

- 05 Misan 2024

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
151 ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



AVM platformu ünvanını sürdürmektedir. Bu AVM'ler; Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut, Maltepe Park AVM ve Ofis, Kozzy AVM, Hilltown AVM ve Optimum İstanbul AVM'dir.³⁶

- Şirket, çeşitli yurtiçi ve yurtdışı bankalardan sağladığı finansman çerçevesinde, Türkiye'de kullanılmayan bankaların mevcudiyeti de dahil olmak üzere, kredi kullanımıyla ilgili olarak herhangi bir bankada yaklaşık %20'den fazla bir konsantrasyona sahip değildir. Bu durum, Şirket'in finansal riskleri dağıtmak ve çeşitlendirmek amacıyla çeşitli finansal kuruluşlarla iş birliği yaparak kredi kaynaklarını çeşitle kaynaklardan elde ettiğini göstermektedir.

Dezavantajlar:

- Grup'un döviz borçluluğu yüksek olduğundan kur şoklarına karşı kırılgandır.
- Grup, ticari gayrimenkul portföyü açısından İstanbul'un Anadolu yakasına odaklanmış olup Grup'un İstanbul'un Avrupa yakasında varlığı bulunmamaktadır.
- Otellerin gelir ve karlılıklarının arttığı bu dönemde Grup'un portföyünde sınırlı otel bulunmaktadır.
- Ticari gayrimenkullerin kira artış oranları Borçlar Kanunu ve yasal düzenlemelere göre belirlenmekte olup, yasal olarak artış ile ilgili sınır bulunmaktadır.
- Ortak alan giderleri kiralanan metrekareler ve anlaşmalar çerçevesinde kiracılardan tahsil edilmekte, tamamı yansıtılmamaktadır.
- İstanbul, Ankara ve İzmir dışındaki şehirlerde, Avrupa'da ikamet eden ve Türkiye'yi ziyarete gelen Türk vatandaşları, mevsimsellik etkisi yaratarak gelir ve karlılıkta dalgalanmaya sebep olmaktadır.

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 3.307.707 bin TL olan net satış hasılatı, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %27 oranında artarak 4.201.418 bin TL seviyesine çıkmıştır. 31 Aralık 2023 itibarıyla ise 31 Aralık 2022'ye göre hasılat %19,3 oranında artarak 5.010.863 bin TL seviyesine çıkmıştır. 31 Aralık 2021'e kıyasla, 31 Aralık 2023 tarihinde net satış hasılatında görülen %51,5 oranındaki artışın sebebi gelir kategorilerinden biri olan ciro bazlı kira gelirinin, pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumu sebebiyle artan döviz, pandemi sebebiyle yavaşlayan sektörün canlanması ve enflasyonun tüketici davranışları üzerinde yarattığı etki ile sabit kira sözleşmeleri karşısında ağırlığının artmasıdır. Grup'un konsolidasyon kapsamındaki net satış hasılatını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	3.124.934	4.014.933	4.745.409
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	105.272	121.676	210.213

³⁶ TR International Gayrimenkul Danışmanlık Müessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanan ve ekte paylaşılan sektör raporundan alınmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
26.0000 Mah. Akatlar Mah.
No: 14/146, Çankaya / ANKARA
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Tic. Sic. No: 270957 / 00000000000000000000

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2024

Konut satış gelirleri	33.409	6.611	-
Diğer gelirler	44.092	58.198	55.241
Net satışlar	3.307.707	4.201.418	5.010.863

İhraççı'nın İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla düzeltilmiş brüt karı esas olarak ticari gayrimenkul ve ofis aracılığıyla elde ettiği kira gelirlerinden oluşmakta olup, söz konusu tutarlar aşağıda yer almaktadır. Bu doğrultuda, İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla konsolide brüt karının varlık türlerine göre dağılımı aşağıda gösterilmektedir.

Bin TL	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	31 Aralık 2023	%
Karma proje	1.191.107	52,5	1.352.626	51,6	1.790.367	56,4
AVM	967.160	42,7	1.128.993	43,1	1.170.314	36,9
Diğer	108.768	4,8	140.619	5,4	211.261	6,7
Toplam brüt kar	2.267.035	100,0	2.622.238	100,0	3.171.942	100,0

Düzeltilmiş brüt kar³⁷, konsolide brüt karı ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların brüt karının toplamını temsil eder.

Bin TL	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	31 Aralık 2023	%
Karma proje	1.191.107	43,7	1.352.626	43,0	1.790.367	46,7
AVM	1.443.915	52,9	1.665.737	53,0	1.861.173	48,6
Diğer	92.190	3,4	123.868	3,9	179.006	4,7
Toplam düzeltilmiş brüt kar	2.727.212	100,0	3.142.231	100,0	3.830.546	100,0

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

Bin TL	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	31 Aralık 2023	%
İstanbul	1.040.571	45,9	1.202.243	45,8	1.589.217	50,1
İzmir	414.894	18,3	515.619	19,7	738.435	23,3
Samsun	292.796	12,9	330.814	12,6	451.296	14,2
Adana	240.570	10,6	268.527	10,2	360.552	11,4
Kahramanmaraş	161.702	7,1	174.580	6,7	-15.416	-0,5
Şanlıurfa	116.502	5,1	130.455	5,0	47.858	1,5
Ankara	-	0,0	-	0,0	-	0,0
Toplam brüt kar	2.267.035	100,0	2.622.238	100,0%	3.171.942	100,0%

İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla düzeltilmiş brüt karının coğrafi bölgelere göre dağılımı aşağıda gösterilmektedir.³⁸

Bin TL	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%	31 Aralık 2023	%
İstanbul	1.040.571	45,9	1.202.243	45,8	1.589.217	50,1
İzmir	414.894	18,3	515.619	19,7	738.435	23,3
Samsun	292.796	12,9	330.814	12,6	451.296	14,2
Adana	240.570	10,6	268.527	10,2	360.552	11,4

³⁷ İş ortaklıklarının brüt karlarının %50'si de (Şirket'in sahiplik oranı) konsolide finansal tablolar ve ilgili dipnotlarda görülen brüt kar bakiyesinin üzerine eklenmiştir.

³⁸ İş ortaklıklarının brüt karlarının %50'si de (Şirket'in sahiplik oranı) konsolide finansal tablolar ve dipnotlarda görülen brüt kar bakiyesinin üzerine eklenmiştir.

RENESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ
Çarşı Mah. Atılım Bulvarı
Renesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Ankara Yatırımlar V.2.7 65 637 4699

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
153 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Kahramanmaraş	161.702	7,1	174.580	6,7	-15.416	-0,5
Şanlıurfa	116.502	5,1	130.455	5,0	47.858	1,5
Ankara	-	0,0	-	0,0	-	0,0
Toplam	2.267.035	100,0	2.622.238	100,0	3.171.942	100,0

Düzeltilmiş hasılat, konsolide hasılatı ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hasılatının toplamını temsil eder. Şirket'in düzeltilmiş hasılat detayı ise aşağıdaki gibidir³⁹:

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	3.746.442	4.815.983	5.676.842
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	105.272	121.676	210.213
Konut satış gelirleri	33.409	6.611	-
Diğer gelirler	44.092	58.198	55.241
Toplam düzeltilmiş hasılat	3.929.215⁴⁰	5.002.468	5.942.296

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

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

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

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

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
1.	optimumavm şekil	Şirket	2006/07452	28.02.2016	Kayıtlı	
2.	şekil	Şirket	2005/31938	1.08.2015	Kayıtlı	

³⁹ İş ortaklıklarının hasılatlarının %50'si de (Şirket'in sahiplik oranı) konsolide finansal tablolar ve dipnotlarda görülen hasılat bakiyesinin üzerine eklenmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Sarıyer Mah. Akatlar Cad. No: 1
1145 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar Y.D. 735 057 1699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
154 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
12.	plazza	Şirket	2012/111305	31.12.2022	Kayıtlı	PLAZZA
13.	rönesans plazza	Şirket	2013/03752	15.01.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PLAZZA
14.	plazza alışveriş merkezi	Şirket	2013/03690	15.01.2023	Kayıtlı	PLAZZA ALİŞVERİŞ MERKEZİ
15.	rönesans piazza samsun	Şirket	2013/16753	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA SAMSUN
16.	rönesans piazza alışveriş merkezi	Şirket	2013/16734	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA ALİŞVERİŞ MERKEZİ
17.	rönesans piazza kahramanmaraş	Şirket	2013/16762	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA KAHRAMANMARAŞ
18.	rönesans piazza istanbul	Şirket	2013/16746	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA İSTANBUL

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Sarıyer, Yaşam. Alanı, 35000
145 Çarşıyolu, ANKARA
Ticaret Kurumları / D. 35 057 4609

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
156 ANONİM ŞİRKETİ.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Kat: 5 34394 Çekirge - İSTANBUL
www.denizyatirim.com.tr
Mersis: 08030015000000000000000000

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
19.	rönesans piazza şanlıurfa	Şirket	2013/16788	22.02.2023	Kayıtlı	RÖNESANS PIAZZA ŞANLIURFA
20.	rönesansbiz	Şirket	2013/34577	15.04.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ
21.	rönesansbiz tower	Şirket	2013/46364	22.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ TOWER
22.	rönesansbiz istanbul ofisleri	Şirket	2013/46363	22.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ İSTANBUL OFİSLERİ
23.	rönesansbiz istanbul	Şirket	2013/47203	24.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ İSTANBUL
24.	rönesansbiz küçükyaalı	Şirket	2013/47204	24.05.2023	Kayıtlı	RÖNESANSBİZ KUÇUKYALI
25.	optimum şekil	Şirket	2015/61931	24.07.2015	Kayıtlı	 OPTIMUM

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Caddesi, Mah. Atılım Çarşısı
Nispetiye Çarşısı, Kat: 10
Ankara / Beşiktaş / 06107 4699

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Çarşısı, Kat: 10
Etiler / Beşiktaş / 34398
Mersis No: 34390100000000000000

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
26.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62010	24.07.2015	Kayıtlı	
27.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62041	24.07.2015	Kayıtlı	
28.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62101	24.07.2015	Kayıtlı	
29.	optimum şekil	Şirket	2015/61935	24.07.2015	Kayıtlı	
30.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/61992	24.07.2015	Kayıtlı	
31.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62020	24.07.2015	Kayıtlı	
32.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62065	24.07.2015	Kayıtlı	

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
158 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER
ANONİM ŞİRKETİ
05 Nisan 2024

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
33.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62086	24.07.2015	Kayıtlı	
34.	şekil	Şirket	2015/62105	24.07.2015	Kayıtlı	
35.	optimum şekil	Şirket	2015/61923	24.07.2015	Kayıtlı	
36.	optimum şekil	Şirket	2015/61939	24.07.2015	Kayıtlı	
37.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62003	24.07.2015	Kayıtlı	
38.	optimum şehrin değişen rengi şekil	Şirket	2015/62029	24.07.2015	Kayıtlı	
39.	optimum şehrin yeni rengi şekil	Şirket	2015/62095	24.07.2015	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Sakarya Mah. Akatlar Çarşısı
No: 2/26 Çarşı Çarşısı ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 136 057 4650

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

AGU

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
159 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Akatlar Çarşısı
No: 2/26 Çarşı Çarşısı ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 136 057 4650

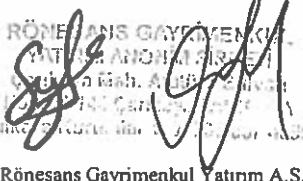
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2024

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
40.	optimum adana	Şirket	2015/65535	7.08.2015	Kayıtlı	Optimum Adana
41.	adana optimum	Şirket	2015/65534	7.08.2015	Kayıtlı	Adana Optimum
42.	hilltown	Şirket	2015/100367	8.12.2015	Kayıtlı	 HILLTOWN
43.	piazza	Şirket	2015/103406	15.12.2015	Kayıtlı	
44.	piazza alışveriş ve yaşam merkezi	Şirket	2015/103407	15.12.2015	Kayıtlı	
45.	piazza şehrin cazibesi	Şirket	2015/103409	15.12.2015	Kayıtlı	
46.	hilltown avm	Şirket	2015/103835	16.12.2015	Kayıtlı	 HILLTOWN AVM

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Soyun Mah. Akmerkez Kat: 3
06580 Çankaya/Ankara
Ankara Ticaret Sicil No: 274943
Ankara Vergi Sicil No: 34399

