



Yatırımcı İlişkileri Sunumu 1Ç2024



Bu sunumda yer alan bilgiler Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("RGY" veya "Rönesans Gayrimenkul") tarafından güvenilir olduğuna inandığı kaynaklardan toplanan bilgiye dayanmaktadır ancak RGY sunumda yer alan bu bilgilerin doğruluk ve eksiksizliğini garanti etmemektedir. Bu sunumda ileriye dönük bazı görüş ve tahmini rakamlar yer almaktadır. Bunlar şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin şu andaki görüşlerini yansıtmaktadır ve belli varsayımları içermektedir. Ancak gerçekleştirmeler, ileriye dönük görüşleri ve tahmini rakamları oluşturan değişkenlerde ve varsayımlardaki gelişim ve gerçekleştirmelere bağımlı olarak farklılık gösterebilecektir. Bu ifadeleri, bu ifadelerdeki varsayımlardaki değişiklikleri güncellemek için RGY hiçbir sorumluluk yüklenmemektedir. Bu sunum ve içeriği yatırım tavsiyesi oluşturmaz, Rönesans Gayrimenkul hisselerinin alım-satımı için bir teklif veya davet teşkil etmez. Bu sunumun dağıtımı ve içeriğinin kullanımı yasal mevzuat çerçevesinde yapılmalıdır. Bu sunumun içeriğinin kullanımından doğan zararlardan RGY, herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi, yöneticisi veya çalışanı sorumlu değildir ve yükümlülük kabul etmemektedir.

1. RGY'ye Genel Bakış ve 1Ç24 Özeti

2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü

3. Faaliyetler

4. Finansal Görünüm

5. Sürdürülebilirlik

6. Portföy

Ekler



Küçükaly Hilltown



RGY'ye Genel Bakış ve 1Ç24 Özeti



Hem toplam brüt kiralanabilir alan bazında (yaklaşık 640 bin m²), hem de adet bazında (12) Türkiye'nin **en büyük AVM yatırımcısıdır**. Şirket, aynı zamanda yaklaşık 100 bin metrekarelik ofis alanı ile birlikte sahip olduğu toplam Brüt Kiralanabilir Alan yaklaşık **740 bin m²**'dir.



31 Mart 2024 tarihi itibarıyla değeri **100 milyar TL**'ye yaklaşan **16 varlıktan** oluşan bir portföyü bulunmaktadır. Halihazırda faaliyette ve kira getirisi olan 13 gayrimenkulün dokuzu AVM, üçü karma kullanımlı proje, biri ofis binası olup ayrıca iki arsa ve bir proje de portföyde yer almaktadır.



AVM ve ofis ağırlıklı **markalar** ile yaratılan **güçlü** net operasyonel **gelir** getiren **varlık portföyüne** sahiptir.



Hem enflasyona karşı koruma sağlayan hem de **kira gelirinde artış potansiyeli** sunan sürdürülebilir kira getirisine sahiptir.



Uluslararası bilinirliği ile **uluslararası finansmana** ve **yatırımcıya** erişim sağlamaktadır.



AVM portföyünde bulunan 9 varlık, en yüksek **BREEAM** sertifikası olan **"Outstanding"** BREEAM Sertifikası ödülü ve 8 varlık **"Gold ve Platinum"** **LEED** sertifikasyonu kazanmıştır.



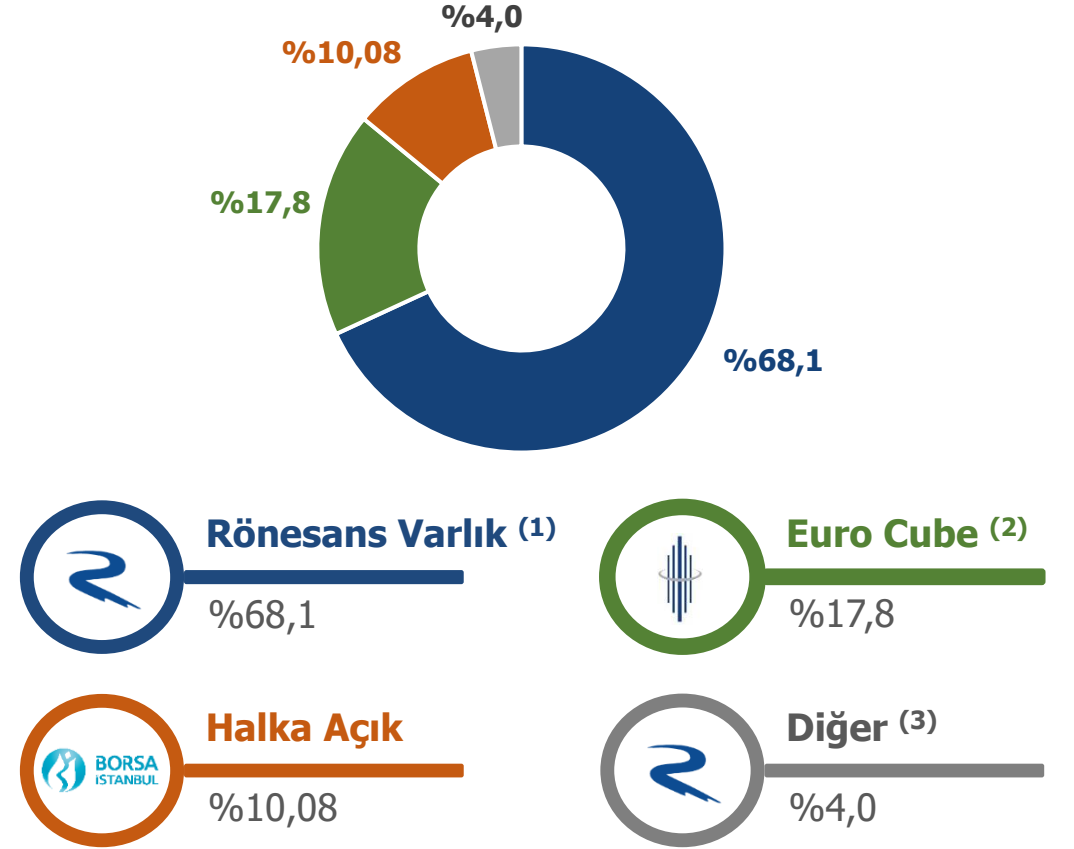


RGY'ye Genel Bakış ve 1Ç24 Özeti

- 1Ç24 itibarıyla AVM'lerin ortalama **doluluk oranı %98'e** ulaşmıştır.
- Ziyaretçi sayısı**, 1Ç24 itibarıyla **%18 artış** göstermiştir.
- Düzenli olarak takip edilen **OCR** (kiracı maliyet rasyosu) oranı **%8,6'dır**.
- Düzeltilmiş brüt varlık değeri 2.8 milyar Avro'ya** ulaşırken, **EPRA NAD⁽⁴⁾ ise 2.2 milyar Avro'ya** yükselmiştir.
- Düzeltilmiş kira gelirleri⁽⁵⁾ 1Ç24 itibarıyla, enflasyona ek yaklaşık %10 artış** göstererek 1,7 milyar TL'ye, döviz bazında ise 46,7 milyon Avro'ya ulaşmıştır.
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri, enflasyona ek olarak %3 artış** göstermiş, buna bağlı olarak brüt varlık değeri 98,7 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde net kar %13 artış kaydederek 3,2 milyar TL'ye ulaşmıştır.
- MaltepePark Konut** projesinin inşaat çalışmaları devam etmekte olup, satış zamanlaması için piyasa koşulları takip edilmektedir.



Kendi alanlarında öncü ve tecrübeli hissedarlar:
Rönesans Varlık⁽¹⁾ ve Euro Cube⁽²⁾



(1) Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.'nin tek sahibi olan Rönesans Holding, dolaylı olarak RGY'nin ana hissedarıdır.

(2) Euro Cube Private Limited bir GIC iştirakidir ve dolaylı olarak tamamen Singapur Hükümeti Maliye Bakanlığına aittir.

(3) Kamil Yanıkömeroğlu ve Murat Özgümüş'ün paylarından oluşmaktadır.

(4) 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.

(5) Düzeltilmiş: Şirket'in konsolide kira gelirleri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki kira gelirlerinin toplamını ifade eder.



Şirketin güncel durumda operasyonel, yatırım ve finansal planlaması başarıyla gerçekleşmekte olup, güçlü bir işleyiş sürdürülmektedir.

Operasyonlar & Yatırımlar

- Şirket, 2021 yılında %95,7 olan doluluk oranı, 2023 yılında ortalama %97,3'e, **1Ç24'te ise %98,8'e** yükselerek **tüm zamanların en yüksek** doluluk oranına ulaşmıştır.
- 2022 yılsonu itibarıyla pandemi öncesi yüksek ziyaretçi sayılarının gözlemlendiği 2019 yılına kıyasla ziyaretçi sayıları aynı seviyelere ulaşmış durumdadır. Bu gelişim 2023'te devam ederek yıl içinde ortalama **%15 artışla**, 1Ç24 itibarıyla ise **%18 artışla** devam etmektedir.
- Enflasyon üzerinde artan kiracı cirolarının etkisiyle 2018 yıl sonunda Portföy OCR⁽¹⁾ oranı %15,5 iken Mart-24'te **%8,6'ya** düşmüştür. Perakende sektöründe **sürdürülebilir OCR oranının⁽¹⁾ yaklaşık %13-15** olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kiracıların güncel durumda ödedikleri kira tutarları olması gerekenden **yaklaşık %50 oranında** daha düşüktür.
- 4 blok içerisinde bulunan toplamda 478 konut ve 25 ticari üniteden oluşacak olan **MaltepePark Konut** projesinin inşaat çalışmaları devam etmekte olup, satış zamanlaması için piyasa koşulları takip edilmektedir.
- 1Ç24** döneminde **1.602 m2**'lik Maltepe Piazza bağımsız ofis alanı satılmıştır.

