

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Genel Kredi Sözleşmeleri

Grup, mevcut faaliyetlerini finanse etmek ve sermaye ihtiyaçlarını gidermek üzere birtakım bankalarla genel kredi sözleşmeleri akdetmiştir. Grup'un imzalanan genel kredi sözleşmeleri uyarınca belirli bir üst limite kadar nakdi ve gayri nakdi her çeşit krediyi kullanma hakkı bulunmaktadır. Bu sözleşmeler kapsamında Grup'un toplam mevcut kredi limiti 30 Eylül 2023 itibarıyla yaklaşık 35.478.238.454 TL'dir⁶⁷.

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

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

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

Kredi Sözleşmeleri

Altunizade Gayrimenkul Genel Kredi Sözleşmesi

Altunizade Gayrimenkul, 16 Kasım 2017 tarihinde Akbank T.A.Ş. ile toplam 155.000.000 Avro tutarlı bir genel kredi sözleşmesi imzalamıştır. Genel kredi sözleşmesi uyarınca Akbank T.A.Ş., Altunizade Gayrimenkul'e tanıdığı kredi limiti dahilinde, Altunizade Gayrimenkul'e TL veya başka herhangi bir para cinsinden, teminatsız ya da herhangi bir teminat karşılığı, nakdi veya gayrinakdi krediler kullandırabilecektir. Genel kredi sözleşmesi uyarınca, Altunizade Gayrimenkul'ün sermayesini temsil eden payların sahipliğinde gerçekleşecek yüzde onu aşan değişimler Akbank T.A.Ş.'nin iznine tabidir. Halka arza ilişkin olarak Rönesans Gayrimenkul'ün

⁶⁷ ABD Doları ve Avro kredi limitleri 30 Eylül 2023 için geçerli TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilmiştir.

ortaklık yapısında meydana gelecek değişiklik için Akbank T.A.Ş. tarafından [•] tarihinde bir muvafakat yazısı imzalanarak bu hususlarda gerekli izinler alınmıştır.

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:10 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Buro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
251

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Rüyükdere Cad. No: 141
Kat: 5 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Mersis No: 0291011078300013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

- Mel 4 Gayrimenkul'ün Altunizade Gayrimenkul'den olan alacakları Akbank T.A.Ş.'nin genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar Akbank T.A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Altunizade Gayrimenkul'ün maliki olduğu ve İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler mahallesi, 26024 ada, 1 parselde bulunan arsa üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine 232.500.000 Avro bedelli, süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede, birinci sırada üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.
- Mel 4 Gayrimenkul'ün maliki olduğu Şanlıurfa Piazza AVM ve arsası üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine 130.000.000 Avro bedelli, süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde ikinci derecede, birinci sırada üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.

Bostancı Gayrimenkul Genel Kredi Sözleşmesi

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

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

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

Genel kredi sözleşmesi ve ekleri kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Rönesans Gayrimenkul genel kredi sözleşmesine ek sözleşmeye 270.000.000 TL'ye kadar müteselsil kefil sıfatıyla taraf olmuştur.
- Bostancı Gayrimenkul'ün mevcut ve/veya gelecekteki kiracıları ile tüm kira sözleşmelerinden ve sigorta poliçelerinden doğmuş veya doğabilecek tüm alacakları ile Rönesans Gayrimenkul'den olan alacakları Türk Ekonomi Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Bostancı Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Türk Ekonomi Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Y.Şh. Atatürk Bulvarı
No:140/12 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D.734 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**
252

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7630-0013

- Bostancı Gayrimenkul'ün Türk Ekonomi Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve T. Garanti Bankası A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Türk Ekonomi Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.

Esentepe Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

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

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

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:6 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 25 01 4630
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 5
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279101/0282 Tic. Sic. No: 278440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

verilen hesaplar üzerinde teminat temsilcisi sıfatıyla Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch lehine rehin tesis edilmiştir.

- Esentepe Gayrimenkul'ün maliki olduğu Optimum İzmir AVM üzerinde Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch, ICBC Turkey Bank Anonim Şirketi Ankara Şubesi ve Bank of China Limited lehine 203.000.000 Avro bedelli, süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede ipotek tesis edilmiştir.

Feriköy Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

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

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

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

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

Göksu Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Göksu Gayrimenkul, kullanmış olduğu hissedar kredilerinin geri ödenmesinin kısmi finansmanı amacıyla 5 Kasım 2020 tarihinde kredi veren sıfatıyla Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile 525.000.000 TL tutarlı kredi sözleşmesi imzalamıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya M. Ataturk Bulvarı
No:144/105 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
254

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Bağdat Caddesi No: 14
34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 30840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Kredi sözleşmesi kapsamında, Rönesans Gayrimenkul'ün pay sahipliği yapısı bakımından, Ilıcak Ailesi'nin Rönesans Gayrimenkul üzerindeki yönetim kontrolünün sona ermesine yol açmayacak nitelikteki devirler hariç olmak üzere, Göksu Gayrimenkul ve Rönesans Gayrimenkul'ün pay sahipliği yapısında doğrudan veya dolaylı herhangi bir değişiklik yapılması veya Göksu Gayrimenkul ve Rönesans Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün değişmesi veya bu sonuçlardan birini veya tamamını doğuracak şekilde herhangi bir sözleşmenin veya belgenin imzalanması veya bu yönde anlaşılması halinde Göksu Gayrimenkul kullanmış olduğu kredileri faizi ve diğer masrafları ile birlikte geri ödeyecektir.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Göksu Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin tamamı Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Göksu Gayrimenkul'den olan alacakları Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin kredi sözleşmesinden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Göksu Gayrimenkul'ün Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. nezdinde açtığı, Türkiye Cumhuriyeti vergi daireleri tarafından tahsil edilen vergi ve diğer kamu alacaklarının ödenmesi amacıyla açılmış ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Göksu Gayrimenkul'ün Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün Göksu Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine rehin ve intifa hakkı tesis edilmiştir.
- Göksu Gayrimenkul'ün kira sözleşmeleri, Rönesans Gayrimenkul ile 26 Haziran 2019 tarihinde imzaladığı AVM yönetim sözleşmesi, sigorta poliçeleri de dahil olmak ilgili alacak devir sözleşmesinde belirtilen alacakları Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Göksu Gayrimenkul'ün maliki olduğu Optimum Adana AVM üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede ve Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka mahallesi, 11528 ada, 10 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede 918.750.000 TL bedelli müşterek üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.
- Göksu Gayrimenkul ait Ankara Ticaret Sicili'ne 234792 numarası ile kayıtlı bulunan ticari işletmenin bütünü üzerinde 28 Ekim 2016 tarihli, 29871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu uyarınca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine rehin tesis edilmiştir.