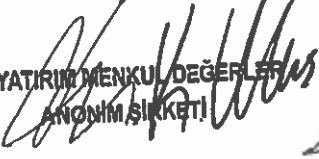


Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
160 ANONİM ŞİRKETİ



Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
54.	hilltown küçükyalı	Şirket	2016/66930	18.08.2016	Kayıtlı	
55.	küçükyalı hilltown alışveriş merkezi	Şirket	2016/66950	18.08.2016	Kayıtlı	
56.	hilltown küçükyalı alışveriş merkezi	Şirket	2016/66935	18.08.2016	Kayıtlı	
57.	hilltown küçükyalı avm	Şirket	2016/66938	18.08.2016	Kayıtlı	
58.	küçükyalı hilltown avm	Şirket	2016/66957	18.08.2016	Kayıtlı	
59.	hilltown avm	Şirket	2016/66924	18.08.2016	Kayıtlı	
60.	küçükyalı hilltown şekil	Şirket	2016/66942	18.08.2016	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mah. Atatürk Bulvarı
No: 146 Çarşı Kat: 4 ANKARA
Ankara Kurumlar M.D. 735 057 4699

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
162

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 10
Etiler Kat: 3 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 24381
Mersis No: 081000024381000000
05 Nisan 2024

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
68.	hilltown karşıyaka şekil	Şirket	2019/81316	29.08.2019	Kayıtlı	
69.	zilyon	Şirket	2019/115154	20.11.2019	Kayıtlı	
70.	let me shop	Şirket	2019/115179	20.11.2019	Kayıtlı	
71.	shoppiness	Şirket	2019/115166	20.11.2019	Kayıtlı	
72.	shoplink	Şirket	2019/115180	20.11.2019	Kayıtlı	
73.	hilltown karşıyaka avm şekil	Şirket	2019/128507	18.12.2019	Kayıtlı	
74.	hilltown karşıyaka alışveriş merkezi	Şirket	2019/128506	18.12.2019	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Cemalpaşa Mah. Akutüpe Sokak
No: 1 Kat: 6 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar M.D. 736 757 4360

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
164 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
75.	optimum premium outlet şekil	Şirket	2020/19205	14.02.2020	Kayıtlı	
76.	optimum maltepe şekil	Şirket	2020/95892	20.08.2020	Kayıtlı	
77.	optimum maltepe	Şirket	2020/95890	20.08.2020	Kayıtlı	
78.	optimum maltepe	Şirket	2020/95891	20.08.2020	Kayıtlı	
79.	work link	Şirket	2021/085811	10.06.2021	Kayıtlı	
80.	office link	Şirket	2021/085813	10.06.2021	Kayıtlı	
81.	colink	Şirket	2021/085812	10.06.2021	Kayıtlı	

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Cemalpaşa Mah. Adalet Yolu
No: 46 Çankaya/ANKARA
Akkademe Kurumları V.D. 735 027 4199

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
82.	atölyepark	Şirket	2021/131978	21.09.2021	Kayıtlı	atölyePark
83.	hilltown sahne	Şirket	2022/047904	4.04.2022	Kayıtlı	HILLTOWN
84.	reklamlink	Şirket	2022/047901	4.04.2022	Kayıtlı	reklamlink
85.	piazza sahne	Şirket	2022/047905	4.04.2022	Kayıtlı	piazza sahne
86.	optimum sahne	Şirket	2022/047908	4.04.2022	Kayıtlı	SAHNE
87.	optimum sahne	Şirket	2022/047910	4.04.2022	Kayıtlı	SAHNE
88.	boneva	Şirket	2023/043663	4.04.2023	Kayıtlı	BONEVA

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Sicil No: 271143 Çankaya / ANKARA
Ankara / Kurumlar V.D. 735 437 439

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

166

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

	Marka	Hak Sahibi Grup Şirketi	Marka No.	Koruma Tarihi	Tescil Durumu	Şekil
89.	emsaİ istanbul	Şirket	2023/086874	6.07.2023	Kayıtlı	
90.	emsaİ maltepe	Şirket	2023/092427	17.07.2023	Kayıtlı	
91.	emsaİ ümraniye	Şirket	2023/092428	17.07.2023	Kayıtlı	
92.	hilltown antalya	Şirket	2023/092424	17.07.2023	Kayıtlı	
93.	hilltown konyaaltı	Şirket	2023/092426	17.07.2023	Kayıtlı	
94.	hilltown beachtown	Şirket	2023/092425	17.07.2023	Kayıtlı	
95.	rlife	Şirket	2023/043659	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	
96.	neva town	Şirket	2023/043664	4.04.2023	Başvurusu yapılmış ancak henüz tescil edilmemiştir.	

05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Cemalpaşa Mah. Altınordu Bulvarı
No: 146 Çarşıya Varış Yolu
ANKARA Kurumlar V.B. 705 057 4000

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

167

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No: 11/16 Çankaya/ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 15 457 4590
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
169

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 34
Etiler Kat: 3 Beşiktaş/İstanbul
www.denizyati.com.tr
Mersis No: 3291-0117-7850-0013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

Grup adına tescilli markalar, Grup faaliyetlerinin yerine getirilmesi için zorunlu olmamakla birlikte, Grup'un sektördeki itibarı ve önemli müşterilerle olan faaliyetlerin devamının temini açısından önemlidir. Grup'un tüm markaları Rönesans Gayrimenkul ve Kozyatağı Gayrimenkul adına tescillidir. Rönesans Gayrimenkul bağlı ortaklık ve iştiraklerine ilgili markaları kullanma (lisans) hakkı vermekte olup buna karşılık yıllık bir ücret fatura etmektedir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın 7.2.1'de yer alan açıklamalarının kaynakları

- GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek 2. Çeyrek ve 3. Çeyrek raporu,
- Colliers International Group Inc. tarafından hazırlanan ve www.colliers.com adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Piyasası Araştırma raporudur.
- Enflasyon Raporu 2023-IV: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/c93937ef-cfa8-49c1-b9be-3b71cfc25f8a/enf23_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-c93937ef-cfa8-49c1-b9be-3b71cfc25f8a-oKfTw9
- TÜİK: <https://www.tuik.gov.tr/>
- Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği – AVM Endeksi 2023 <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-kasim-2023>
- Value Solution Partners – Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü <https://valuesolutionpartners.com/wp-content/uploads/2023/09/2023-Yariyil-Turkiye-Gayrimenkul-Pazari-Gorunumu.pdf>

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Çarşı, Akatlar Mahallesi
Nispetiye Çarşı, Akatlar Mahallesi
Ankara Kurumlar No: 335 037 1899

