



**RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.**

**HALKA ARZDAN ELDE EDİLEN FONUN  
KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN RAPOR**

**19.11.2024**

İşbu rapor Sermaye Piyasası Kanunu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesi uyarınca hazırlanmıştır.

### **1- RAPORUN KONUSU**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII.128-1 sayılı Pay Tebliği ("Tebliğ")'nin 33. maddesi uyarınca hazırlanmış olup, sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin değerlendirme ve tespitleri içermektedir.

Tebliğ'in 33. maddesinin 1. fıkrasında yer alan; "Halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımı yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanması zorunludur. Sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; halka açılan ortaklıkların paylarının borsada işlem görmeye başlamasından, payları borsada işlem gören halka açık ortaklıkların ise sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlaması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir." İşbu rapor söz konusu Tebliğ hükmü gereğince Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanarak kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

### **2- RAPORA DAYANAK OLUŞTURAN MALİ TABLOLAR**

Rapora temel teşkil eden finansal bilgiler Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ("Şirket") 01.01.2024 – 30.09.2024 dönemine ait finansal tablolarıdır. Finansal tablolar 06.11.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayınlanmıştır.

### **3- RAPORA DAYANAK OLUŞTURAN HALKA ARZ İZAHNAMESİ VE FON KULLANIM RAPORU**

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 303.716.888 TL'den 331.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilen toplam 27.283.112 TL nominal değerli ve mevcut ortak Euro Cube Private Limited'e ait 6.074.338 TL nominal değerli olmak üzere toplam 33.357.450 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahname ve fiyat tespit raporu 05.04.2024 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır. Halka arz talep toplama işlemi pay başına 135,00 TL satış fiyatından, 17-18-19 Nisan 2024 tarihlerinde gerçekleştirilmiştir. Halka arz edilen Şirket payları 26 Nisan 2024 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

Yönetim Kurulu'nun 26.03.2024 tarihinde aldığı 2024/9 sayılı karar ile halka arzdan elde edilecek fonun aşağıdaki gibi kullanılması planlanmıştır:

#### **SERMAYE ARTIRIMININ GEREKÇESİ**

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

Şirket sermaye artışı neticesinde elde ettiği halka arz gelirini aşağıdaki alanlarda kullanacaktır:

## ***ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERİ***

Halka arz gelirlerinin kullanımı kategoriler altında sunulmuştur:

### ***A. Finansal Borç Geri Ödemesi***

#### ***Elde edilen fon toplamında payı: %60-65***

Halka arz geliri ile öncelikle (kısmi olarak) kapanması planlanan krediler vade ve maliyetler göz önüne alınarak seçilecek olup Grup'un menfaatleri doğrultusunda halka arz boyutu ve piyasa koşullarına bağlı olarak değerlendirilerek (kısmi olarak) kapatılacaktır. Grup'un bünyesinde farklı krediler de bulunmakta olup, yine Grup'un menfaatleri, halka arz tarihi ve boyutuna bağlı olarak değerlendirmeye alınabilecektir. Bu kategori kapsamında ayrılan fonun tamamı Finansal Borç Geri Ödemesi'nde kullanılmıştır.

### ***B. İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borç Geri Ödemesi***

#### ***Elde edilen fon toplamında payı: %5-10***

Elde edilecek fonun %5-%10'luk bölümünün Grup'un ilişkili taraflardan (Euro Cube Private Limited ve Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.) 30 Ocak 2019 tarihinde alınan ticari olmayan borcun geri ödemesinde kullanılması planlanmaktadır. İlgili borçlar, Grup'un finansal tablosunu güçlendirmek, likiditeyi artırmak ve ortakların şirkete olan desteğini göstermek amacıyla alınmıştır. 2018 sonunda yabancı para birimi ile olan kira ödemelerinin Türk lirasına dönüştürülmesinin Şirketimiz üzerinde yarattığı mali zorlukları azaltmak bu desteğin en önemli sebebidir.

31 Aralık 2023 itibarıyla Rönesans Varlık'a ve Euro Cube'e olan borcun ana parası sırasıyla 331.105.000 TL ve 95.640.000 TL, faiz oranı ise piyasa koşullarına uygun olarak belirlenmiş olup, %50 seviyesindeydi. İlişkili taraflara ticari olmayan borcun 359.708.109 TL'si halka arzdan elde edilen net halka arz gelirleri ile 26.04.2024'te ödenmiştir.

### ***C. Maltepe Park Konut Yatırımı***

#### ***Elde edilen fon toplamında payı: %15-20***

Elde edilecek fonun %15-%20'lik bölümünün Grup'un çeşitli yatırımlarının finansmanında kullanılması planlanmaktadır. Şirket, öncelikle Maltepe Park AVM ve Ofis fonksiyonlarının bulunduğu parselde bölgedeki konut talebini karşılamak adına 478 konutluk bir proje olan Maltepe Park Konut'u geliştirmeyi planlamaktadır. Proje'nin hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Maltepe Belediyesi'nden alınmış olup projeye 2024 yılında başlanmıştır.