Kozyatağı Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

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

Kredi sözleşmesi kapsamında, Kozyatağı Gayrimenkul'ün sermayesini temsil eden payların bir veya daha fazlasının üçüncü kişilere devredilmesi, hisse devri olup olmadığına bakılmaksızın Kozyatağı

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
255 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Cad. No: 141
Etiler 34394 Sıgılı - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-5013

Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün el değiştirmesi halinde borç muaccel hale gelecektir. İlgili devir işleminin gerçekleşmesinden en az otuz gün önce ve tamamlanmasından itibaren beş gün içerisinde yeni pay sahipliği yapısının yazılı olarak bildirilmiş olması ve ilgili devir işleminin gerçekleşmesinden sonra Kozyatağı Gayrimenkul'ün yönetim kontrolünün Rönesans Gayrimenkul'e veya Rönesans Gayrimenkul tarafından kontrol edilen herhangi bir tüzel kişiye ait olması durumunda söz konusu hüküm uygulanmayacaktır. Kozyatağı Gayrimenkul, halka arz, borçlanma aracı ve benzeri sermaye piyasası araçlarının ihraç etmek suretiyle elde ettiği gelirin tamamını kredinin geri ödemesinde kullanacaktır.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

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

Kurtköy Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

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

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

- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'ın Kurtköy Gayrimenkul'den olan alacakları, Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch'in kredi sözleşmesi'nden doğan alacaklarına ardıl kılınmış ve söz konusu alacaklar Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch'e devredilmiştir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si Rönesans Gayrimenkul tarafından garanti edilmiştir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün kredi sözleşmesi ve eklerinden doğan yükümlülüklerinin %50'si Europe Realty Holdings Pte Ltd tarafından garanti edilmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul ve Euro Crescent'ın Kurtköy Gayrimenkul sermayesinde sahip olduğu payların %100'ü üzerinde Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch lehine rehin hakkı tesis edilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Yen. Atatürk Bulvarı
No:144/35 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 135 047 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sarıyıldırım Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 40
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

- Kurtköy Gayrimenkul'ün mağaza kira sözleşmeleri, diğer kira sözleşmeleri, hissedarlara verilen krediler dahil fakat bunlarla sınırlı olmaksızın Kurtköy Gayrimenkul'ün gelir getiren tüm ticari faaliyetlerine ilişkin akdedilmiş ve akdedilecek tüm sözleşmelerden doğan alacakları Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch'e devredilmiştir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün ICBC Turkey Bank A.Ş. ve Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. nezdinde açtığı ve ilgili hesap rehin sözleşmesinde verilen hesaplar üzerinde Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch lehine rehin tesis edilmiştir.
- Kurtköy Gayrimenkul'ün maliki olduğu Optimum Ankara AVM üzerinde süresiz ve fekki bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde birinci derecede birinci sırada 108.350.000 Avro bedelli üst sınır ipoteği tesis edilmiştir.

Mel 2 Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

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

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

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:10 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 35 037 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
257
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Kat: 9 34394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.co
Mersis No: 0291-0110-7838 0033

Salacak Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Salacak Gayrimenkul, 20 Nisan 2021 ve 6 Ekim 2023 tarihinde tadil edildiği haliyle QNB Finansbank A.Ş. ile Salacak Gayrimenkul'ün finansal borçların refinansmanını sağlamak amacıyla 157.000.000 Avro nakdi kredi ve yatırım harcamalarının kısmi finansmanını sağlamak amacıyla toplamda azami 43.000.000 Avro tutarında nakdi kullandırımı konusunda 12 Eylül 2017 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye Rönesans Gayrimenkul garantör sıfatıyla taraf olmuştur.

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

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

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

Tarabya Gayrimenkul

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/127 Çankaya / ANKARA
Ankara Sicil Sicil V.D. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 141
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 298440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7850-0013

kredi sözleşmesi kapsamında kredi verenlerin yazılı ön onayı olmaksızın Rönesans Gayrimenkul'ün Tarabya Gayrimenkul üzerindeki yönetim kontrolünü kaybetmesine neden olacak pay devirleri veya Rönesans grubu içerisinde gerçekleştirilen pay devirleri hariç bir pay devri gerçekleştirilmesi halinde Tarabya Gayrimenkul kullanmış olduğu krediyi bütün faizi ve masraflıyla derhal erken geri ödeyecektir.

Kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

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

Bakırköy Gayrimenkul Kredi Sözleşmesi

Bakırköy Gayrimenkul, IVF Investment and Credit Pte. Ltd. ve Gamstar Pte. Ltd. ile toplam 160.000.000 ABD Doları tutarında ihraç ettiği borçlanma araçlarının itfasının finansmanı ve işletme sermayesinin finansmanı ilişkin kredi kullandırımı konusunda 13 Nisan 2023 tarihli bir kredi sözleşmesi imzalamıştır. Gamstar Pte. Ltd.'nin tamamı GRPL'nin ilişkili şirketlerinden Eurovest Pte. Ltd'ye aittir.

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:149/106 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 053 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
259 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Akmerkezi B3 Blok Kat: 14
No: 34394 Sıdli - İSTANBUL
V.No: 2910110785 Tic.Sic.No: 278840
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7810-0013

Bakırköy Gayrimenkul – Denizbank A.Ş. Genel Kredi Sözleşmesi

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

Genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi kapsamında Bakırköy Gayrimenkul' n hissedarlık yapısında gerçekleşecek doğrudan veya dolaylı değişiklikler Denizbank A.Ş.'nin onayına tabi olacaktır. Bununla birlikte taraflar, Bakırköy Gayrimenkul' n kontrolünün Ilıcak Ailesi⁶⁸ dışında bir aileye/kışıye/şirkete geçmesi sonucunu doğurmayacak hisse devri işlemlerinin Denizbank A.Ş.'nin onayını gerektirmeyeceği üzerinde mutabık kalmışlardır. Genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi kapsamında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

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

⁶⁸ Genel kredi sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesine ek vadeli kredi sözleşmesi kapsamında Ilıcak Ailesi; Erman Ilıcak, annesi, babası, eşi, kardeşleri veya çocuklarından her birini veya bunların tamamını veya bunların birlikte birkaçını ifade etmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM şİRKETİ
 ankaya  n .h. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5  ankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar Y.D. 745 067 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
260 ANONİM şİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sıf y kdere Cad. No: 144
Etiler/Beşiktepe 34394 Sışli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 40
V.N.O: 151601
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7000-0019

Hissedarlar Sözleşmeleri

RGY Hissedarlar Sözleşmesi

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

13 Temmuz 2023 tarihinde akdedilen Katılma Belgesi kapsamında Euro Cube, Euro Efes S.à r.l'nin sahip olduğu B Grubu hisselerini devraldığını ve RGY Hissedarlar Sözleşmesi'de ön görülen yükümlülüklerle tabi olduğunu kabul etmiştir. Euro Cube ve Euro Efes S.à r.l, GRPL'in tamamen sahibi olduğu tamamı dolaylı iştirakidir.

Rönesans Emlak Geliştirme ile Euro Cube 28 Kasım 2023 tarihinde RGY Hissedarlar Sözleşmesi'ni tadil etmek üzere halka arzın gerçekleşeceği tarihe kadar Şirket'in kurumsal yönetimini düzenlemek üzere bir protokol imzalanmıştır. 28 Kasım 2023 tarihli protokol ile tadil edildiği haliyle RGY Hissedarlar Sözleşmesi'nin bazı önemli hükümleri aşağıdaki şekildedir:

- Euro Cube'ün Şirket sermayesinin en az %15'ini temsil eden paylara sahip olduğu müddetçe protokolde yer verilen bazı stratejik konularda alınacak kararlar bakımından veto hakkı olacaktır.
- A grubu payların devri bakımından belirli kısıtlamalar öngörülmüştür.
- Yönetim kurulunun oluşturulması ve bazı kararlara (yönetim kurulu toplantılarının sıklığı ve karar nisapları dahil olmak üzere) ilişkin yönetim kurulu ile genel kurulun toplantılarına (genel kurulun toplanma sıklığı, genel kurul toplantısına çağrı usulü ve genel kurul toplantılarının gerçekleştirilmesi dahil olmak üzere) ilişkin çeşitli hükümler bulunmaktadır.