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
170

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

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

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

Rönesans Varlık'ın paylarının %100 oranında pay sahibi olan Rönesans Holding, holding şirketi olarak faaliyet göstermektedir. Rönesans Holding'in iki gerçek kişi ve iki tüzel kişi olmak üzere dört ortağı bulunmaktadır. Rönesans Holding'in sermayesinin %90,01'ini temsil eden paylara Erman Ilıcak, %4,74'ünü temsil eden paylara İpek Ilıcak Kayaalp, %3,84'ünü temsil eden paylara IFC ve %1,41'ini temsil eden paylara RNS Menkul ve Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Anonim Şirketi sahiptir. Rönesans Holding, Grup'un holding şirkettir ve Grup şirketlerine bilgi işlem, insan kaynakları ve danışmanlık vb. hizmetleri sağlamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Göçmen Mah. Akatlar Kat: 1
No: 115 Çarşı
Ankara Kurumlar No: 1750574599

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
ANONİM ŞİRKETİ
172

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Bağı Ortaklık	Sermayesi (TL)	Sermaye Yedekleri (TL)	Kar Yedekleri (TL)	Net kar/zarar (TL)	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Mel 3 Gayrimenkul	164.000.000	-	3.205.201	759.675.385	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel 4 Gayrimenkul	396.168.922	-	23.367	616.081.277	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Rönesans Yönetim	50.000	-	115.589	1.406.338	Ankara	Varlık Yönetimi	Türkiye
Salacak Gayrimenkul	958.900.750	-	-	2.839.835.461	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Selimiye Gayrimenkul	157.500	-	-	(41.974)	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Tarabya Gayrimenkul	504.600.000	-	-	2.058.572.254	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Salacak Gayrimenkul İş Ortaklığı	-	-	-	40.626	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kabataş Gayrimenkul Adi Ortaklığı	-	-	-	(113.897.973)	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Yakacak Gayrimenkul ⁴²	156.500	-	-	(42.079)	Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Ortak Girişimler'deki payları aşağıdaki gibidir:

Bağı Ortaklık	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)	Sermayesi (TL)	Sermaye Yedekleri (TL)	Kar Yedekleri (TL)	Net kar/zarar (TL)	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Esentepe Gayrimenkul	50	1.000.000	-	8.175.000	1.419.483.000	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Feriköy Gayrimenkul	50	100.000	-	4.803.000	362.202.000	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kurtköy Gayrimenkul	50	100.000	-	2.157.000	286.729.000	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kandilli Gayrimenkul	50	126.941.000	106.830	-	150.648.000	Ankara, Türkiye	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye



⁴² Şirket'in aktif faaliyeti olmamakla birlikte varlığı da bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Kongre Mah. Atatürk Bulvarı
No: 49 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 275757
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Güçlüoğlu Mah. No: 11
Esentepe/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 275757
Mersis No: 02910011000000000000

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

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

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

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

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

Motorlu araçlar, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022’de Şirket’in sahip olduğu 4 aracı içermekteyken, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in bünyesinde araç bulunmamaktadır.

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

Özel maliyetler, işletmenin OfficeLink için yapılan harcamalar gibi faktörleri içerir ve enflasyon muhasebesi uygulamasıyla birlikte 31 Aralık 2022 dönemine ait maliyetler, 2023 alım gücüne getirildiği için bakiyesinde artış görülmektedir.

2022 yılı içerisindeki yapılmakta olan yatırımlar çoğunlukla OfficeLink için yapılan harcamaları içermektedir.

31 Aralık 2023 itibarıyla yapılmakta olan yatırımların 60.822 bin TL tutarındaki kısmı Antalya’da bulunan Beachtown Projesi için harcanan inşaat maliyetleridir. Grup’un Beachtown Projesi için inşaat ruhsatı bulunmaktadır. Yatırımın yapılacağı arazi Antalya Büyükşehir Belediyesi’nden operasyonel kiralama sözleşmesiyle, sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 30 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. 31 Aralık 2023 itibarıyla devam eden kira sözleşmesi

RÖNESANS GAYRİMENKUL
ANONİM ŞİRKETİ
Sakarya Mah. Akmerkez Kat: 5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275557
Vergi No: 3450000000000000

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
175 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



05 Nisan 2024

2047 yılında sona erecek olup finansal tablolarda kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlara İlişkin Bilgiler

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin geçmiş dönemleri 31 Aralık 2023 satın alma gücüne göre endekslenmiştir. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansallarında bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların listesi aşağıdaki gibidir:

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	Sınıflandırması
Karşıyaka Hilltown AVM	7.833.393	10.279.399	14.554.465	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	8.874.517	10.795.994	11.380.480	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis ⁴³	8.808.370	8.331.357	8.699.485	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM ⁴⁴	6.069.006	6.755.183	8.042.470	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Maltepe Park AVM ve Ofis	5.876.181	7.659.243	6.794.725	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Samsun Piazza AVM ve Otel	5.904.602	6.272.901	7.622.565	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Adana AVM	5.543.369	6.149.821	7.207.825	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kahramanmaraş Piazza AVM	2.906.632	3.669.955	4.340.595	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İstanbul AVM ⁴⁵	3.636.596	3.759.277	4.045.523	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Şanlıurfa Piazza AVM	2.178.714	2.888.410	3.307.485	Yatırım amaçlı gayrimenkul

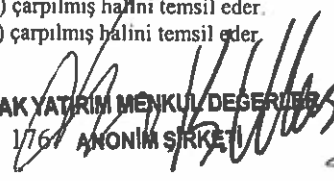
⁴³ Küçükyalı Hilltown AVM ve Ofis projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 649.205 TL (2022: 348.816 TL, 2021: 282.439 TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

⁴⁴ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

⁴⁵ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.


Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
1767 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Optimum Ankara AVM ⁴⁶	2.559.082	2.572.579	2.899.948	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
RönesansBiz Küçükyaı Ofis ve Okul ⁴⁷	2.769.785	2.975.932	2.995.790	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ümraniye Arsası ⁴⁸	364.671	762.506	796.668	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Kozzy AVM ⁴⁹	798.799	727.453	727.795	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ataşehir Arsası	12.086	13.964	15.570	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Antalya Arsası	623.252	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Seyrantepe Arsası	182.362	-	-	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul
Toplam	64.941.417	73.613.974	83.431.389	

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Şirket'in hâlihazırda finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması yoluyla edindiği herhangi bir yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmamaktadır. Grup bünyesinde finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar ise aşağıda sıralanmıştır.