Tahmini yatırım maliyeti yaklaşık 135 milyon Avro'dur. İlgili maliyetin halka arz gelirleri, proje finansman kredisi ve ön satışlar ile karşılanması planlanmaktadır. Projenin sahibi olan bağlı ortaklık Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. olup ilgili halka arz gelirlerinin ortak borcu veya sermaye avansı şeklinde bağlı ortaklığa iletilmesi 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.

Maltepe Park Konut kapsamında rapor tarihi itibarıyla toplam yaklaşık 15 milyon Avro tutarında bir maliyete katlanılmıştır.

### ***D. İşletme Sermayesi İhtiyacı***

#### ***Elde edilen fon toplamında payı: %10-15***

Halka arz gelirlerinden elde edilecek fonun %10-%15'lik bölümünün Grup'un taşınmazlarındaki mağaza yenilemeleri, potansiyel yeni yatırımlar için fizibilite ve geliştirme giderleri, olağanüstü olaylar (deprem, sel, pandemi vb.) ve tahsilat sürelerindeki olası

gecikmeler gibi durumlarda nakit akışını desteklemek üzere kullanılması planlanmaktadır.

Fonun Kullanım Yeri	Net Halka Arz Gelirine Oranı (%)
Finansal borç geri ödemesi	60-65
İlişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesi	5-10
Maltepe Park Konut Yatırımı	15-20
İşletme sermayesi	10-15
<b>Toplam</b>	<b>100</b>

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Grup menfaatleri doğrultusunda %5-%10'luk geçiş yapabilecektir.

Şirket, halka arz geliriyle birlikte daha da güçlenecek olan sermayesi ve büyüyecek bilançosuyla yaratacağı kaynaklar ile yukarıda öngörülen fon kullanım alanları sonucunda daha etkin ve verimli hizmetler sunmayı, hedeflemektedir.

#### 4- HALKA ARZ SONUCU ELDE EDİLEN FON VE KULLANIMI

Şirket'in halka arzı sonucu Şirket tarafından elde edilen fon ve Şirket tarafından karşılanan halka arz maliyeti aşağıdaki gibidir:

Kalem	Gerçekleşen (TL)
Halka Arz Geliri	3.683.220.120
Maliyetler*	77.347.622,51
Net Gelir	3.605.872.497

*\*Konsorsiyum liderleri ve diğer konsorsiyum üyelerine ödenen komisyon ve BSMV giderini içermektedir.*

30 Eylül 2024 tarihine kadar halka arz gelirinin kullanımına ilişkin bilgileri içeren tablo aşağıdaki gibidir:

Fon Kullanım Yeri	Planlanan Kullanım Oranı (%)	Planlanan Kullanım Tutarı (TL)	Gerçekleşen Kullanım Tutarı (TL)	Kalan Kullanım Tutarı (TL)
Finansman Borç Geri Ödemesi	60-65	2.343.721.610	2.343.721.610	-
İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borç Geri Ödemesi	5-10	359.708.109	359.708.109	-
Maltepe Park Yatırımı	15-20	540.880.875	100.000.000	440.880.875
İşletme Sermayesi	10-15	361.561.903	359.610.965	1.950.939
<b>Toplam</b>	<b>100%</b>	<b>3.605.872.497</b>	<b>3.163.040.684</b>	<b>442.831.814</b>

Halka arzdan elde edilen net gelir çeşitli finansal enstrümanda nemalandırılmaktadır ve 30.09.2024 itibarıyla bu enstrümanlardan 146.162.966,45 TL net gelir elde edilmiştir. Kamuya duyurulan, 01.01.2024 – 30.09.2024 dönemine ait Şirket finansal tablolarında, Nakit ve Nakit Benzerleri tutarları içerisinde halka arzdan gelen ve halihazırda kullanılmayan fon yer almaktadır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri mevcudu aşağıdaki gibidir.

bin TL	30.09.2024	31.12.2023
<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>4.757.493</b>	<b>2.170.508</b>
Kasa	87	75
Vadesiz mevduatlar	1.176.014	799.906
Vadeli mevduatlar	3.580.840	1.369.872
Diğer nakit benzerleri	552	655

## 5- SONUÇ

İşbu rapor tarihi itibarıyla, Şirket'in net (halka arz giderleri düşülmüş) halka arz geliri 3.605.872.497 TL'nin, halka arz izahnamesinde belirtilen planlamaya sadık kalmak suretiyle kullanıldığı anlaşılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 05.04.2024 tarihinde onaylanan halka arza ilişkin İzahnamede belirtildiği üzere, ihraçtan elde edilen net fonun 30.09.2024 itibarıyla %87,72'si kullanılmış, bakiye kısmın kullanımına ise Şirket yönetiminin taahhüt ettiği çerçevede devam edilecektir.

Şirket'in halka arz ile sermaye artırımından elde ettiği fonun belirtilen amaçlara uygun olarak kullanıldığı ve henüz kullanılmayan fonun mevduat hesaplarında değerlendirildiği tespit edilmiştir. Konuya ilişkin ilerleyen dönemlerdeki gelişmeler Tebliğ'in 33. maddesi'nde belirtilen süreler dahilinde Şirket paydaşları ve kamuoyu ile paylaşılacaktır.

Saygılarımızla,

**Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.**

**Denetim Komitesi Başkanı**  
Betül Ebru Edin

**Denetim Komitesi Üyesi**  
Deran Taşkıran