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

Esentepe Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Etiler, Atatürk Bulvarı
No:14/104 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 145
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic.Sic.No: 27830
Mersis No: 0291-0110-78300013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

Kurtköy Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

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

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

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Üst. An. Atatürk Bulvarı
No:146/16 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 273505 / V.D. 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273505 / V.D. 057 4699
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-783600013

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

Feriköy Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

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

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

Kandilli Gayrimenkul'ün Hissedarlar Sözleşmesi

24 Eylül 2012 tarihinde Şirket ve Milta Turizm İşletmeleri A.Ş. arasında bir hissedarlar sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket'ten alınan bilgi uyarınca Milta Turizm İşletmeleri A.Ş.'ye ait paylar öncelikle 9

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

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
263
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 149
Kat: 3 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27434
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Mart 2017 tarihinde tescil edilen kısmi bölünme neticesinde İlke Turistik Yatırımlar A.Ş.'ye devrolmuş ve ardından İlke Turistik Yatırımlar A.Ş.'nin 2 Mart 2021 tarihinde tescil edilen birleşme işlemi ile Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. ile birleşmiştir. Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. külli halefiyet hükümleri çerçevesinde, söz konusu hissedarlar sözleşmesinin tarafıdır. Taraflar bu sözleşme ile Kandilli Gayrimenkul'ün yönetimi ve idaresine ilişkin konuları belirlemiş ve Ümraniye Arsası'nın idaresi ve muhtemel geliştirme projelerine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Taraflar arasında akdedilmiş hissedarlar sözleşmesinin önemli hükümleri aşağıda yer almaktadır:

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

Adi Ortaklık Sözleşmeleri

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Eski. Atatürk Bulvarı
No:144/20 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 235 051 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Kat: 3 Beşiktaş / İstanbul
V.No: 2910110785 Tic.Sic.No: 288840
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7850-0013

Akdeniz Atatürk Kültür Sanat Eğlence ve Yaşam Parkı Yapımı ve İşletilmesi işinin tamamlanmasına veya ilgili işin kapsamında yapıldığı sözleşmenin feshedilmesine kadar devam edeceği öngörülmüştür.

Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi – Rönesans Gayrimenkul Anonim Şirketi İş Ortaklığı Sözleşmesi

17 Mayıs 2013 tarihinde Salacak Gayrimenkul ve Şirket, İller Bankası Anonim Şirketi tarafından arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı esasına dayalı olarak ihalesine konu İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi'nde yer alan taşınmazda inşaat ve sair işlerin gerçekleştirilmesi ve inşa edilen yapıların bütün olarak veya bağımsız bölümler halinde satılması amacıyla Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi – Rönesans Gayrimenkul Anonim Şirketi İş Ortaklığı Sözleşmesi'ni imzalamışlardır. Söz konusu bu adi ortaklığa Salacak Gayrimenkul'ün katılma oranı %99,90, Rönesans Gayrimenkul'ün katılma oranı %0,10'dur. Söz konusu bu adi ortaklığın, İller Bankası Anonim Şirketi tarafından arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı esasına dayalı olarak ihalesine konu İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi'nde yer alan taşınmazda inşaat ve sair işlerin gerçekleştirilmesi ve inşa edilen yapıların bütün olarak veya bağımsız bölümler halinde satılması işinin tamamlanmasına kadar devam edeceği öngörülmüştür.

İnşaat Danışmanlığı, Yönetim Danışmanlığı ve Tesis Yönetim Sözleşmeleri

Şirket ile Bağlı Ortaklıklar'dan Altunizade Gayrimenkul, Bakırköy Gayrimenkul, Göksu Gayrimenkul, Kozyatağı Gayrimenkul, Mel 2 Gayrimenkul, Mel 3 Gayrimenkul, Mel 4 Gayrimenkul, Salacak Gayrimenkul ve Tarabya Gayrimenkul arasında, ilgili Bağlı Ortaklık'a ait AVM'lerin, ofis alanları ve konut alanlarının inşaat ve yönetim danışmanlığı ile tesis yönetim hizmetlerinin Şirket tarafından sağlanması ve AVM yönetim Şirket tarafından yürütülmesi konusunda akdedilmiş sözleşmeler bulunmaktadır. Sözleşmeler uyarınca Şirket aşağıdaki hizmetlerin yerine getirilmesinden sorumlu olacaktır:

- İlgili Bağlı Ortaklık'ın, sermaye giderleri ve inşaat projesi yönetimi ile kiracılar tarafından yapılacak tamir, restorasyon, yeniden yapılandırma işlerinin denetimi,
- İlgili AVM'nin işletmesinin yönetimi,
- İlgili AVM ile ilgili tüm teknik ve idari işlerin yürütülmesi,
- İlgili Bağlı Ortaklık'ın AVM'deki kiracıları ile ilişkilerini yürütülmesi ve boşalan kiralananabilir alanlarda Bağlı Ortaklık adına yeni kiralamarlar yapılması,
- İlgili AVM'nin mali işlerinin ve muhasebesinin idare edilmesi,
- İlgili AVM'ye ait demirbaşların muhafaza edilmesi,
- İşin niteliği ve ticari teamüller gereği işin kapsamında varsayılan tüm iş ve hizmetler.

Sözleşmelerin süresi 12 ay olup, Bağlı Ortaklık ve Şirket dilerse, bu süre son bulmadan en geç bir ay önce yazılı bildirimde bulunarak sözleşmeyi fesih yönündeki iradesinin diğer tarafa bildirebilecektir. Herhangi bir bildirim yapılmaması halinde sözleşme süresi bir yıl daha uzatılmış kabul edilecektir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144/100 Çankaya/ANKARA
Ankara Telefonlar V.D. 335 057 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.
Nispetiye Cad. No: 14
Kat: 5 34390 Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 27440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

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

Varlık ve Tesis Yönetimi Sözleşmesi

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

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

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

Varlık Yönetim Sözleşmeleri ve Gayrimenkul Yönetimi ve Kiralama Hizmetleri Sözleşmeleri

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144/20 Çankaya/ ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 135 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 144
Kat: 3 Beşiktaş - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7839000131

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:6 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 235 051 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: 34394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 40
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-2050-0013

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

İzahname'de yer alması gereken 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal yıllar için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel amaçlı bağımsız denetim raporları Ek 3'te yer almaktadır.

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

Şirket'in 30 Eylül 2023, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan konsolide finansal tabloları ve dipnotları PwC tarafından denetlenmiştir. İlgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü olarak olumlu görüş bildiren raporlar düzenlenmiştir.

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

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

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

Şirket, kâr dağıtımı hususunda SPK'n ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyar.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 14/200 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 245 65 / 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 F
Etiler/Beşiktaş - Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

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

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

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

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

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

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

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

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Grup'un taraf olduğu tüm derdest doğabilecek toplam risk, yaklaşık 13.334.931,78 TL'dir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144/2 Kat:10 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 275 057 4690
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
ANONİM ŞİRKETİ
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi Ek [6]'da yer alan bağımsız hukukçu raporunda bulunmaktadır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM şİRKETİ
ankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 14 Kat: 15 ankaya / 06100 K.R.
Ankara / orumlar V.D. 715 957 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.ř.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEğERLER
ANONİM şİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.ř.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.ř.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler Kat: 20394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 283840
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.ř.
Mersis No: 0291-0110-783000073

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Nama Yazılı	-	54.883.112	90,04	1,00	54.883.112	15,3

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

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye ye Oranı (%)
B	Nama Yazılı	-	6.074.338,00	9,96	1,00	6.074.338,00	1,7

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

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

24.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:141/105 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 23.05/4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Cad. No: 141
Kat: 5 Beşiktaş/İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 291011
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

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

Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

Kârdan Pay Alma Hakkı

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

Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

a) Hakkın Doğumu ve Ödeme Zamanı

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

b) Zamanaşımı

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

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

Yoktur.