Finansal Gelişmeler

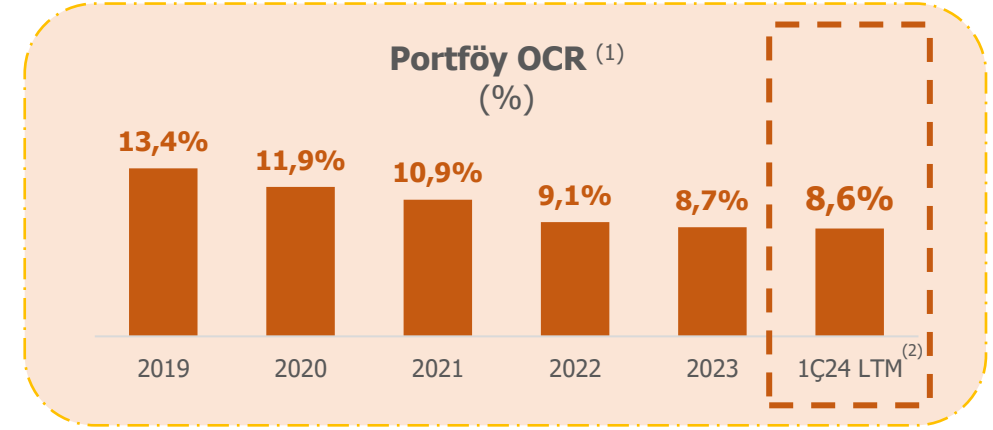
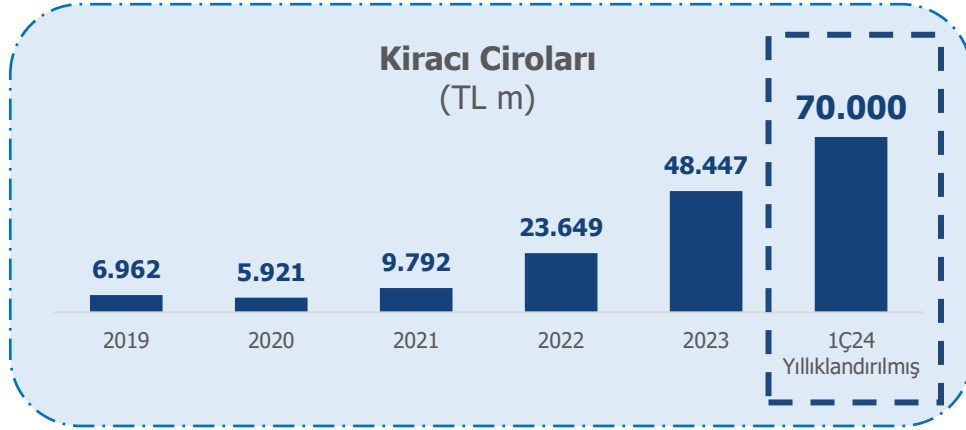
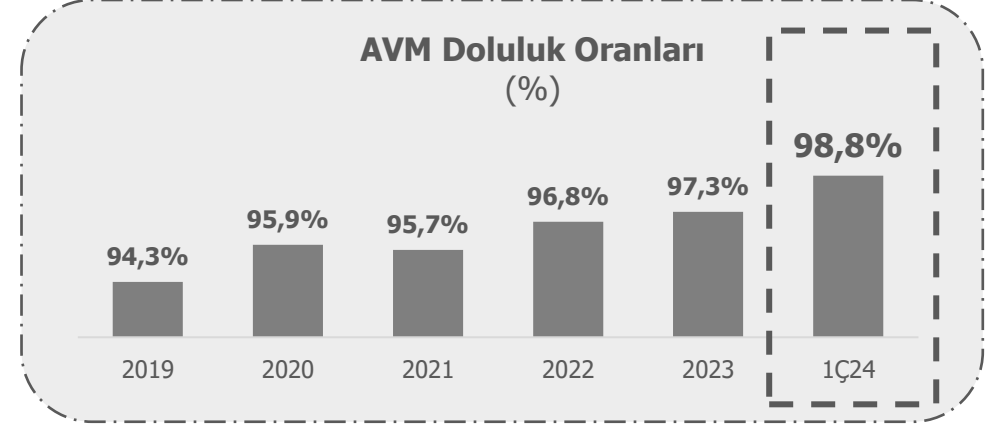
- 1Ç24 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre **enflasyona göre düzeltilmiş haliyle %12,6 artarak 3.2 milyar TL**'ye ulaşan **dönem net karı**, Şirket'in operasyonel verimliliğinin arttığını ve piyasada güçlü bir konumda olduğunu göstermektedir.
- 6 Şubat depremlerinden etkilenen bölgeleri (Kahramanmaraş ve Şanlıurfa) destekleme program kapsamında Mart 2024'te **EBRD** (Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası)'den **30 milyon Avro** değerinde **uzun vadeli finansman** sağlanmıştır.
- Optimum Adana'nın Şubat-24 vadeli **kredisi kapatılmış** ve bu işlem sonucunda teminatlar serbest bırakılmıştır.
- Avrupa'nın önde gelen halka açık AVM yatırımcılarının **LTV⁽²⁾ oranı %40-50** civarında seyrederken, RGY'nin halka arz sonrası **%20'lere düşmüştür.**
- Şirketin **net varlık değeri**, Mart 2024'te Aralık 2023'e kıyasla **%8 artarak 77 milyar TL**'ye yükselmiştir. Bu yükseliş, azalan finansal borç ile beraber, varlık tabanındaki sağlam büyümeyi ve değer artışını yansıtmaktadır.
- İzahnamede de belirtilen, brüt halka arz gelirinin %25'ine denk gelen **1.1 milyar TL⁽²⁾** tutarındaki dış kaynak ile oluşturulan **fiyat istikrarı fonu** 24 Mayıs 2024 itibarıyla tamamlanmış olup kullanım detayları KAP'ta duyurulmuştur. Bu fon için RGY herhangi bir halka arz geliri kullanmamış olup, işlemler Rönesans Holding A.Ş. tarafından yapılmıştır.

(1) OCR=Kiracı maliyet rasyosu (Bir kiracıdan elde edilen gelirlerin toplamının kiracının o mahaldeki cirosuna oranı)

(2) LTV, Şirket'in net borcunun brüt varlık değerine bölerek elde edilir ve Şirket'in finansal sağlamlığı ve risk düzeyini değerlendirmeye yardımcı olur.



İyileşen operasyonel göstergeler, Şirket'in sürdürülebilir büyümesini ve operasyonel başarısını desteklemektedir.



Kaynak: Yönetim figürleri

(1) OCR=Kiracı maliyet rasyosu (Bir kiracıdan elde edilen gelirlerin toplamının kiracının o mahaldeki cirosuna oranı)

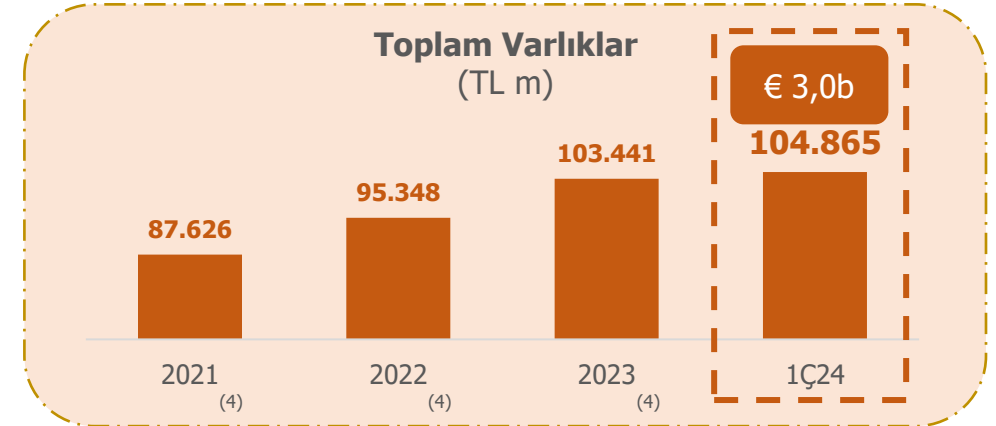
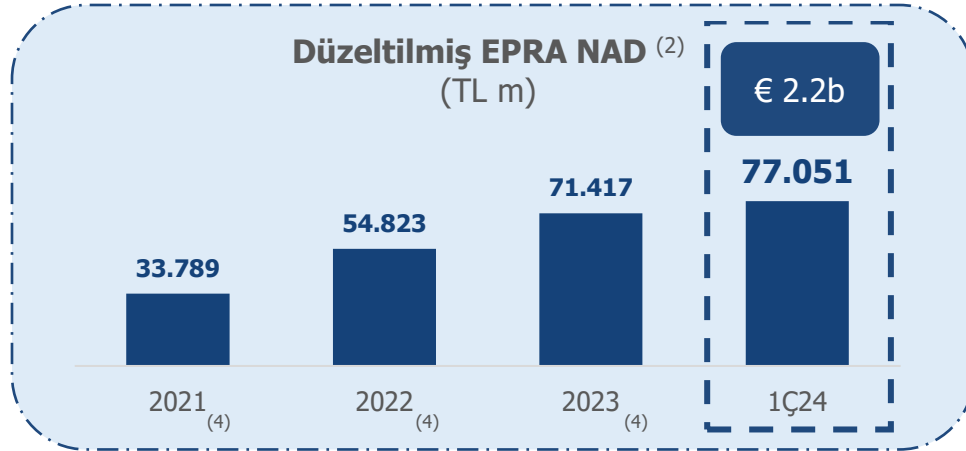
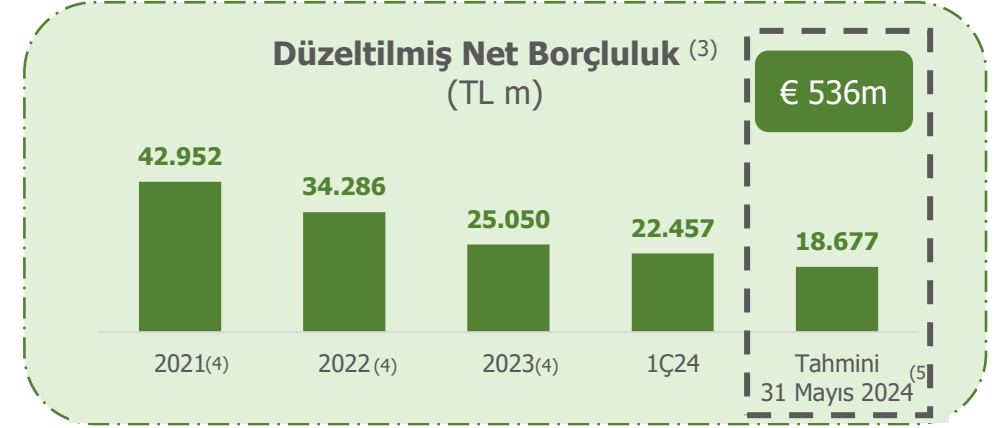
(2) LTM (Last Twelve Months) hesaplaması, bir şirketin son 12 aylık performansını değerlendirirken kullanılır.