Şirket	Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Bakırköy Gayrimenkul	CCTV	31.12.2021-31.12.2024	Bakırköy Gayrimenkul	418.258	Güvenlik	Securitas Entegre Güvenlik

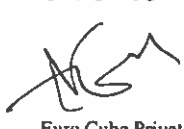
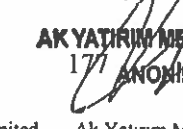
⁴⁶ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

⁴⁷ RönesansBiz Küçükyaı Ofis ve Okul projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 183.655 TL (2022: 79.615, 2021: 64.021 TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

⁴⁸ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in sahiplik oranıyla (%50) çarpılmış halini temsil eder.

⁴⁹ Kozzy AVM projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 48.350 bin TL (2022: 24.286 bin TL, 2021: 21.240 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.



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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
 17 ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024



						Çözümleri ve Hizmetleri A.Ş.
Göksu Gayrimenkul	CCTV	31.12.2021-31.12.2024	Göksu Gayrimenkul	562.415	Güvenlik	Securitas Entegre Güvenlik Çözümleri ve Hizmetleri A.Ş.

Bununla birlikte, Grup'un üzerinde herhangi bir proje gerçekleştirmediği ve 49 yıllık kira sözleşmeleri çerçevesinde kullanım hakkına sahip olduğu iki adet arsa bulunmaktadır.

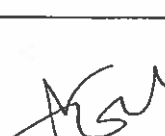
9.1.2. İhraççı'nın maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

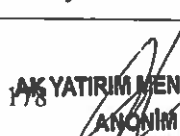
Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB tarafından belirlenmiştir. Maddi duran varlıklarda takip edilen Beachtown Projesi'nin de çevre ile ilgili tüm hususları bu kapsamda TSKB tarafından değerlendirilmiştir. Beachtown Projesi'nin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

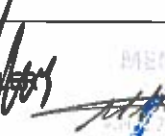
Grup'un gerçekleştirdiği projelere ilişkin olarak ÇED kararı ve çevre izni süreçlerini aşağıda belirtildiği şekilde usulüne uygun şekilde tamamlanmıştır.

Proje	ÇED Süreci
Karşıyaka Hilltown AVM	48657465 220-02 E-2016245 karar numaralı ve 29 Haziran 2016 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.
Maltepe Park AVM ve Ofis	Kapasite artışı kapsamında 71280893 220-02 E-20221078 karar numaralı ve 25 Mayıs 2022 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.
Optimum İzmir AVM 2. Etap	E-2015126 numaralı ve 17 Mart 2015 tarihli "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.
Optimum İstanbul AVM	E-71280893-220.03-2837213 sayılı ve 3 Şubat 2022 tarihli ÇED Muafiyet Kararı bulunmaktadır.


Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKET


Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


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

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

Maddi Duran Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir kısıtlama, ayni hak ya da ipotek yoktur.

Grup, portföyündeki projelerini finanse etmek için farklı bankalarla çeşitli finansman anlaşmaları imzalamıştır. Bu finansman anlaşmalarında teminat olarak ise belirli AVM'ler üzerinde ipotekler kurulmuş, aynı zamanda taşınır rehni veya ana şirket garantisi şeklinde teminatlar da verilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul / Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım Cinsi	Yatırım Cinsi	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Karşıyaka Hilltown AVM	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	Akbank T. A.Ş.	Kredi teminatı	20.11.2017	232.500.000 Avro

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meh. Atatürk Bulvarı
No: 105 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 735 057 4009

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
179 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 HİSAR 2024

Şanlıurfa Piazza AVM	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	Akbank T. A.Ş.	Kredi teminatı	31.05.2023	130.000.000 Avro
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	QNB Finansbank A.Ş.	Kredi teminatı	13.09.2017	315.000.000 Avro
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	QNB Finansbank A.Ş.	Kredi teminatı	15.09.2017	6.000.000 TL
Maltepe Park AVM ve Ofis	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Kredi teminatı	07.12.2021	347.850.000 TL
Maltepe Park AVM ve Ofis	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	DenizBank A.Ş.	Kredi teminatı	05.12.2023	120.000.000 Avro
Optimum Ankara AVM	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım	İpotek	Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch	Kredi teminatı	17.03.2023	108.350.000 Avro
Optimum İstanbul AVM	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım	İpotek	BNP Paribas	Kredi teminatı	23.09.2021	200.000.000 Avro
Optimum İzmir AVM	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım	İpotek	Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch ve Bank of China Limited Singapore Branch	Kredi teminatı	10.11.2022	203.000.000 Avro
Samsun Piazza AVM ve Otel	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	İpotek	Türkiye İş Bankası A.Ş.	Kredi teminatı	26.03.2021	1.100.000.000 TL

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

Grup'un maddi duran varlıklarının değerlendirme raporu olmamakla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının rayiç değerini gösterir değerlendirme raporlarının bilgileri aşağıda sunulmuştur:

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıhhiye Mah. Atatürk Bulvarı
No: 10 Kat: 6 Çankaya / ANKARA
Ankara Kurumlar No: 735057-4009

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin ve Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi

Varlık ismi	Ekspertiz değeri (Bin TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması
Karşıyaka Hilltown AVM	14.554.465	2023REVC419 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Maltepe Piazza AVM, Ofis ve Konut	11.380.480	2023REV1029 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İzmir AVM ⁵⁰	8.042.470	2023REVC418 / 31.12.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Maltepe Park AVM ve Ofis	8.851.795	2023REV1022 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Küçükyaılı Hilltown AVM ve Ofis ⁵¹	8.050.280	2023REV1023 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Samsun Piazza AVM ve Otel	7.622.565	2023REV1027 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Adana AVM	7.207.825	2023REVB454 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kahramanmaraş Piazza AVM	4.340.595	2023REVB456 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum İstanbul AVM ⁵²	4.045.523	2023REV1028 / 31.12.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Şanlıurfa Piazza AVM	3.307.485	2023REVB457 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Optimum Ankara AVM ⁵³	2.899.948	2023REVB455 / 31.12.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
RönesansBiz Küçükyaılı Ofis ve Okul ⁵⁴	2.812.135	2023REV1030 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ümraniye Arsası ⁴⁹	796.668	2023REV1026 / 31.12.2023	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
Kozzy AVM ⁵⁵	679.445	2023REV1024 / 31.12.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ataşehir Arsası	15.570	2023REV1025 / 31.12.2023	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı varlık

⁵⁰ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

⁵¹ Hilltown AVM ve Ofis projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 69.561 TL (2022: 70.083 TL, 2021: 85.702 TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

⁵² Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

⁵³ Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

⁵⁴ Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan RönesansBiz Küçükyaılı Ofis ve Okul projesinin TSKB tarafından belirlenen değeri 2.540.880 bin TL'dir. Bağımsız denetçi raporunda 2.610.461 bin TL görülmesinin.

