

Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığına,

1917’de kurulan Cushman & Wakefield, ticari gayrimenkullere yönelik kiralama, yatırım, değerlendirme, danışmanlık, varlık yönetimi gibi çeşitli hizmetler sunan, global ölçekli en büyük firmalardan biridir. Cushman & Wakefield, gayrimenkul kullanıcıları ve sahipleri için olağanüstü değer sunan lider bir küresel gayrimenkul hizmetleri firmasıdır. Cushman & Wakefield, 400’den fazla ofis ve 60 ülkede yaklaşık 52.000 çalışanı ile en büyük gayrimenkul hizmetleri firmaları arasındadır. Firma 2022 yılında, mülk, tesis ve proje yönetimi, kiralama, sermaye piyasaları, değerlendirme ve diğer hizmetlerinde 10,1 milyar dolar gelir elde etmiştir. 2006’dan beri Türkiye’de aktif bulunan firma, Cushman & Wakefield TR International olarak faaliyetini sürdürmektedir. Küresel gayrimenkul hizmetleri şirketi Cushman & Wakefield’ın Türkiye’deki tek temsilcisi olarak faaliyet gösteren TR International, yerel ve küresel iş ortaklarına değer sunmak amacıyla hizmet veren bir gayrimenkul şirkettir. Gayrimenkul sektöründe düzenli olarak araştırma ve analiz raporları yayınlayan kurumun gayrimenkul sektöründeki tüm segmentlerde (ofis, perakende, sanayi ve lojistik, konut, otel ve öğrenci yurtları) geniş bir bilgi birikimi ve yetkinliği bulunmaktadır. Perakende segmentinde yer alan alışveriş merkezleri (“AVM”) konusunda derin bilgi birikimi ve veri tabanına sahip firma, saha araştırmaları, yatırımcı görüşmeleri, yayınlanan haberler vb. kaynakları kullanarak sürekli olarak AVM listesini güncellemektedir. Yapılan saha araştırmaları firmanın araştırma birimi tarafından düzenli olarak her sene gerçekleştirilmektedir. Yatırımcı görüşmeleri firmanın Türkiye’de faaliyetlerine başladığı 2006’dan beri sözleşmeli danışmanlık hizmetleri kapsamında hizmet sunduğu şirketler ve potansiyel yeni danışmanlık hizmetleri sunulması planlanan yatırımcı grupları ile gerçekleştirilen görüşmeleri kapsamaktadır. Ayrıca, farklı gayrimenkul segmentlerinde faaliyet gösteren dernek, vakıf, vb. kuruluşların (Örneğin AVM segmenti için Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği, kısa adıyla AYD) yayınladığı raporlar düzenli olarak Cushman tarafından takip edilmektedir.

Bu rapor çalışması, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.’nin bir kısım paylarının, Borsa İstanbul’da işlem görmek üzere halka arzına ilişkin hazırlanan izahnamenin bir parçası olmak üzere 24.11.2023 tarihinde “TR International Gayrimenkul Danışmanlık Müessessilik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi” tarafından Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

Raporda yer verilen bilgiler aşağıda detayları verilen araştırma ve analiz metodolojileriyle oluşturulmuş olup bu kapsamda kullanılan kaynaklar aşağıda ayrıca paylaşılmaktadır.

Raporun hazırlanması için başta AYD olmak üzere AVM sektöründe halka açık olarak rapor yayınlayan dernek, vakıf, vb. kuruluşların raporları incelenmiş; AVM sektöründe yer alan yatırımcı gruplarının ve bu yatırımcı gruplarının varlık portföylerine istinaden başta internet sitelerinde yer alanlar olmak üzere farklı halka açık kaynaklarda paylaşılmış oldukları bilgi ve belgeler araştırılmış; ayrıca Cushman tarafından bu kaynaklardan elde edilen bilgi ve belgeler firmanın araştırma ekipleri ve saha araştırmaları aracılığıyla edindiği veriler ile değerlendirmeye alınmıştır. Belirtilen kaynaklardan temin edilmiş olan değerlendirme konusu bilgi ve belgeler Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile imzalanmış sözleşme gereğince yalnızca bu şirketin AVM segmentindeki yerinin tespiti amacıyla kullanılmış olup şirketin hem AVM sektöründeki genel yeri hem de varlık portföyünde bulunan AVM’lerinin yerel pazarlardaki ve rekabetteki konumunu yansıtmak amacıyla analiz edilmiş ve bu rapor ile yapılan değerlendirmelerin sonucu paylaşılmaktadır.

Hazırlanan bu rapor içerisinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Türkiye AVM Pazarı

	Toplam Stok - Kiralanan Alan (m2)	Toplam Stok (AVM Sayısı)	RGY Stok (m2)	Pazar Payı (Alana Göre)	RGY Adet	Pazar Payı (Adete Göre)
Türkiye	14.131.268	449	642.000	4,5%	12	2,7%
İstanbul Tümü	5.138.574	136	244.000	4,7%	5	3,7%
İstanbul Anadolu Yakası	1.912.746	47	244.000	12,8%	5	10,6%
Ankara	1.679.180	43	38.000	2,3%	1	2,3%
İzmir	863.284	25	148.000	17,1%	2	8,0%
Adana	240.800	4	60.000	24,9%	1	25,0%
Şanlıurfa	73.500	3	42.000	57,1%	1	33,3%
Samsun	166.000	6	62.000	37,3%	1	16,7%
Kahramanmaraş	48.000	1	48.000	100,0%	1	100,0%

1) Türkiye

2023'ün üçüncü çeyreğinde Türkiye genelindeki alışveriş merkezi sayısı 449'a ulaşırken, toplam brüt kiralanan alan (BKA) 14.131.268 metrekaredir. 2022 yılında kişi başına düşen alışveriş merkezi alanı ise 164 metrekare olarak kaydedilmiştir. Rönesans Gayrimenkul, Türkiye'de hem toplam kiralanan alan bazında 642.000 metrekare ile en büyük alışveriş merkezi yatırımcısıyken hem de adet bazında (12) en büyük alışveriş merkezi yatırımcısıdır.