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:10 Çankaya/ANKARA
Ankara Ticaret Sicil No: 272
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

272
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Kat: 5 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
V.Ne: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

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

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

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

e) Kâr payı avansı

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

Oy Hakkı

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

Yeni Pay Alma Hakkı

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kayıtlı No: V.D. 235 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

273
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Günlükler Cad. No: 141
Kat: 5 34399 Beşiktaş - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Nispetiye
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78360003

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

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı

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

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı

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

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı

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

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı

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

Genel Kurula Davet ve Müzakerelere Katılma Hakkı

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

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144
Ankara Kurumlar V.D. 730674698
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

274
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 339800
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-78300013

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

İptal Davası Açma Hakkı

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

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

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

Azınlık Hakları

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:1 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

275
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Kadıköy Mah. Cad. No: 141
Etiler Kat: 4 Kat: 4 Sıfı - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

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

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

Özel Denetim İsteme Hakkı

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

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

1 Aralık 2023 tarih ve 2023/29 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket, 303.716.888 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in Mevcut Ortakları'nın yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak, 54.883.112,00 TL tutarında artırılması suretiyle Şirket çıkarılmış sermayesinin 358.600.000,00 TL'ye yükseltilmesine, artırılan 54.883.112,00 TL sermayeye tekabül eden 54.883.112 adet payın ilgili mevzuata uygun olarak halka arz edilmesine karar vermiştir.

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

Yoktur.

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 738 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

276
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Cad. No: 141
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 30400
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-78300013

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

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

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

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

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Nispetiye, Atatürk Bulvarı
No:141/142 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 131 057 4199
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

277
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

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

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

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

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka Arz Edilecek Paylar, Şirket'in Mevcut Ortaklar'ından Euro Cube'ün sahibi olduğu toplam 6.074.338,00 TL nominal değerli 6.074.338 adet B grubu nama yazılı paydan oluşan mevcut paylar ve Şirket tarafından ihraç edilecek 54.883.112 adet B grubu paydan oluşan paylardır. Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam nominal değeri 60.957.450,00 TL olup, bunların mevcut çıkarılmış sermayeye oranı %20,07, sermaye artırımını sonrasında ulaşılacak 358.600.000,00 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeye oranı ise %17 olacaktır. Bununla birlikte, Şirket kayıtlı sermaye sistemine tâbi olup, Paylar'dan satılamayan paylar olması durumunda, satılamayan paylar yönetim kurulu kararı ile iptal edileceğinden, nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir.

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

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

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

ANONİS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:15 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D.745 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

278
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Ankara Mah. Sad. No: 141
V.No: 2910110783 T.C.S.K.No: 14100
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi

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

Başvuru Şekli

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

- i. **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek kişiler ve (ii) yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan ve merkezi Türkiye’de bulunan tüm tüzel kişilerdir. SPK Kurul Karar Organı’nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca işbu izahnamenin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan kişiler ve bu kişilerin eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
- ii. **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye’de bulunan a) aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları (girişim sermayesi yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım fonları hariç olmak üzere), emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, b) emekli ve yardım sandıkları, 17.07.1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu geçici madde 20 uyarınca kurulmuş olan sandıklar, c) kamu kurum ve kuruluşları, TCMB ve ç) nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul’ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır. SPK Kurul Karar Organı’nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış oldukları müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisi kapsamında değerlendirilmeyecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde yalnızca SPK Kurul Karar Organı’nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı’na uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:140 Kat:Çankaya Ankara
Ankara Şubeleri V.D.736 057 4499
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

279
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No:14 Kat:14
Etiler Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 291611/03555000000000000000
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-2890-0013

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 141/26 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 435 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

280

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Muzikdere Cad. No: 141/2
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

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

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

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

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

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

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

Nakden Ödeme

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

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma

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

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

Teminata Varlık	Alınacak	Teminat Katsayısı	Teminata Uygulanacak Fiyat	Alınma	Teminat Uygulanacak Fiyat	Bozumunda
--------------------	----------	----------------------	-------------------------------	--------	------------------------------	-----------

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:160/10 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 067 4999

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

281
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Anonim Şirketi
Euro Cube Private Limited

281
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Anonim Şirketi
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	%95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde işlem anındaki cari alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları ("ÖSBA") (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%85	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında ve Kira Sertifikalarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık gösterge fiyatı veya Özel Sektör Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında ve Kira Sertifikalarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı /işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikası (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören kira sertifikalarını teminata konu edebilir.)	%85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günlük ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	%90	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için sabah ilk açıkladığı gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi	%100	-	-
Vadeli Döviz Mevduat Blokesi (Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi	%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir

		yabancı para için anlık döviz alış işi kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.
--	--	---	---

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

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

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

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

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

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut varlıklarını teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan varlıklar üzerinde, hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi hâlinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden resen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri resen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Satışı gerçekleştirilen pay bedelleri konsorsiyum üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin kendilerine bildirildiği günü takip eden en geç ikinci tam iş günü saat 12:00'ye kadar Ak Yatırım tarafından

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:143/23 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

283
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 291011
www.denizyatirim.co
Mersis No: 0291-0110-7800-0013

Akbank T.A.Ş. İstanbul Kurumsal Şube nezdinde açılan TR23 0004 6007 6388 8000 5046 79 numaralı halka arz hesabına komisyon kesintisi yapılmaksızın gönderilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

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

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

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

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

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

c) Başvuru yerleri:

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:6 Çankaya / ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 275007
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

284
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 5
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2710110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

KONSORSİYUM LİDERLERİ

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center, 4. Levent, İstanbul

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

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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

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

DenizBank A.Ş. MobilDeniz mobil uygulaması, İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com) ile 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefon ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri,

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında da müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

KONSORSİYUM ÜYELERİ

[•]

Her bir konsorsiyum üyesinin teminata kabul edeceği varlıklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Varlık
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Akbank T.A.Ş.	[•]
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. DenizBank A.Ş.	[•]
[•]	[•]

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde ve hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket tarafından

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 106/6 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 725 057 4639

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

285
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Euro Cube Private Limited

285
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Şişli
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 308440
www.denizyatirim.com

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Mersis No: 0291-0110-7830-0013

dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla konsorsiyum üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine iletilmesini takip eden en geç üçüncü tam iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

a) Talep toplama öncesinde aşağıdaki durumlardan birisinin oluşması hâlinde, Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler, karşılıklı anlaşmaya vararak, aralarında imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni derhâl sona erdirip halka arzı durdurulabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebileceklerdir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle halka arza ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, salgın hastalık, deprem, su baskını gibi doğal afetlerin ve mücbir sebeplerin meydana gelmesi,
- Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından, dünyada ve/veya Türkiye'de önemli sonuçlar doğuran ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya İhraççı'nın faaliyet gösterdiği sektör ya da İhraççı'nın mali bünyesindeki gelişmelerin, Halka Arz Edilecek Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- İhraççı, İhraççı'nın yöneticileri, doğrudan ve dolaylı ortakları veya bağlı kuruluşları hakkında payların pazarlanmasını veya halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli takip başlatılması,
- Halka Arz Edenler tarafından halka arzdan vazgeçilmesi,
- Nihai halka arz fiyatının veya halka arz yapısının tespiti ile ilgili olarak (özellikle Konsorsiyum Liderleri tarafından önerilen fiyat istikrarı ve/veya teşvikler) Konsorsiyum Liderleri ve Halka Arz Edenler arasında uzlaşmaya varılamaması,
- SPK ve/veya Borsa İstanbul izinlerinin verilmemesi.

b) Talep toplamanın başlamasından dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasına kadar geçen süre içinde aşağıdaki durumlardan birinin oluşması hâlinde, Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilebilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 133/45 Çankaya / ANKARA
Ankara Durumlar V.D. 735 05 4899

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.
Deniz Mah. No: 141
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

- Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, halka arzın tamamlanmasını engelleyebilecek önemli bir sebebin ortaya çıkması,
- Nihai halka arz fiyatının veya halka arz yapısının tespiti ile ilgili olarak (özellikle Konsorsiyum Liderleri tarafından önerilen fiyat istikrarı ve/veya teşvikler) Konsorsiyum Liderleri ve Halka Arz Edenler arasında uzlaşmaya varılamaması,
- Toplanan kesin talebin Halka Arz Edilecek Paylar'ın miktarından az olması,
- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'nden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, salgın hastalık, deprem, su baskını gibi doğal afetlerin ve mücbir sebeplerin meydana gelmesi,
- Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından, dünyada ve/veya Türkiye'de önemli sonuçlar doğuran ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya İhraççı'nın faaliyet gösterdiği sektör ya da İhraççı'nın mali bünyesindeki gelişmelerin, Halka Arz Edilecek Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- İhraççı, İhraççı'nın, yöneticileri, doğrudan ve dolaylı ortakları veya bağlı kuruluşları hakkında payların pazarlanmasını veya halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli takip başlatılması.

