmin süreçleri tamamlanacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:1 Kat:5 Çankaya/ANKARA
Ankara Yatırımlar V.D. 745 067 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

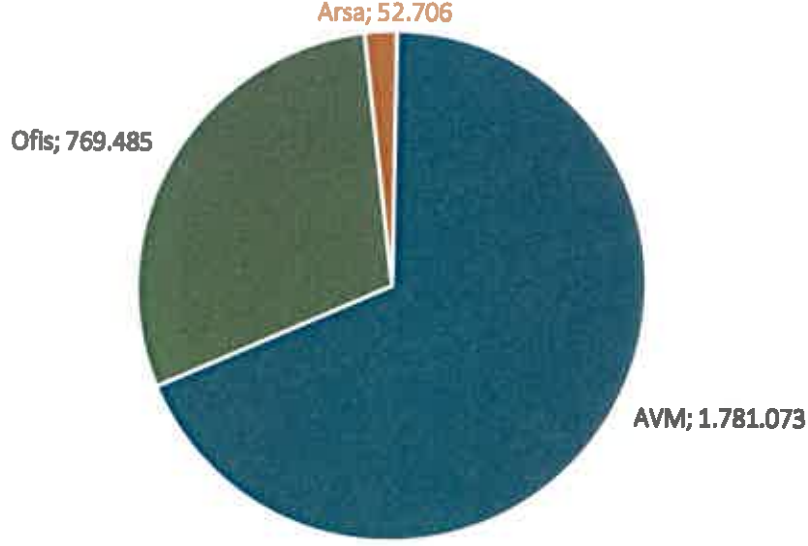
AK YATIRIM MENKUL DEğERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2840210793 Tic.Sic.No: 284021
E- www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-783000013

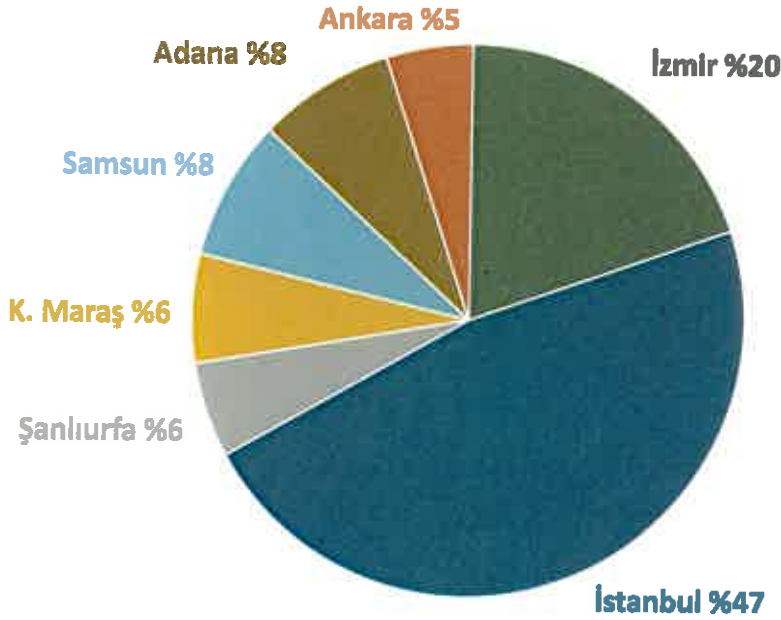
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Gayrimenkul Bazlı Değerleme Analizi
(30 Eylül 2023 - Bin Avro)



Toplam yaklaşık 1.500.000 inşaat alanıyla birlikte toplam BKA yaklaşık 750 bin m²'dir. Toplam BKA'nın yaklaşık 640 bin m²'si AVM'lerden, yaklaşık 110 bin m²'si ise ofislerden oluşmaktadır.

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



RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 100/46 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

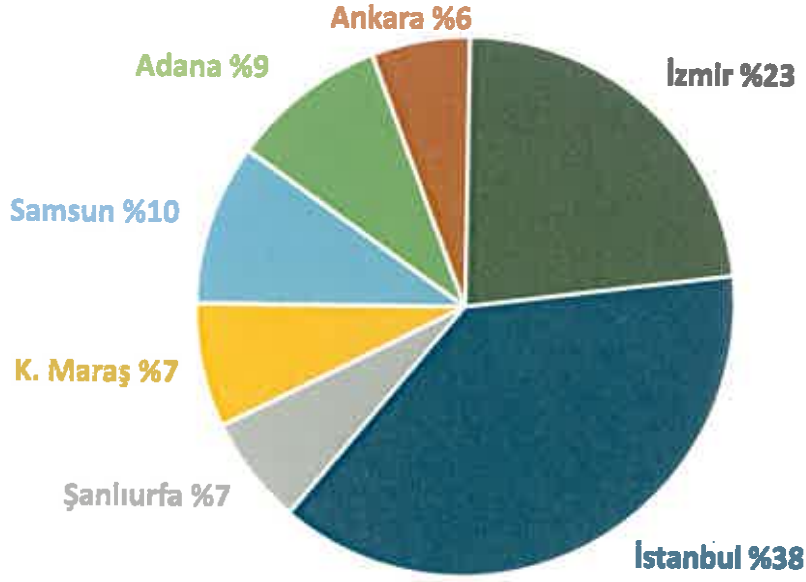
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
95 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

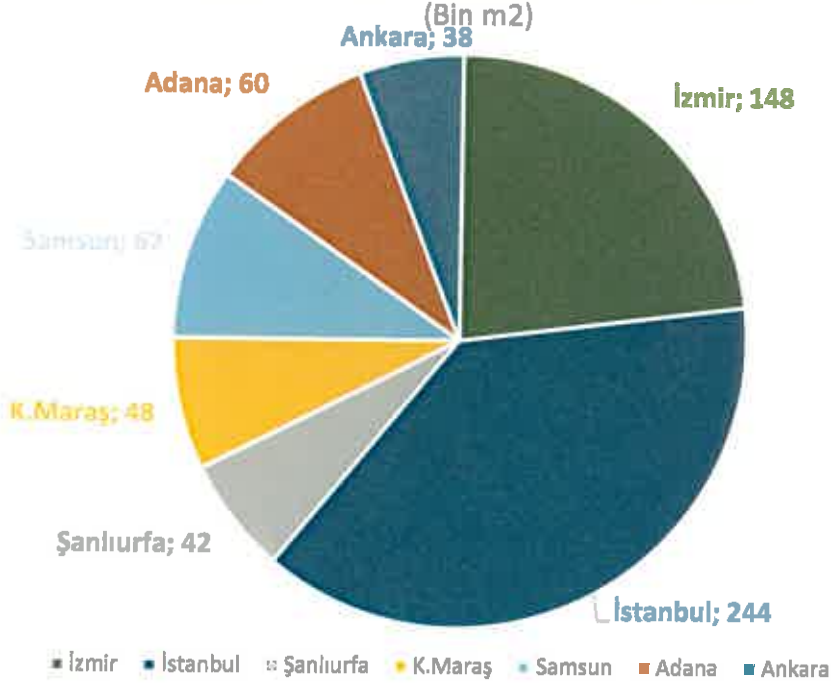
DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27490
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 2791/0110-7830/0023

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Şehir Bazlı Toplam Kiralanabilir Alanı
(AVM - %)



Şehir Bazlı Toplam Kiralanabilir AVM Alanı



AVM'ler, 2022 yılında 93 milyon ziyaretçiye ulaşmış ve 1,6 milyar Avro perakende ciro elde etmiş olup uzun yıllardır yüksek AVM doluluk oranlarıyla çalışmaktadır. İzahname dönemleri itibarıyla ortalama doluluk oranı %95'in üzerinde olup kiracıların birçoğu Türkiye genelinde ve dünya çapında bilinen markalardan oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 135/46 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 25 057 4399
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278410
www.denizyatirim.com.tr
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Grup'un İstanbul, İzmir, Ankara, Antalya, Adana, Kahramanmaraş, Samsun, Şanlıurfa olmak üzere Türkiye'de sekiz farklı şehirde yatırımları bulunmaktadır. Grup'un AVM portföyünde Türkiye'de bilinirliği yüksek olan AVM markaları arasında yer alan Optimum, Piazza ve Hilltown gibi markaları bulunmaktadır.

Grup'un uluslararası platformlarda farklı kategorilerden almış olduğu 48 ödül bulunmaktadır. Uluslararası standartlarda sağlam ve güvenli yapılarla; "6 LEED Gold", "2 LEED Platin", sürdürülebilir bina yönetimi kalitesinde "outstanding" seviyesinde "3 BREEAM in Use" sertifikasına sahiptir. Grup, AVM portföyünde bulunan 7 bina, geçmiş dönemlerde "Outstanding" BREEAM Sertifikası ödüllü ve 9 bina "Gold ve Platinum" LEED sertifikasyonu kazanmıştır.

Şirket, 2019'da Euromoney Dergisi tarafından verilen "Türkiye'nin En İyi Geliştiren ve En İyi Perakende/Alışveriş Merkezi Geliştiricisi" ödülünün sahibi olmuştur.

Türkiye'de ilk kez dünya çapında gerçekleştirilen 2021 ICSC Global Tasarım ve Geliştirme Ödüllerinde "Dünya'nın En iyi Alışveriş Merkezi" ödülünü kazanarak bu unvana sahip tek AVM olan Karşıyaka Hilltown AVM'yi portföyünde bulundurmaktadır.

Grup'un geçmiş dönemlerde BREEAM Sertifikası ödüllü alan projeleri aşağıdaki gibidir:

Yıl	Proje
2022	RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Okul A-B Blok
2021	Şanlıurfa Piazza AVM
2021	Kozzy AVM
2020	Kahramanmaraş Piazza AVM
2020	RönesansBiz Mecidiyeköy Ofis ¹⁷
2019	Optimum Ankara AVM
2019	Optimum İstanbul AVM
2019	Optimum Adana AVM
2019	Optimum İzmir AVM
2019	Samsun Piazza AVM ve Otel

Grup, Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis ile Türkiye'de başlatılan hayvan dostu AVM konseptini 2023 yılı itibarıyla 12 AVM'yi de kapsayacak şekilde genişletmiştir.

Grup'un işbu İzahname tarihi itibarıyla portföyüne ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir:

¹⁷ 2023 yılında Grup portföyünden çıkarılmıştır.

#	Varlık İsmi	Tüzel Kişi	Ortak	Bulunduğu İl	Açılış Tarihi	Tür	İKA (Bin m ²)
1	Karşıyaka Hilltown AVM	Altunizade Gayrimenkul	-	Karşıyaka / İzmir	Ekim 2019	Perakende	64
2	Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	Salacak Gayrimenkul	-	Maltepe / İstanbul	Nisan 2018	Perakende / Ofis / Konut	53 / 34 ¹⁸
3	Küçükyağlı Hilltown AVM ve Ofis	Tarabya Gayrimenkul	-	Maltepe / İstanbul	Ekim 2017	Perakende / Ofis (14.04.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket eden İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü'nden 49 yıl için kiralandı)	63 / 10
4	Şanlıurfa Piazza AVM	Mel 4 Gayrimenkul	-	Eyyübiye / Şanlıurfa	Ekim 2013	Perakende	42
5	Kahramanmaraş Piazza AVM	Mel 3 Gayrimenkul	-	Onikişubat / Kahramanmaraş	Nisan 2013	Perakende	48
6	Samsun Piazza AVM ve Otel	Mel 2 Gayrimenkul	-	Canik / Samsun	Mart 2013	Perakende / Otel	62

¹⁸ İlgili pay ofis ve konut alanıdır. Konut birimleri 2020 yıl sonu itibarıyla tamamen satılmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 76/2/2 Çankaya / ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D. 745 097 4699
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

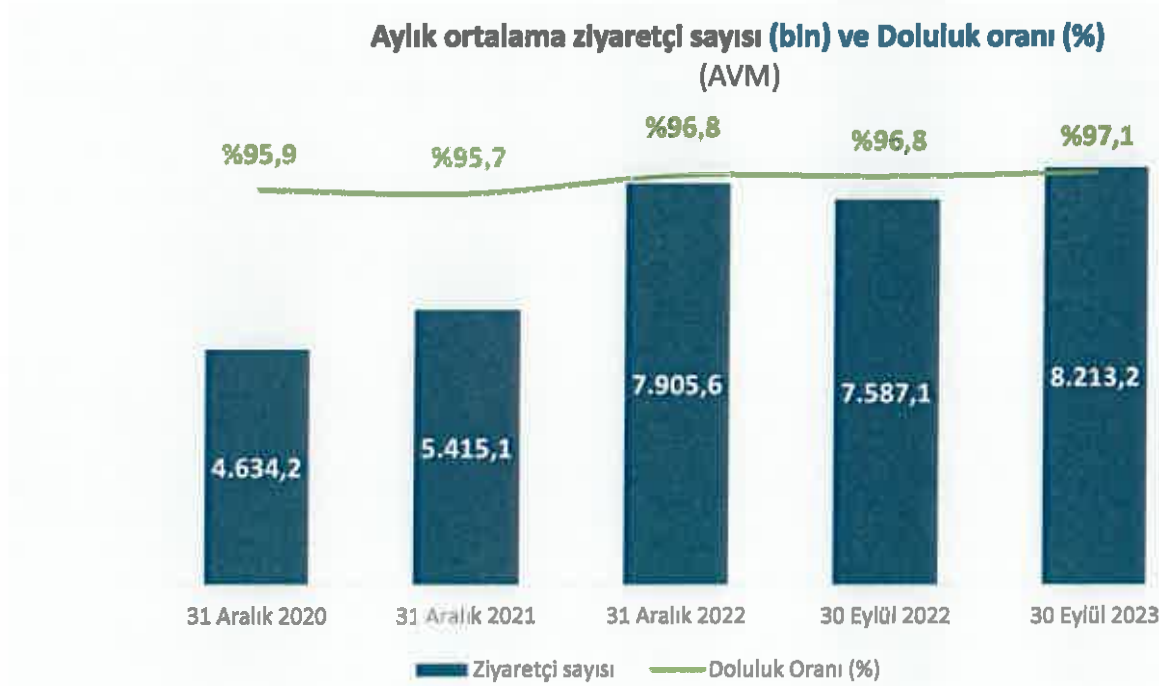
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

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

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

Grup'un tüm ticari gayrimenkullerinin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla ziyaretçi sayısı ve doluluk oranlarını gösterir grafik aşağıdaki gibidir:¹⁹



Grup'un ticari gayrimenkullerinde 30 Eylül 2023 itibarıyla 1.964 mağaza bulunmaktadır. Grup'un 30 Eylül 2023 itibarıyla kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 AVM müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)	Bulunduğu varlık sayısı
LCW	Büyük Mağazacılık	35.898	5,8%	12

¹⁹ 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli ziyaretçi sayısı analizi ilgili yılın ilk 9 ayını içermektedir.

INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	32.608	5,2%	6
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	26.537	4,3%	11
MİGROS	Hiper / Supermarket	25.613	4,1%	9
PARIBU CINEVERSE	Sinema	23.230	3,7%	7
BOYNER	Büyük Mağazacılık	19.657	3,2%	8
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	18.764	3,0%	6
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	16.344	2,6%	11
CARREFOUR	Hiper / Supermarket	16.335	2,6%	1
H&M	Büyük Mağazacılık	15.699	2,5%	6

Grup'un 30 Eylül 2023 itibarıyla kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 ofis müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
TURKCELL	30.912	30,9
CARREFOUR	15.158	15,2
BOSCH	12.403	12,4
POLİSAN	3.603	3,6
ABB	3.079	3,1
SODEXO	2.628	2,6
BUPA	2.495	2,5
DİNÇER	2.418	2,4
RET	2.037	2,0
RÖNESANS HOLDİNG	2.028	2,0

Grup'un operasyonel gayrimenkul portföyünün detayları aşağıdaki gibidir:

1) Karşıyaka Hilltown AVM:

Karşıyaka, İzmir'de bulunmakta olup Ekim 2019'da faaliyetine başlamıştır. 64 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Altunizade Gayrimenkul olup Altunizade Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır.

Karşıyaka Hilltown AVM geniş açık alanlar ve yeme içme alanlarına sahiptir ve Karşıyaka'nın en büyük AVM'sidir. Mimari konsepti T-Concept imzası taşıyan Karşıyaka Hilltown AVM, yeni nesil sürdürülebilir AVM kategorisinde yer almaktadır. U.S. Green Building Council tarafından LEED Gold sertifikası almaya hak kazanmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144 Kat:7 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sıyıkdere Cad. No: 10
Kat: 34394 Sisli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 388440
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Karşıyaka Hilltown AVM; 42'si kafe-restoran olmak üzere ulusal ve uluslararası markaya sahip yaklaşık 190 mağazası, İzmir'de ilk kez Karşıyaka Hilltown AVM'de yer alan "Starium" salonunu da içeren sinema salonları, 2.243 araçlık kapalı otoparkı, beş çocuk bakım odası, bir revir, üç oyun alanı, yaklaşık 1.400 kişilik yeme içme alanı ve rengârenk peyzaj mimarisiyle tamamlanmış meydanları ile ziyaretçilerine sosyal ve kültürel bir yaşam alanı sunmaktadır.

Karşıyaka Hilltown AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

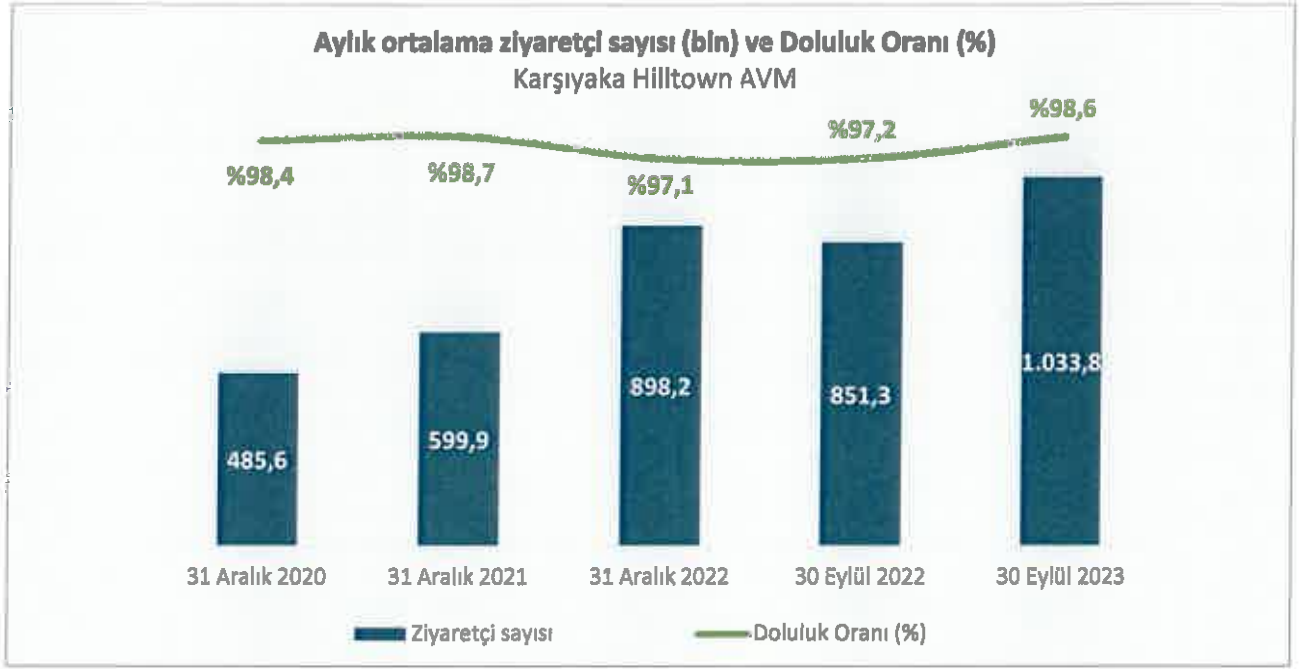
- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2020 LEED Gold Sertifikası
- ICSC (Innovating Commerce Serving Communities)
- 2021 Dünya'nın En İyi Alışveriş Merkezi / Global Tasarım ve Geliştirme
- 2021 Sürdürülebilirlikte Takdir Ödülü / Global Tasarım ve Geliştirme
- 2023 ICSC Maxi – Gümüş Ödül

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Karşıyaka Hilltown AVM'nin kiralanabilir alan m2'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	7.077	10,6
CARREFOUR	Hiper / Supermarket	5.377	8,0
BOYNER	Büyük Mağazacılık	3.724	5,6
PARIBU CINEVERSE	Sinema	2.669	4,0
LCW	Büyük Mağazacılık	2.493	3,7
H&M	Büyük Mağazacılık	2.488	3,7
BEYMEN CLUB	Kadın - Erkek Giyim	2.219	3,3
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	1.894	2,8
GAGAPAGOS	Çocuk Oyun Alanı	1.750	2,6
W COLLECTION	Erkek Giyim	1.596	2,4

Karşıyaka Hilltown AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023²⁰ tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

²⁰ 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihli ziyaretçi sayısı analizlerinin hepsi ilgili yılın 9 ayını içermektedir.



2) Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut:

Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut İstanbul'da bulunmakta olup Nisan 2018'de faaliyetine başlamıştır. 53 bin m²'lik kiralananabilir alanda AVM faaliyeti yürütülürken 34 bin m²'lik kiralananabilir alan ise ofis olarak kullanılmaktadır. Ayrıca, mevcut fonksiyonlara ilave olarak bir adet konut bloğu yer alan projenin tüm konut üniteleri 2022 yıl sonu itibarıyla satılmış durumdadır. Salacak Gayrimenkul projenin maliki olup Salacak Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ofis fonksiyonunun doluluk oranı %55 olarak hesaplanmaktadır. Maltepe Piazza AVM, yeni eklenenlerle birlikte 31 restoran ve cafeye, yaklaşık 1.130 kişiye yükseltilecek yeme içme alanına, 4 çocuk bakım odasına, 1 revire, 2 oyun alanına ve yaklaşık 1.690 kişilik kapalı otoparka sahiptir.

Şirket'in bağlı ortaklıklarından biri olan Bahariye Gayrimenkul'ün 2022 yılında açılan 1795 m²'lik paylaşımlı ofis projesi OfficeLink, farklı büyüklükte şirketlerin ihtiyaçlarına yönelik geliştirdiği hizmetleriyle fonksiyonel bir iş ortamı sağlamaktadır. Paylaşımlı ofis sistemiyle dizayn edilen iç mekanda; 38 adet özel ofis, 46 adet sabit masa ve ek olarak gezgin, günlük ve sanal ofis üyelik modellerine uygun çalışma alanı, içerik ve podcast odası, yedi adet toplantı odası ve bir adet seminer salonu bulunmaktadır. OfficeLink, çevre dostu, sürdürülebilir performans ve verimlilik esasına dayalı olarak binalara verilen uluslararası LEED Gold Sertifikası sahibidir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'un kiralananabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	6.118	11,2
H&M	Büyük Mağazacılık	3.506	6,4

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:2 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4499

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

10 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

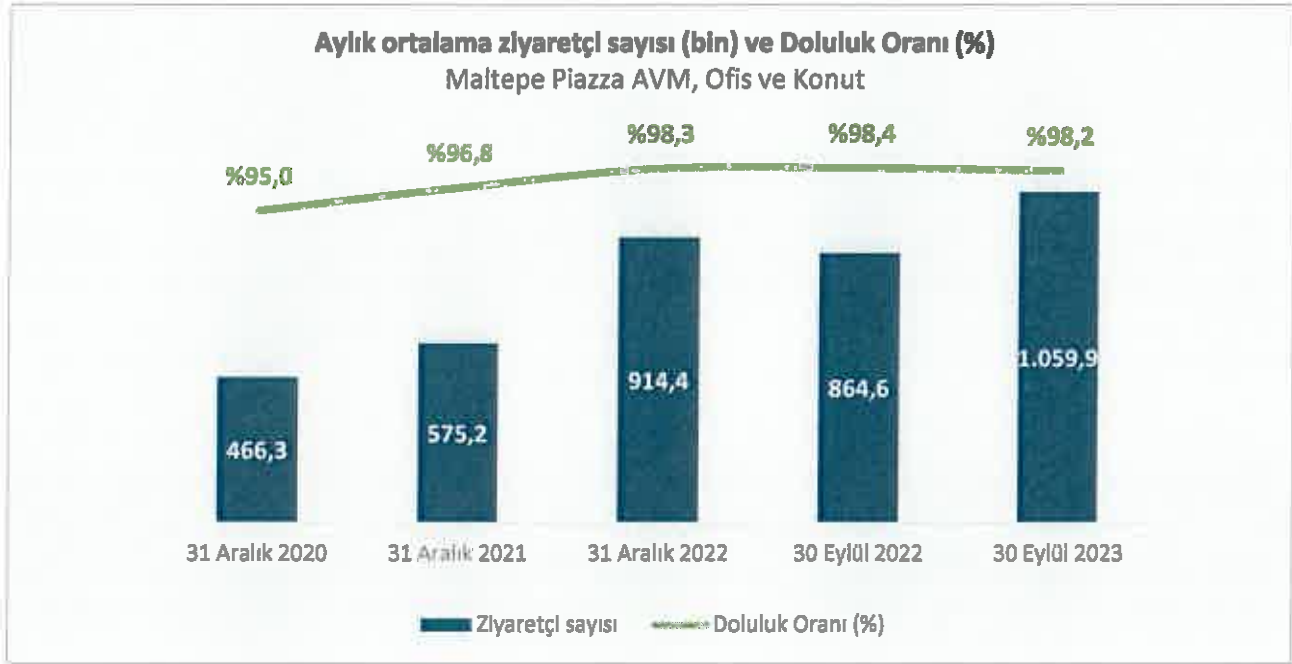
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
V.No: 291016785 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

PARIBU CINEVERSE	Sinema	3.048	5,6
LCW	Büyük Mağazacılık	2.617	4,8
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	1.747	3,2
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.555	2,9
MACFIT	Health Club / Solarium	1.405	2,6
NAUTICA	Günlük, Rahat Giyim	1.199	2,2
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.114	2,0
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.093	2,0

Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut'un 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



3) Kültüryahı Hilltown AVM ve Ofis:

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ofis fonksiyonunun doluluk oranı %100 olarak hesaplanmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat: 7 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 715 057 1899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]

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: 11
Kat: 5 Maltepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

63 bin m² kiralanabilir alanı ve yaklaşık 1.600 m² eğlence alanı olan Küçükalyalı Hilltown AVM ve Ofis'te 51 adet cafe/restoran, yaklaşık 494 kişilik yeme içme alanı, beş çocuk bakım odası, bir revir alanı, üç oyun alanı ve yaklaşık 2 bin 400 araçlık otopark bulunmaktadır.

Küçükalyalı Hilltown AVM ve Ofis'in kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- Marcom Platin Ödülü: Büyük Açılış (Stratejik İletişim – Ürün Lansmanı)
- Marcom Platin Ödülü: Büyük Açılış (Stratejik İletişim – Özel Etkinlik)
- Stevie Bronz Ödülü: Customization Fest (Yılın İletişim ve Halkla İlişkiler Kampanyası İtibar/Marka Yönetimi)
- Stevie Bronz Ödülü: Customization Fest (En İyi Marka Deneyimi Etkinliği)
- Stevie Bronz Ödülü: Hilltown Büyük Açılış (Yılın Marka Deneyimi – Tüketici Ödülü)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Küçükalyalı Hilltown AVM ve Ofis'in kiralanabilir alan m²' sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	6.608	10,5
PARIBU CINEVERSE	Sinema	4.300	6,9
BOYNER	Büyük Mağazacılık	3.865	6,2
H&M	Büyük Mağazacılık	3.116	5,0
LCW	Büyük Mağazacılık	2.441	3,9
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.980	3,2
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.598	2,6
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.325	2,1
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	1.039	1,7
MİGROS	Hiper / Supermarket	944	1,5

Küçükalyalı Hilltown AVM ve Ofis'in AVM kısmının 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Ankara Garajlar V.D. 355 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

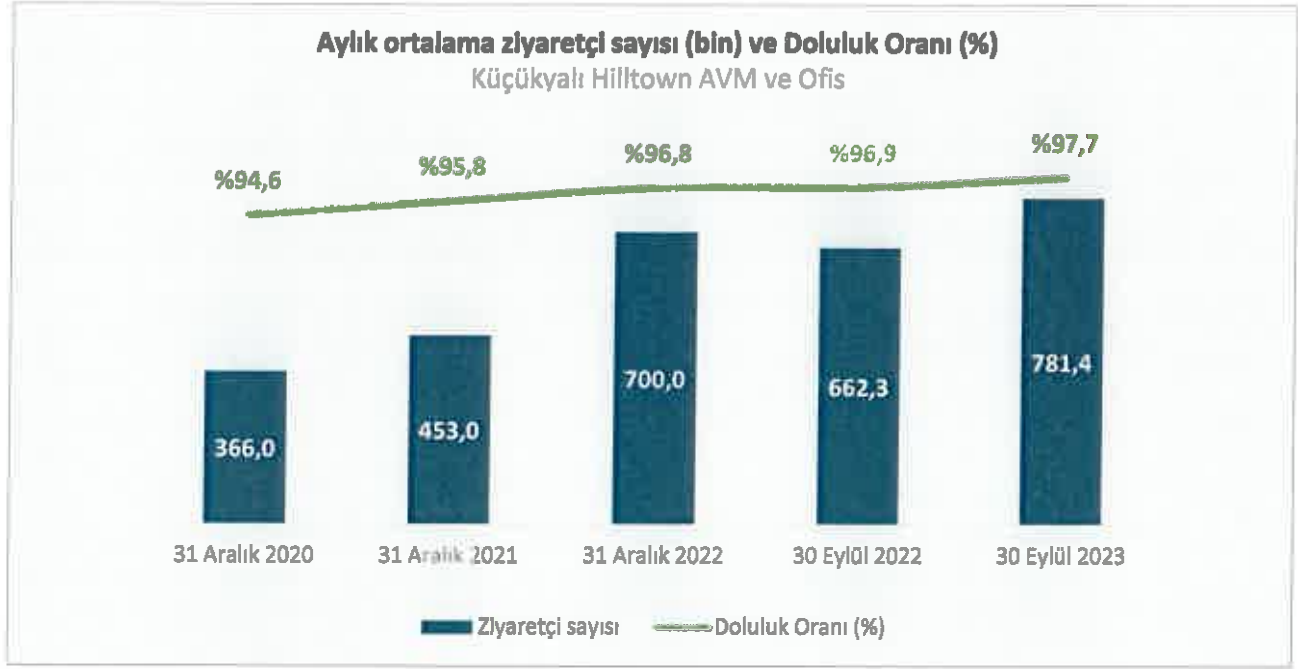
Buro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No:141
Kat:5 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Vergi No: 388440
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



4) Şanlıurfa Piazza AVM:

Eyyübiye, Şanlıurfa'da bulunmakta olup faaliyete Ekim 2013'te başlamıştır. 42 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Mel 4 Gayrimenkul olup Mel 4 Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Şanlıurfa'daki alışveriş merkezlerinin BKA'sı 73.500 metrekare olup, şehirde toplam 3 AVM bulunmaktadır. Bu AVM'lerden birisi Şanlıurfa'da ilk ve tek olan markaları bulunduran ve şehrin en büyük AVM'si Piazza Şanlıurfa AVM'dir. Şanlıurfa Piazza AVM'de beş çocuk bakım alanı, bir revir alanı, bir oyun alanı, yaklaşık 17 restoran ve kafe ile 1.000 kişilik yeme içme alanı ve yaklaşık 1.175 araçlık otopark vardır.

Şanlıurfa Piazza AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

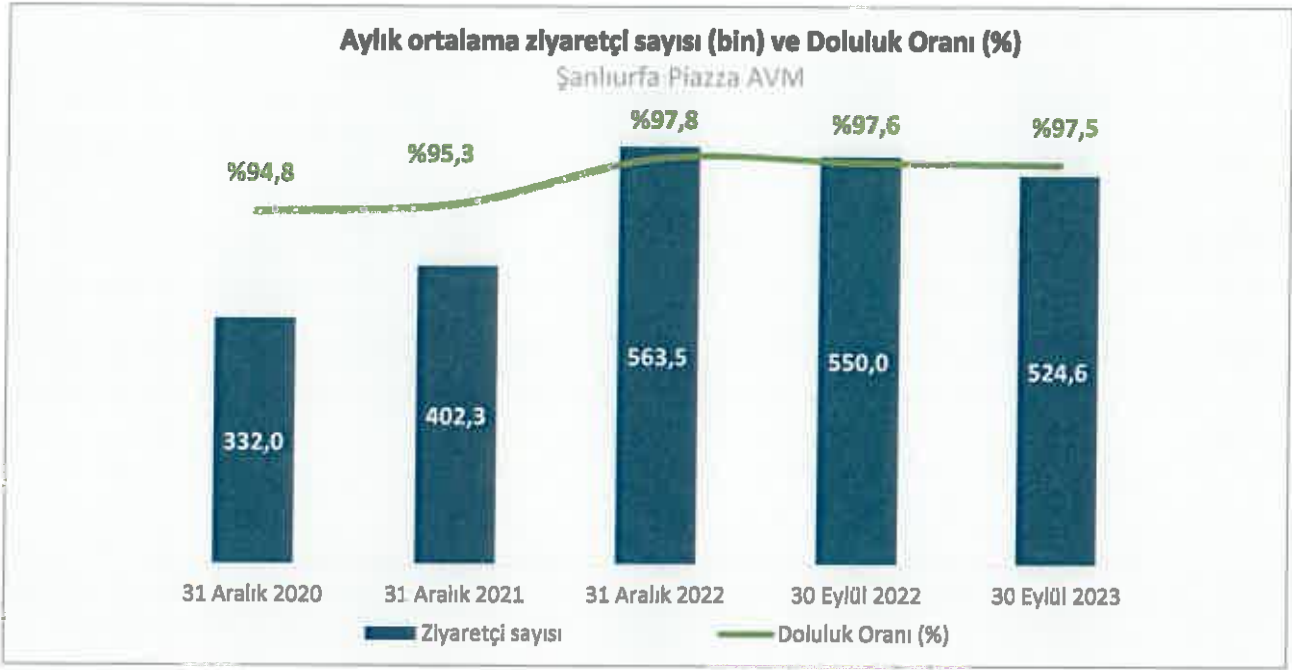
- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- Rönesans Holding – 2019 Tübitak Bilim Şenliği – Rönesans Excellence Awards

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şanlıurfa Piazza AVM'nin kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
LCW	Büyük Mağazacılık	2.923	6,8
PARIBU CINEVERSE	Sinema	2.681	6,2
MİGROS	Hiper / Supermarket	2.658	6,2
TORU ENTERTAINMENT&BOWLING	Bowling	2.506	5,8

MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	2.423	5,6
BOYNER	Büyük Mağazacılık	1.906	4,4
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.489	3,5
LUMBERJACK	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	1.289	3,0
ÇETİNKAYA	Büyük Mağazacılık	1.126	2,6
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.018	2,4

Şanlıurfa Piazza AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:²¹



5) Kahramanmaraş Piazza AVM:

Onikişubat, Kahramanmaraş'ta bulunmakta olup faaliyete Nisan 2013'te başlamıştır. 48 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Mel 3 Gayrimenkul olup Mel 3 Gayrimenkul hisselerinin %100'ü Bakırköy Gayrimenkul'e aittir. Bakırköy Gayrimenkul ise %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Şubat 2023 depreminin ardından geçici süreyle hizmete kapanan Kahramanmaraş Piazza AVM 31 Ağustos 2023 tarihinde tekrar faaliyete başlamıştır. Şehirdeki diğer AVM'nin kapanmasından sonra, Kahramanmaraş'ta faaliyet gösteren tek AVM olan Kahramanmaraş Piazza, 48.000 metrekare ile hizmet vermeye devam etmektedir.

150'ye yakın ulusal ve uluslararası marka ile alışverişin yanı sıra eğlence ve yaşam merkezi olarak inşa edilen Kahramanmaraş Piazza AVM'de çocuk oyun alanları, bowling ve sinema salonları bulunmaktadır. Kent merkezinde bulunan Kahramanmaraş Piazza AVM; ulaşım kolaylığı, yürüten

²¹ 15 Mart 2023 tarihinde Şanlıurfa'da gerçekleşen sel felaketi sonrası Şanlıurfa Piazza AVM 4 ay kapalı kalmış, 23 Haziran 2023'de açılmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:11 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No:10 Kat:5
Beşiktaş / 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic. Sic. No: 388440
denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

merdivenleri, panoramik asansörleri ve açık-kapalı yaklaşık 1.100 araçlık otoparkı, 8 çocuk bakım odası, 2 revir alanı, yaklaşık 20 restoran ve cafe ile yaklaşık 1.000 kişilik yeme içme alanı ile ziyaretçilerine hizmet etmektedir.

Kahramanmaraş Piazza AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

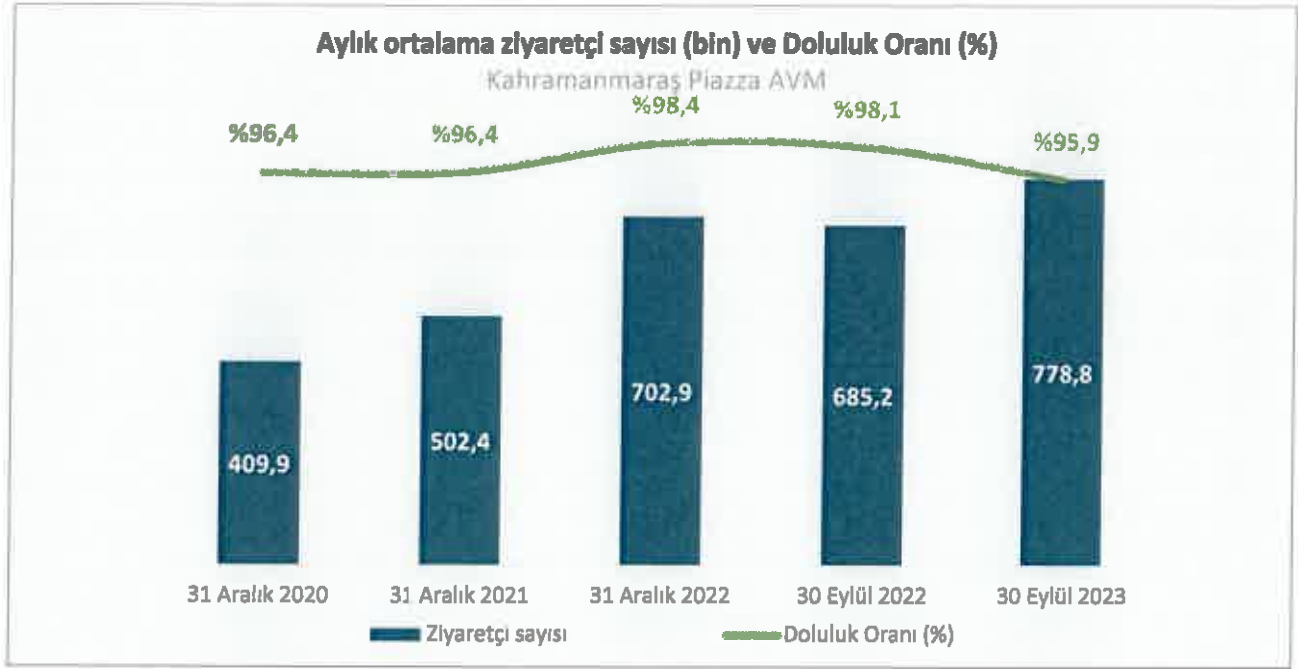
- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2020-2021 dönemi için BREEAM In-Use "Olağanüstü Başarı Ödülü"
- Rönesans Holding – 2019 Tübitak Bilim Şenliği – Rönesans Excellence Awards

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Kahramanmaraş Piazza AVM'nin kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MİGROS	Hiper / Supermarket	3.921	8,4
LCW	Büyük Mağazacılık	3.157	6,8
PARIBU CINEVERSE	Sinema	2.337	5,0
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	2.196	4,7
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	2.150	4,6
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.944	4,2
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.910	4,1
ÇETİNKAYA	Büyük Mağazacılık	1.692	3,6
LUMBERJACK	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	1.546	3,3
E-BEBEK	Çocuk Giyim	891	1,9

Kahramanmaraş Piazza AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir.²²

²² 6 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli deprem felaketi sebebiyle Kahramanmaraş Piazza AVM 7 ay kapalı kalmış, 30 Ağustos 2023'te açılmıştır. Sağlanan bilgiler açık olduğu döneme aittir.