RGY'ye Genel Bakış ve 1Ç24 Özeti

1Ç24 Dönemi Finansal Görünüm

Brüt varlık değeri Mart-24 itibarıyla Aralık-23'e kıyasla %3, Düzeltilmiş EPRA NAD⁽²⁾ ise azalan net borçluluğun da etkisiyle aynı dönemde %8 artış göstermiştir.



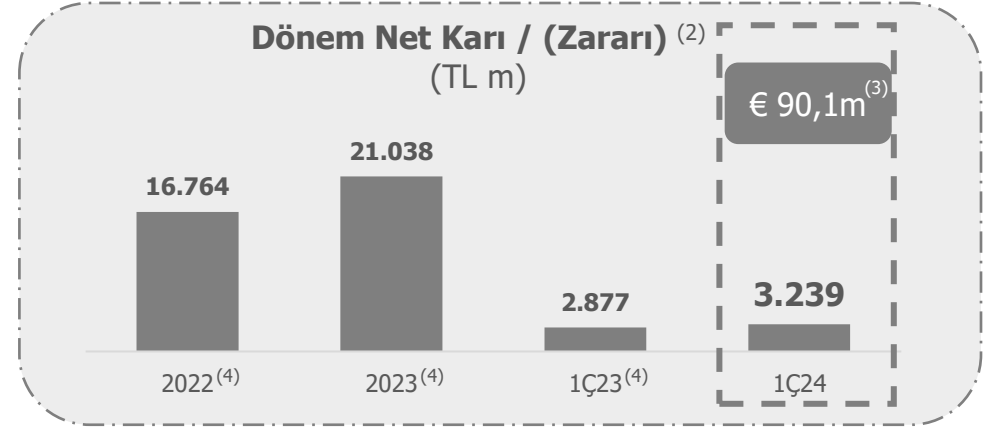
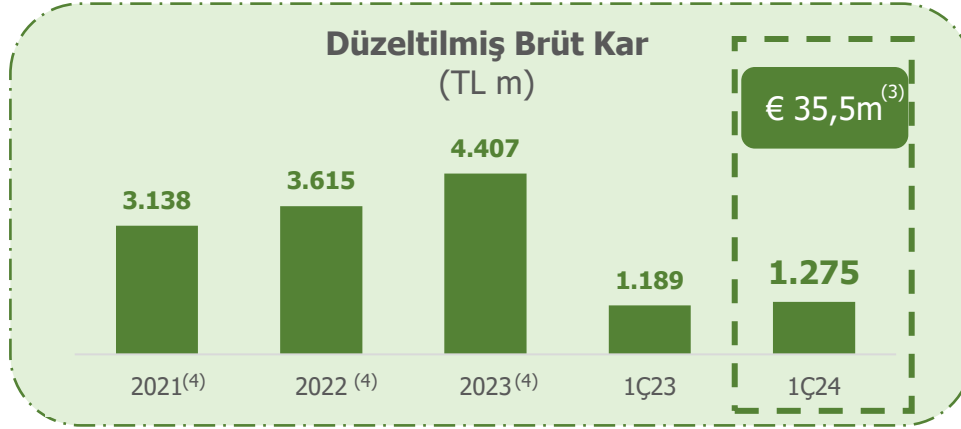
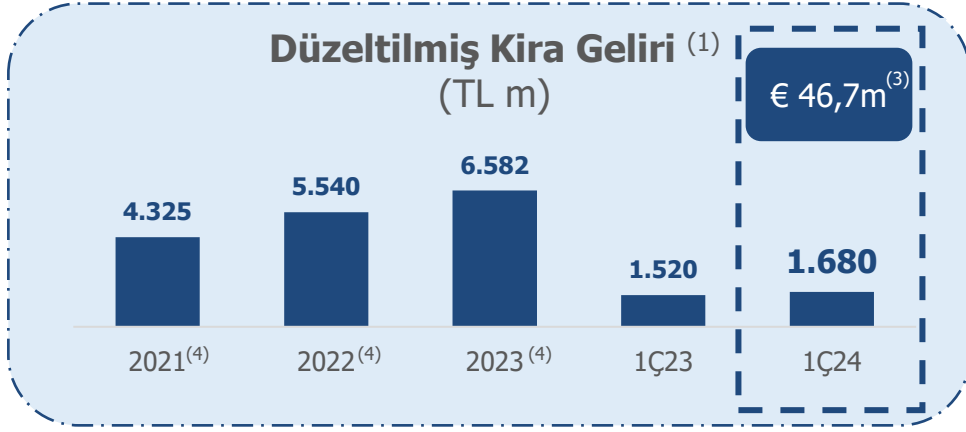
- (1) Düzeltilmiş Brüt Varlık Değeri, Şirket'in konsolide brüt varlık değeri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki brüt varlık değerinin toplamını ifade eder.
- (2) 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.
- (3) Düzeltilmiş Net Banka Borçluluğu: 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 borçluluğunun toplamını ifade eder.
- (4) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, Mart-24 TÜFE endeksi ile güncellenmiş olmalarıdır.
- (5) 31 Mayıs 2024 itibarıyla, sermaye artışı yöntemiyle elde edilen fonun bir kısmının finansal borç geri ödemesi için kullanıldıktan sonraki, denetlenmemiş, yönetim hesaplamasıdır.



RGY'ye Genel Bakış ve 1Ç24 Özeti

1Ç24 Dönemi Finansal Görünüm

Kira gelirleri 1Ç24 itibariyle 1Ç23'e göre %10 artış gösterirken, net kar %13 artarak 3.2 milyar TL'ye ulaşmıştır.



(1) Düzeltilmiş: Şirket'in konsolide finansalları ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki finansallarının toplamını ifade eder.

(2) Dönem net karı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemelerini de içermektedir.

(3) Enflasyon muhasebesi etkisi düşülerek hesaplanan tutarı ifade eder.

(4) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, Mart-24 TÜFE endeksi ile güncellenmiş olmalarıdır.

1. RGY'ye Genel Bakış ve 1Ç24 Özeti

2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü

3. Faaliyetler

4. Finansal Görünüm

5. Sürdürülebilirlik

6. Portföy

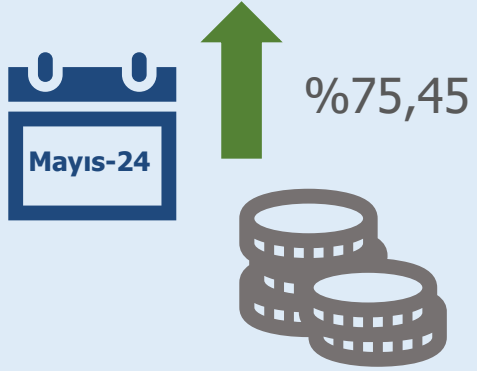
Ekler



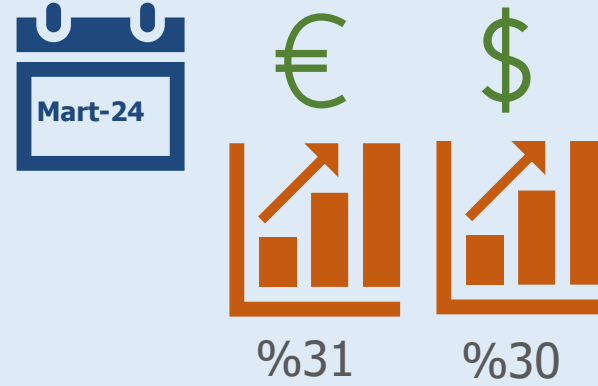
Küçükaly Hilltown



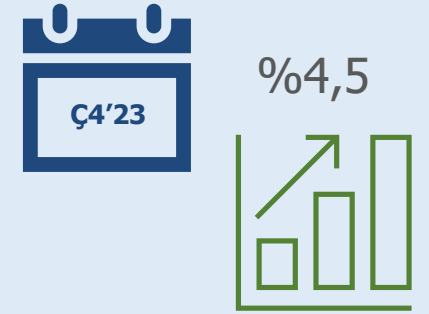
Enflasyon



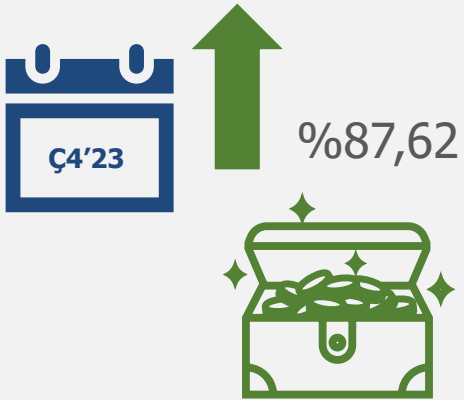
Döviz Kuru Artışı ⁽¹⁾



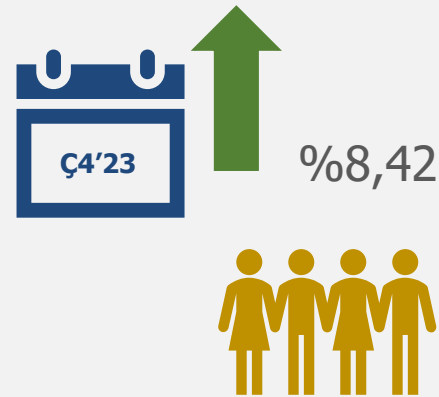
Yıllık Büyüme (TL) ⁽²⁾



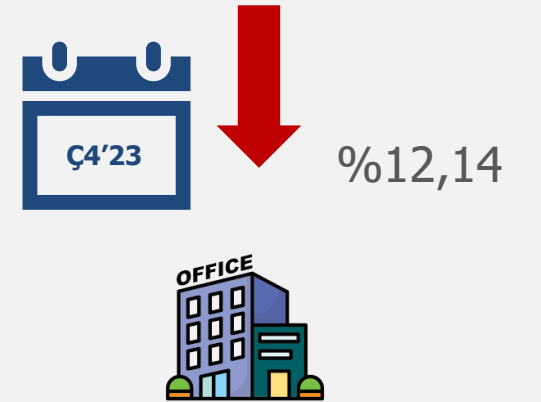
Ciro Endeksi ⁽²⁾



Ziyaretçi Endeksi ⁽³⁾



Ofis Boşluk Oranı ⁽²⁾



(1) 2024 yılı ilk 3 aya ait ortalama kur ile 2023 yılı ortalama kuru karşılaştırılmıştır.