⁵⁵ Kozzy AVM projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 16.156 TL (2022: 15.853 TL, 2021: 25.562 TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
ANONİM ŞİRKETİ
Sicil No: 274903
Mersis No: 08020037500001000000
Ankara Kurumlar V.D.735 657 4609

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
ANONİM ŞİRKETİ

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2021

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3-15 yıl) itfa edilir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Bilgisayar yazılımlarının net defter değeri 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 1.469 bin TL, 1.279 bin TL, 2.004 bin TL'dir. 31 Aralık 2021 ile kıyaslandığında 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla azalışın asıl sebebi enflasyon muhasebesi sebebiyle maddi olmayan duran varlıkların 2023 yılı alım gücü endeksine getirilmesidir.

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

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

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

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

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Geliştirme harcamaları	360	606	1.523

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

Yoktur.

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

Yoktur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkezi Kat: 10
Kat: 10 Çankaya / ANKARA
Aranış Kuruluş No: 27.13.057/4399

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

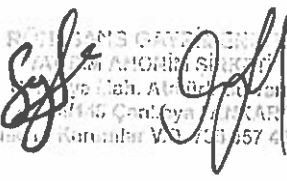
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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

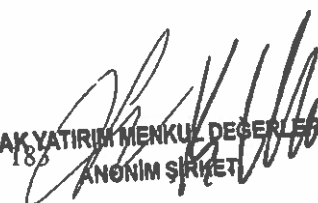
Grup aktifinde bulunan maddi olmayan duran varlıklar kalemlerine ait olarak herhangi bir şerefiye hesaplamasına konu olacak bir işlem bulunmamaktadır.


RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkezi Kat: 10
34398 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 274900
Mersis: 0802003750001000000000000000

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.



Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Akmerkezi Kat: 10
34398 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 274900
Mersis: 0802003750001000000000000000
05 Nisan 2024


Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

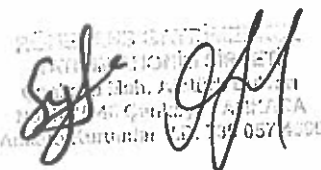
Kurul'un 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TMS'yi uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. TMS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla, TÜFE rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29'u uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda TÜİK tarafından yayınlanan TÜFE verileri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

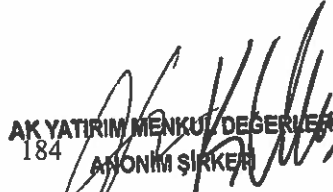
Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları (%)
31 Aralık 2023	1.859,38	1.000	268
31 Aralık 2022	1.128,45	1.647	156
31 Aralık 2021	686,95	2.706	74

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

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir. Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir. Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi

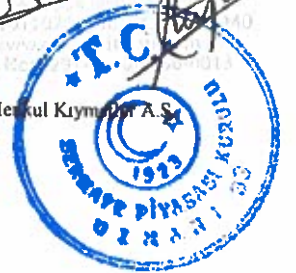

Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
184 ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar	5.809.943	7.220.810	2.576.079
Nakit ve nakit benzerleri	4.228.374	1.788.710	1.597.606
Ticari alacaklar	341.783	364.491	405.106
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	27.670	43.781	91.845
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	314.113	320.710	313.261
Diğer alacaklar	1.589	5.381	2.160
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	809	2.186	322
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	780	3.195	1.838
Finansal yatırımlar	23.238	4.386.970	46.935
Türev araçlar	296.965	260.116	88.419
Stoklar	3.613	-	1.278
Peşin ödenmiş giderler	30.588	118.526	370.084
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	4.788	1.714	15.178
Diğer dönen varlıklar	457.553	294.902	49.313
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar	421.452	-	-
Duran Varlıklar	62.662.202	69.204.699	81.179.409
Diğer alacaklar	67.015	5.622	2.236
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	67.015	5.622	2.236
Finansal yatırımlar	1.713.649	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	7.104.166	8.931.776	11.150.838
Stoklar	-	-	1.255.432
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	52.312.062	59.764.429	67.646.780
Maddi duran varlıklar	74.191	104.019	82.412
Maddi olmayan duran varlıklar	2.004	1.279	1.469
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.004	1.279	1.469
Peşin ödenmiş giderler	39.818	14.300	8.018
Kullanım hakkı varlıkları	166.969	166.629	179.531
Ertelenmiş vergi varlıkları	737.309	211.145	842.995
Diğer duran varlıklar	445.019	5.500	9.698

Deniz Yatırım Menkul Kurumları A.Ş.

Aktif Toplamı	68.472.145	76.425.509	83.755.488
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.024.612	16.936.253	5.323.839
Kısa vadeli finansal borçlar	1.995	-	530.691
Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısmı	1.213.826	16.317.242	2.580.322
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	-	-	30.121
-İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	1.213.826	16.317.242	2.550.201
Ticari borçlar	247.806	396.300	453.620
- İlişkili taraflara ticari borçlar	103.462	227.271	133.045
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	144.344	169.029	320.575
Diğer borçlar	65.316	148.987	1.271.686
- İlişkili taraflara diğer borçlar	36.501	112.111	1.086.285
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	28.815	36.876	185.401
Türev araçlar	328.785	-	135.138
Ertelenmiş gelirler	58.770	41.168	218.719
Dönem karı vergi yükümlülüğü	170	-	90.983
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	15.103	17.052	16.575
Kısa vadeli karşılıklar	18.278	15.504	26.105
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	7.210	7.687	15.152
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11.068	7.817	10.953
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklara ilişkin yükümlülükler	74.563	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	43.597.005	22.077.315	22.733.583
Uzun vadeli finansal borçlar	33.777.015	10.674.504	16.077.334
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	-	-	4.043.320
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	33.777.015	10.674.504	12.034.014
Ticari borçlar	109.918	59.127	40.462
- İlişkili taraflara ticari borçlar	109.918	59.127	40.462
Diğer borçlar	4.355.436	2.939.213	1.806.339
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4.326.921	2.914.514	1.784.196
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	28.515	24.699	22.143
Ertelenmiş gelirler	9.809	2.366	5.109