6) Samsun Piazza AVM ve Otel:

Canik, Samsun'da bulunmakta olup faaliyete Mart 2013'te başlamıştır. Toplam 62 bin m²'lik kiralanabilir AVM alanıyla Karadeniz Bölgesi'nin en büyük AVM yatırımı olan projede AVM ve otelcilik faaliyetleri yürütülmektedir. Mel 2 Gayrimenkul projenin maliki olup Mel 2 Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Yerli, yabancı toplamda 160 markaya ev sahipliği yapan Samsun Piazza AVM ve Otel ile Media Markt, 5M Migros, Zara, H&M, Decathlon, Paribu Cineverse, Lacoste, Yargıcı, Starbucks, Tommy Hilfiger, Cook Shop, Macfit gibi sektörün lider markaları Samsun'a gelmiştir. Bünyesinde çocuk etkinlik alanları da yar alan Samsun Piazza AVM ve Otel'in 1.500 m²'lik terası da bulunmaktadır. Samsun Piazza'da dört çocuk bakım odası, bir revir, yaklaşık 20 restoran ve cafe, yaklaşık 1.300 kişilik yeme içme alanı ve 1.200 araçlık otopark vardır. Samsun'daki alışveriş merkezlerinin BKA'sı 166 bin metrekare olup, şehirde toplam altı AVM bulunmaktadır. Samsun Piazza, Karadeniz Bölgesi'nde yer alan 23 AVM içerisinde en büyük kiralanabilir alana sahiptir. Samsun Piazza AVM ve Otel, aynı zamanda 5 yıldızlı ve 164 odalı Anemon oteli ile karma kullanımlı bir proje olarak planlanmıştır. Anemon oteli bünyesinde spor salonu, Fin hamamı, sauna, kapalı havuz ve buhar odası, bulunmaktadır. Ayrıca toplantı organizasyonları için on iki kişiden beş yüz kişiye kadar değişen kapasiteleriyle altı adet etkinlik ve toplantı alanı bulunmaktadır. Samsun Piazza AVM ve Otel kapsamında yer alan Anemon oteli üçüncü kişi kiracı tarafından işletilmektedir.

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Milli Ataturk Bulvarı
No:14 Kat:10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 957 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

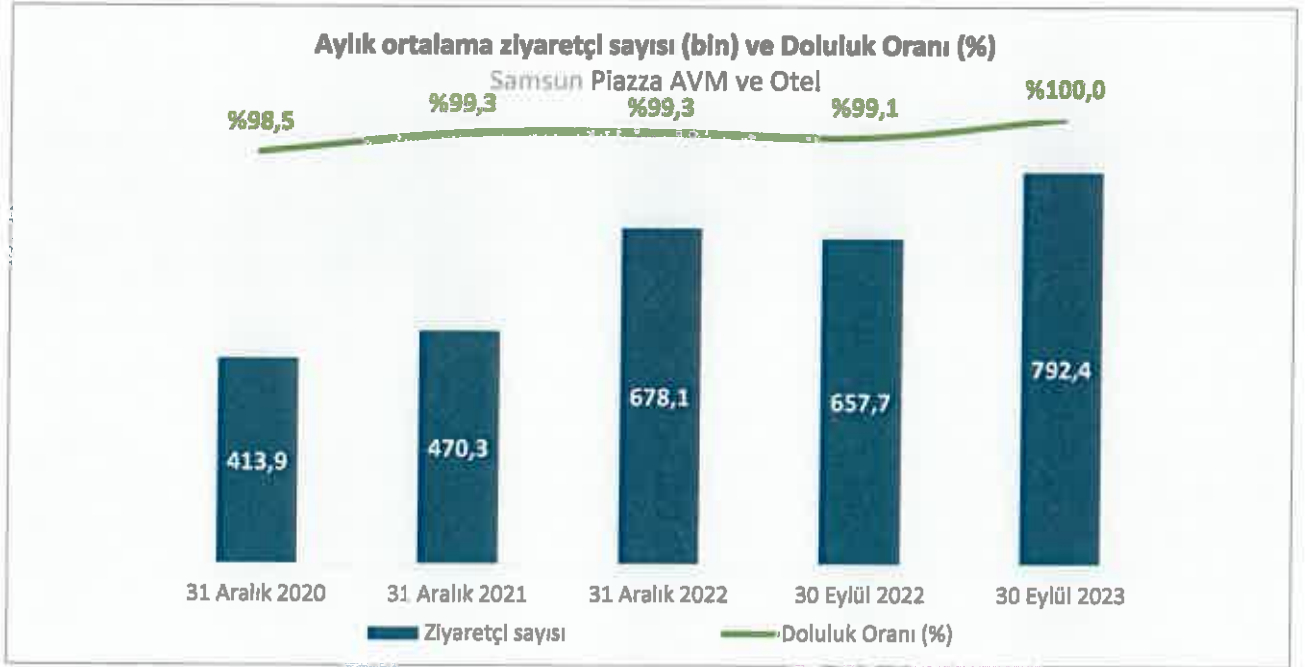
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:11
Kat:5 Beşiktaş / İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com
0212 344 7830-0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
PARIBU CINEVERSE	Sinema	4.072	6,3
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	3.977	6,2
MİGROS	Hiper / Supermarket	3.928	6,1
BOYNER	Büyük Mağazacılık	3.613	5,6
LCW	Büyük Mağazacılık	3.067	4,8
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	2.892	4,5
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	2.345	3,6
H&M	Büyük Mağazacılık	2.157	3,4
LUMBERJACK	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	1.672	2,6
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.618	2,5

Samsun Piazza AVM ve Otel'in AVM kısmının 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Ankara Telefonları V.D. 735 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
34. Akdere Cad. Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910110783 T.C. Sicil No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sicil No: 0291-0110-7830-0013

7) Optimum İzmir AVM:

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

Türkiye’nin 3. büyük şehri İzmir’in, şehir merkezi ve Adnan Menderes Havalimanı arasında konumlanmış olan Gaziemir ilçesinde yer alan ve Ege bölgesinin en büyük AVM’si olan Optimum İzmir AVM; ilçenin kuzeyinde ve Ege Serbest Bölgesi’nin tam karşısında yer almaktadır. Optimum İzmir AVM’de beş çocuk bakım odası, bir revir alanı, üç oyun alanı, yaklaşık 3.000 araçlık otopark, 44 restoran ve cafe ve yaklaşık 900 kişilik yeme içme alanı vardır.

Optimum İzmir AVM’nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2019-2020 dönemi için BREEAM In-Use “Olağanüstü Başarı Ödülü”
- ICSC Solal Marketing 2018: Altın Ödül: Elele Kafe “Avrupa’nın En iyi Sosyal Sorumluluk Projesi”
- ICSC 2018: Yenileme ve Genişleme (Büyük AVM) kategorisinde Avrupa’nın en iyi Alışveriş Merkezi Ödülü
- MarCom 2018: Platinium Ödül: Film Galaları “Yılın Pazarlama Kampanyası kategorisi”
- The Stevie Awards 2018: İki Farklı Kategoride Bronz Ödül: Film Galaları, Yılın Pazarlama Kampanyası ve Sanat ve Eğlence dalında Yılın Halkla İlişkiler Etkinliği
- The Stevie Awards 2018: İki Farklı Kategoride Gümüş ve Bronz Ödül: Elele Kafe, En İyi Tüketici Etkinliği ve Avrupa’da Yılın Kurumsal Sosyal Sorumluluk Programları
- Sürdürülebilir İşletme ve Sürdürülebilir Yönetim Sertifikası / “Outstanding” BREEAM In-Use

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Optimum İzmir AVM’nin kiralanabilir alan m²’sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MİGROS	Hiper / Supermarket	5.314	6,2
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	5.124	6,0
PARIBU CINEVERSE	Sinema	4.123	4,8
LCW	Büyük Mağazacılık	4.086	4,7
KOÇTAŞ	Yapı Market, DIY	3.525	4,1
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	3.177	3,7
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	3.013	3,5
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	2.420	2,8

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:100/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 236 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

11 AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

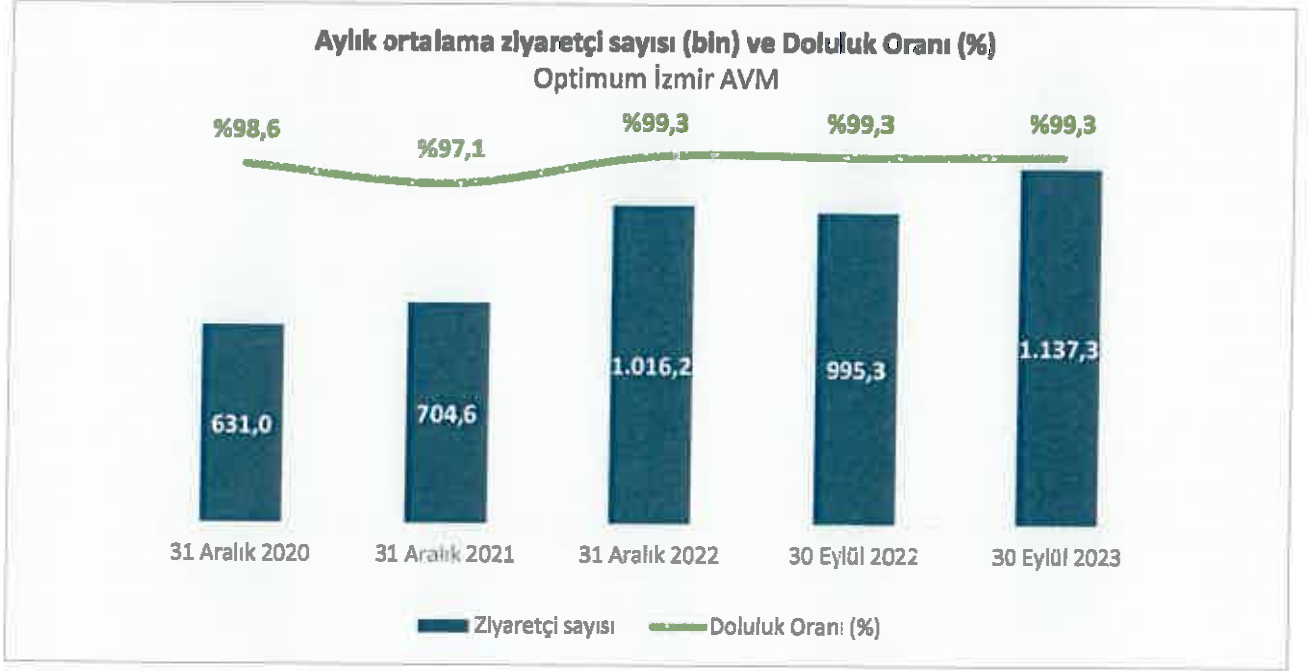
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:147
Kat:5 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 2710110783
Mersis: 08030015000001000000
www.denizyatiirim.com.tr
Tic. Sic. No: 2710110783

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

H&M	Büyük Mağazacılık	2.256	2,6
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	2.135	2,5

Optimum İzmir AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



8) Optimum Adana AVM:

Yüreğir Adana'da bulunmakta olup faaliyete Nisan 2011'de başlamıştır. 60 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Göksu Gayrimenkul olup Göksu Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır.

Adana'daki alışveriş merkezlerinin BKA'sı 240.800 metrekare olup, şehirde toplam dört AVM bulunmaktadır. Bu AVM'lerden Rönesans Gayrimenkul'e ait olan Adana Optimum AVM, Adana'da ilk ve tek olan bazı markaları bulunduran, şehrin doğusundaki AVM'dir. Açıldığı yıl 'Yılın En İyi Alışveriş Merkezi' ödülünü alan Optimum Adana AVM, on yıldır düzenlenen Adana'nın Uluslararası Portakal Çiçeği Festivali'nin her yıl resmi sponsorluğunu üstlenerek şehrin tanıtımına katkı sağlarken festival kapsamında on binlerce yerli ve yabancı turisti ağırlamaktadır. Optimum Adana AVM'de beş adet çocuk bakım alanı, bir revir alanı, yaklaşık yirmi beş restoran ve kafe ile yaklaşık 1.100 kişilik yeme içme alanına ve yaklaşık 1.400 araçlık otopark vardır.

Optimum Adana AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2019-2020 dönemi için BREEAM In-Use "Olağanüstü Başarı Ödülü"
- AMPD (Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği) 2011 Yılın Alışveriş Merkezi Ödülü (Outlet)

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:12 Kat:10 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 735 057 4649
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

115

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

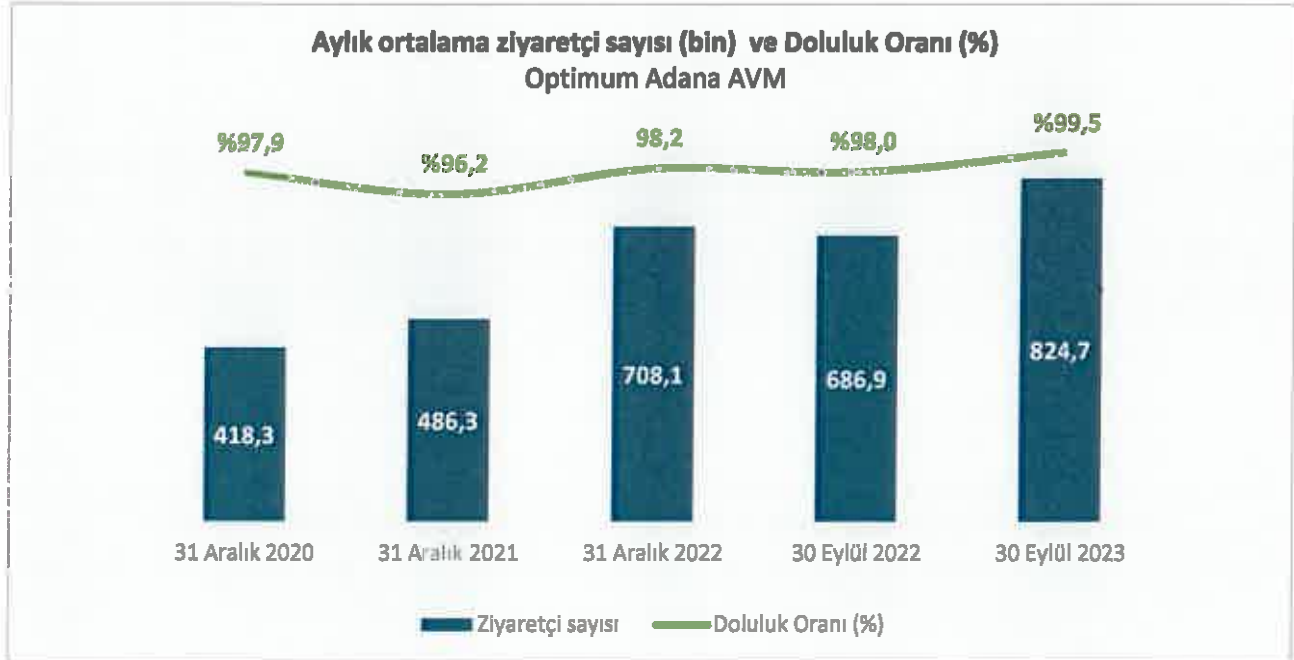
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Esenyolukdere Cad. No:18
Esenyolukdere 34394 Sisli / İSTANBUL
V.No: 2910110783 T.C. Sicil No:388440
denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Optimum Adana AVM'nin kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
AVŞAR SINEMA	Sinema	5.074	8,3
INDITEX GRUBU	Büyük Mağazacılık	3.704	6,0
MİGROS	Hiper / Supermarket	3.700	6,0
LCW	Büyük Mağazacılık	3.189	5,2
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	2.869	4,7
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	2.386	3,9
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	2.339	3,8
H&M	Büyük Mağazacılık	2.176	3,5
LUMBERJACK	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	2.003	3,3
KOTON	Büyük Mağazacılık	1.825	3,0

Optimum Adana AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



9) Kozzy AVM:

Kadıköy, İstanbul'da bulunmakta olup faaliyete Nisan 2010'da başlamıştır. Projenin 14 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Bu proje yap-işlet-devret yatırım modeli çerçevesinde 28 Haziran

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 10 Kat: 6 Çankaya / ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 270917
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sakıkdere Cad. No: 7 Kat: 3
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 02910110783000013

2007 tarihinde Kadıköy Belediye Başkanlığı'ndan 18 ay + 30 yıl için kiralanmış olup projenin hak sahibi Kozyatağı Gayrimenkul'dür. Kozyatağı Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır.

Kozzy AVM, İstanbul Kozyatağı'nda semt AVM konseptinde geliştirilmiş ve Türkiye'de ilk olan "mahalle AVM" projelerinden biridir. Butik bir AVM olarak tasarlanan Kozzy AVM'de çeşitli perakende sektörlerinden mağazalar, dört çocuk bakım odası, bir revir alanı, iki oyun alanı, iki restoran ve kafe, 220 kişilik yeme içme alanı ve yaklaşık 200 araçlık bir kapalı otopark bulunmaktadır. İstanbul Kozyatağı'nda semt AVM konseptinde geliştirilmiş olan Kozzy AVM; tiyatro salonları, sergi alanlarıyla sanatsal ve kültürel aktivitelere de ev sahipliği yapmaktadır.