(2) GYODER, zincirlenmiş hacim endeksi olarak

(3) TÜİK, 53756 numaralı haber bülteni

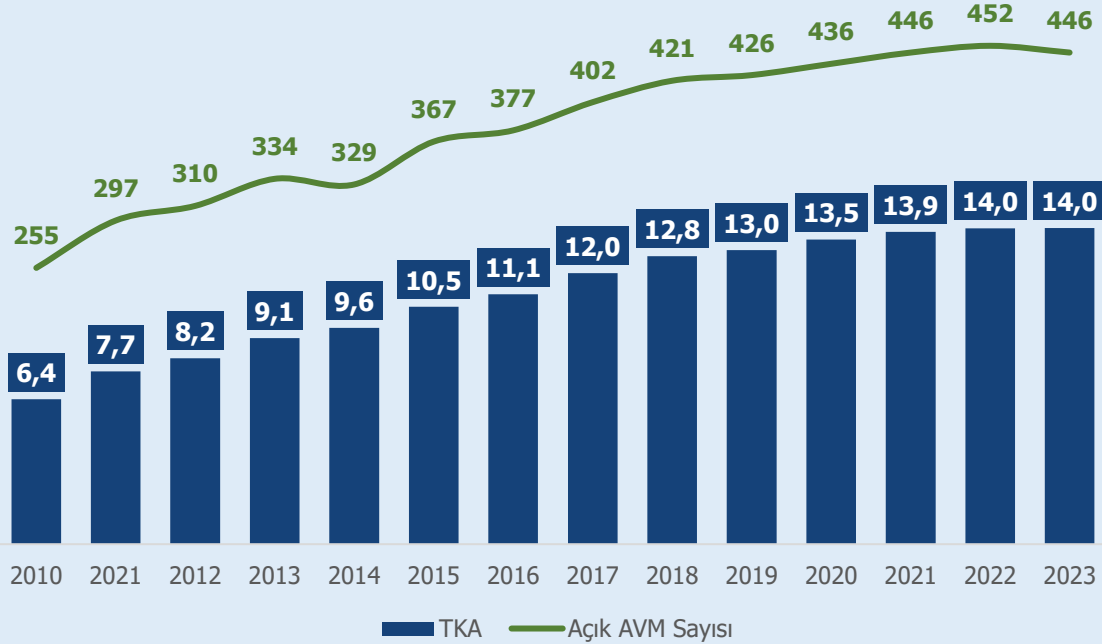


Alışveriş merkezi sayısı istikrar kazanmış olup, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi büyümeye devam etmektedir.

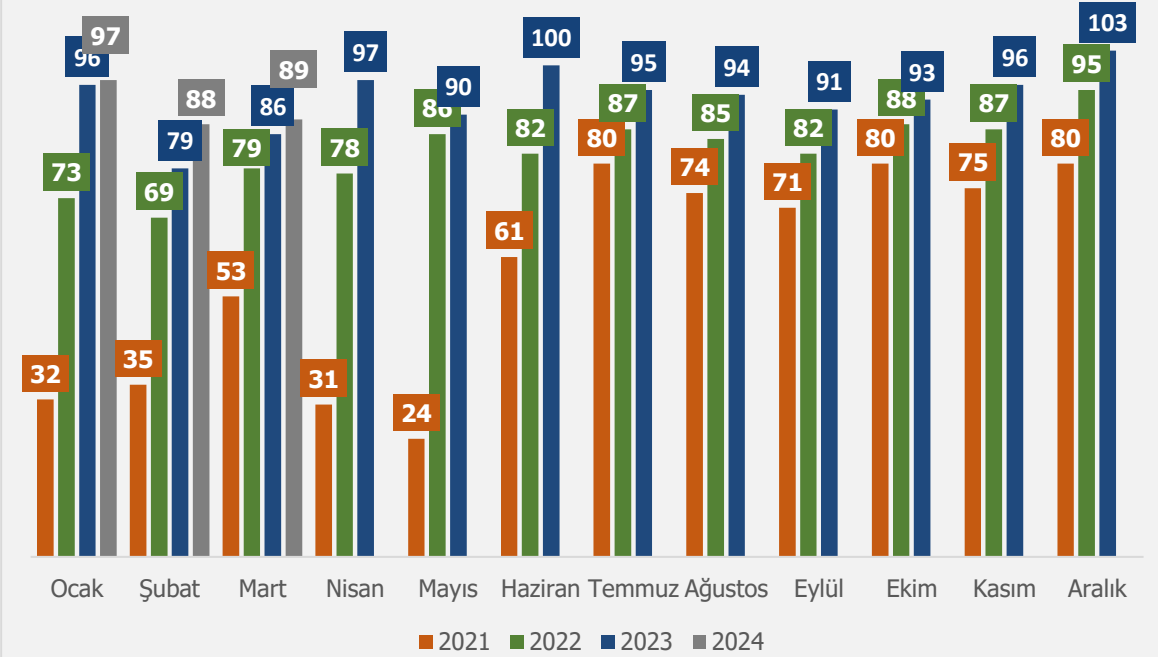
2023 4. çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam **AVM sayısı 446**, toplam **kiralabilir alan stoku ise 14 milyon 10 bin m²**'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralabilir alan stokunun yaklaşık %37,2'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, **ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralabilir alan ise 164,28 m²**'dir.

2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi dönemin (2019) **ziyaretçi sayılarını yakaladığı** gözlenmektedir. **Ziyaretçi sayısı endeksi** Mart-24'te bir önceki dönemin aynı ayına göre **%3,4'lük** artışta 89 puana yükselmiştir.

Açılan AVM Sayısı ⁽¹⁾
(milyon m²) ve TKA (m²)



Ziyaretçi Sayısı Endeksi ⁽¹⁾



1. RGY'ye Genel Bakış ve 1Ç24 Özeti
 2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü
 - 3. Faaliyetler**
 4. Finansal Görünüm
 5. Sürdürülebilirlik
 6. Portföy
- Ekler



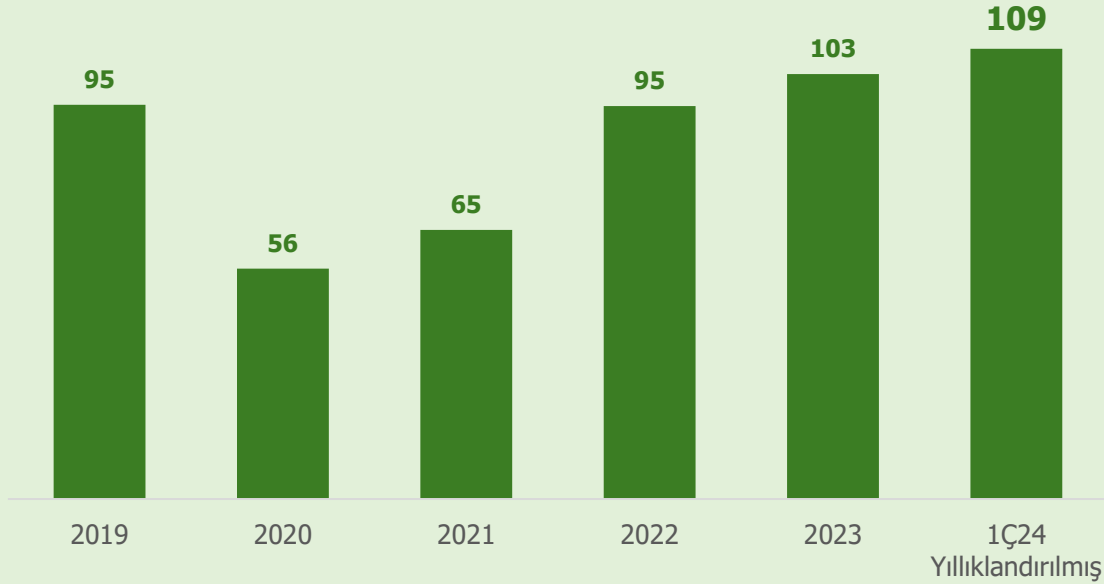
Küçükaly Hilltown



Tüm zamanların en yüksek doluluk oranı olan %98,8'e ulaşmıştır.

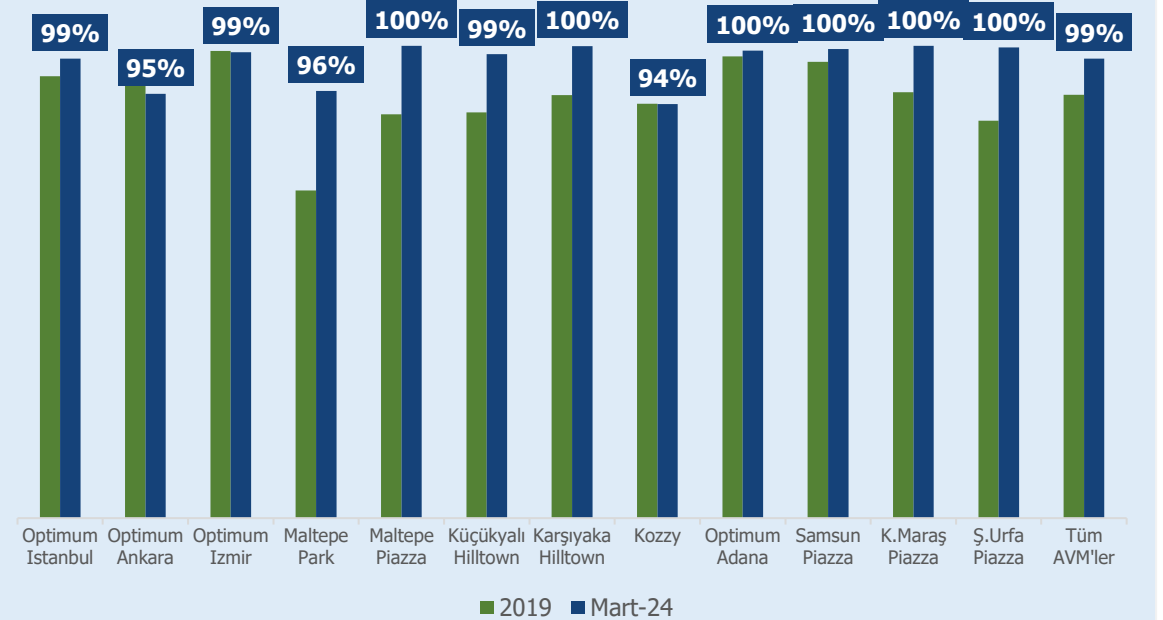
2022 yıl sonuna gelindiğinde, pandemi öncesi dönemde gözlemlenen yüksek ziyaretçi sayılarına ulaşılmış ve normalleşme sağlanmıştır. 2019 yılındaki ziyaretçi sayılarına kıyasla benzer seviyelere ulaşılması, sektördeki olumlu gelişimin bir göstergesidir. Bu gelişim trendi 2024 yılında da **toplam 100 milyonun üzerinde ziyaretçi sayısı ile** yoluna devam etmektedir.