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SİRKÜLERİ
05.05.2024
186

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Uzun vadeli karşılıklar	12.870	17.270	84.889
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>12.870</i>	<i>17.270</i>	<i>84.889</i>
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.331.957	8.384.835	4.719.450
Özkaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952	2.936.952	2.936.952
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	(2.518)	(10.697)	(9.128)
<i>-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>	<i>(2.518)</i>	<i>(10.697)</i>	<i>(9.128)</i>
Hisse senedi ihraç primleri	5.605.159	5.605.159	5.605.159
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	458.173	455.922	455.922
Geçmiş yıllar karları	15.519.753	13.551.296	28.120.888
Dönem net karı/(zararı)	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556
Pasif Toplamı	68.472.145	76.425.509	83.755.488

Dönen Varlıklar

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

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Nakit mevcudu	53	89	55
Vadesiz mevduatlar	3.838.027	1.084.195	588.772
Vadeli mevduatlar	390.294	704.229	1.008.297
Diğer nakit benzerleri	-	197	482
Toplam nakit ve nakit benzerleri	4.228.374	1.788.710	1.597.606

Nakit ve nakit benzerleri; 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 4.228.374 bin TL, 1.788.710 bin TL ve 1.597.606 bin TL tutarındadır. Nakit ve nakit benzerleri kalemi nakit mevcudu, vadeli ve vadesiz mevduatlar oluşmaktadır. Vadeli mevduatlar ise TL, ABD Doları ve Avro para birimli mevduatlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemdeki %57,7'lik azalış Şirket'in finansal borçluluğunu azaltma faaliyetleri çerçevesindeki nakit ihtiyacına bağlı olarak mevduatlar kalemindeki azalıştan kaynaklanmıştır. 31 Aralık 2023'te sona eren finansal dönemdeki %10,7'lik azalış ise hem finansal borçluluğu azaltma faaliyetlerinden hem de 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemdeki nakit ve nakit benzerlerinin 2022 yıl sonu tüketici fiyat endeksine göre endekslenmesi sonucu artmasından kaynaklanmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
05 HİSAR 2024
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
UZMANI 33

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

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

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
05 Ocak 2024

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

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

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

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

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

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

Duran Varlıklar

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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

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

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

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

05 Nisan 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Euro Cube Private Limited

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



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

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

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

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

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

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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

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

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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

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

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

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

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

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

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

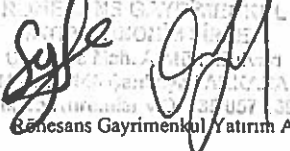
Düzeltilmiş yatırım amaçlı gayrimenkullerin, düzeltilmiş toplam varlıklar içerisindeki payı incelenen dönemlerde ortalama %89'dur (31 Aralık 2023: %92,8) ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzeltilmiş toplam varlıklarda, 31 Aralık 2021 ile karşılaştırıldığında, görülen %18'lik artışın ağırlıklı sebebidir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

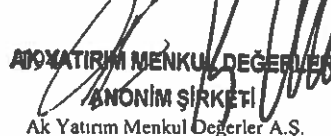
Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

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

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


Benesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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

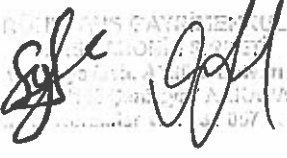
Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli finansal borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, türev araçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar ve satış amaçlı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

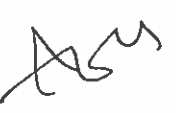
Kısa vadeli finansal borçlanmalar, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda sırasıyla 1.995 bin TL ve 530.691 bin TL tutarındadır. 31 Aralık 2022 döneminde herhangi bir bakiye bulunmamaktadır. Kısa vadeli borçlanmalar vadesi bir yıldan kısa banka kredisi ve finansal kiralamalardan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

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

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

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


Rönçsans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
UZMANI 33

05 Nisan 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

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

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

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

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



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

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

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

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

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

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

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

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

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


Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Özkaynaklar

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

Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952	2.936.952	2.936.952
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	(2,518)	(10.697)	(9.128)
Hisse senedi ihraç primleri*	5.605.159	5.605.159	5.605.159
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	458.173	455.922	455.922
Geçmiş yıllar karları	15.519.753	13.551.296	28.120.888
Dönem net karı (zararı)	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556
Toplam özkaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
2015
057 4000

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ
2015

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Oran Analizleri

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

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

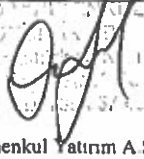
10.2. Faaliyet sonuçları:

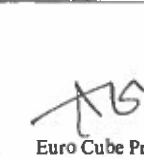
10.2.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

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

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Satış gelirleri	3.307.707	4.201.418	5.010.863
Satışların maliyeti (-)	(1.042.720)	(1.581.081)	(1.842.067)
Brüt Kar	2.264.987	2.620.337	3.168.796
Genel yönetim giderleri (-)	(90.386)	(104.117)	(162.590)
Pazarlama giderleri (-)	(57.014)	(27.003)	(38.927)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.955.745	10.970.388	10.294.328
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(2.297.929)	(1.311.155)	(1.122.752)
Esas Faaliyet Karı	5.775.403	12.148.450	12.138.855
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	851.014	178.461	375
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	(7.105)


Rönasans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

202

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

Deniz Yatırım Menkul Kurumları A.Ş.

05 Nisan 2024



Özkaynak yöntemiyle değ�rlenen yatırımların karlarındaki paylar	233.832	1.827.297	2.219.062
Finansman Gideri �ncesi Faaliyet Karı	6.860.249	14.154.208	14.351.187
Finansman gelirleri	2.680.221	2.587.101	10.691.852
Finansman giderleri	(20.871.251)	(11.839.815)	(23.007.830)
Parasal kazanç	10.713.859	13.213.133	12.072.651
Vergi �ncesi Kar/(Zarar)	(616.922)	18.114.627	14.107.860
Vergi Geliri/(Gideri)	(1.353.786)	(3.545.035)	4.176.696
- Dönem vergi gideri	(353)	(30)	(121.062)
- Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	(1.353.433)	(3.545.005)	4.297.758
Dönem Karı/(Zararı)	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556

Satış Gelirleri

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

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

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

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

[Signature]
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.ř.