Kozzy AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- ICSC – 2011 Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü (Küçük yeni AVM kategorisinde)
- AMPD (Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği) 2010 – Yılın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü (50.000 m²'den küçük AVM kategorisinde)

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

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MİGROS	Hiper / Supermarket	1.871	15,2
LCW	Büyük Mağazacılık	1.385	11,2
MUDO	Kadın - Erkek Giyim	735	6,0
MACFIT	Health Club / Solarium	689	5,6
DORE MUSIC	Kitap / Müzik	545	4,4
PLAYLAND	Kültür sanat eğlence	602	4,9
KAHVE DÜNYASI	Cafe / Pastane	434	3,5
ROSSMANN	Kozmetik / Parfümeri	395	3,2
KOTON	Büyük Mağazacılık	391	3,2
TOYZZ-SHOP	Oyuncak & Maket	370	3,0

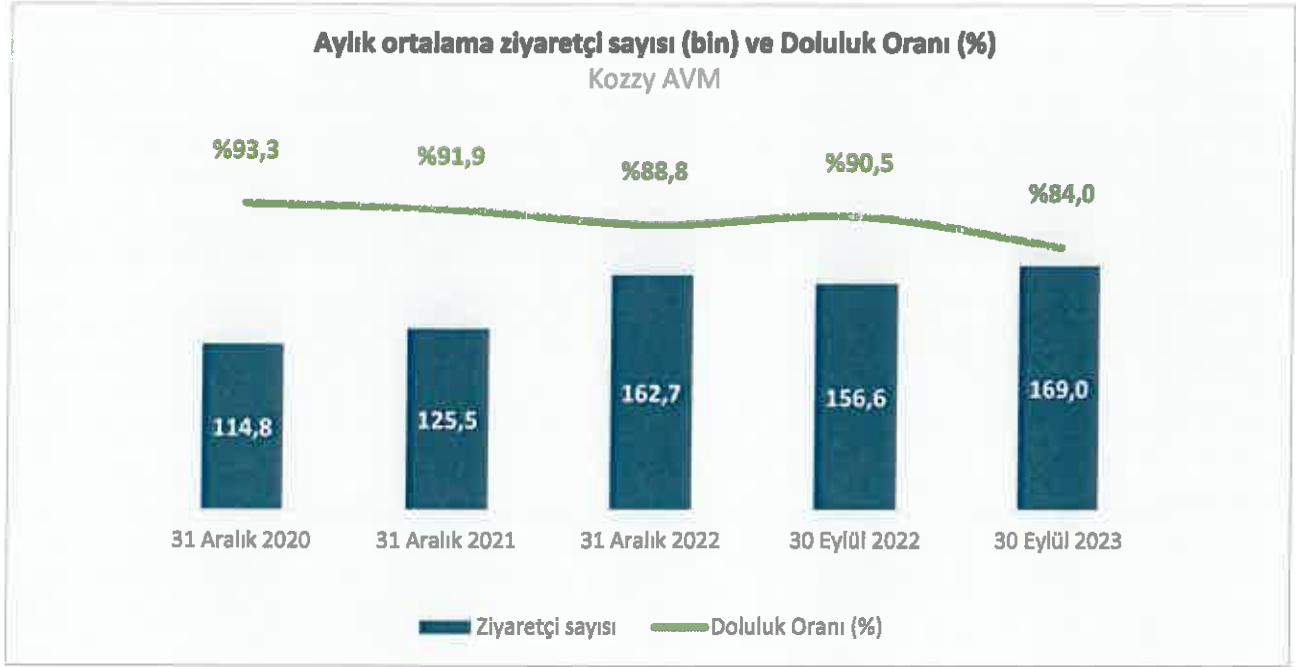
Kozzy AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/10 Çankaya / ANKARA
Ankara T.C. Sicil No: 245 057 4809
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

115
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 112
Etiler 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:388440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013



10) Optimum İstanbul AVM:

Ataşehir, İstanbul'da bulunmakta olup faaliyete Kasım 2008'de başlamıştır. 41 bin m²'lik kiralananabilir alanı bulunan projenin maliki Feriköy Gayrimenkul'dür. Feriköy Gayrimenkul, %50 oranında Rönesans Gayrimenkul'e, %50 oranında Euro Crescent'e aittir. Euro Crescent, GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Avrupa'nın ve Türkiye'nin En İyi Outlet'i ödüllerini alan Optimum İstanbul AVM, yılda yaklaşık 13 milyon ziyaretçi çekmektedir.

Optimum İstanbul AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Optimum İstanbul AVM'nin kiralananabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	3.744	8,4
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	2.638	5,9
MİGROS	Hiper / Supermarket	2.344	5,3
MUDO	Kadın - Erkek Giyim	1.956	4,4
LCW	Büyük Mağazacılık	1.921	4,3

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 14/7/5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4839

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

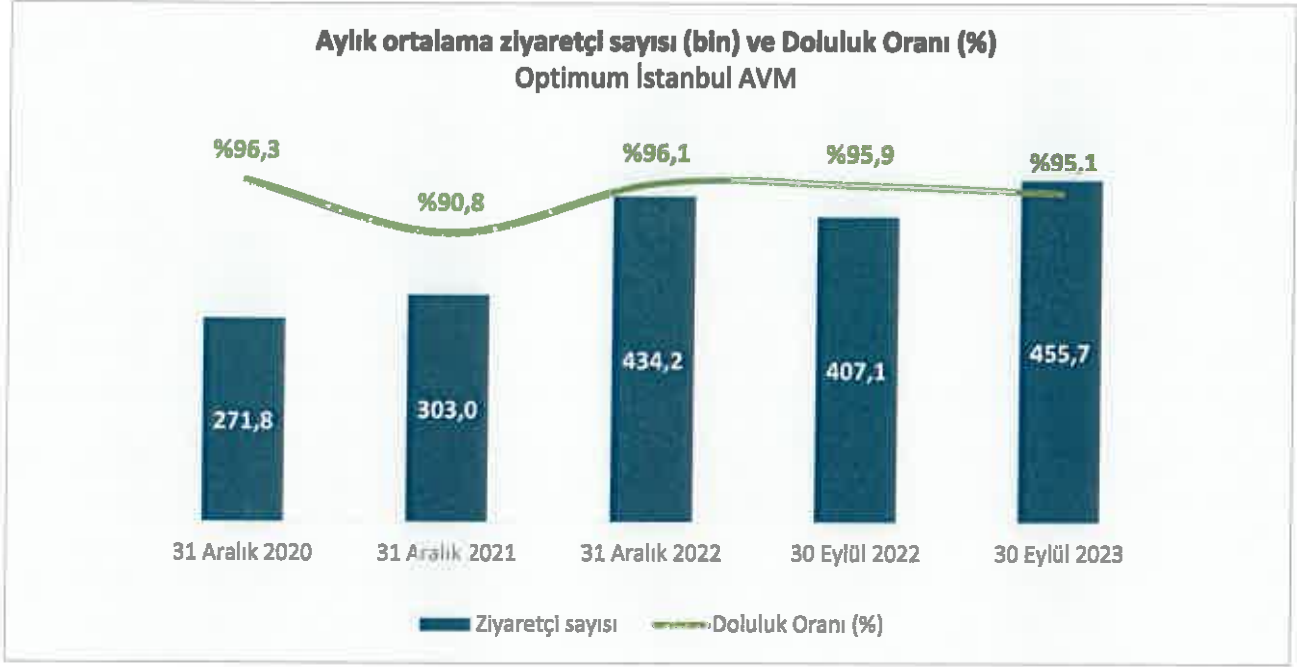
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sütlüdere Cad. No: 11
Kat: 5 34394 Sisli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic Sic No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Tic Sic No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

BEYMEN CLUB	Kadın - Erkek Giyim	1.174	2,6
BOYNER	Büyük Mağazacılık	1.057	2,4
MAVİ	Günlük, Rahat Giyim	1.054	2,4
E-BEBEK	Çocuk Giyim	1.027	2,3
POLO RALPH LAUREN	Günlük, Rahat Giyim	892	2,0

Optimum İstanbul AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



11) Maltepe Park AVM ve Ofis:

Maltepe, İstanbul'da bulunmakta olup faaliyetlerine Ocak 2005'te başlamıştır. 73 bin m²'lik AVM olarak kiralanabilir alanı bulunan projenin aynı zamanda 15 bin m² de ofis kullanım amaçlı kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Proje Bakırköy Gayrimenkul tarafından 2018 yılı Haziran ayında Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.'den satın alınmıştır. Bakırköy Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Maltepe-Kartal bölgesinin en büyük AVM'lerinden biridir. Yeni eklenenlerle birlikte yaklaşık 220 mağazaya, kapasitesi yaklaşık 1200 kişiye yükseltilecek yeme içme alanına, 21 restoran ve kafeye, 16 bin m²'lik CarrefourSA hipermarkete ve açık-kapalı otopark alanlarıyla yaklaşık 1850 araçlık kapasitesi mevcuttur. AVM'nin dört çocuk bakım odası, bir revir alanı, iki oyun alanı vardır.

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

➤ 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Maltepe Park AVM ve Ofis'in kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya M. N. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:10 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

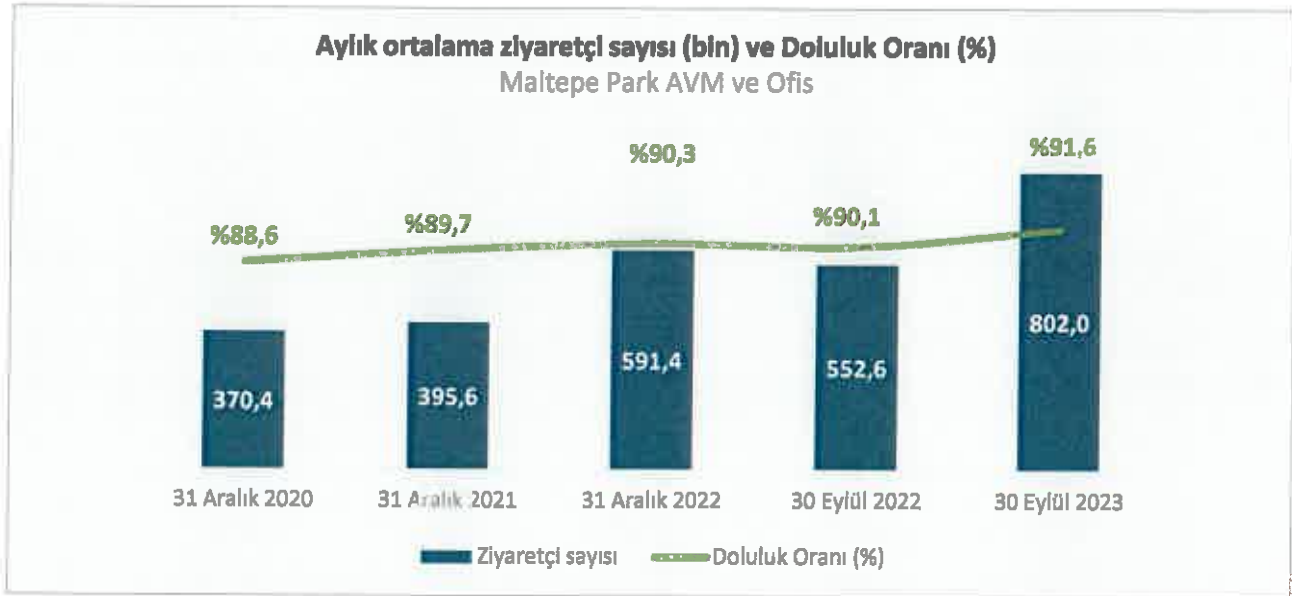
Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Büyükdere Cad. No:10 Kat:5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:388440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
CARREFOUR OFİS	Ofis	13.956	19,1
LCW	Büyük Mağazacılık	6.616	9,0
DECATHLON	Büyük Mağazacılık	6.535	8,9
BOYNER	Büyük Mağazacılık	3.043	4,2
MEDIAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	2.206	3,0
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.923	2,6
TEKNOSA	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	1.681	2,3
EVIDEA	Ev Aksesuar / Porselen / Küçük Ev Aletleri	1.618	2,2
LUMBERJACK	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	1.543	2,1
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.329	1,8

Maltepe Park AVM ve Ofis'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:



12) Optimum Ankara AVM:

Etimesgut, Ankara'da bulunmakta olup faaliyete Ekim 2004'te başlamıştır. 38 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Kurtköy Gayrimenkul'dür. Kurtköy Gayrimenkul %50 oranında Rönesans Gayrimenkul'e, %50 oranında Euro Crescent'e aittir. Euro Crescent GRPL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Ankara'daki AVM'lerin BKA'sı 1.679.180 metrekare olup, toplam 43 adet AVM bulunmaktadır. Ankara'da bulunan Optimum Ankara AVM, Ankara'nın en marka bilinirliği yüksek AVM'lerinden birisidir. Optimum Ankara AVM'nin beş çocuk bakım odası, bir

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:154/104 Çankaya - ANKARA
Ankara Şubeleri V.G. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
80.Ülkere Cad. No:24
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 388440

revir alanı, iki oyun alanı, yaklaşık 20 restoran ve cafe, yaklaşık 960 kişilik yeme içme alanı ve yaklaşık 2100 araçlık otoparkı vardır.

Optimum Ankara AVM'nin kazandığı ödüller aşağıdaki gibidir:

- 2020 TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi
- 2019-2020 dönemi için BREEAM In-Use "Olağanüstü Başarı Ödülü"
- ICSC (Shopping Centers & Retailers Association): 2010 Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü / Özel Outlet Kategorisi
- ICSC (Shopping Centers & Retailers Association): 2010 Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü / Özel Outlet Kategorisi
- ICSC (Shopping Centers & Retailers Association): 2010 Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü / Özel Outlet Kategorisi
- MARCOM (Gold Ödül) – Garaj Günleri: 2019 Bütünleşik Pazarlama Ödülleri

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Optimum Ankara AVM'nin kiralanabilir alan m²'sine göre en büyük 10 müşterisi aşağıdaki gibidir:

Marka	Sektör	Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Toplam BKA içindeki payı (%)
MEDİAMARKT	Beyaz Eşya / Elektronik / GSM	3.273	8,3
AVŞAR SİNEMA	Sinema	2.689	6,8
LCW	Büyük Mağazacılık	2.003	5,1
ROLLHOUSE	Bowling	1.943	4,9
LUMBERJACK	Deri Giyim / Ayakkabı / Aksesuar	1.807	4,6
BOYNER	Büyük Mağazacılık	1.370	3,5
DEFACTO	Büyük Mağazacılık	1.235	3,1
PLAYLAND	Çocuk Oyun Alanı	1.056	2,7
MAVİ	Günlük, Rahat Giyim	945	2,4
KOTON	Büyük Mağazacılık	617	1,6

Optimum Ankara AVM'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yıllık ortalama ziyaretçi sayısı ve doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 146 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 733 057 4699

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

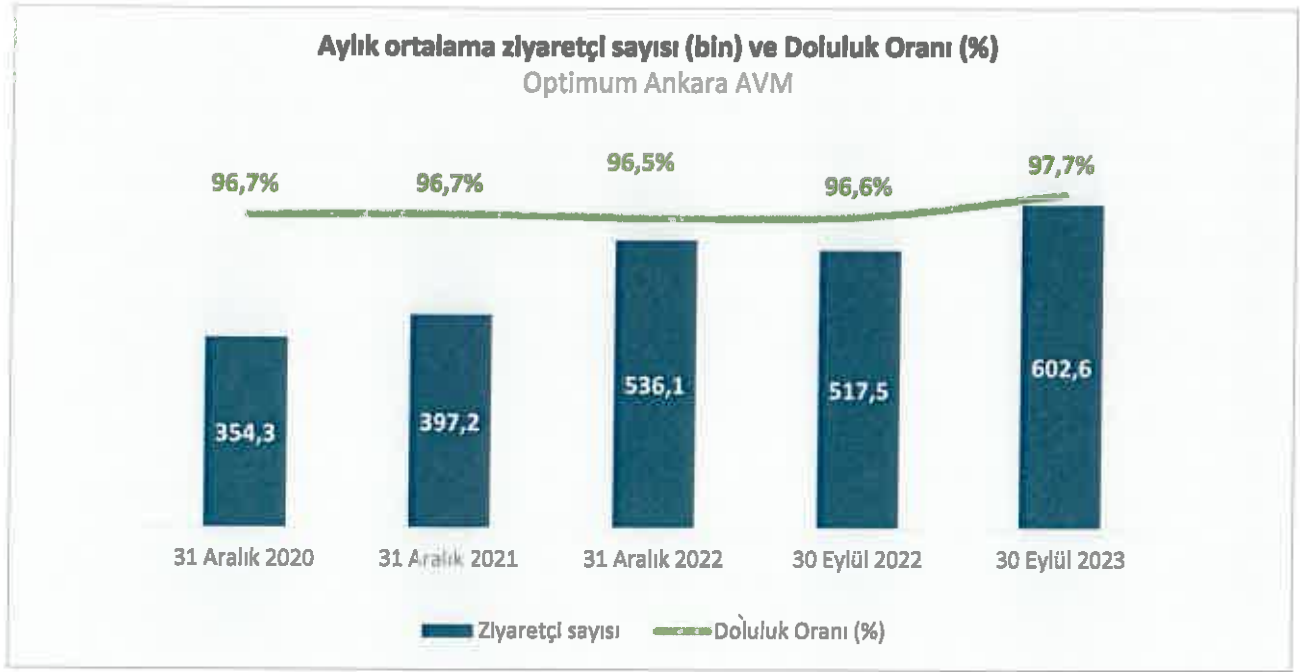
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
V.N. 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyati.com.tr
Tic. Sic. No: 2910110783-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



13) RönesansBiz Küçükyağlı Ofis ve Okul:

Maltepe, İstanbul'da bulunmakta olup faaliyete Aralık 2014'te başlamıştır. Toplamda 52 bin m²'lik kiralanabilir alanı bulunan proje ofis ve okul amaçlı kullanılmaktadır. Bu proje yap-işlet-devret yatırım modeli çerçevesinde Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul 2. Bölge Müdürlüğü'nden 22 Haziran 2010 tarihinde 49 yıllığına kiralanmış olup projenin hak sahibi Bostancı Gayrimenkul'dür. Bostancı Gayrimenkul %100 Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklığıdır. Kampüs ofis anlayışıyla oluşturulan yerleşkenin kapsamında TED Rönesans Koleji bulunmakta olup konum olarak Küçükyağlı Hilltown AVM ve Ofis'in yanında yer almaktadır. %100 doluluk oranıyla kiralanın projenin E-5 karayolu üzerinde olması ve metroya yakınlığı kolay ulaşılabilirlik sağlamaktadır. RönesansBiz Küçükyağlı Ofis ve Okul projesi uluslararası sürdürülebilir yapı standartlarını belirleyen LEED Platinum Sertifikasını almaya hak kazanmıştır. Rönesans Eğitim Vakfı ve Türk Eğitim Derneği işbirliğiyle kurulan TED Rönesans Koleji, 2014-2015 eğitim öğretim döneminde kapılarını ilk kez öğrencilerine açmıştır. Koleji, 38 milyon TL tutarında bir yatırım ve 1.200 öğrenci kapasitesi ile İstanbul, Küçükyağlı'da kurulmuştur. Rönesans Holding ve Rönesans Eğitim Vakfı'nın TED ile 20.000 m² alanda kurulan TED Rönesans Koleji'nde, toplam alanın %50'si etkinlik alanı ve %20'si de yeşil alan olarak ayrılmıştır. Aynı zamanda 11.804 m² kapalı alan ve 7.689 m² açık oyun alanı mevcuttur.

14) Beachtown Projesi:

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

Söz konusu arsada çok katlı bir AVM, kapalı ve açık hava eğlence alanlarından oluşacak bir proje yapılması planlanmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:1 Kat:10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 067 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.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Kat: 33394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 333940783 Tic.Sic. No: 274440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7430-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

15) Ümraniye Arsası:

Ümraniye, İstanbul'da bulunan arsanın toplam alanı yaklaşık 23 bin m²'dir. Bu arsanın maliki Kandilli Gayrimenkul olup Kandilli Gayrimenkul %50 Rönesans Gayrimenkul ve %50 Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. iştirakidir.

16) Ataşehir Arsası:

Ataşehir, İstanbul'da bulunan arsanın toplam alanı yaklaşık 500 m²'dir. Bu arsanın maliki Rönesans Gayrimenkul'dür.