Yukarıda (a) ve (b) maddelerinin uygulanmasında "önemli sebep", halka arzın tamamlanmasını engelleyebilecek nitelikte, uygulamada "önemli sebep" olarak kabul edilen durumlar ile dünyanın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri de içermektedir.

c) Dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte, dünyanın başlıca finans piyasaları veya Türkiye'de ciddi olumsuz ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmelerin oluşması hâlinde, Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından aralarında imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilebilir ve halka arz iptal edilir.

Yukarıda (b) ve (c) maddelerinde yer alan koşullar sebebiyle, talep toplama sürecinin başlamasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen sürede halka arzın iptali hâlinde, Halka Arz Edenler nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerinin TCMB gecelik faizi üzerinden nemalandırılmış tutarlarını ilgili yatırımcılara ödeyecektir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:149/165 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 736 057 4899

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.
Etiler Mah. Cadd. No: 14
Etiler 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

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

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep adetlerinin 1 adet ve katları şeklinde olması şarttır. Tüm yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının ait olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8. maddesi ve İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği madde 24 uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya Halka Arz Edenler tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine iletilmesini takip eden üçüncü tam iş gününe kadar teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki (2) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut Ortaklar için yeni pay alma hakkı, ortak satışı yanında sermaye artırımını yoluyla da halka arzın gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların fiyatını, değerini, yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde pay sahiplerinin ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi ve kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Kişi	Kurum
Kamil Yanıkömeroğlu	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Özgür Canbaş	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Yağmur Yaşar	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Sercan Yüksel	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Ömer Sinan Tekol	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Yalım Gürakan	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Melis Kapancı	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Özlem Songur	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 2/2 Kat: 5 Çankaya / ANKARA
Ankara Bilumlar V.D. 735 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


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


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 26440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-78300013

Ali Alper	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Erhan Benim	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Elif Batuş	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Sarper Demiray	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Kevser Kök	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Ece Dinç Erteztük	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Onur Üzmez	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
İsmail Yiğit Köse	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Doruk Sekmen	Rönesans Holding A.Ş.
Kıymet Fidan	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Uğur Sebzeci	Rönesans Holding A.Ş.
Emre Baki	Rönesans Holding A.Ş.
Mert Erdoğan	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ahmet Kemal Atasoy	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Stüleyman Cengiz	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Engin Yegül	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nesligül Onyedioğlu	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Duygu Haker Şen	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ali Can Selçuk	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Canan Serbest	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kemal Ulaş Ünalan	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yiğit Can Ayla	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Serra Cevahir	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Muhammed Furkan Aktaş	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Pınar Ayşe Aras	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 10 Kat: 5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 788 057 4099

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Kadıköy Mah. Etiler Cad. No: 141
Kat: 3 34394 SSK - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 291011/0785 MERSİ No: 0833001
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013

Mehmet İlgen	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Çağlar Şengil	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Dilek Erdoğan	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hakan Ateş	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tanju Kaya	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Bora Böcügöz	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Hüseyin Melih Akosman	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Sinan Yılmaz	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Enver Erdem	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tuğba Çakın	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Cumhur Örnek	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Hakan Durakoğlu	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Orkun Gödek	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mehmet Akif Yıldıztekin	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Nurullah Erdoğan	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Murat Pişkinsüt	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
İhsan Engindeniz	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Melda Finanser	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Pınar Taştutan	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Hakkı Evren Yıldırım	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Çağatay Ünsal	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ege Özer	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Muhsin Keskin	Esin Avukatlık Ortaklığı
Seray Karaalp	Esin Avukatlık Ortaklığı
Bora Kılıç	Esin Avukatlık Ortaklığı

Serap Süer	Esin Avukatlık Ortaklığı
Mehmet Numan Özdemir	Esin Avukatlık Ortaklığı
Ali Çetin	Esin Avukatlık Ortaklığı
Ahmet Semih Aktaş	Esin Avukatlık Ortaklığı
Ahmet Furkan Karagölge	Esin Avukatlık Ortaklığı
Burak Özpoyraz	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Reşat Aktaş	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Selçuk Özçalışan	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Doruk Kocagil	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İlayda Aysal	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Melike Doğan	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18. maddesi uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin en az %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:105 Kat:9 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 785 957 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: 14 Kat: 9
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 286440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

zorunludur. SPK, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya Halka Arz Edenlerin talebi de dikkate alınarak bahsi geçen asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar azaltmaya veya bir kat daha artırmaya yetkilidir.

Halka arz edilecek toplam 60.957.450,00 TL nominal değerli payların;

[*] TL nominal değerdeki (%[*])'lik kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a,

[*] TL nominal değerdeki (%[*])'lik kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a,

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdelere:

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 5'inci fıkrası hükmü kapsamında talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda, kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Halka arzda herhangi bir yatırımcı grubuna herhangi bir ayrıcalık tanınmamaktadır.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının, bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda; o grupta bulunup da talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş tüm yatırımcılara (bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara yatırımcı başına olmak üzere) en az bir adet pay dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının, bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden fazla olduğu durumlarda ise, hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına, Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri de dikkate alınarak ihraççı tarafından Kurul'un II-5.2 Sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19. maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 12 Kat: 6 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 067 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Kat: 3 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 Mersis No: 0291011078300010
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7836-0013

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için, talep toplama sonucunda payların dağıtımı sırasında bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların yalnızca en yüksek miktartlı talep tutarları hesaplamada dikkate alınacaktır. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınan durumlarda, dağıtıma konu olacak talep Konsorsiyum Liderleri tarafından belirlenecektir.

Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması hâlinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktartlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilir tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcıların, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü; talepte bulundukları konsorsiyum üyelerine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenmeleri mümkündür.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 TL nominal değerdeki 1 adet nama yazılı payın satış fiyatı Ak Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu ile [*] TL olarak belirlenmiştir.

SPK'nın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) hükümlerine uygun olarak satış fiyatı yapılacak bir özel durum açıklamasıyla talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce veya söz konusu süreler içerisinde izahname değişikliği gerektirmeksizin aşağı yönlü revize edilebilir. Fiyatın talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce revize edilmesi durumunda halka arza en erken

yapılacak özel durum açıklamasını takip eden ikinci gün başlanacak, revizenin talep toplama süresi içerisinde yapılması durumunda ise belirlenen halka arz süresine en az 2 iş günü ilave edilecektir.

Konsorsiyum üyelerinin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti *	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurularda ki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga vergisi	Diğer
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Ak Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu, yasal süresi içinde KAP'ta ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Halka Arz Edenler'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Şirket'in Mevcut Ortaklar'ının yeni pay alma hakları, Şirket'in halka açılması amacıyla Paylar için talepte bulunacak yatırımcılar lehine, tamamen kısıtlanmıştır.