Ziyaretçi Sayısı Gelişimi
(m)



2024 Mart itibarıyla, birçok AVM portföyünün **tam doluluk oranına** ulaşmış ve genel olarak tüm alışveriş merkezlerinde doluluk oranlarında artış gözlemlenmiştir. Bu durum, sektördeki iyileşmenin ve normalleşmenin devam etmesinin yanı sıra, Şirket'in operasyonel yönetiminin etkisinin de bir göstergesidir.

Doluluk Oranları
Dönem Sonu (2019 ve Mart-24)



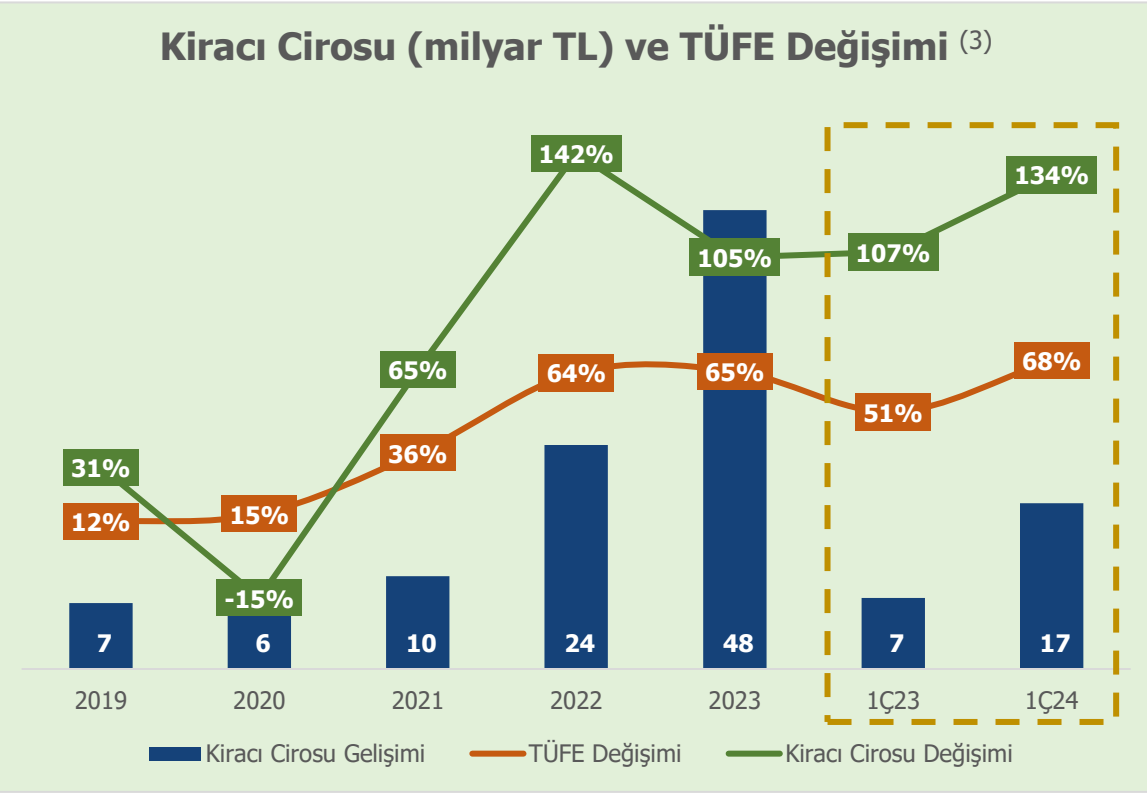


Kiracı ciroları ile desteklenen güçlü performans

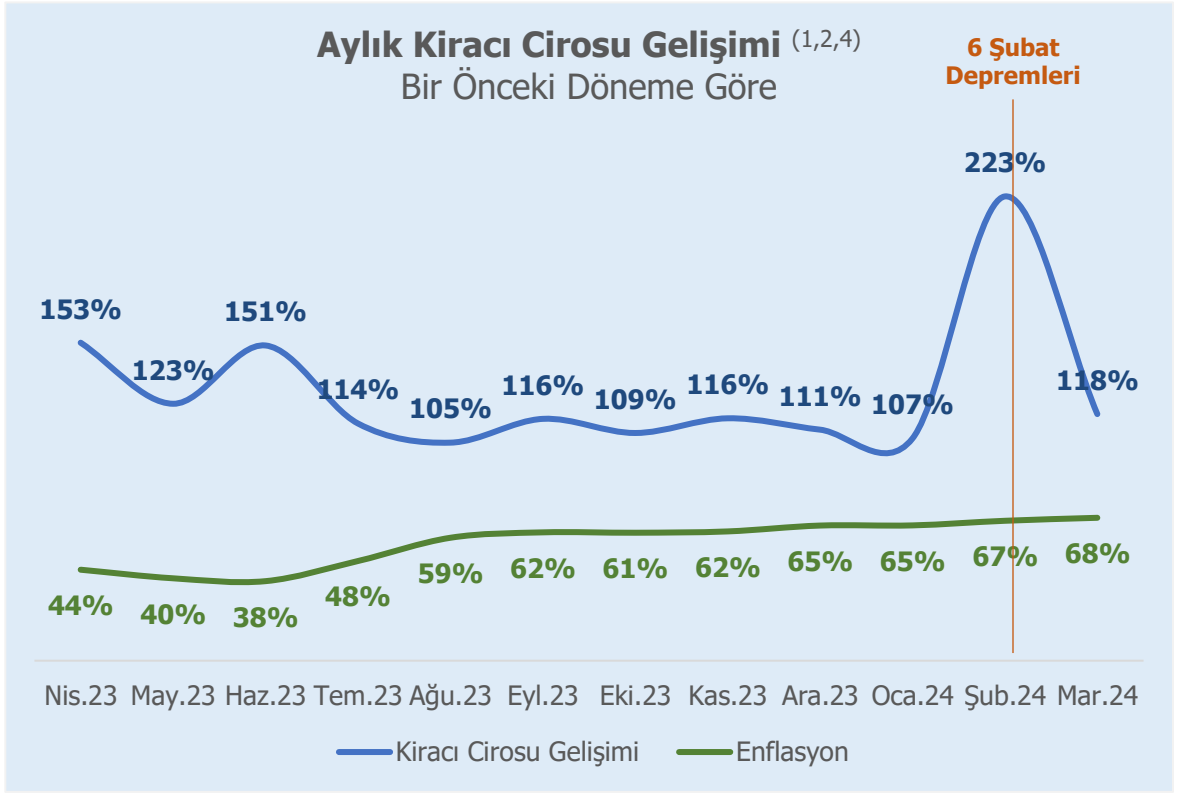
Kiracı ciroları 2020 yılı pandemi dönemi harici son 5 yıl içerisinde **enflasyonun oldukça üzerinde bir artış** göstermiştir. 1Ç24 itibarıyla kiracı ciroları yıllık bazda **%134** ile artarken enflasyon aynı dönemde %68 olarak gerçekleşmiştir.

AVM'deki kiracı ciroları Mart-24 itibarıyla ortalama **%118'lik** bir hızda büyümüş olup aynı dönemdeki ortalama enflasyon oranının **(%68)** fazlasıyla üstünde bulunmaktadır.

Kiracı Ciroosu (milyar TL) ve TÜFE Değişimi ⁽³⁾



Aylık Kiracı Ciroosu Gelişimi ^(1,2,4) Bir Önceki Döneme Göre



(1) İncelenen dönemlerde yalnızca operasyonel olarak faaliyette olan AVM'ler dikkate alınmıştır.

(2) Veriler, AVM'lerin tamamen veya kısmen kapalı olduğu dönem dışında bırakılarak, bir önceki dönemle karşılaştırılarak hesaplanmıştır.

(3) Kiracı Ciroosu Gelişimi = Güncel kiracı ciroosu / karşılaştırılan dönemdeki kiracı ciroosu

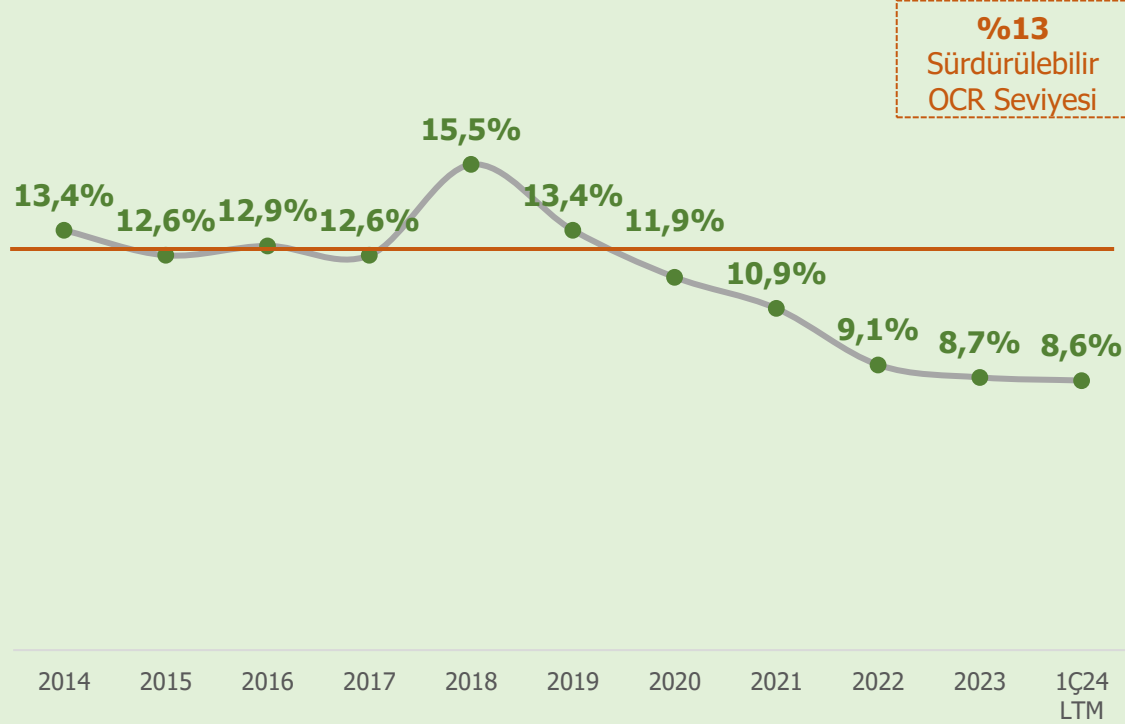
(4) Haziran 2023'e kadar hem Kahramanmaraş Piazza hem de Şanlıurfa Piazza hesaplamaya dahil edilmemiş olup, Haziran 2023-Ağustos 2023 arası yalnızca Kahramanmaraş Piazza dahil edilmemiştir.