Satış Modelleri ve Faaliyetler

Finansal tablo dönemleri itibarıyla satış gelirlerinin ana kategoriler bazında sınıflandırılmasına ilişkin tabloya aşağıda yer verilmektedir:

Net Satışlar (Bin TL)	31 Aralık 2020	%	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	30 Eylül 2022	%	30 Eylül 2023	%
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	653.855	95	938.183	94,5	2.058.015	95,6	1.365.324	95,5	2.512.101	95,8
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	25.938	3,8	31.605	3,2	62.370	2,9	41.314	2,9	83.924	3,2
Konut satış gelirleri	6.776	1,0	10.030	1,0	3.389	0,2	3.389	0,2	-	-
Diğer gelirler	1.692	0,2	13.238	1,3	29.831	1,4	20.040	1,4	26.422	1,0
Net Satışlar ²³	688.261	100	993.056	100	2.153.605	100	1.430.067	100	2.622.447	100

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 688.261 bin TL olan net satış hasılatı, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %44 oranında artarak 993.056 bin TL seviyesine çıkmıştır. 31 Aralık 2022 itibarıyla ise 31 Aralık 2021'e göre hasılat %117 oranında artarak 2.153.605 bin TL seviyesine çıkmıştır. 31 Aralık 2020'ye kıyasla, 31 Aralık 2022 tarihinde net satış hasılatında görülen %213 oranındaki artışın sebebi pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve gelir kategorilerinden biri olan ciro bazlı kira gelirin pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyonun da eklenmesiyle sabit kira sözleşmeleri karşısında ağırlığının artmasıdır. 30 Eylül 2022'ye kıyasla, 30 Eylül 2023 tarihinde net satış hasılatında görülen %83 oranındaki artışın sebebi ise enflasyonun tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile birlikte ciro bazlı kira gelirlerinin enflasyondan daha fazla artarak baz kira gelirleri karşısında ağırlığını arttırmasıdır.

²³ Tabloda görülen net satış bilgileri, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hasılatlarını içermemekte olup, doğrudan bağımsız denetçi raporunda görülen tutarlardır. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hasılatları doğrudan bilançoda duran varlıklar altında olan "özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar" kalemine girmektedir. Bu ortak girişimlerin de hasılatı dahil edilmiş versiyonu, "7.2.2-İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi"

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve İhraççı'nın bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Ofis, perakende ve AVM, endüstriyel gayrimenkul, konut ve otel sektörlerini içinde barındıran gayrimenkul sektörü, yarattığı istihdam ve üretim kapsamında ülkenin lokomotif sektörleri arasında olup, sektörün GSYH'deki payı 2023 1. Çeyrek itibarıyla %5,4 olarak gerçekleşmiştir.²⁴

Grup, Türkiye gayrimenkul pazarının perakende ve ofis segmentlerinde faaliyet göstermektedir. Grup'un sahibi olduğu/uzun süreli kiralama hakkı bulunan varlıklarının toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 750 bin m² olup bunun yaklaşık 640 bin m²'si AVM ve yaklaşık 110 bin m²'si ofislerden oluşmaktadır. Samsun Piazza AVM ve Otel projesi kapsamında otel bulunmakta olup, söz konusu otel üçüncü taraflar tarafından işletilmektedir. Ayrıca Grup'un iki arsası ve bir projesi bulunmaktadır.

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

Genel Görünüm

Gelişmiş ülkelerin merkez bankalarının, COVID-19 pandemisi sebebiyle üretim ve hizmet sektöründe yaşanan arz ve lojistik sıkıntılarının etkilerini gidermek için uyguladıkları genişletici para politikaları ve artan göçe bağlı olarak yaşanan talep artışı, konut sektörünün diğer sektörlerle göre pozitif ayrışmasına neden olmuştur. 2022 yılında ise pandemi etkilerini azaltmak için uygulanan genişletici para politikaları yerini enerji satın alımı yapılan ülkelerin içinde bulunduğu uluslararası sorunlar sebebiyle özellikle enerji fiyatlarındaki artışın derinleştirdiği enflasyonist baskıyı azaltmak için sıkılaştırıcı para politikasına bırakmıştır. IMF, bu yıl için %2,8'den %3'e yükselttiği küresel ekonomik büyüme tahminini, 2024 yılı için de %2.9 seviyesinde sabit bırakmıştır²⁵. Bahsi geçen raporda yüksek enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisiyle yaşanan fiyatlar genel seviyesindeki geri çekilmiş, Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı %38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise %40,42 seviyesindedir. Bunlarla birlikte fiyatlar genel düzeyini yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi ve fiyat artışları yukarı yönlü baskılamaktadır.

²⁴ Kaynak: GYODER 2023 2. Çeyrek

²⁵ IMF World Economic Outlook, October 2023, (<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023>)

Nitekim, TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi %58 düzeyine yükseltilmiştir.

Ekim 2023 TÜFE yıllık artış oranı %61,36 ve ÜFE yıllık artış oranı %39,39 olarak gerçekleşmiştir. TCMB'nin Kasım ayında yayımladığı enflasyon raporu sunumunda ise enflasyon beklentisi %65 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek seyretmesi tüketici davranışlarını ve maliyetleri etkilemektedir. Öne çekilen talep bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratmış olmakla birlikte bu talebin sürdürülebilir olamayabilir. TCMB faiz artışlarına paralel kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yükseliyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilir.

İnşaat maliyet endeksi 2016 yıl başından itibaren artış eğilimindedir. Türkiye'nin bulunduğu coğrafi bölgede yaşanan uluslararası sorunlar, inşaat malzemelerinin yurt dışından temin edilmesi, TL'nin değer kaybı gibi nedenlerden dolayı; özellikle 2022 yılında artış oranlarında ivmelenme yaşanmış olup, 2022 yılının Eylül ayında bir önceki yıla göre %120 artış gerçekleşmiştir. 2022 yılının Kasım ayından itibaren artış oranı 2023 yılının Mayıs ayına kadar azalarak devam ederken 2023 yılının Haziran ayında enflasyonla mücadele kapsamında TCMB'nin politika faizini kademeli olarak artırmasıyla birlikte maliyet endeksindeki artış hız kazanmıştır. Söz konusu maliyet artışları; yaşanan deprem felaketi nedeniyle başta yeni konut fiyatları olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yükseltmektedir.

Bu gelişmeler, özellikle AVM ve ofis gayrimenkul sektöründe önemli değişikliklere neden olmuştur. İnşaat maliyetlerindeki artış, bu sektörlerde arzın kısıtlanmasına yol açmıştır. Yatırımcılar, daha yüksek inşaat maliyetlerine karşı karlılığı artırmak için yeni projeleri başlatmada daha seçici hale gelmiştir. Bu, AVM ve ofis alanlarının sayısının sınırlı olmasına ve yeni projelerin azalmasına neden olmuştur. Bunun sonucunda, mevcut AVM ve ofis alanlarının değeri artmıştır. Azalan arz, mevcut mülklerin talep üzerindeki etkisini artırmış ve kira gelirlerini yukarı yönlü artırmıştır. Aynı zamanda, bu artan talep nedeniyle AVM ve ofis sahipleri, daha yüksek kira ücretleri talep edebilir hale gelmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bld. Kat: 10
No: 06100 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 131 057 4889

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

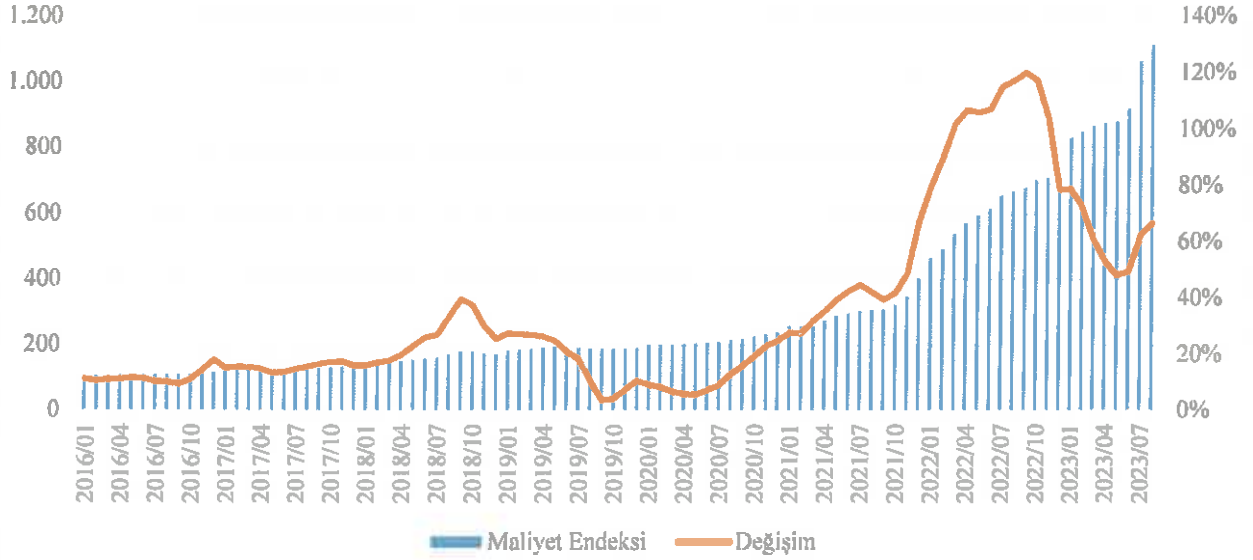
AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Bağcıdere Cad. No: 24
Kat: 3 34394 Sisli - 16060 İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 330-0013

İnşaat Maliyet Endeksi



Kaynak: TÜİK

Güçlü talep ve enflasyondan korunma (reel getiri) güdülerıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artışın hızının yavaşlamaya başladığı görülmektedir. TCMB tarafından hesaplanan Konut Fiyat Endeksi, 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %103,6, reel olarak ise %45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

2023 Ağustos ayı verileri dikkate alındığında ise; artış oranlarının düştüğü gözlenmektedir. Ağustos ayında açıklanan verilere göre Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %90,3, reel olarak ise %21,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

2023 yılı Şubat ayında Kahramanmaraş merkezli deprem felaketi sonucunda yıkılan gayrimenkullerin yeniden inşası sektörel olarak takip edilmektedir. Ek olarak, Türkiye'nin bulunduğu coğrafi bölge etrafında son zamanlarda yaşanan ihtilafların oluşturduğu belirsizlik devam etmektedir ve bu sektör üzerinde çeşitli etkiler gösterebilir..

AVM Sektörü

2023 yılının ilk yarısında AVM cirolarında reel artışlar yaşanmış olup, ziyaretçi sayıları ilk defa pandemi öncesi dönemin üstüne çıkmıştır. Kiralama faaliyetleri kapsamında; perakendeciler neredeyse tam doluluğa ulaşan ana caddeler ve birincil AVM'lerden ikincil AVM'lere yönelmiştir. Enflasyonist baskılar, tüketicilerin taleplerini öne çekmesine sebep olmuş, Temmuz ayında yapılan asgari ücret artışı ise mal sahiplerinin giderlerinin artmasına sebep olmuştur.

GYODER 2023 2. Çeyrek Raporu'na göre Türkiye'deki AVM arzı 2023 2. Çeyrek itibarıyla 455 adet AVM'de 14,1 milyon metrekareye yükselmiştir. 2022 yılında Türkiye genelinde yaklaşık 153 bin metrekare kiralanabilir alana sahip 7 adet AVM açılırken, 2023 yılının ilk yarısında 87 bin metrekare kiralanabilir alana sahip 3 AVM açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcut durumda 1,1

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL SİRKETİ A.Ş.
Çankaya Milli. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 / Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 235057/8898
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 11 Kat: 5
Etiler 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0251010783000013

milyon metrekare kiralanabilir alana sahip 37 AVM'nin inşaat halinde olduğu göz önünde bulundurulduğunda 2025 yıl sonu itibarıyla Türkiye genelindeki toplam arzın 15,2 milyon metrekare seviyesine ulaşması beklenmektedir. TÜİK verilerine göre ülkemizde bulunan yaklaşık 3,6 milyon işletmenin, üretici ve tedarikçiler de dahil edildiğinde 2,3 milyonunu perakende sektörüyle bağlantılı olarak faaliyet göstermektedir. Bu işletmelerin oluşturduğu 12,4 trilyon TL ciro, tüm sektörlerde oluşan 16,6 trilyon TL tutarındaki cironun yaklaşık %75'ine tekabül etmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak gerçekleşirken, İstanbul 328 m² ile ilk sırada yer almaktadır. İstanbul'u 296 metrekare perakende yoğunluğu ile Ankara takip etmektedir. Türkiye genelinde ise 2025 yıl sonu itibarıyla perakende yoğunluğunun 173 m²'ye çıkması beklenmektedir.

Türkiye Perakende Yoğunluğu Haritası



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

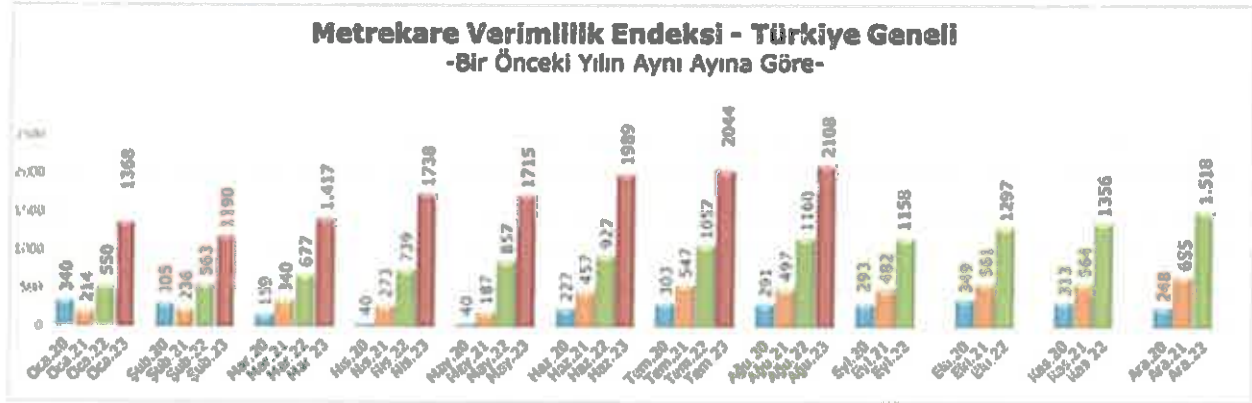
COVID-19 pandemisi dönemindeki belirsizlik, döviz artışı ve enflasyonu beraberinde getirmiş, bu durum alışveriş merkezlerini sabit kira sözleşmeleri yerine ciro bazlı kira uygulamasına geçmeye itmiştir.

2022 yılında yaşanan ve sektörü doğrudan etkilemesi beklenen yüksek enflasyon ve tüketici güven endeksindeki olumsuzluklara rağmen, enflyonist baskılar tüketicilerin tasarruf yapmak yerine harcamalarını öne çekmesine neden olarak talebi artırmıştır. Aynı zamanda turizmdeki yükseliş de ziyaretçi sayısını artırarak ciro bazlı kiraya dönen alışveriş merkezlerinin net operasyon gelirlerine olumlu yansımıştır. Tüketici Güven Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre %3,5 oranında artarak 68'den 71,5 seviyesine ulaşmıştır.²⁶

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

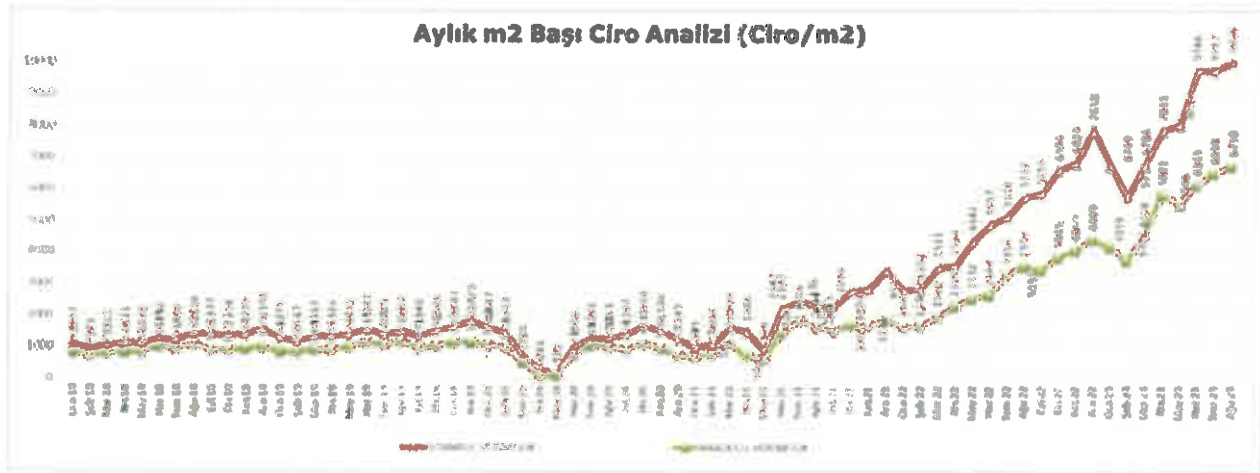
²⁶ TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mütessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi (Cushman & Wakefield) – Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görüntümü Üçüncü Çeyrek 2023 Raporu

enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %81,7 artarak 2.108 puana yükseldiği görülmektedir. Ağustos ayında yıllık enflasyonun %58,94 olduğu göz önüne alındığında metrekare verimlilik endeksinin enflasyon üzerinde olduğu görülmektedir.



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği – AVM Endeksi Ağustos 2023

AVM’lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro ise Temmuz ayında Türkiye genelinde 7.794 TL iken İstanbul’da 9.737 TL, Anadolu’da ise 6.498 TL olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği – AVM Endeksi Ağustos 2023

Ağustos 2023 verileri ile bir önceki yılın aynı ayı karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %10,6’lık bir artış görülmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:1 Kat:5 Çankaya - ANKARA
Ankara Yatırımcılar V.D. 7 5 0 5 7 4 6 9 9

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

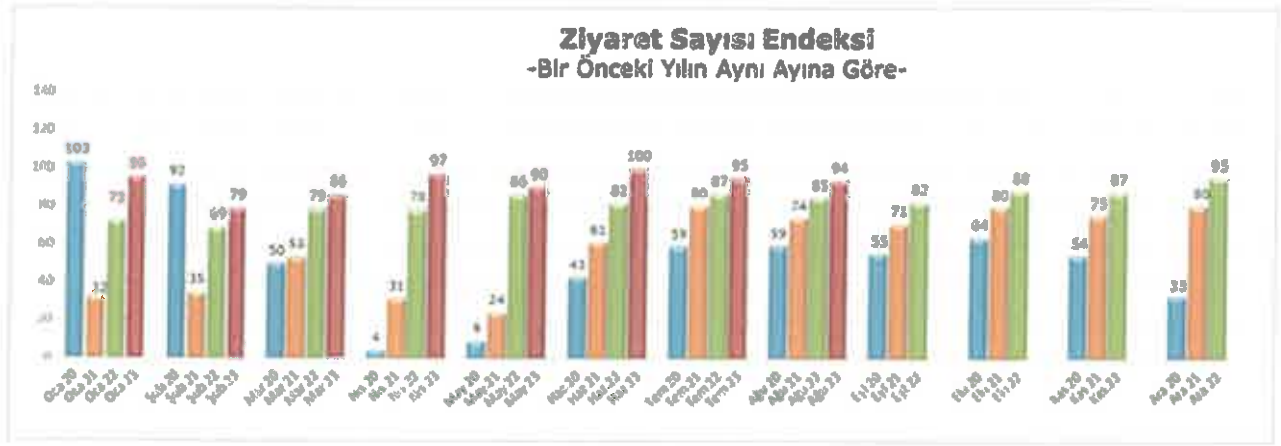
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 1 Kat: 5
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 2988440
www.denizyatirim.com.tr

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 00-0013



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği – AVM Endeksi Ağustos 2023

Value Solution Partners'ın araştırmasına göre yılın ikinci yarısı için perakende pazarının; yılın üçüncü çeyreğinde turist akışının ve okula dönüş harcamalarının artış performansını desteklemeye devam edeceği ancak para politikası, artan vergi oranları ve yükseliş eğiliminde olan enflasyonun tüketicilerin satın alma gücünü zayıflatma riski nedeniyle daha temkinli olabileceği öngörülmektedir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan ve her ay düzenli olarak yayımlanan AVM Endeksi'nin Eylül ayı verilerine göre ciro endeksi, Eylül 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 84,3 oranında artarak 2134 puana yükseldi. Eylül 2023 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 61,53 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Eylül 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Ağustos 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 1,2 oranında artış göstererek 2134 puana yükselmiştir.