Paylar karşılığında Şirket doğrudan fon elde edecektir. Mevcut Ortaklar dolaylı yoldan menfaat elde edebilir. Zira Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelebilecek kârlılıktan Mevcut Ortaklar hem kâr payı hem de mevcut paylarının değer kazanması yoluyla kazanç sağlayabilirler. Ayrıca Paylar'ın ikincil piyasadaki borsa fiyatının Mevcut Paylar'ının değerinin belirlenmesi açısından bir ölçüt olması da Mevcut Ortaklar bakımından dolaylı bir menfaat sayılabilir.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya M. Ataturk B. Yolu
No:14/100 Çankaya/ANKARA
Ankara Merkezli V.D. 735 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Esentepe 34394 Sisli - İSTANBUL
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin 25.1.3.2 (c) bölümünde yer almaktadır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara satış yalnızca Konsorsiyum Liderleri aracılığıyla yapılacaktır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye'de gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Liderleri ve konsorsiyum üyeleri, "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Halka Arz Edenler, Konsorsiyum Liderleri ve konsorsiyum üyeleri arasında Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi [6] tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, halka arz edilecek paylarla ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Halka Arz Edenler ve konsorsiyumun hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler ve dağıtım ile ilgili hükümler ile işbu izahnamenin 25.1.4. numaralı bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümler içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar üzerinden halka arz geliri ve Halka Arz Eden Pay Sahibi Şirket paylarının halk arzından pay satış geliri elde edecektir. Halka arza aracılık eden yatırım kuruluşu halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal danışmanlık yapan kuruluş danışmanlık ücreti, denetim raporu hazırlayan bağımsız denetim şirketi de denetim ücreti elde edeceklerdir.

Şirket ile (i) halka arza aracılık eden Ak Yatırım ile Deniz Yatırım (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı (iii) PwC, (iv) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve (v) TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. (i) Ak Yatırım ile Deniz Yatırım (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı, (iii) PwC, (iv) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve (v) TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. (i) Ak Yatırım ile Deniz Yatırım'ın elde edeceği aracılık komisyonu, (ii) Esin Avukatlık Ortaklığı'nın elde edeceği hukuki danışmanlık ücretleri, (iii) PwC'nin elde edeceği denetim ücretleri, (iv) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin elde edeceği değerleme

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Etn. Atatürk Bulvarı
No:1 Kat:5 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 7 5 0 5 7 4 6 9 9
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.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-78300013

ücretleri ve (v) TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi'nin elde edeceği ücret haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu ve işbu İzahname'nin hazırlanması ve halka arzda danışmanlık yapan Esin Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Esin Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı halka arzla ilişkin sunulan danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Esin Avukatlık Ortaklığı ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Şirket ile finansal tablolarının özel amaçlı bağımsız denetimini yapan PwC arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. PwC ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. PwC'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PwC'nin, Şirket'in pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. PwC, Şirket'e sunduğu özel amaçlı bağımsız denetim hizmetleri karşılığında ücret elde etmiştir. PwC ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Şirket ile bağımsız gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, Şirket'in pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmetleri karşılığında ücret elde etmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Şirket ile sektör raporunu hazırlayan TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi'nin, Şirket'in pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi, Şirket'e sunduğu sektör raporu hazırlama hizmetleri karşılığında ücret elde etmiştir. TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi ile Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:144/2 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 05 / 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.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:363440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7850-0013

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların Borsa İstanbul Yıldız Pazarı'nda işlem görmesi için başvuru yapılacaktır.

Halka arz bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççı'nın başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığı esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Ak Yatırım ve Deniz Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Ak Yatırım ve Deniz Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin bir taahhüt vermemektedir. Ak Yatırım ve Deniz Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de, gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren [•] gündür.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:5 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
298 298 298 298 298 298 298 298 298 298

AKY
Euro Cube Private Limited

298
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No:305440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7800-0013

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

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

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı bölümde belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı, piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren Ak Yatırım ve Deniz Yatırım'a aittir. [Ak Yatırım ve Deniz Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerinde [e]dan sağlanacak kaynağı kullanacaktır.]

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

RÖNESANS YATIRIM MENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:149/16 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 15 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Adresi	İhraççı veya Selefleri veya Ortaklıklarında Son Üç Yıl İçinde Aldığı Görevler
Euro Cube	168 Robinson Road, #37-01 Capital Tower, Singapore 068912	Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in çıkarılmış sermayesinde Euro Cube'ün 65.116.888,00 TL nominal değerinde ve %21,44 oranında payı bulunmaktadır.

Şirket'in Mevcut Ortaklar'ından Euro Cube'ün sahibi olduğu toplam 6.074.338 TL nominal değerli 6.074.338 adet B grubu payların halka arz edilmesi planlanmaktadır. Bu paylar, Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesinin %2'sine tekabül etmektedir.

Aşağıdaki tablo, halka arz öncesi ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamının satılması halinde halka arz sonrası oluşacak Şirket sermaye yapısını göstermektedir.

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
	Nominal Değer	Oran (%)	Pay Grubu	Nominal Değer	Oran (%)	Pay Grubu
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.	225.477.000	74,24	A	225.477.000	62,88	A
Murat Özgümlü	5.965.000	1,96	A	5.965.000	1,66	A
Kamil Yanıkömeroğlu	7.158.000	2,36	A	7.158.000	2	A
Euro Cube Private Limited	59.042.550	19,44	A	59.042.550	16,46	A
Euro Cube Private Limited	6.074.338	2	B	-	-	-
Halka Açık	-	-	B	60.962.932	17	B
TOPLAM	303.716.888	100,00	-	358.605.482	100,00	-

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 20 Kat: 6 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 2015/574698
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

300
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 7
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 282440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 2910110783
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-00013

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Herleyen aşamalarda tamamlanacaktır.

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket paylarının halka arzı sermaye artırımında artırıma konu payların satışı ve Mevcut Ortaklar'dan Euro Cube'ün sahip olduğu payların satışı şeklinde olacaktır. Şirket tarafından sermaye artırımı suretiyle yeni ihraç edilecek toplamda 60.957.450 adet pay halka arz kapsamında satılacaktır.

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde rekabet gücünün artırılması, Şirket'in büyüme hedeflerinin gerçekleştirilmesi ve Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket sermayesinin mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine kısıtlanarak 358.600.000 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç edilen payların halka arz edilerek pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanması planlanmaktadır.

Şirket'in sermaye artırım dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterile oranlarda ve amaçlarda kullanılması planlanmaktadır.

Bu çerçevede, halka arz kapsamında elde edilecek net gelirin, makul bir ekonomik gerekçeye dayanmak koşuluyla, verilen aralıklar içerisinde kalınmasına özen gösterilerek, aşağıda yer aldığı şekilde finansal borç geri ödemesinde, ilişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesinde, yatırımlarda ve işletme sermayesi olarak kullanılması amaçlanmaktadır.

- Finansal borç geri ödemesi: Elde edilecek fonun %60 - %65'lik bölümünün, Grup'un çeşitli kredi sözleşmeleri kapsamındaki finansal borçlarının geri ödemesinde kullanılması planlanmaktadır.
- İlişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesi: Elde edilecek fonun %5 - %10'luk bölümünün Grup'un ilişkili taraflara ticari olmayan borcunun geri ödemesinde kullanılması planlanmaktadır.
- Yatırımlar: Elde edilecek fonun %10 - %20'lik bölümünün Grup'un çeşitli yatırımlarının finansmanında kullanılması planlanmaktadır.
- İşletme sermayesi: Elde edilecek fonun %10 - %15'lik bölümünün Grup'un genel işletme sermayesinin güçlendirilmesi amacıyla kullanılması planlanmaktadır.