[Signature]
Euro Cube Private Limited

203

AK YATIRIM MENKUL DEĞ RLER A.ř.

AK Yatırım Menkul Değ rler A.ř.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetleri A.ř.

05 Nisan 2024



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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

Euro Cube Private Limited

204

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024



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

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

Satışların Maliyeti

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

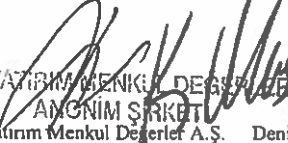
31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda 1.042.719 bin TL olan satışların maliyeti 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %51,6'lık bir artışla 1.581.082 bin TL'ye ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda ise ağırlıklı olarak artan enerji fiyatları sebebiyle %16,5'lik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

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

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

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

 Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
 Euro Cube Private Limited

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

05 Nisan 2024



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

Genel Yönetim Giderleri

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

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

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

Pazarlama Giderleri

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

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

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

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


Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

207


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024



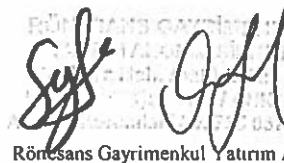
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

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

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

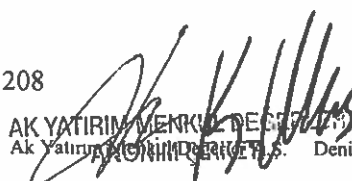
Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB tarafından belirlenmiştir.

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


Röntesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

208


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024



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

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

209

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024



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

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

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

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

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

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

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar

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

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


Rönç Sans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

210
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024



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

Finansal Giderler, Net

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

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

Dönem Net Karı

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

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

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

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

211

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

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

05 Nisan 2024

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

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

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

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

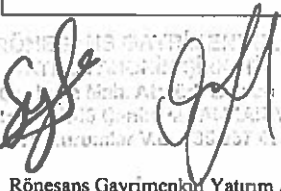
Ayrıca, Şirket'in faaliyetleri piyasa riski, kur riski, kredi riski, faiz oranı riski, sermaye riski ve likidite riskine maruz kalabilmektedir. Söz konusu risklerin gerçekleşme durumuna göre Şirket faaliyetleri olumlu ya da olumsuz yönde etkilenebilmektedir.

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

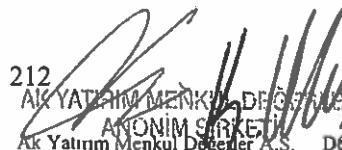
10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

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

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


Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

212

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ


Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

05 Nisan 2024

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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Euro Cube Private Limited

213

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kurumlar A.Ş.



05 Nisan 2024

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

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

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

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

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

 Rönese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
 Euro Cube Private Limited

214

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



05 Nisan 2024

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

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

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


Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

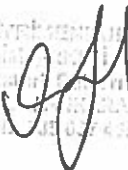
215

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

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

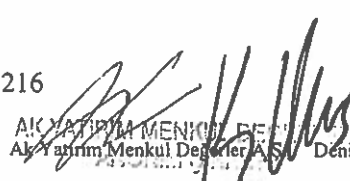


üzere, kredi kullanımıyla ilgili olarak herhangi bir bankada yaklaşık %20'den fazla bir konsantrasyona sahip değildir. Bu durum, Grup'un finansal riskleri dağıtmak ve çeşitlendirmek amacıyla çeşitli finansal kuruluşlarla iş birliği yaparak kredi kaynaklarını çeşitle kaynaklardan elde ettiğini göstermektedir.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



Rönensans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

216


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



11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

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

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

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

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

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

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

⁷⁰ Not 10'da detay kırılımı paylaşılmıştır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

217

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kaynaklar A.Ş.

05 Ocak 2024



Şirket'in düzeltilmiş fon kaynakları⁷¹ aşağıdaki gibidir:

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

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

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

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

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

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

Rehansans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

218

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 nisan 2024



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

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

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

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

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

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

05 Nisan 2024



⁷² Düzeltilmiş banka borçları ve nakit ve nakit benzerleri kullanılmıştır.

Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Euro Cube Private Limited

219

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

AK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

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

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

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

⁷³ Düzeltilmiş banka borçları ve nakit ve nakit benzerleri kullanılmıştır.

 Rönese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
 Euro Cube Private Limited

220

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

05 Nisan 2024



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

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

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

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

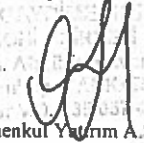
(*)Şirket'in konsolide net işletme sermayesi ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki net işletme sermayesinin toplamını ifade eder.

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

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

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

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

 Rönese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
 Euro Cube Private Limited

221

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

05 Nisan 2024



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

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

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

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



05 Nisan 2024

[Signature]
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

[Signature]
Euro Cube Private Limited

222

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

[Signature]
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

12. ARAşTIRMA VE GELİşTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.



05 Nisan 2024

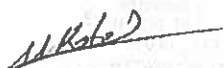


Röneseans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

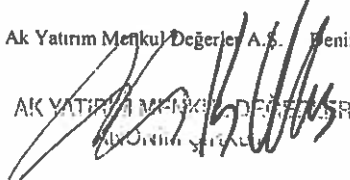
Euro Cube Private Limited

223

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

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

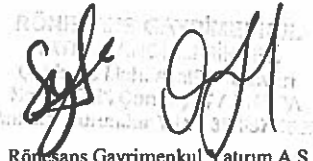
Pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyon da eklenince sabit kira sözleşmelerinin ağırlığı azalırken ciro bazlı kira sözleşmelerinin ağırlığının arttığı gözlemlenmiştir.

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

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

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

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


Rönçsams Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

224

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



05 Nisan 2024

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

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

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

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

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

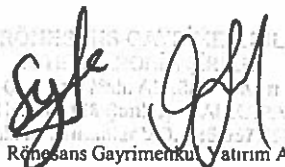
Şirket'in konut projesini gerçekleştireceği İstanbul'da, Mint Lab'ın konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatlarının dikkate alarak hesapladığı çalışmaya göre 2023 3.çeyrek konut satış hacmi 2022 yılının aynı çeyreğine göre yıllık %45,6 artarak 67 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

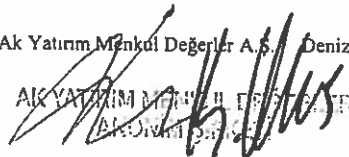

Rönçans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.


Euro Cube Private Limited

225


Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