AVM Endeksi verileri üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 87,2 oranında artış göstererek 2023 üçüncü çeyrek döneminde 2031 puana yükseldi.

AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Eylül ayında Türkiye genelinde 8.135 TL iken İstanbul'da 9.916 TL, Anadolu'da 6.948 TL olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek bazlı m² başına düşen cirolarda üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 87,2'lik bir artış yaşanmıştır. 2023 yılı üçüncü çeyrekte metrekare verimliliği 7987 TL olarak gerçekleşmiştir.

Kategori Bazında Ciro Endeksi

Endeks, kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Eylül ayı ile karşılaştırıldığında en fazla artış yüzde 113,2 ile teknoloji kategorisinde görülmüştür. Yiyecek içecek kategorisinde yüzde 87,9, diğer kategorisinde* yüzde 85,8, hipermarket kategorisinde yüzde 77,4, giyim kategorisinde yüzde 75,1 ve ayakkabı kategorisinde yüzde 70,2'lük bir artış yaşandığı görülmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/5 Kat: 9 Çankaya - ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 2735 057 4099
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 1 Kat: 5
Etiler 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:388440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

Kategori bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Ağustos 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında teknoloji kategorisinde yüzde 11,2, ayakkabı kategorisinde yüzde 3,5, giyim kategorisinde yüzde 1,3 ve hipermarket kategorisinde yüzde 1,2'lik bir artış yaşandığı görülmektedir.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Eylül 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 10,97'lik bir artış ile 91 puana yükselmiştir.

Eylül 2023 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Ağustos 2023 ile karşılaştırıldığında yüzde 3,19 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

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

Ticari Gayrimenkul ve Ofis

Pandemi döneminde başlayan zorunlu evden çalışma hibrit ve şehir dışı çalışma modeline evrilerek; kişi başı ideal brüt ofisi alanında azalmaya sebep oldu. Bununla birlikte artan esneklik hazır ofislere olan talebin artmasına sebep oldu.

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

GYODER 2023 2. Çeyrek raporuna göre 2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon metrekare olarak sabit kalırken, yılın ilk çeyreğinde 34.589, ikinci çeyreğinde 72.603 olmak üzere ilk yarıda toplam 107.192 metrekare alan kiraya verilmiştir. Bu itibarla 2023 2. Çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama alanı bir önceki çeyreğe göre %110 artış gösterirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %40 azalmıştır.

	2022Ç4			2023Ç1			2023Ç2		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent-Etiler	886	9,0	35	886	8,4	37	886	8,4	37
Maslak	927	18,4	20	927	18,9	22	927	18,9	22
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	8,2	25	529	8,0	25	529	8,0	25
Taksim ve Çevresi	187	10,3	15	206	6,6	15	206	6,6	15
Kağıthane	289	21,1	13	309	25,2	13	309	25,2	13
Beşiktaş*	105	14,7	20	105	18,8	20	105	18,8	20
Batı İstanbul**	673	4,7	10	674	4,0	10	674	4,0	10
Cendere-Seyrantepe	376	37,2	10	376	35,6	13	376	35,6	13

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 102/23 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 27350574099
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.
Aydıkdere Cad. No: 10
Kat: 5/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sicil No: 2910110783 Tic. Sicil No: 388440
Mersis No: 0291-0110-7830-0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	2022Ç4			2023Ç1			2023Ç2		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	11,4	10	93	4,8	10	93	4,8	10
Ümraniye	745	10,3	12	745	9,9	12	745	9,9	12
Altunizade	86	36,2	13	86	35,2	15	86	36,2	15
Kozyatağı	806	17,7	17	806	14,0	22	806	14,0	22
Doğu İstanbul***	511	30,0	9	511	28,0	10	511	28,0	10

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

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

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

Kaynak: GYODER 2023 2. Çeyrek Raporu

2023 yılının ilk yarısında boşluk oranı %15,1 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebine istinaden MİA bölgesindeki boşluk oranlarında düşüş meydana gelmiştir. Diğer taraftan fonksiyon değişikliğine giden binalar da arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı sebepleriyle birincil kiralarda 2022 yılına kıyasla 2023 2. Çeyrekte dolar bazında %61'lik artış kaydedilerek 37 dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. GYODER'in 2023 2. Çeyrek raporuna göre önümüzdeki dönemde de yükselen talep ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruması öngörülmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 123 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 4849
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.
Sicil No: 141
Etiler Mah. Katip Çelebi Caddesi - İSTANBUL
V.No: 2910130783 Tic.Sic.No:338440
www.denizyatirim.com.tr
MERSİS No: 0291013078300013

Mia / CBD
Mia Dış Avrupa / Non-CBD Europe
Asya / Asia

2023 yılı 2. çeyreğinde toplam 61.665 m² kiralama işlemi gerçekleştirilmiş olup, boşluk oranı %24,6 seviyesindedir.

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

17 Nisan'da İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açılmış ve kamu bankalarının ilgili birimleri burada faaliyete başlamıştır. Diğer etapların da bu yıl içinde tamamlanarak 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Oluşacak bu arzın yaklaşık %50'sinin kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılması öngörülmektedir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000 m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3.233 m², Teknopark İstanbul), Maersk (3.000 m², Akkom Cessas Plaza), Repcon (2.500 m², Unilever),

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etyokuşdere Cad. No: 1
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278844
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-011010-7830-0013

Mastercard (2.054 m², Smart Office - Maslak One), Martı Container (2.010 m², Akel İş Merkezi), Migros (1.928 m², NidaKule Batı), 3M (1.560 m², NidaKule Güney), Strauman Implant (1.530 m², Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1.530 m², Torun Center), Yonpaş Orman Ürünleri (1.530 m², Torun Center) bulunmaktadır.

Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

Ticari gayrimenkulde öne çıkan iller değerlendirildiğinde birim m² ortalama satış fiyatları aşağıdaki tablodaki gibi oluşmaktadır:

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	35.398	33.484	42.394
İzmir	28.845	28.564	31.968
Bursa	21.244	22.602	20.681
Ankara	22.303	22.344	26.042
Antalya	29.939	29.141	31.748
Kocaeli	21.218	21.762	20.170
Adana	18.624	19.812	18.343

Kaynak:GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

Endeksa tarafından hesaplanan ticari gayrimenkul fiyat endeksi ise son 1 yılda TL bazında %100'ün üzerinde artış göstermiştir. (Haziran 2022: 318,63, Haziran 2023: 663,07)

Konut

Konut Satışları

Enflasyonist ortamın sebep olduğu maliyet artışları ve reel getiri arayışları gayrimenkule olan talebi artırmıştır. 2021 yılında 1.491.856 adet konut satışı gerçekleşirken, 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır. Mevcut durumda kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama ve enflasyonist ortamın tasarrufları azaltması sebebiyle 2023 yılının ilk 9 ayında konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,5 oranında gerileme göstererek 900.074 olarak gerçekleşmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:145 Kat:5 Çankaya - ANKARA
Ankara Numaralar V.B. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

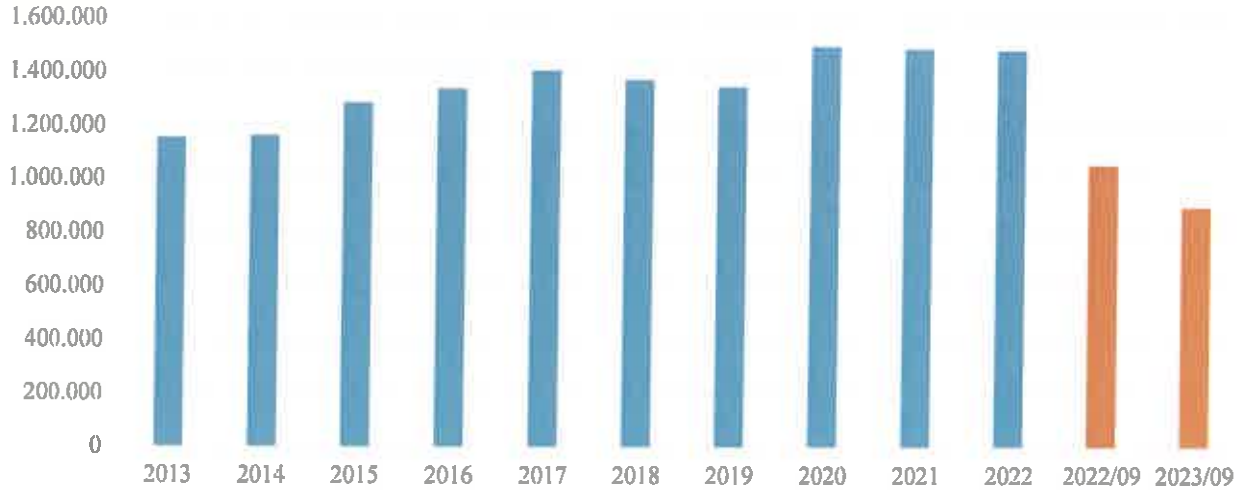
131

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sıyılıdere Cad. No: 14+
Etiler Kat: 5 Beşiktaş - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 29140
www.denizyatirim.com.tr
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

Konut satışlarına etki eden diğer faktör ise yabancı talebidir. Türkiye'nin jeopolitik konumu itibarıyla çevre ülkelerde yaşanan gelişmeler, gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara vatandaşlık ve oturma izni verilmesi uygulamaları yabancı talebini olumlu etkilemektedir. Yabancı yatırımcılara 2020 yılında 41.298 adet, 2021 yılında 59.282 adet, 2022 yılında 68.210 adet konut satışı gerçekleşirken 2023 yılının ilk 9 ayında 28.282 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2022 yılından bu yana Rusya-Ukrayna arasındaki gerilimin etkisiyle satışların %23,9'u Rus yatırımcılara gerçekleştirilmiştir. 2023 yılının ilk 9 ayında yabancı yatırımcılara gerçekleştirilen satışların toplam satışlardaki oranı ise %3,1'dir.



Kaynak: TÜİK

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 132/10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 775 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 11
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.SK.No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün 2023 yılı 1. Çeyreği itibarıyla GSYH içindeki payı %5,4 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Kaynak: GYODER 2023 1. Çeyrek Raporu

Grup gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak ticari gayrimenkul (AVM) ve ofis segmentinde faaliyet göstermektedir. Bu doğrultuda, takip eden bölümlerde ticari gayrimenkul ve ofis sektörüne dair çeşitli göstergeler ele alınacaktır.

2022 yılı pandeminin uzun ve yıpratıcı etkisinin görüntürde yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olmuştur. Pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz kurundaki dalgalanmalar ve enflasyon eklenince sabit kira gelirlerinin toplam gelirler üzerindeki ağırlığı azalırken, ciro bazlı kira sözleşmelerinin ağırlığı artmıştır. 2023 yılında ise Türkiye, Kahramanmaraş merkezli son yılların en yıkıcı depremini yaşamıştır. Depremin etkilerinin bir kısmı geçici bir süre gayrimenkul piyasasında yer ederken bazıları kalıcı olmuştur.

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

Grup, işbu İzahname tarihi itibarıyla ağırlıklı olarak İstanbul ilinde faaliyet göstermekte olduğundan, ticari gayrimenkul ve ofis verilerinde İstanbul ili esas alınmıştır. 2023 yılı 2. çeyrek itibarıyla Türkiye'deki mevcut AVM arzı 455 AVM'de 14,1 milyon m² seviyesini geçmiştir. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. 2025 yılı sonu itibarıyla ise tamamlanması planlanan projeler Türkiye'de toplam arzın 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Şirket, 9'u AVM, üç karma kullanımlı proje, bir ofis binası, iki arsa ve bir projesi²⁷ ile toplamda 16 gayrimenkulle ticari gayrimenkul pazarında önemli bir yer edinmiş olup uzun yıllardır doluluk oranının ortalama %95'in üstünde olmasını sağlamıştır. İşbu izahname tarihi itibarıyla Grup'un doluluk oranları pandemi öncesi dönemi geçmiştir. Grup'un gelirlerinin ortalama %40'ını İstanbul'da bulunan Optimum İstanbul AVM, Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis, Maltepe Piazza AVM, Maltepe Park AVM ve Ofis ve Kozzy AVM oluşturmaktadır ve il bazında sıralamayı İzmir, Samsun, Adana, Ankara ve diğer şehirler takip etmektedir.

AVM sektöründe sıklıkla kullanılan OCR %13 ile %15 arasında değişen bir optimum/sürdürülebilir orana sahiptir. Şirket'in son 12 aylık dönemi değerlendirildiğinde, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla son 12 ay içindeki OCR oranı yaklaşık %10 bandında seyretmektedir. Şirket'in kiralama maliyet oranındaki gelişimlerin ana sebeplerinden biri, kiralaların TL cinsinden olması ve TL'nin değer kaybına maruz kalmasıyla ilişkilendirilebilir. Bu bağlamda, Şirket, kiracılarına baz kira artışları ile ilgili bildirim göndermeye devam etmektedir. OCR oranını iyileştirmek ve sektör standartlarına yaklaştırmak, Şirket'in finansal sağlığını koruması açısından çok önemlidir.

²⁷ Beachtown Projesi kamu kuruluşları ile yapılan uzun süreli üst hakkı kullanım sözleşmeleri vasıtasıyla geliştirilmektedir.

Şirket'in Sektördeki Avantajları ve Dezavantajları:

Avantajlar:

- Grup'un BKA'sı; yaklaşık 640 bin metrekaresi AVM ve yaklaşık 110 bin metrekaresi ofis olmak üzere yaklaşık 750 bin metrekare olup Türkiye'nin sekiz ilinde 9 AVM, 3 karma kullanımlı proje, bir ofis binası, iki arsası ve bir projesi²⁹ bulunmaktadır. AVM-yoğun varlığı olan Şirket, ölçek ekonomisi avantajlarından faydalanmaktadır. İlaveten, İstanbul Anadolu yakasındaki yüksek yoğunlaşma (Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut, Küçükyağlı Hilltown AVM ve Ofis, Kozzy AVM, Optimum İstanbul AVM, Maltepe Park AVM ve Ofis) Şirket'e büyük ve yaygınlaşmak isteyen markaların mutlaka başvuracağı bir konum sağlarken çapraz satışlar ve portföy bazında anlaşmalara imkan vermektedir. 2.000'e yakın kiracısı bulunan Şirket, kurumsal yapısı sayesinde, varlık/kiracı/kat/gelir gibi kıstaslara göre ideal kira oranını belirlemekte, kiracılarını kategorize ederek yönetmektedir. Her bir AVM için kiracı ve marka karması özenle belirlenmektedir. Lokal kiracılar ve büyük/birden fazla AVM'de bulunan kiracılar ile ilişkiler, Şirket içerisinde farklı organizasyonel birimlerce yönetilmektedir. Aynı bir bölüm ise ilgili kiracının FAVÖK etkisini değerlendirmektedir. Bu sayede doluluk kaybısı ile FAVÖK'ten taviz verilmemektedir.
- Şirket, kiralama sözleşmelerinde sabit kira ve ciro payı birleşimi kullanmaktadır. Pandemi döneminde kiracılarını korumak amacıyla sabit kira bedellerini düşürürken kira/ciro kompozisyonundaki ciro payı oranını da artırmayı başarmıştır. Doluluk oranlarının ve ziyaretçi sayılarının yüksek seyrettiği ve seyretmesi beklenen dönemlerde kiracıların artan hasılatları Şirket'in gelirlerine olumlu yansımaktadır. Yüksek doluluk oranları Şirket'in kira tahsilatlarını geçmişe göre daha kısa zamanda yapması sonucunu doğurmuştur.
- Kurumsal yönetim çerçevesinde kiralama optimizasyonu için organizasyonel yapılanmaya gidilmiş ve raporlama altyapısını sağlamlaştırmıştır. Şirket, Çin ve Singapur'lu bankalardan kredi kullanmış ve 2018'de 300 milyon ABD Doları Eurobond ihraç edilmiştir.
- Grup, bulunduğu konumlarda turistlerden ziyade şehrin yerli sakinlerine hitap etmektedir. Bu sayede Şirket, AVM dolulukları açısından turizmden kaynaklı mevsimsellikten az etkilenmektedir.
- 2018'de yaşanan kur şoku sonrasında yabancı kurumsal yatırımcıların Türkiye'deki ticari gayrimenkullere ilgisi azalmıştır. Bu nedenle sektörde sınırlı yerli kurumsal yatırımcı vardır. Bu sebeple Rönesans Gayrimenkul gibi kurumsal yapılanmaya sahip şirketler öne çıkmaktadır.
- 6 Şubat 2023'te yaşanan deprem felaketi Türkiye'nin doğu ve güney illeri başta olmak üzere diğer çevre illeri de etkilemiştir. Deprem sonrasında bölgede bulunan Optimum Adana AVM, Şanlıurfa Piazza AVM ve Kahramanmaraş Piazza AVM'leri belirli bakım-onarım faaliyetleri sonrasında faaliyetlerine yeniden başlamıştır.
- Grup, portföyünde bulunan Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut gibi konut ve ofisin birlikte olduğu projeler; kiracılara ve yatırımcılara erişim kolaylığı sağlamaktadır.
- 6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan deprem felaketi Türkiye'nin güney ve doğu illeri başta olmak üzere diğer çevre illeri de etkilerken, 15 Mart 2023 tarihinde Şanlıurfa'da meydana gelen sel felaketi ile Grup'un bu bölgelerde (Kahramanmaraş ve Şanlıurfa) bulunan 2 ticari gayrimenkulü

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:146/16 Çankaya / ANKARA
Ankara Sanjılar V.D. 756 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

13AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Esenyol Mah. Eskişehir Cad. No: 1
Esenyol 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270913 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com
Versiyon No: 0291-0110-7830-0013

bir süre kapalı kalmıştır. Deprem felaketi sonrası, Şanlıurfa Piazza AVM 13 Şubat 2023 itibarıyla ve Kahramanmaraş Piazza AVM 30 Ağustos 2023 itibarıyla yeniden faaliyete başlamıştır. 15 Mart 2023'te Şanlıurfa'da meydana gelen sel felaketi ile Şirket'in bu bölgede bulunan AVM'si Şanlıurfa Piazza AVM bir süre kapalı kalmış, gerekli temizlik ve onarımlar sonrası 23 Haziran 2023'te yeniden faaliyete başlamıştır. Grup'un ticari gayrimenkul portföyünün geniş olması ve çoğunluğunu İstanbul ve İzmir'de bulunan gayrimenkullerinin oluşturması, sahip olunan kapsamlı sigorta poliçeleri gerçekleşen bu felaketlerin Grup'un finansal durumunu etkilemesine engel olmuştur.

- 2023'ün üçüncü çeyreğinde Türkiye genelindeki AVM sayısı 449'a ulaşırken, toplam BKA 14.131.268 m²'dir. 2022 yılında kişi başına düşen AVM alanı ise 164 m² olarak kaydedilmiştir. Rönesans Gayrimenkul, Türkiye'de hem toplam kiralananabilir alan bazında 640 bin m² ile en büyük alanlı AVM platformuna sahipken, adet bazında (12) en büyük AVM platformudur.²⁸
- İstanbul genelinde BKA 5.138.574 metrekare olup, şehirde toplam 136 AVM bulunmaktadır. BKA sıralamasında Rönesans Gayrimenkul, 244 bin metrekarelik alanıyla İstanbul genelinde ikinci sırada yer alırken, adet bazında, beş AVM ile Türkiye genelinde olduğu gibi en büyük AVM platformuna sahiptir. İstanbul Anadolu Yakası'nda BKA 1.912.746 metrekare olup, Anadolu yakasında toplam 47 AVM bulunmaktadır. BKA sıralamasında Rönesans Gayrimenkul, 244.000 metrekarelik alanıyla Anadolu Yakası'nda ilk sırada yer alırken, beş AVM ile adet bazında da yine en büyük AVM platformu ünvanını sürdürmektedir. Bu alışveriş merkezleri; Maltepe Piazza, Maltepe Park, Kozzy, Hilltown ve Optimum İstanbul'dur.²⁹
- Şirket, çeşitli yurtiçi ve yurtdışı bankalardan sağladığı finansman çerçevesinde, Türkiye'de kullanılmayan bankaların mevcudiyeti de dahil olmak üzere, kredi kullanımıyla ilgili olarak herhangi bir bankada yaklaşık %20'den fazla bir konsantrasyona sahip değildir. Bu durum, Şirket'in finansal riskleri dağıtmak ve çeşitlendirmek amacıyla çeşitli finansal kuruluşlarla iş birliği yaparak kredi kaynaklarını çeşitle kaynaklardan elde ettiğini göstermektedir.