Halka arz gelirlerinin kullanım yerlerine ilişkin bilgilere, aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

RÖNESANS YATIRIM MENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/10 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 266440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Fonun Kullanım Yeri	Net Halka Arz Gelirine Oranı
Finansal borç geri ödemesi	%60,00 - %65,00
İlişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesi	%5,00 - %10,00
Yatırımlar	%15,00 - %20,00
İşletme sermayesi	%10,00 - %15,00
TOPLAM	100

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

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:10 Kat:3 Çankaya / ANKARA
Ankara Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Cad. No: 14 L
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-78300013

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

[Herleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

[Herleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Milli. Atatürk Bulvarı
No:14/1 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
304 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 291011
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-735-0013

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde ihraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Ak Yatırım	Aracılık Hizmetleri
Deniz Yatırım	Aracılık Hizmetleri
Esin Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
PwC	Bağımsız Denetim Hizmetleri
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mütessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi	Sektör Raporu Hazırlanması

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönem finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Adresi: Süleyman Seba Caddesi, Bjk Plaza, B Blok, No. 48, Kat. 9 Beşiktaş/İstanbul

Telefon: 0212 326 60 60

Faks: 0212 326 60 50

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Baş Denetçi: Burak Özpoymaz, SMMM

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in finansal tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde olumlu görüş vermiştir:

"1. Görüş

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Eylül 2023, 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihli konsolide finansal durum tabloları ile 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dokuz aylık hesap dönemlerine ve 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; konsolide kar veya zarar tabloları,

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:14 Kat:9 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 157 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14 Kat: 9
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

konsolide diğer kapsamlı gelir tabloları, konsolide özkaynaklar değişim tabloları ve konsolide nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 30 Eylül 2023, 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dokuz aylık hesap dönemlerine ve 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz."

Hukukçu Raporu

İzahname'nin [♣]'da numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Esin Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Ebulula Mardin Cad. Gül Sok. No. 2 Maya Park Tower 2, 34335 Akatlar, Beşiktaş, İstanbul

Telefon: +90 212 376 6400

Faks: +90 212 376 6464

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Esin Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:142/206 Çankaya / ANKARA
Ankara Röneseans 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.
Nispetiye Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:133 Çankaya / ANKARA
Ankara Ticaret Sicil V.D. 335 057 4699
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Etiler 34394 Sisli - İSTANBUL
V.No: 29101/10785
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7630-0013

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dâhil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal araçların yeniden değerlendirilmesinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirketin özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen varlıkları aşağıdaki gibidir:

- 1) **Optimum İzmir AVM:** Gaziemir, İzmir’de bulunmakta olup faaliyete Mart 2012’de başlamıştır. 84 bin m²’lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Esentepe Gayrimenkul’dür. Esentepe Gayrimenkul %50 oranında Rönesans Gayrimenkul’e %50 oranında Euro Crescent’e aittir. Euro Crescent, GRPL’nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Euro Crescent ile olan bu iş ortaklığı, tarafların müşterek kontrole sahip olduğu, ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşılan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket’in ödenmiş sermayesi 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 1.000.000 TL, kar yedekleri ise 8.175.176 TL’dir.

Bin TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Net dönem karı	44.525	711.599	2.764.521	2.511.208	4.034.689
Grup’un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Dönem karında payı	22.264	355.799	1.382.262	1.255.604	2.017.344

- 2) **Optimum İstanbul AVM:** Ataşehir, İstanbul’da bulunmakta olup faaliyete Kasım 2008’de başlamıştır. 41 bin m²’lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Feriköy Gayrimenkul’dür. Feriköy Gayrimenkul %50 oranında Rönesans Gayrimenkul’e, %50 oranında Euro Crescent’e aittir. Euro Crescent, GRPL’in tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Euro Crescent ile olan bu iş ortaklığı, tarafların müşterek kontrole sahip olduğu ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşılan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket’in ödenmiş sermayesi 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 100.000 TL, kar yedekleri ise 4.803.140 TL’dir.

Bin TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Net dönem karı	144.448	617.176	1.518.828	1.216.189	1.710.875
Grup’un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Dönem karında payı	72.224	308.588	759.414	608.095	855.438

- 3) **Optimum Ankara AVM:** Etimesgut, Ankara’da bulunmakta olup faaliyete Ekim 2004’te faaliyete geçmiştir. 38 bin m²’lik kiralanabilir alanı bulunan projenin maliki Kurtköy Gayrimenkul’dür. Kurtköy Gayrimenkul %50 oranında Rönesans Gayrimenkul’e, %50 oranında Euro Crescent’e aittir. Euro Crescent, GRPL’nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir. Euro Crescent ile olan bu iş ortaklığı, tarafların müşterek kontrole sahip olduğu ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşılan tarafların oy birliği ile mutabakatını

gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket'in ödenmiş sermayesi 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 100.000 TL, kar yedekleri ise 2.156.635 TL'dir.

Bin TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Net dönem karı	64.517	123.220	783.849	772.971	1.130.995
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Dönem karında payı	32.257	61.610	391.925	386.485	565.497

- 4) **Ümraniye Arsası:** Ümraniye, İstanbul'da bulunan arsanın toplam alanı 23 bin m²'dir. Bu arsanın maliki Kandilli Gayrimenkul olup Kandilli Gayrimenkul %50 Rönesans Gayrimenkul ve %50 Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. iştirakidir. Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. ile olan bu iş ortaklığı, tarafların müşterek kontrole sahip olduğu ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda vardır. Şirket'in ödenmiş sermayesi 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 125.660.000 TL, sermaye yedekleri 730.800 TL ve kar yedekleri ise 106.030 TL'dir.

Bin TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Net dönem karı	9.180	65.303	524.341	430.868	415.496
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Dönem karında payı	4.590	32.652	262.171	215.434	207.748

- 5) **Florya Arsası:** Şirket'in %50 iştiraki olan Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu payların tamamı 2021 yılında Folkart Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.'ye devredilmiş, adı geçen iştirakin hissedarlığından çıkmıştır.

Bin TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Net dönem karı	43.000	1.038	-	-	-
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Dönem karında payı	21.500	519	-	-	-

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

32.1 Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan tam mükellef kişiler ve kurumlar, Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan dar mükellef kişiler ve kurumlar, sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, tam mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla tam mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu payların BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tâbi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı
0-70.000 TL	%15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, bu tutarın fazlası için	%20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL, bu tutarın fazlası için	%27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL, bu tutarın fazlası için	%35

1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si
için 621.400 TL, bu tutarın fazlası için

%40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tâbidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 15 Temmuz 2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ("7456 sayılı Kanun") ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25 (yirmibeş)'dir.

Ayrıca, 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini (yirmisini) temsil eden payları halka arz eden kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere 5 (beş) hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması halinde ise zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

Buna ilave olarak, KVK'nın 32. maddesine 22 Ocak 2022 tarih ve 31727 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un ("7351 sayılı Kanun") 15. maddesiyle eklenen bentler uyarınca, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına kurumlar vergisi oranının 1 puan indirimli olarak uygulanacağı düzenlenmiştir. Ancak, 7456 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere anılan kazançlara ilişkin kurumlar vergisi oranı 5 puan indirimli olarak uygulanacaktır. Yine 7351 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren 1 puan indirimli olarak uygulanır.⁶⁹

Son olarak, 7456 sayılı Kanun'ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca bankalar, leasing ve faktoring firmaları, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta, emeklilik ve reasürans şirketleri 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlara uygulanmak üzere %30 (otuz) oranında kurumlar vergisine tabi olacaktır.