OCR'ın düzenli takibi, artırma fırsatları ve ciro kirası gelirleri şirketin finansal sağlığına katkı sağlamaktadır.

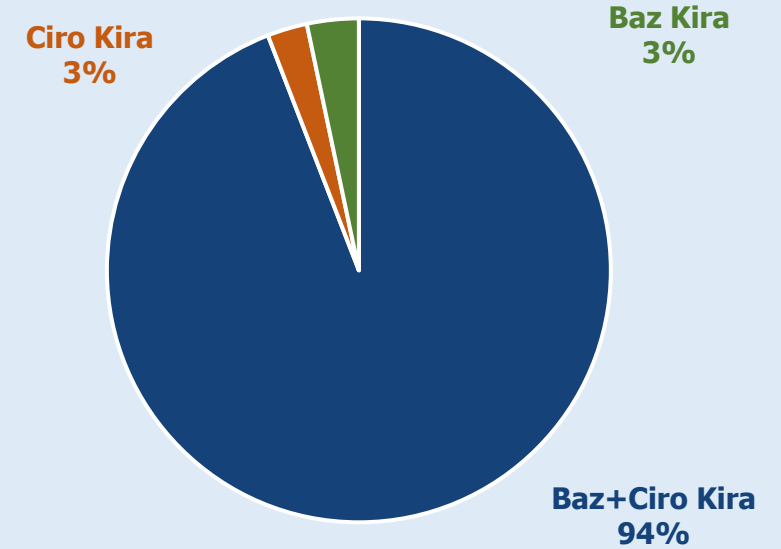
Enflasyon üzerinde artan kiracı cirolarının etkisiyle 2018 yıl sonunda Portföy OCR oranı %15,5 iken Aralık-23'te %8,7'ye, **Mart-24'te ise %8,6'ya** düşmüştür. Perakende sektöründe **sürdürülebilir OCR oranının yaklaşık %13-15** olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kiracıların güncel durumda ödedikleri kira tutarları olması gerekenden yaklaşık **%50 oranında** daha düşüktür.

Portföy OCR ⁽¹⁾



Şirketin gelir kalemleri arasında yer alan, enflasyona karşı koruma sağlayan baz kira ve ek değer yaratan ciro kira geliri sayesinde, kira gelirleri **enflasyona ek olarak yaklaşık %10 artış** göstermektedir. Sözleşmelerin **%97'si ciro kirası maddesi** içermekte olup, bu da RGY'ye enflasyon korumasına ilave olarak ciro kira üzerinden ek değer yaratma imkanı sağlamaktadır.

BKA⁽²⁾ Bazlı Sözleşme Türleri Dağılımı



(1) OCR=Kiracı maliyet rasyosu (Bir kiracıdan elde edilen gelirlerin toplamının kiracının o mahaldeki cirosuna oranı)'dur. Bu oran, kiracının finansal gücünü değerlendirmede, kira gelirlerini artırma fırsatında ve yatırım kararlarında önemli bir kriter olarak kullanılır.

(2) BKA: Brüt Kiralanabilir Alan



E-5 karayolu üzerinde bulunan, metro hattına ve Anadolu yakasının 2 büyük alışveriş merkezine komşu olan bir konut projesi

- Maltepe Park Konut projesi; **konut, ofis, ticari alanlar ve alışveriş merkezi konseptlerini bir araya getirmesi** amacıyla tasarlanmıştır. Projenin, lokasyon, yaşam/iş alanları, sosyal hayata katkısı ve ulaşım kolaylığıyla öne çıkacağı öngörülmektedir.
- 4 blok içerisinde bulunan toplamda **478 konut ve 25 ticari üniteden** oluşmaktadır.
- Projenin mevcut altyapının yerinden çıkarılmasıyla mobilizasyon ve saha hazırlığı çalışmaları Maltepe Park parseli içerisinde başlamış olup, projenin **inşaat ruhsatı** da Aralık 2023'te Maltepe Belediyesi'nden alınmıştır.
- Bölgenin kentsel dönüşümünde önemli bir rol oynaması hedeflenen projenin güncel durumda **bölgedeki konut ihtiyacına** da hizmet edeceği düşünülmektedir.



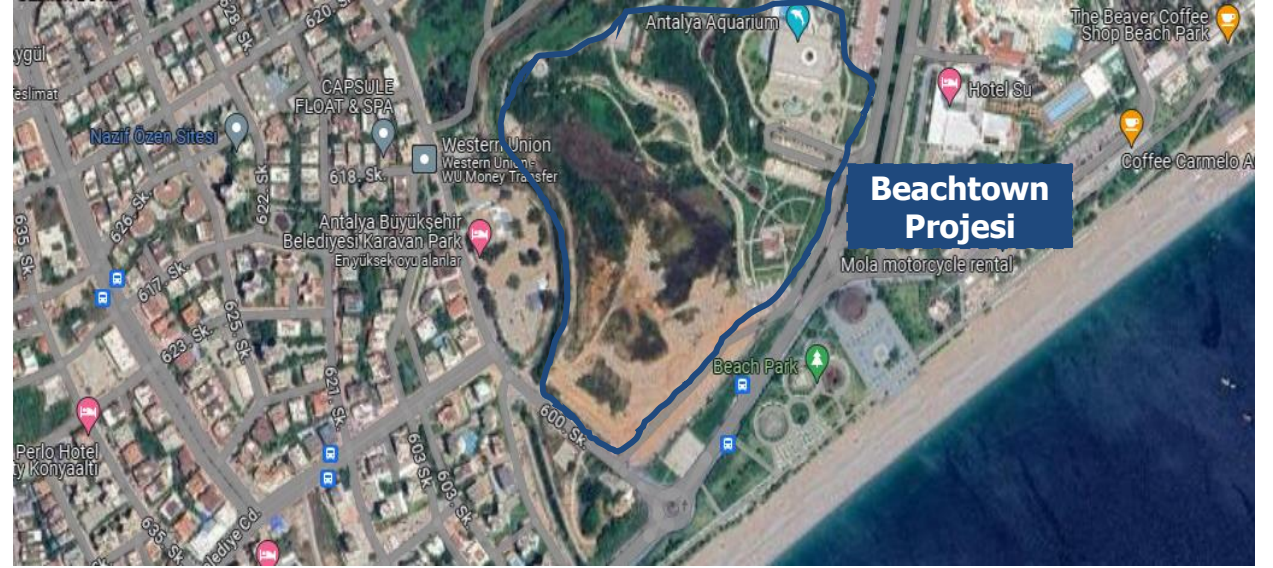
Genel Kabuller

İnşaat Alanı	95.587 m ²
Satılabilir Alan	72.246 m ²
Planlanan Konut	478 adet
Planlanan Dükkan	25 adet



Grup'un mevcut portföyünde, ileride üzerinde proje geliştirmeye müsait iki arsa ve Beachtown Projesi yer almaktadır.

- Konyaaltı, Antalya'da bulunan **Beachtown Projesi**; potansiyel bir geliştirme projesi senaryosunda önemli bir fırsat sunmaktadır.
 - **Toplam İnşaat Alanı** 116,6 bin m²'dir.
 - **Brüt Kiralanabilir Alanı** yaklaşık 53,8 bin m²'dir.
 - Orta/uzun vadede **alışveriş merkezi projesi** geliştirilmesi planlanmaktadır.
- Tepeüstü, Ümraniye'de bulunan **Ümraniye Arsası**, iki alışveriş merkezi (Meydan İstanbul AVM ve Buyaka AVM), ofis birimleri (Buyaka ofis kuleleri) ve konut blokları (TOKİ konut alanları) ile çevrili bir konumda bulunmaktadır.
 - Şirket, varlık üzerinde **%50-%50** hissedarlık oranıyla Doğan Holding ile ortaktır.
 - **Arazi alanı** 23 bin m²'dir.
- Ataşehir, İstanbul'da ise, portföy içerisinde küçük bir payı olan Ataşehir Arsası (458 m²) bulunmaktadır.