Dezavantajlar:

- Grup'un döviz borçluluğu yüksek olduğundan kur şoklarına karşı kırılgandır.
- Grup, ticari gayrimenkul portföyü açısından İstanbul'un Anadolu yakasına odaklanmış olup Grup'un İstanbul'un Avrupa yakasında varlığı bulunmamaktadır.
- Otellerin gelir ve karlılıklarının arttığı bu dönemde Grup'un portföyünde sınırlı otel bulunmaktadır.
- Ticari gayrimenkullerin kira artış oranları Borçlar Kanunu ve yasal düzenlemelere göre belirlenmekte olup, yasal olarak artış ile ilgili sınır bulunmaktadır.

²⁸ TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanan ve ekte paylaşılan sektör raporundan alıntıdır.

²⁹ TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanan ve ekte paylaşılan sektör raporundan alıntıdır.

- Ortak alan giderleri kiralanan metrekareler ve anlaşmalar çerçevesinde kiracılardan tahsil edilmekte, tamamı yansıtılamamaktadır.
- İstanbul, Ankara ve İzmir dışındaki şehirlerde, Avrupa'da ikamet eden ve Türkiye'yi ziyarete gelen Türkiye vatandaşları mevsimsellik etkisi yaratarak gelir ve karlılıkta dalgalanmaya sebep olmaktadır.

7.2.2. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

İhraççı'nın İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla düzeltilmiş brüt karı esas olarak ticari gayrimenkul ve ofis aracılığıyla elde ettiği kira gelirlerinden oluşmakta olup, söz konusu tutarlar aşağıda yer almaktadır.³⁰

Bin TL	31 Aralık 2020	%	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	30 Eylül 2023	%
Karma proje	183.407	33,7	269.690	32,9	523.771	32,5	776.669	35,9
AVM	339.114	62,3	521.394	63,6	1.023.412	63,5	1.335.488	61,7
Diğer	21.440	3,9	28.292	3,5	64.468	4,0	51.589	2,4
Toplam düzeltilmiş brüt kar	543.961	100,0	819.376	100,0	1.611.651	100,0	2.163.746	100,0

Grup'un kira geliri elde ettiği portföyünde bulunan ofis ve dükkan alanları İstanbul, İzmir, Ankara, Adana, Samsun, Kahramanmaraş ve Urfa illerinde yer almaktadır. Bu doğrultuda, İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla düzeltilmiş brüt karının coğrafi bölgelere göre dağılımı aşağıda gösterilmektedir.³¹

Bin TL	31 Aralık 2020	%	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	30 Eylül 2023	%
İstanbul	235.942	43,4	343.756	42,0	683.982	42,4	950.086	43,9
İzmir	129.779	23,9	203.723	24,9	415.836	25,8	619.588	28,6
Samsun	58.580	10,8	87.903	10,7	169.572	10,5	256.383	11,8
Adana	47.849	8,8	72.224	8,8	137.644	8,5	208.653	9,6
Ankara	18.629	3,4	28.248	3,4	48.259	3,0	74.238	3,4
Şanlıurfa	23.160	4,3	34.976	4,3	66.870	4,1	49.190	2,3
Kahramanmaraş	30.022	5,5	48.546	5,9	89.488	5,6	5.608	0,3
Toplam düzeltilmiş brüt kar	543.961	100,0	819.376	100,0	1.611.651	100,0	2.163.746	100,0

Şirket'in düzeltilmiş hasılat detayı ise aşağıdaki gibidir³²:

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	775.039	1.124.753	2.468.625	2.993.306
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	25.938	31.605	62.370	83.924
Konut satış gelirleri	6.776	10.030	3.389	-

³⁰ İş ortaklıklarının brüt karlarının %50'si de (Şirket'in sahiplik oranı) denetim raporunda görülen brüt kar bakiyesinin üzerine eklenmiştir.

³¹ İş ortaklıklarının brüt karlarının %50'si de (Şirket'in sahiplik oranı) denetim raporunda görülen brüt kar bakiyesinin üzerine eklenmiştir.

³² İş ortaklıklarının hasılatlarının %50'si de (Şirket'in sahiplik oranı) denetim raporunda görülen hasılat bakiyesinin üzerine eklenmiştir.

Diğer gelirler	1.692	13.238	29.831	26.422
Toplam düzeltilmiş hasılat	809.445	1.179.626	2.564.215	3.103.652

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1. ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Grup adına Türkiye'nin tek marka, patent ve tasarım tescil makamı olan TPMK nezdinde tescilli markalarına ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir. Tescilli markaların koruma süresi başvuru tarihinden itibaren 10 yıl olup, bu süre onar yıllık dönemler halinde yenilenebilir.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
1.	optimumavm şekil	Şirket	2006/07452	28.02.2016	Kayıtlı	
2.	şekil	Şirket	2005/31938	1.08.2015	Kayıtlı	
3.	modezz	Şirket	2007/50464	18.09.2017	Kayıtlı	
4.	modezzavm	Şirket	2009/56585	26.10.2019	Kayıtlı	
5.	optimum outlet şekil	Şirket	2009/61428	17.11.2019	Kayıtlı	
6.	optimum outlet alışveriş merkezleri şekil	Şirket	2009/61427	17.11.2019	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:147/16 Çankaya ANKARA
Ankara Şubeleri V.D. 735 097 4680
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.
Bağdat Caddesi No: 141
Kat: 5 - 34394 Sıhli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 30440
www.denizyatirim.com.tr
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
7.	optimumkart	Şirket	2010/11750	24.02.2020	Kayıtlı	OptimumKart
8.	optimurnavm şekil	Şirket	2010/77871	9.12.2020	Kayıtlı	OPTIMUMAVM
9.	rgy	Şirket	2011/48876	6.10.2021	Kayıtlı	RGY
10.	plazza avm	Şirket	2012/111316	31.12.2022	Kayıtlı	PLAZZA AVM
11.	plazzavm	Şirket	2012/111428	31.12.2022	Kayıtlı	PLAZZAVM
12.	plazza	Şirket	2012/111305	31.12.2022	Kayıtlı	PLAZZA
13.	rönesans plazza	Şirket	2013/03752	15.01.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PLAZZA

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 100/40 Çankaya/ANKARA
Ankara Karumlar V.D. 705 067 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
8 Büyükdere Cad. No: 13
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.Nö: 2910110783 Nispetiye/İstanbul
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

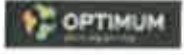
	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
14.	piazza alışveriş merkezi	Şirket	2013/03690	15.01.2023	Kayıtlı	PLAZZA ALIŞVERİŞ MERKEZİ
15.	rönesans piazza samsun	Şirket	2013/16753	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA SAMSUN
16.	rönesans piazza alışveriş merkezi	Şirket	2013/16734	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA ALIŞVERİŞ MERKEZİ
17.	rönesans piazza kahramanmaraş	Şirket	2013/16762	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA KAHRAMANMARAŞ
18.	rönesans piazza istanbul	Şirket	2013/16746	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA İSTANBUL
19.	rönesans piazza şanlıurfa	Şirket	2013/16788	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA ŞANLIURFA
20.	rönesansbiz	Şirket	2013/34577	15.04.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 25 Çankaya / ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699
 Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 159
 Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Şişli No: 14
 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
 V No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 0291-0110-7830-0013

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
21.	rönesansbiz tower	Şirket	2013/46364	22.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ TOWER
22.	rönesansbiz istanbul ofisleri	Şirket	2013/46363	22.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ İSTANBUL OFİSLERİ
23.	rönesansbiz istanbul	Şirket	2013/47203	24.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ İSTANBUL
24.	rönesansbiz küçükyalı	Şirket	2013/47204	24.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ KÜÇÜKYALI
25.	optimum şekil	Şirket	2015/61931	24.07.2015	Kayıtlı	
26.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62010	24.07.2015	Kayıtlı	
27.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62041	24.07.2015	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 10 Kat: 9 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 067 4599

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
140 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27822 Tic. Sic. No: 278440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
28.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62101	24.07.2015	Kayıtlı	
29.	optimum şekil	Şirket	2015/61935	24.07.2015	Kayıtlı	
30.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/61992	24.07.2015	Kayıtlı	
31.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62020	24.07.2015	Kayıtlı	
32.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62065	24.07.2015	Kayıtlı	
33.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62086	24.07.2015	Kayıtlı	
34.	şekil	Şirket	2015/62105	24.07.2015	Kayıtlı	

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
35.	optimum şekil	Şirket	2015/61923	24.07.2015	Kayıtlı	 OPTIMUM
36.	optimum şekil	Şirket	2015/61939	24.07.2015	Kayıtlı	 OPTIMUM
37.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62003	24.07.2015	Kayıtlı	 OPTIMUM
38.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62029	24.07.2015	Kayıtlı	 OPTIMUM
39.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62095	24.07.2015	Kayıtlı	 OPTIMUM
40.	optimum adana	Şirket	2015/65535	7.08.2015	Kayıtlı	Optimum Adana
41.	adana optimum	Şirket	2015/65534	7.08.2015	Kayıtlı	Adana Optimum

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:141/106 Çankaya/ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 27350574099

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
142 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Esenyurt Mah. Etiler Cad. No: 14
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 2735057440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
42.	hilltown	Şirket	2015/100367	8.12.2015	Kayıtlı	 HILLTOWN
43.	piazza	Şirket	2015/103406	15.12.2015	Kayıtlı	
44.	piazza alışveriş ve yaşam merkezi	Şirket	2015/103407	15.12.2015	Kayıtlı	
45.	piazza şehrin cazibesi	Şirket	2015/103409	15.12.2015	Kayıtlı	
46.	hilltown avm	Şirket	2015/103835	16.12.2015	Kayıtlı	 HILLTOWN AVM
47.	hilltown alışveriş merkezi şekil	Şirket	2015/103836	16.12.2015	Kayıtlı	
48.	izmir optimum	Şirket	2016/60161	20.07.2016	Kayıtlı	Izmir Optimum

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescll Durumu	Şekil
49.	optimum izmir alışveriş merkezi	Şirket	2016/60579	22.07.2016	Kayıtlı	
50.	izmir optimum avm	Şirket	2016/60571	22.07.2016	Kayıtlı	
51.	optimum izmir avm	Şirket	2016/60580	22.07.2016	Kayıtlı	
52.	optimum izmir	Şirket	2016/60574	22.07.2016	Kayıtlı	
53.	izmir optimum alışveriş merkezi	Şirket	2016/60567	22.07.2016	Kayıtlı	
54.	hilltown küçükyalı	Şirket	2016/66930	18.08.2016	Kayıtlı	
55.	küçükyalı hilltown alışveriş merkezi	Şirket	2016/66950	18.08.2016	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
 No: 125/116 Çankaya/ANKARA
 Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Esentepe Cad. No: 141
 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
 V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
 Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tesdi Durumu	Şekil
56.	hilltown küçükyaşı alışveriş merkezi	Şirket	2016/66935	18.08.2016	Kayıtlı	
57.	hilltown küçükyaşı avm	Şirket	2016/66938	18.08.2016	Kayıtlı	
58.	küçükyaşı hilltown avm	Şirket	2016/66957	18.08.2016	Kayıtlı	
59.	hilltown avm	Şirket	2016/66924	18.08.2016	Kayıtlı	
60.	küçükyaşı hilltown şekil	Şirket	2016/66942	18.08.2016	Kayıtlı	
61.	piazza maltepe şekil	Şirket	2018/33906	5.04.2018	Kayıtlı	
62.	maltepe piazza avm ofis konut şekil	Şirket	2018/33904	5.04.2018	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bld. No: 10
No: 10/06 Çankaya / ANKARA
Ankara - Türkiye V.D. 775 057 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.
Deniz Cad. No: 10
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
V.No: 2910110783 Tic. Sic. No: 388440
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
63.	piazza	Şirket	2018/33916	5.04.2018	Kayıtlı	
64.	piazza avm ofis konut şekil	Şirket	2018/33912	5.04.2018	Kayıtlı	
65.	piazza şekil	Şirket	2018/33914	5.04.2018	Kayıtlı	
66.	piazza avm ofis konut	Şirket	2018/33918	5.04.2018	Kayıtlı	
67.	maltepe park alışveriş merkezi	Şirket	2019/67383	16.07.2019	Kayıtlı	
68.	hiltown karşıyaka şekil	Şirket	2019/81316	29.08.2019	Kayıtlı	
69.	zilyon	Şirket	2019/115154	20.11.2019	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Cad. No: 14
Ankara Kültürler V.D. 75057 4499
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.
Ankara Şirketi

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Mah. No: 14
Masentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
70.	let me shop	Şirket	2019/115179	20.11.2019	Kayıtlı	
71.	shoppiness	Şirket	2019/115166	20.11.2019	Kayıtlı	
72.	shoplink	Şirket	2019/115180	20.11.2019	Kayıtlı	
73.	hilltown karşıyaka avm şekil	Şirket	2019/128507	18.12.2019	Kayıtlı	
74.	hilltown karşıyaka alışveriş merkezi	Şirket	2019/128506	18.12.2019	Kayıtlı	
75.	optimum premium outlet şekil	Şirket	2020/19205	14.02.2020	Kayıtlı	
76.	optimum maltepe şekil	Şirket	2020/95892	20.08.2020	Kayıtlı	

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ**
Çankaya Etiler Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:10 Çankaya ANKARA
Ankara Kurumlar V.D.735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

**DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Cad. No: 14 Kat: 10
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V No: 2910110793 Tic Sic No: 288440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
77.	optimum maltepe	Şirket	2020/95890	20.08.2020	Kayıtlı	
78.	optimum maltepe	Şirket	2020/95891	20.08.2020	Kayıtlı	
79.	work link	Şirket	2021/085811	10.06.2021	Kayıtlı	
80.	office link	Şirket	2021/085813	10.06.2021	Kayıtlı	
81.	colink	Şirket	2021/085812	10.06.2021	Kayıtlı	
82.	atölyepark	Şirket	2021/131978	21.09.2021	Kayıtlı	
83.	hilltown sahne	Şirket	2022/047904	4.04.2022	Kayıtlı	

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:14/Şişli Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. V.38 057 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 DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Cad. No: 10
Etiler/Şişli - İSTANBUL
V.No: 2810110783 Tic. Sic. No: 388440
Kers. No: 0291-0110-7830-0013

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
84.	reklamlink	Şirket	2022/047901	4.04.2022	Kayıtlı	
85.	piazza sahne	Şirket	2022/047905	4.04.2022	Kayıtlı	
86.	optimum sahne	Şirket	2022/047910	4.04.2022	Kayıtlı	
87.	boneva	Şirket	2023/043663	4.04.2023	Kayıtlı	
88.	optimum sahne	Şirket	2022/047908	4.04.2022	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
89.	rlife	Şirket	2023/043659	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
90.	mesto	Şirket	2023/043661	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ**
Çankaya / Mh. Atatürk Bulvarı
No:146/50 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 733 05/ 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
149 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Etiler Cad. No: 10
Etiler 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 338440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 029101078300013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
91.	neva town	Şirket	2023/043664	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	NEVA T O W N
92.	neva prime	Şirket	2023/043665	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	NEVA P R I M E
93.	emsal istanbul	Şirket	2023/086874	6.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	emsal İ S T A N B U L
94.	nexus istanbul	Şirket	2023/086884	6.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	nexus İ S T A N B U L
95.	hilltown antalya	Şirket	2023/092424	17.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	 HILLTOWN ANTALYA
96.	hilltown beachtown	Şirket	2023/092425	17.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	 HILLTOWN BEACHTOWN
97.	hilltown konyaaltı	Şirket	2023/092426	17.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	 HILLTOWN KONYAALTI

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Etiler, Atatürk Bulvarı
No:144/100 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 736 657 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.
Sakarya Cad. No: 10
Esenyurt 34394 Sisli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
Mersis No: 0291 0110 7830 0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
98.	emsal maltepe	Şirket	2023/092427	17.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	emsal MALTEPE
99.	emsal tımraniye	Şirket	2023/092428	17.07.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	emsal TMRANIYE
100.	cozzy	Kozyatağı Gayrimenkul	2008/22887	17.04.2018	Kayıtlı	COZZY
101.	kozzy alışveriş merkezi	Kozyatağı Gayrimenkul	2009/56586	26.10.2019	Kayıtlı	KOZZY ALİŞVERİŞ MERKEZİ

Grup'un yurt dışında tescilli markası bulunmamaktadır.

Grup'un endüstriyel tasarım veya patenti bulunmamaktadır.