2) İstanbul

İstanbul genelinde BKA 5.138.574 metrekare olup, şehirde toplam 136 alışveriş merkezi bulunmaktadır. BKA sıralamasında Rönesans Gayrimenkul, 244.000 metrekarelik alanıyla İstanbul genelinde 2. sırada yer alırken, adet bazında, 5 AVM ile Türkiye genelinde olduğu gibi en büyük alışveriş merkezi yatırımcısıdır.

3) İstanbul (Anadolu)

İstanbul Anadolu Yakası'nda BKA 1.912.746 metrekare olup, Anadolu yakasında toplam 47 alışveriş merkezi bulunmaktadır. BKA sıralamasında Rönesans Gayrimenkul, 244.000 metrekarelik alanıyla Anadolu Yakası'nda ilk sırada yer alırken, 5 AVM ile adet bazında da yine en büyük alışveriş merkezi yatırımcısı ünvanını sürdürmektedir. Bu alışveriş merkezleri; Maltepe Piazza, Maltepe Park, Kozzy, Hilltown ve Optimum İstanbul'dur. Eğlence ve yeme içme olanakları ile bölgesinin önde gelen AVM'lerinden biri olan Maltepe Piazza ve Maltepe-Kartal bölgesinin en büyük AVM'lerinden biri olan Maltepe Park AVM'yle birlikte bahsedilen 5 AVM, 2022 yılında toplam 33,6 milyon kişi tarafından ziyaret edilmiştir. Türkiye'de ilk "neighborhood SC" (mahalle AVM) projelerinden biri olarak hayata geçirilen, sahne sanatları ve sergi alanlarına sahip Kozzy AVM, İstanbul Anadolu yakasının açık hava alanına sahip en büyük AVM'lerinden biri olan Küçükalyalı Hilltown AVM'de Anadolu Yakasında yer almaktadır.

4) Ankara

Ankara'daki alışveriş merkezlerinin BKA'sı 1.679.180 metrekare olup, toplam 43 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Ankara'da bulunan Optimum AVM, Ankara'nın en köklülerinden ve marka bilinirliği yüksek AVM'lerinden birisidir.

- 5) İzmir
İzmir genelinde BKA 863.284 metrekare olup, şehirde toplam 25 alışveriş merkezi bulunmaktadır. BKA sıralamasında Rönesans Gayrimenkul, 148.000 metrekarelik alanıyla İzmir'de ilk sırada yer alırken, adet bazında da İzmir'deki 2 adet AVM'si ile Türkiye genelinde olduğu gibi en büyük alışveriş merkezi BKA'sına sahiptir. Ege bölgesinin tamamına hizmet veren İzmir Optimum AVM bölgenin en büyük AVM'sidir. 2019'da açılan Karşıyaka Hilltown AVM geniş açık alanlar ve yeme içme alanlarına sahiptir ve Karşıyaka'nın en büyük AVM'sidir.
- 6) Adana
Adana'daki alışveriş merkezlerinin BKA'sı 240.800 metrekare olup, şehirde toplam 4 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bu AVM'lerden Rönesans Gayrimenkule ait olan Adana Optimum AVM, Adana'da ilk ve tek olan bazı markaları bulunduran, şehrin doğusundaki AVM'dir.
- 7) Şanlıurfa
Şanlıurfa'daki alışveriş merkezlerinin BKA'sı 73.500 metrekare olup, şehirde toplam 3 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bu AVM'lerden birisi Şanlıurfa'da ilk ve tek olan markaları bulunduran, ve şehrin en büyük AVM'si olan Piazza Şanlıurfa AVM'dir.
- 8) Samsun
Samsun'daki alışveriş merkezlerinin BKA'sı 166.000 metrekare olup, şehirde toplam 6 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Samsun Piazza, Karadeniz Bölgesi'nde yer alan 23 AVM içerisinde en büyük kiralanabilir alana sahiptir.
- 9) Kahramanmaraş
Kahramanmaraş'taki Arnelia AVM'nin kapanmasından sonra, şehirde faaliyet gösteren tek AVM olan Piazza Kahramanmaraş 48.000 metrekare ile hizmet vermeye devam etmektedir.

Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla,

TR INTERNATIONAL GAYRİMENKUL
DANIŞMANLIK MÜHÜRÜSÜZLÜK TASARIM
TAAHHÜT VE İNŞAAT HİZMETLERİ A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Bahar Sok. No:13
Kat:25 Beşiktaş / Şişli / İstanbul 34394, TÜRKİYE
Zincirlikuyu V.D. 719 022 0074

Yönetim Kurulu Başkanı