1. RGY'ye Genel Bakış ve 1Ç24 Özeti
2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü
3. Faaliyetler
- 4. Finansal Görünüm**
5. Sürdürülebilirlik
6. Portföy

Ekler



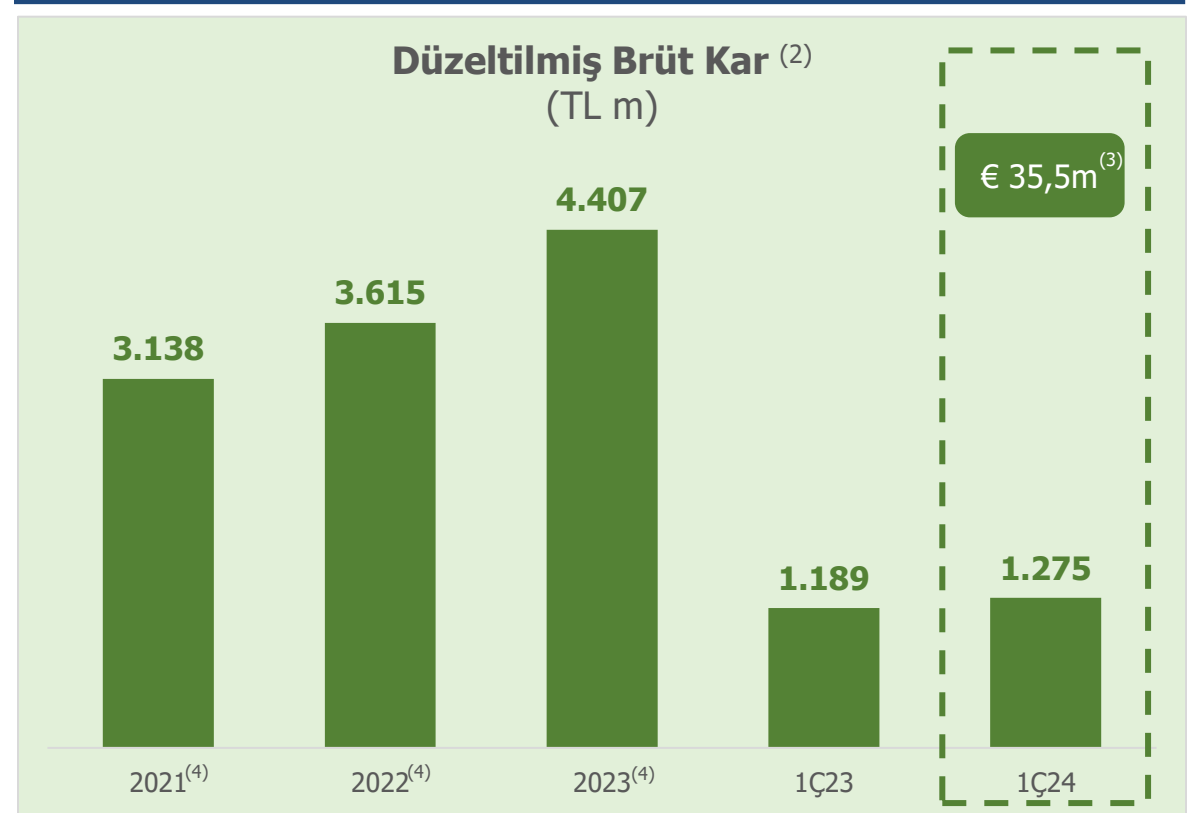
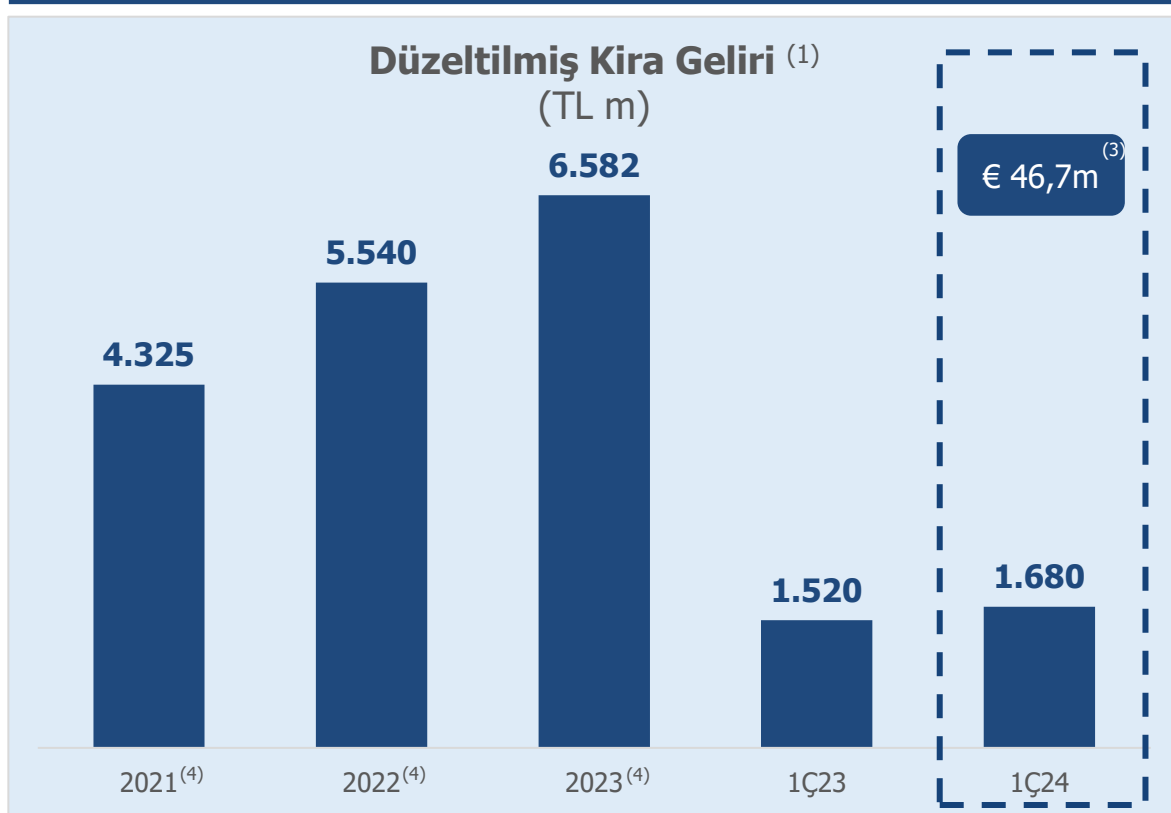
Küçükaly Hilltown



Sağlam operasyonel metrikler sayesinde güçlenen operasyonel gelirler

Enflasyona karşı koruma sağlayan baz kira gelirleri ve artı değer yaratan ciro kira gelirlerinin etkisiyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, 1Q24 itibarıyla **enflasyonun üzerinde yaklaşık %10 artış göstererek 1.7 milyar TL**'ye ulaşmıştır.

Pandemi sonrası artan iç talep, AVM'lerin yükselen doluluk oranları ve bununla birlikte ciro kira oranları sayesinde şirketin Düzeltilmiş Net Operasyonel Geliri tutarı 2021 yılı sonundan Aralık 2023 dönemine kadar olan süreçte **4,4 milyar TL'ye** yükselmiştir. **Mart 2024** itibarıyla ise **1.3 milyar TL** seviyesindedir.



(1) Şirket'in konsolide kira gelirleri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki kira gelirlerinin toplamını ifade eder.

(2) Şirket'in konsolide net operasyonel gelirleri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki net operasyonel gelirlerinin toplamını ifade eder.

(3) Enflasyon muhasebesi etkisi düşülerek hesaplanan tutarı ifade eder.

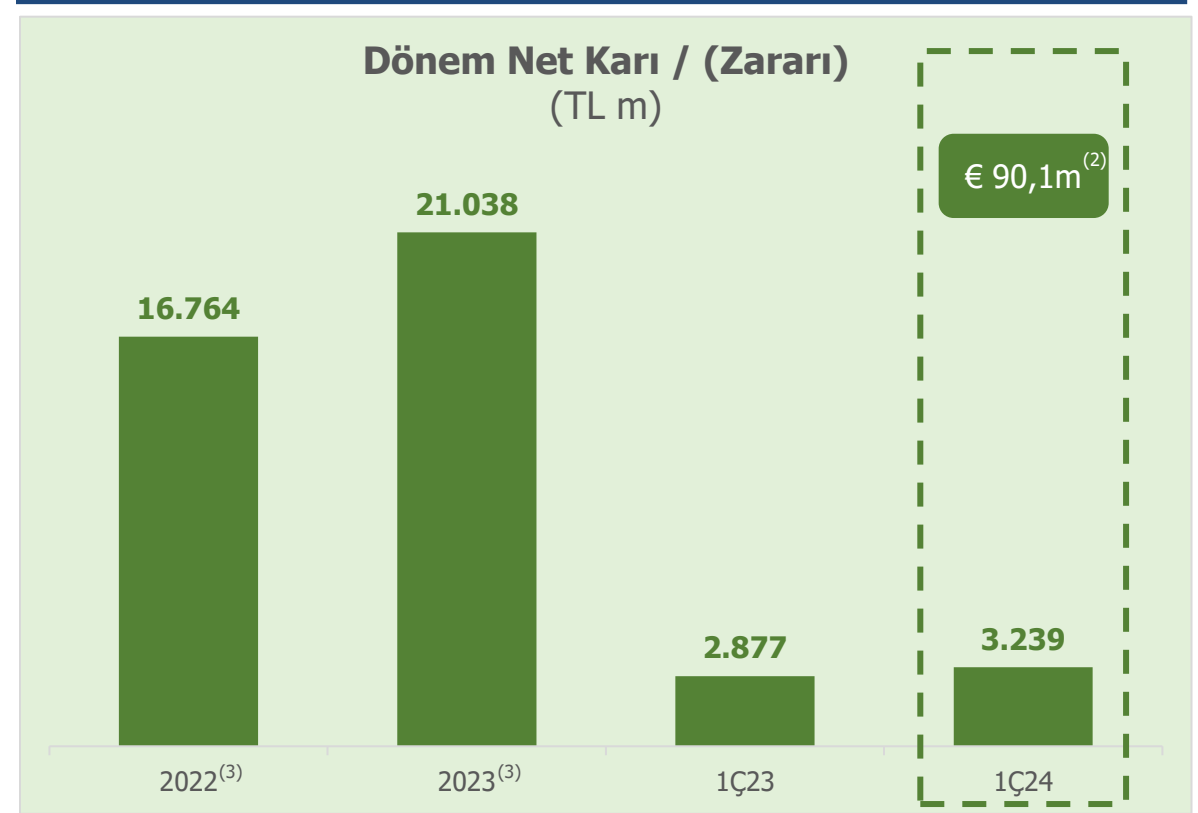
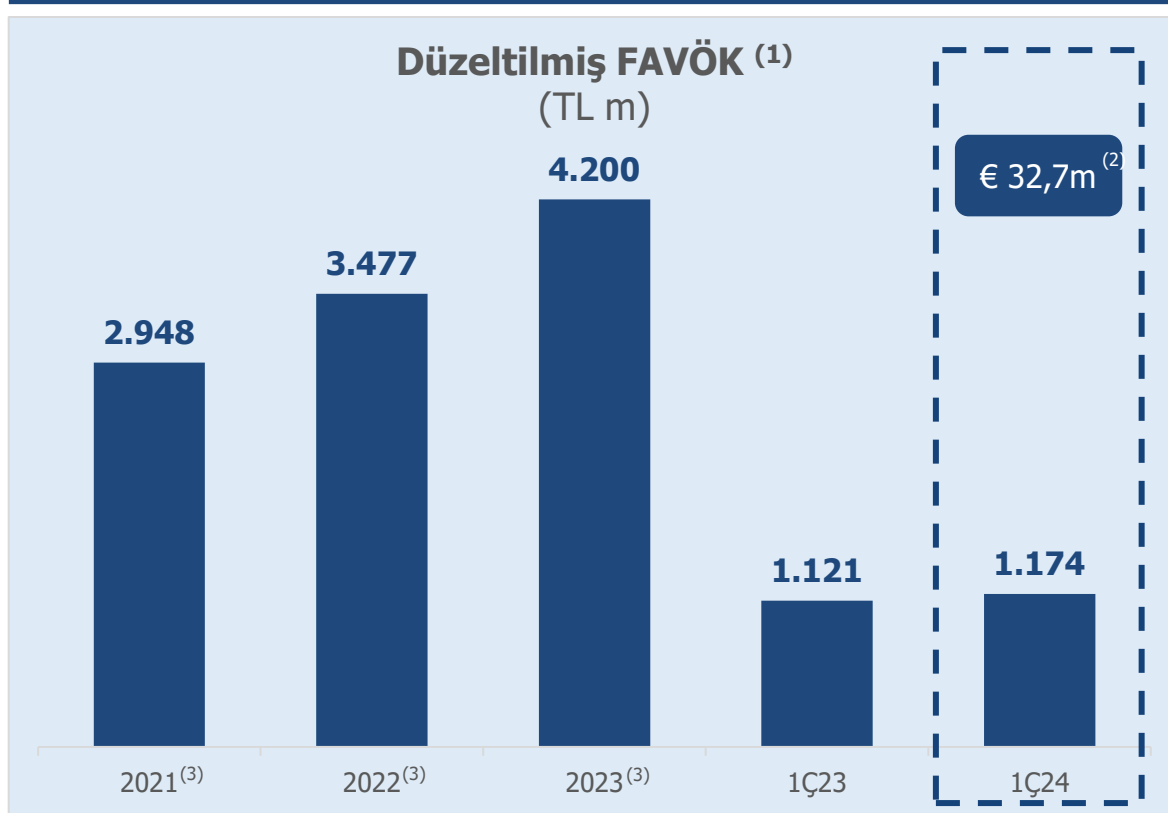
(4) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, Mart-24 TÜFE endeksi ile güncellenmiş olmalarıdır.