Grup'un tescilli alan adlarından başlıcaları aşağıda yer almaktadır:

- adanaoptimum.com
- adanaoptimum.com.tr
- emsalistanbul.com
- emsalmaltepe.com
- hilltown.com.tr
- hilltownavm.com
- hilltownavm.com.tr
- hilltownizmir.com
- hilltownkarsiyaka.com
- hilltownkucukyali.com

RÖNEŞANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14/2 Kat: Çankaya ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

1AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Erengözü 34397 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279110 Tic. Sic. No: 388440
Mersis No: 0291-0110-7830-000000

- hilltownsahne.com
- hilltownsahne.net
- izmiroptimum.com
- izmiroptimum.com.tr
- karsiyakahilltown.com
- kozzyavm.com
- kucukyalihilltown.com
- maltepepark.info
- maltepepark.org
- maltepepark.website
- maltepeparkavm.com
- maltepeparkavm.info
- maltepeparkavm.net
- maltepeparkavm.org
- maltepeparkavm.website
- maltepepiazzaavm.com
- officelink.com.tr
- optimumadana.com
- optimumadana.com.tr
- optimumankara.com
- optimumistanbul.com
- optimumizmir.com.tr
- piazzaavm.com
- piazzaavm.com.tr
- piazzaistanbul.com

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:10 Kat:46 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyengeç 3394-Sisli - İSTANBUL
V.N.No: 10410783 Tic.Sic.No:38840
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0001

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

Grup adına tescilli markalar, Grup faaliyetlerinin yerine getirilmesi için zorunlu olmamakla birlikte, Grup'un sektördeki itibarı ve önemli müşterilerle olan faaliyetlerin devamının temini açısından önemlidir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın 7.2.1'de yer alan açıklamalarının kaynakları

- GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılacak 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek raporu,
- Cushman & Wakefield tarafından hazırlanan ve www.cushmanwakefield.com adresinden ulaşılacak Türkiye Gayrimenkul Pazar Analizleri raporu,
- Colliers tarafından hazırlanan ve www.colliers.com adresinden ulaşılacak Türkiye Gayrimenkul Piyasası Araştırma raporudur.
- Enflasyon Raporu 2023-IV: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/c93937ef-cfa8-49c1-b9be-3b71cfc25f8a/enf23_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-c93937ef-cfa8-49c1-b9be-3b71cfc25f8a-oKfTwr9
- TÜİK: <https://www.tuik.gov.tr/>
- Alışveri Merkezi Yatırımcıları Derneği – AVM Endeksi 2023 <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-agustos-2023>
- Value Solution Partners – Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görüntümü <https://valuesolutionpartners.com/wp-content/uploads/2023/09/2023-Yariyil-Turkiye-Gayrimenkul-Pazari-Gorunumu.pdf>
- TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi (Cushman & Wakefield) - Sektör Raporu ekte paylaşılmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya/Beşiktaş, Atatürk Bulvarı
No:145/29 Çankaya/Beşiktaş
Ankara Kat:1001 V.D. 738 057 4639
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
89 Vukobara Cad. No: 141
34394 Sisli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0001

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

6 Şubat 2023'te yaşanan deprem felaketi Türkiye'nin doğu ve güney illeri başta olmak üzere diğer çevre illeri de etkilemiştir. Deprem sonrasında bölgede bulunan Optimum Adana AVM, Şanlıurfa Piazza AVM ve Kahramanmaraş Piazza AVM'de herhangi bir yapısal hasar oluşmamıştır. Kahramanmaraş Piazza AVM şehrin merkezinde ve depremden en çok etkilenen bölgede yer almasına ve depremin yıkıcı etkileri nedeniyle AVM'nin çevresinde yer alan yapılarda ciddi yapısal hasarlar meydana gelmiş olmasına rağmen, Kahramanmaraş Piazza AVM kapalı olsa da otopark alanı lojistik merkezi, sıcak yemek dağıtım merkezi, geçici çadır ve konteyner merkezi, anne-bebek bakım istasyonu ve genel anlamda bir sığınma alanı olarak şehir sakinlerine ve yardım ekiplerine hizmet vermiştir. Kahramanmaraş Piazza AVM'nin herhangi bir yapısal hasara sahip olmadığı ilgili kamu denetim ekipleri, Çevre Bakanlığı, üçüncü taraf bağımsız üniversite enstitü inceleme ekipleri ve Rönesans Grubu'nun ilgili personelleri tarafından ayrı ayrı raporlanmıştır. Deprem felaketleri nedeniyle oluşan aksesuar, asma tavan ve yapısal olmayan hasarlara ilişkin bakım-onarım faaliyetleri gerçekleştirilmiş ve Kahramanmaraş Piazza AVM 30 Ağustos 2023 tarihinde yeniden faaliyetlerine başlamıştır. Optimum Adana AVM 7 Şubat 2023 itibarıyla ve Şanlıurfa Piazza AVM 13 Şubat 2023 itibarıyla yeniden faaliyete başlamıştır. 15 Mart 2023'te Şanlıurfa'da meydana gelen sel felaketi ile Şirket'in bu bölgede bulunan AVM'si Şanlıurfa Piazza AVM bir süre kapalı kalmıştır. İlgili temizlik ve onarımlar sonrası Şanlıurfa Piazza AVM 23 Haziran 2023'te yeniden faaliyete başlamıştır. Şirket'in ticari gayrimenkul portföyü geniş olup çoğunluğu İstanbul ve İzmir'de bulunan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Ayrıca, Grup'un tüm ticari gayrimenkul portföyü sigorta poliçelerine sahip olup ilgili bakım-onarım giderleri ve kapalı kalınan dönem boyunca oluşan kar kayıplarının ilgili poliçeler kapsamında sigorta şirketlerinden tahsil edilmesi bahsi geçen afetlerin Grup'un konsolide net işletme gelirini önemli ölçüde etkilemesini önlemiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 46/46 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 235 057 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
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççı'nın dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in iki gerçek kişi ve iki tüzel kişi olmak üzere toplam dört pay sahibi bulunmaktadır. Şirket'in pay sahiplerinden Rönesans Emlak Geliştirme, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %74,24'ünü temsil eden A grubu paylara; Euro Cube, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %19,44'ünü temsil eden A grubu ve %2'sini temsil eden B grubu paylara; Murat Özgümüş, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %1,96'sını temsil eden A grubu paylara; Kamil Yanıkömeroğlu Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %2,36'sını temsil eden A grubu paylara sahiptir.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi			
Pay Sahibi	Tutar (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Grubu
Rönesans Emlak Geliştirme	225.477.000	74,24	A
Euro Cube	59.042.550	19,44	A
Euro Cube	6.074.338	2,00	B
Murat Özgümüş	5.965.000	1,96	A
Kamil Yanıkömeroğlu	7.158.000	2,36	A
TOPLAM	303.716.888	100	

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

Rönesans Emlak Geliştirme		
Pay Sahibi	Tutar (TL)	Pay Oranı (%)
Rönesans Holding	569.205.761	100
TOPLAM	569.205.761	100

Rönesans Emlak Geliştirme'nin paylarının %100 oranında pay sahibi olan Rönesans Holding, holding şirketi olarak faaliyet göstermektedir. Rönesans Holding'in iki gerçek kişi ve iki tüzel kişi olmak üzere dört ortağı bulunmaktadır. Rönesans Holding'in sermayesinin %90,01'ini temsil eden paylara Erman Ilıcak, %4,74'ünü temsil eden paylara İpek Ilıcak Kayaalp, %3,84'ünü temsil eden paylara IFC ve %1,41'ini temsil eden paylara RNS Menkul ve Gayrimenkul Geliştirme Yatırım

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:149 Kat:5 Çankaya/ ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 27.5.05/ 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

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

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

8.2. İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in 20 adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Bağlı Ortaklıklar'a ilişkin tablo aşağıda sunulmaktadır:

Bağlı Ortaklık	Sermayesi (TL)	Sermaye Yedekleri (TL)	Kar Yedekleri (TL)	Net kar/zarar (TL)	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Akaretler Gayrimenkul	160.000	80.000	-	(37.693)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Altunizade Gayrimenkul	319.130.000	269.890.240	-	3.791.854.262	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Ayazağa Gayrimenkul	155.000	80.000	-	(34.807)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Bakırköy Gayrimenkul	566.000.000	-	-	642.325.293	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Bahariye Gayrimenkul	23.600.000	6.628.310	-	2.972.457	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Bostancı Gayrimenkul	100.000	-	192.099	583.375.843	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Cevizli Gayrimenkul	50.000	-	-	(40.673)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Göksu Gayrimenkul	132.530.000	-	-	2.011.297.375	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kabataş Gayrimenkul	32.650.000	9.164.756	-	(152.846)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kozyatağı Gayrimenkul	8.550.004	-	-	110.217.721	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya/ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 273505/4699
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: 5 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Bağlı Ortaklık	Sermayesi (TL)	Sermaye Yedekleri (TL)	Kar Yedekleri (TL)	Net kar/zarar (TL)	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Mel 2 Gayrimenkul	155.060.000	-	17.667.504	1.996.455.551	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel 3 Gayrimenkul	164.000.000	-	3.205.201	1.141.501.450	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel 4 Gayrimenkul	233.530.000	162.638.922	23.367	886.357.340	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Rönesans Yönetim	50.000	-	-	687.575	Türkiye, Ankara	Varlık Yönetimi	Türkiye
Salacak Gayrimenkul	919.800.000	-	-	1.846.313.988	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Selimiye Gayrimenkul	50.000	82.500	-	(34.492)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Tarabya Gayrimenkul	504.600.000	-	-	1.353.539.461	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Salacak Gayrimenkul İş Ortaklığı	-	-	-	(1.766.130)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı	-	-	-	145.918.895	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Yakacık Gayrimenkul	50.000	81.500	-	(34.596)	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Ortak Girişimler'deki payları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)	Sermayesi (TL)	Sermaye Yedekleri (TL)	Kar Yedekleri (TL)	Net kar/zarar (TL)	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Esentepe	50	1.000.000	-	8.175	4.034.689	Ankara , Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Feriköy	50	100.000	-	4.803	1.710.875	Ankara , Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kurtköy	50	100.000	-	2.157	1.130.995	Ankara , Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kandilli	50	125.660.000	-	106	415.496	Ankara , Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 78 06430 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 785 057 4899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş / İstanbul

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. İzahname’de yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla İhraççı’nın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dâhil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca İhraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Grup’un önemli maddi duran varlıklarını binalar, demirbaşlar, özel maliyetler, yapılmakta olan yatırımlar ve motorlu araçlar oluşturmaktadır.

Grup’un finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıklarının net defter değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bin TL	31 Aralık 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
Net defter değeri	1.218	6.510	28.885	23.412

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

Motorlu araçlar, Şirket’in sahip olduğu 4 aracı içermektedir.

Demirbaşlar, taşınabilir varlıklarını temsil eder ve ofis ekipmanları, mobilyalar, bilgisayarlar, yazıcılar ve diğer iş faaliyetleri için gerekli olan eşyaları içermektedir.

Özel maliyetler, işletmenin OfficeLink için yapılan harcamalar gibi faktörleri içerir.

Yapılmakta olan yatırımlar çoğunlukla OfficeLink için yapılan harcamaları içermektedir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir

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

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Şirket’in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansallarında bulunan maddi duran varlık listesi aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023	Sınıflandırması
Karşıyaka Hilltown AVM	2.010.830	2.894.100	6.238.635	12.744.785	Yatırım amaçlı gayrimenkul

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 12/15 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 335 057 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.
80. Sokak Cad. No: 141
Maltepe 54394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110782 Tic. Sic. No: 38544
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	2.267.520	3.278.750	6.552.160	10.526.720	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Küçükyaş Hilltown AVM ve Ofis ³³	2.191.320	3.149.963	4.844.657	7.277.575	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM ³⁴	1.495.160	2.242.235	4.099.765	7.253.518	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Maltepe Park AVM ve Ofis	1.441.405	2.170.995	4.648.445	7.238.145	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Samsun Piazza AVM ve Otel	1.528.790	2.181.495	3.807.065	6.513.970	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Adana AVM	1.425.580	2.048.035	3.732.367	6.480.453	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kahramanmaraş Piazza AVM	744.245	1.073.875	2.227.320	3.902.975	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İstanbul AVM ³⁵	902.380	1.343.565	2.281.530	3.579.460	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Şanlıurfa Piazza AVM	544.320	804.940	1.752.995	3.009.920	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Ankara AVM ³⁶	690.362	945.470	1.561.315	2.636.433	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
RönesansBiz Küçükyaş Ofis ve Okul ³⁷	722.107	999.663	1.757.794	2.610.461	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Beachtown Projesi ³⁸	234.569	331.517	555.593	790.479	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Ümraniye Arsası ³⁹	93.725	134.730	462.770	767.380	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

³³ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Küçükyaş Hilltown AVM ve Ofis projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 7.093.195 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 7.277.575 bin TL görüldüğünün sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 184.380 bin TL (2022: 175.662 bin TL) olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

³⁴ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

³⁵ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

³⁶ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

³⁷ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan RönesansBiz Küçükyaş Ofis ve Okul projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 2.540.880 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 2.610.461 bin TL görüldüğünün sebebi; gerçeğe uygun değeri 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 değerine eklenmesidir.

³⁸ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Beachtown Projesi'nin TSKB tarafından belirlenen değeri 750.270 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 790.479 bin TL görüldüğünün sebebi; gerçeğe uygun değeri 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 değerine eklenmesidir.

³⁹ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 43/43 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 057 0899
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.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 3/394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

Kozzy AVM ⁴⁰	242.740	287.274	426.756	666.686	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ataşehir Arsası	-	4.465	8.475	13.740	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Turan Arsası	340.910	-	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Antalya	164.620	230.265	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Bursa Arsası	130.055	-	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Mamak Arsası	84.390	-	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Seyrantepe Arsası	45.905	67.375	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Silivri Arsası	44.545	-	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
İzmit Arsası	23.990	-	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Konak Arsası ⁴¹	216.643	-	-	-	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Toplam	17.586.111	24.188.712	44.957.642	76.012.701	

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Şirket'in yönetim kurulu kararı uyarınca İhraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlık yoktur.

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Şirket'in hâlihazırda finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması yoluyla edindiği herhangi bir maddi duran varlık bulunmaktadır. Grup bünyesinde finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar aşağıda sıralanmıştır.

⁴⁰ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Kozzy AVM'nin TSKB tarafından belirlenen değeri 657.180 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 666.686 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri 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 değerine eklenmesidir.

⁴¹ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Ataşehir Bulvarı
No: 100 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Tic. Sic. No: 275489

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: 275440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Şirket	Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Bakırköy	CCTV	31.12.2021-31.12.2024	BAKIRKÖY	418.258	Güvenlik	Securitas Entegre Güvenlik Çözümleri ve Hizmetleri A.Ş.
Göksu	CCTV	31.12.2021-31.12.2024	GÖKSU	562.415	Güvenlik	Securitas Entegre Güvenlik Çözümleri ve Hizmetleri A.Ş.

9.1.2. İhraççı'nın maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB tarafından belirlenmiştir. Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında yer alan Beachtown Projesi'nin de çevre ile ilgili tüm hususları bu kapsamda TSKB tarafından değerlendirilmiştir. Beachtown Projesi'nin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır. Beachtown Projesine ilişkin ÇED Olumlu Raporu alınması için yasal süreçler 2021 yılında başlatılmış ve bu doğrultuda danışman firmalarla çalışmalar Antalya Büyükşehir Belediyesi ile koordinasyon halinde yürütülmektedir. ÇED sürecinde arkeolojik kurtarma kazılarının gerçekleştirilmesi gerekmiş ve Temmuz 2023 itibarıyla kazı işleri tamamlanmıştır. Kazılar sonucu ortaya çıkan taşınır olmayan kültür varlıklarına ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün vereceği karar doğrultusunda ÇED süreci devam edecektir. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 29 Ağustos 2023 tarihli kararı çerçevesinde sahadaki sondaj çukurlarının kapatılması ve kazı rölevesinin hazırlanması talep edilmiş olup halihazırda bu çalışmalar devam etmektedir. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ortaya çıkan taşınır olmayan kültür varlıklarına ilişkin kararına göre proje revizyonu yapılması ihtimali gündeme gelebilecektir.

Grup'un gerçekleştirdiği projelere ilişkin olarak ÇED kararı ve çevre izni süreçlerini aşağıda belirtildiği şekilde usulüne uygun şekilde tamamlanmıştır.

Proje	ÇED Süreci
Karşıyaka Hilltown AVM	48657465 220-02 E-2016245 karar numaralı ve 29 Haziran 2016 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.
Maltepe Park AVM ve Ofis	Kapasite artışı kapsamında 71280893 220-02 E-20221078 karar numaralı ve 25 Mayıs 2022 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.
Optimum İzmir AVM 2. Etap	E-2015126 numaralı ve 17 Mart 2015 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 45/149 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 35 057 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.
Denizkurum Cad. No: 141
Esenyurt 34594 Sığıl - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:341100
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-78300013

Optimum İstanbul AVM	E-71280893-220.03-2837213 sayılı ve 3 Şubat 2022 tarihli ÇED Muafiyet Kararı bulunmaktadır.
Optimum Adana AVM	E-90438820-220.03-2191105 sayılı ve 11 Kasım 2021 tarihli "ÇED Kapsam Dışı" kararı bulunmaktadır.
Samsun Piazza AVM ve Otel	E-66335631-220.03 2201993 sayılı ve 12 Kasım 2021 tarihli ÇED Muafiyet Kararı bulunmaktadır.
Kahramanmaraş Piazza AVM	2011/60 karar numaralı ve 16 Kasım 2011 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.
Şanhurfa Piazza AVM	B.09.4.İLM.0.63.07.00/308-2805 sayılı ve 14 Mayıs 2012 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	24304062 sayı ve 8 Ağustos 2014 tarihli "ÇED Olumlu" kararı alınmıştır.
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis	4 Aralık 2014 tarihli "ÇED Olumlu" kararı alınmıştır.
Optimum Ankara AVM	AVM, ÇED Yönetmeliği'nin yürürlükte olmadığı dönemde inşa edilmiştir. AVM'de, herhangi bir tadilat yapılması durumunda, ÇED muafiyet yazısı alınacaktır.
Beachtown Projesi	"ÇED Olumlu" kararı alınması için yasal süreçler 2021 yılında başlatılmıştır. Bu kapsamda danışman firmalarla çalışmalar Antalya Büyükşehir Belediyesi ile koordinasyon halinde yürütülmektedir.

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

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

Grup, portföyündeki projelerini finanse etmek için farklı bankalarla çeşitli finansman anlaşmaları imzalamıştır. Bu finansman anlaşmalarında teminat olarak ise belirli AVM'ler üzerinde ipotekler kurulmuş, aynı zamanda taşınır rehni veya ana şirket garantisi şeklinde teminatlar da verilmiştir. Bu teminatlardan ticari işletme rehni şeklinde verilen tek teminat, Göksu Gayrimenkul'ün 5 Kasım 2020 tarihinde kredi veren sıfatıyla Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile imzaladığı 525.000.000 TL tutarlı kredi sözleşmesi kapsamında ticari işletmesinin tamamının üzerinde Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu uyarınca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine tesis ettiği ticari işletme rehnidir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No: 24 Kat: 3 Çankaya / ANKARA
 Ankara Ticaret Sicil V.D. 27.957/4899
 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.
 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
 V.No: 29101/10783 T.C. Sic. No: 27440
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlama nın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Neden i	Veriliş Tarihi	Tutarı
Karşıyaka Hilltown AVM	İpotek	Akbank T. A.Ş.	Kredi teminatı	20.11.2017	232.500.000 Avro
Şanlıurfa Piazza AVM	İpotek	Akbank T. A.Ş.	Kredi teminatı	31.05.2023	130.000.000 Avro
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	İpotek	QNB Finansbank A.Ş.	Kredi teminatı	13.09.2017	315.000.000 Avro
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	İpotek	QNB Finansbank A.Ş.	Kredi teminatı	15.09.2017	6.000.000 TL
Maltepe Park AVM ve Ofis	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Kredi teminatı	07.12.2021	347.850.000 TL
Maltepe Park AVM ve Ofis	İpotek	Denizbank A.Ş.	Kredi teminatı	30.11.2023	120.000.000 Avro
Optimum Adana AVM	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Kredi teminatı	08.12.2020	918.750.000 TL
Optimum Ankara AVM	İpotek	Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch	Kredi teminatı	17.03.2023	108.350.000 Avro
Optimum İstanbul AVM	İpotek	BNP Paribas	Kredi teminatı	23.09.2021	200.000.000 Avro
Optimum İzmir AVM	İpotek	Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch ve Bank of China Limited Singapore Branch	Kredi teminatı	10.11.2022	203.000.000 Avro

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Bah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:6 Çankaya / ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 275157
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.
Sıhhiye Cad. No: 14
Esenyurt 34394 Sıhhiye - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 288440
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Samsun Piazza AVM ve Otel	İpotek	Türkiye İş Bankası A.Ş.	Kredi teminatı	26.03.2021	1.100.000.000 TL
------------------------------	--------	----------------------------	-------------------	------------	---------------------

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

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi

Varlık ismi	Ekspertiz değeri (Bin TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Karşıyaka Hilltown AVM	12.744.785	2023REVC261 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	10.526.720	2023REV611 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM ⁴²	7.253.518	2023REVC260 / 30.09.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Maltepe Park AVM ve Ofis	7.238.145	2023REV606 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Küçükyağ Hilltown AVM ve Ofis ⁴³	7.093.195	2023REV605 / 24.10.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Samsun Piazza AVM ve Otel	6.513.970	2023REV609 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Adana AVM	6.480.453	2023REVB314 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kahramanmaraş Piazza AVM	3.902.975	2023REVB315 /30.09.20	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İstanbul AVM ⁴⁴	3.579.460	2023REV610 / 30.09.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Şanlıurfa Piazza AVM	3.009.920	2023REVB316 / 30.09.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Ankara AVM ⁴⁵	2.636.433	2023REVB313 / 30.09.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

⁴² Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

⁴³ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Küçükyağ Hilltown AVM ve Ofis projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 7.093.195 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 7.277.575 bin TL görülmesinin sebebi; gerçeğe uygun değeri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 184.380 bin TL (2022: 175.662 bin TL) olarak gerçeğe uygun değerine eklenmesidir.

⁴⁴ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

⁴⁵ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.