⁶⁹ Ancak, 7456 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançların ihracata isabet eden kısmı için ihracattan elde edilen kazançlara ilişkin indirimden faydalanılması halinde ayrıca bu indirim uygulanmaz.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere 2 (iki) tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun tam mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu 2 (iki) şartı sağlamayan bir kurum dar mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kurumların Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının ve vergisel yükümlülüklerinin tespitinde Türkiye ile ilgili yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Dar mükellefiyete tâbi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tâbi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancının doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1 Borsa'da işlem gören payların vergilendirme esasları:

BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi 2025 yılının sonuna kadar GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (yatırım ortaklığı payları hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, 3'er (üçer) aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank - MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate

alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 (on beş) olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, kanunen %15 (on beş) olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kurum varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma paylarından elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar ile iki yıldan fazla süreyle elde tutulan girişim sermayesi yatırım fonu ve gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarından elde edilen kazançlar için %0 (sıfır); (ii) KVK'nın 2/1. maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn'ye göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler için %0 (sıfır); ve (iii) (ii) numaralı alt kırımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 (on) olarak uygulanır.

Yatırımcılar, yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 14/4 Çankaya / ANKARA
Rönesans Yatırım A.Ş. V.B. 37 067 4439
Ankara

313
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Euro Cube Private Limited
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 27840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7833-0013

olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kurum varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

3'er (üçer) aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkiyatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen 3 (üç) aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkiyat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (üç) aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle, tam mükellef ve dar mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkiyet suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkiyat edilen vergilerin tâbi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkiyata tâbi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkiyata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkiyata tâbi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının 3'er (üçer) aylık dönemler itibarıyla tevkiyata tâbi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkiyata tâbi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5. maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla %0 (sıfır) olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkiyat uygulamalarında, tevkiyata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) dar mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) dar mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin alınması ve bu belgenin aslı ile noter veya bu ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin 1 (bir) örneğinin duruma göre ilgili vergi dairesine veya vergi sorumlularına ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerlidir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (on beş) (hâlihazırda 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 (sıfır) oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri GİB'in www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tâbi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve 2 (iki) yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tâbi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu'na belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 (on) veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000-TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK 86/2. maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tâbi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tâbi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK'nın 101/2. maddesi uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur.

Dar mükellef gerçek kişilerin vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşmaların lehe hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen 2. takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı
No: 113, 06500 Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Tic. Sic. No: 275057 / 06500

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.
Tic. Sic. No: 275057 / 06500
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275057 / 06500
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7030-0013

Bu istisnanın amacı kurumların sermaye yapılarının güçlendirilmesi, finansman sıkıntılarının giderilmesi, bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına imkan sağlanması ve işletmelerin finansal bütynelerinin güçlendirilmesidir. Bu kapsamda, bağlı değerlerin başka bir bağlı değere (örneğin iştirak hissesine) dönüşmesi sonucunu doğuran işlemlerden elde edilen kazançlar bu istisnadan yararlanamayacaktır.

İstisna edilen kazançtan 5 (beş) yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tâbi olacak vergileme tam mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden dar mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tâbi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un ("6322 sayılı Kanun") 35. maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip tam mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1. maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya İsmail Atatürk Bulvarı
No: 34 Kat: 6 Çankaya - ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 33 957 4689
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

317

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Etiler 24394 Sisli - İSTANBUL
V.No: 2910110/83 HESKİNGA
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7250-0013

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6(b) maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile ("4842 sayılı Kanun") yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanun ile değişik 94/6(b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) dar mükellef gerçek kişilere; (v) dar mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca %10 (on) oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 (sıfır) oranında uygulanır). Tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tâbi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanun ile eklenen 22/2. maddesi uyarınca tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si (ellisi)) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü (yüzü)) üzerinden %10 (on) oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 (on) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tâbi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde ret ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir. Kâr paylarında elde etme, hukuki ve ekonomik tasarruf tarihi itibarıyla gerçekleşirken; avans kâr payı dağıtımında kurum ortakları açısından elde etme, kurumun yıllık safi kazancının kesinleşip, kârın nakden veya hesaben dağıtıldığı, diğer bir ifadeyle avansın kâr dağıtım kararı uyarınca dağıtılan kârdan mahsup edildiği tarihte gerçekleşecektir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6(b-ii) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (on)'dur)

tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101/5. maddesi gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25 (yirmibeş)⁷⁰ dir.

Bununla birlikte, KVK'nın 5/1(a) maddesi uyarınca, tam mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tâbi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları ile katılma paylarının fona iadesinden doğan gelirler kurumlar vergisinden müstesnadır. 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik ile diğer yatırım fonlarından elde edilen gelirler için uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ise son verilmiştir. Yapılan değişiklik, 15 Temmuz 2023 tarihinden itibaren iktisap edilen yatırım fonu katılma payları için uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Dolayısıyla, diğer yatırım fonu katılma payları ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

⁷⁰ 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini (yirmisini) temsil eden payları halka arz eden kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere 5 (beş) hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması halinde ise zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

Buna ilave olarak, KVK'nın 32. maddesine 7351 sayılı Kanun'un 15. maddesiyle eklenen bentler uyarınca, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına kurumlar vergisi oranının 1 puan indirimli olarak uygulanacağı düzenlenmiştir. Ancak, 7456 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere anılan kazançlara ilişkin kurumlar vergisi oranı 5 puan indirimli olarak uygulanacaktır. Yine 7351 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren 1 puan indirimli olarak uygulanır.

Son olarak, 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca bankalar, leasing ve faktoring firmaları, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta, emeklilik ve reasürans şirketleri 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlara uygulanmak üzere %30 oranında kurumlar vergisine tâbi olacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Milli Atatürk Bulvarı
No:100/33 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 745 067 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

319

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
881 Üsküdere Cad. No: 141
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830 0013

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3. maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (on)'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No:141/36 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4693
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

320

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783
Vergi No: 2910110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

**RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Çankaya Mh. Atatürk Bulvarı
No: 10 Kat: 5 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 785 057 4099

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Am

Euro Cube Private Limited

AYŞATINIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14
Fırtına Sok. 34394 Sisli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910107830 Mersis No: 029101078300000001
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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

34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Çankaya Mahallesi, Atatürk Blv, No: 144/146, Çankaya/Ankara adresindeki Şirket'in merkezi ve başvuru yerleri ile Şirket'in internet sitesi (www.rgy.com.tr) ile KAP'ta tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahname'de yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.),
- 2) İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tabloları.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Blv. No: 144/146 Çankaya/ANKARA
Ankara Tic. Sic. No: 275 657 4689
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

322
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
V.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 278440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

35. EKLER

[Not: Ekler güncellenecektir.]

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

EK 3: 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 4: 30 Eylül 2023 ve 24 Ekim 2023 tarihli ve 2023REVC262, 2023REV608, 2023REVB315, 2023REVC261, 2023REV604, 2023REV605, 2023REV612, 2023REV606, 2023REV611, 2023REVB314, 2023REVB313, 2023REV610, 2023REV610, 2023REVC260, 2023REV609, 2023REVB316 ve 2023REV607 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları

(Boyutu sebebiyle yalnızca ekteki USB'de elektronik olarak ibraz edilmiştir.)

EK 5: 30 Eylül 2023 ve 24 Ekim 2023 tarihli ve 2023REVC262, 2023REV608, 2023REVB315, 2023REVC261, 2023REV604, 2023REV605, 2023REV612, 2023REV606, 2023REV611, 2023REVB314, 2023REVB313, 2023REV610, 2023REV610, 2023REVC260, 2023REV609, 2023REVB316 ve 2023REV607 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları'na ilişkin Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 6: 24 Kasım 2023 tarihli Sektör Raporu ve Sektör Raporunu Hazırlayan Kuruluş'tan alınan sorumluluk beyanı

EK 7: Esin Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan bağımsız hukukçu raporu

EK 8: Halka arz gelirlerinin kullanım yerlerine ilişkin Yönetim Kurulu Raporu

Ek 9: Borsa İstanbul Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Men. Atatürk Bulvarı
No: 73/10785 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D: 335 057 4899
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 14
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
V.NÖ: 2910110785 T.C.SİC.NÖ: 288440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7836-0013