Artan FAVÖK ve Net Kar ile yükselen büyüme grafiği

Pandemi sonrası artan iç talep, AVM'lerin yükselen doluluk oranları ve bununla birlikte artan kira gelirleri sayesinde Şirket'in Düzeltilmiş FAVÖK'ü 2021 yılındaki seviyesine göre, **enflasyona ek olarak %42'lik artışla 2023 yılında 4.2 milyar TL** seviyesine yükselmiştir. **Mart 2024** itibarıyla ise **1.2 milyar TL** seviyesinde takip edilmektedir.

Net dönem karı, artış trendi göstermektedir. 2022 yılında 16,8 milyar TL olan net dönem karı, 2023 yılında **%25 artarak 21 milyar TL'ye** yükselmiştir. Mart 2024 itibarıyla ise, Mart 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında **%13 artarak 3.2 milyar TL'ye yükselmiştir.**



(1) Şirket'in konsolide FAVÖK'ü ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki FAVÖK'ünün toplamını ifade eder.

(2) Enflasyon muhasebesi etkisi düşülerek hesaplanan tutarı ifade eder.

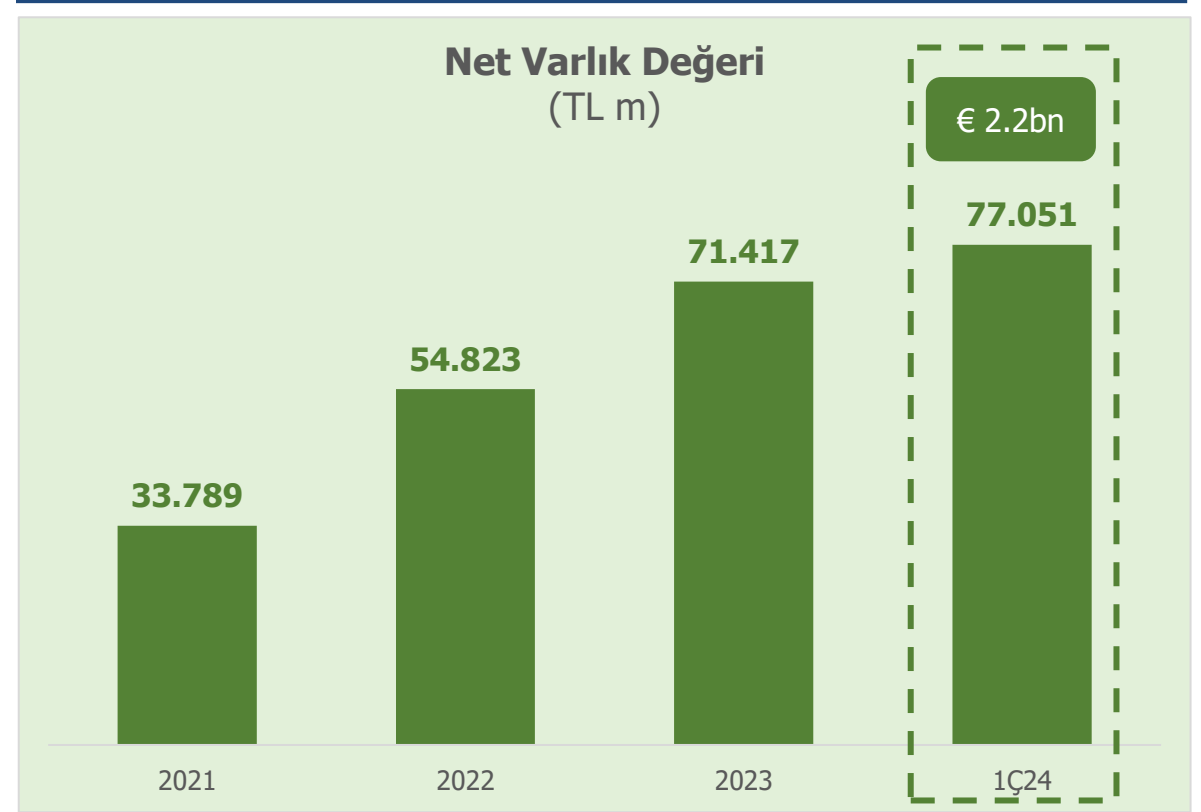
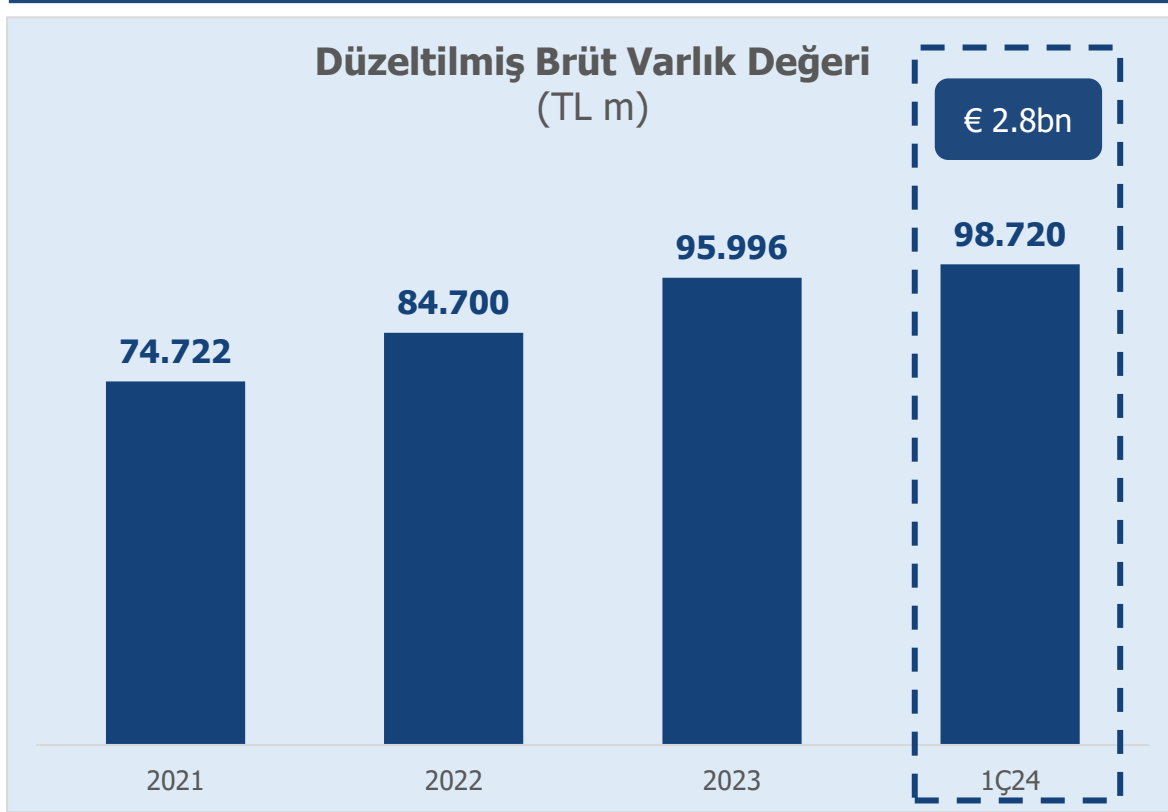
(3) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, Mart-24 TÜFE endeksi ile güncellenmiş olmalarıdır.



Güçlü performans ve sektör dinamikleri ile brüt varlık değeri her yıl daha fazla artmaktadır.

2021 yılından bu yana, Şirket'in **brüt varlık değeri** 74,7 milyar TL'den yaklaşık **100 milyar TL**'ye yükselmiştir. Güçlü operasyonel ve finansal performans, yüksek enflasyon ve hanehalkı tüketim harcamalarının artışı ve Gayrimenkul sektöründe yaşanan genel artış bu artışın temel sebeplerinden bazıları olarak değerlendirilmektedir.

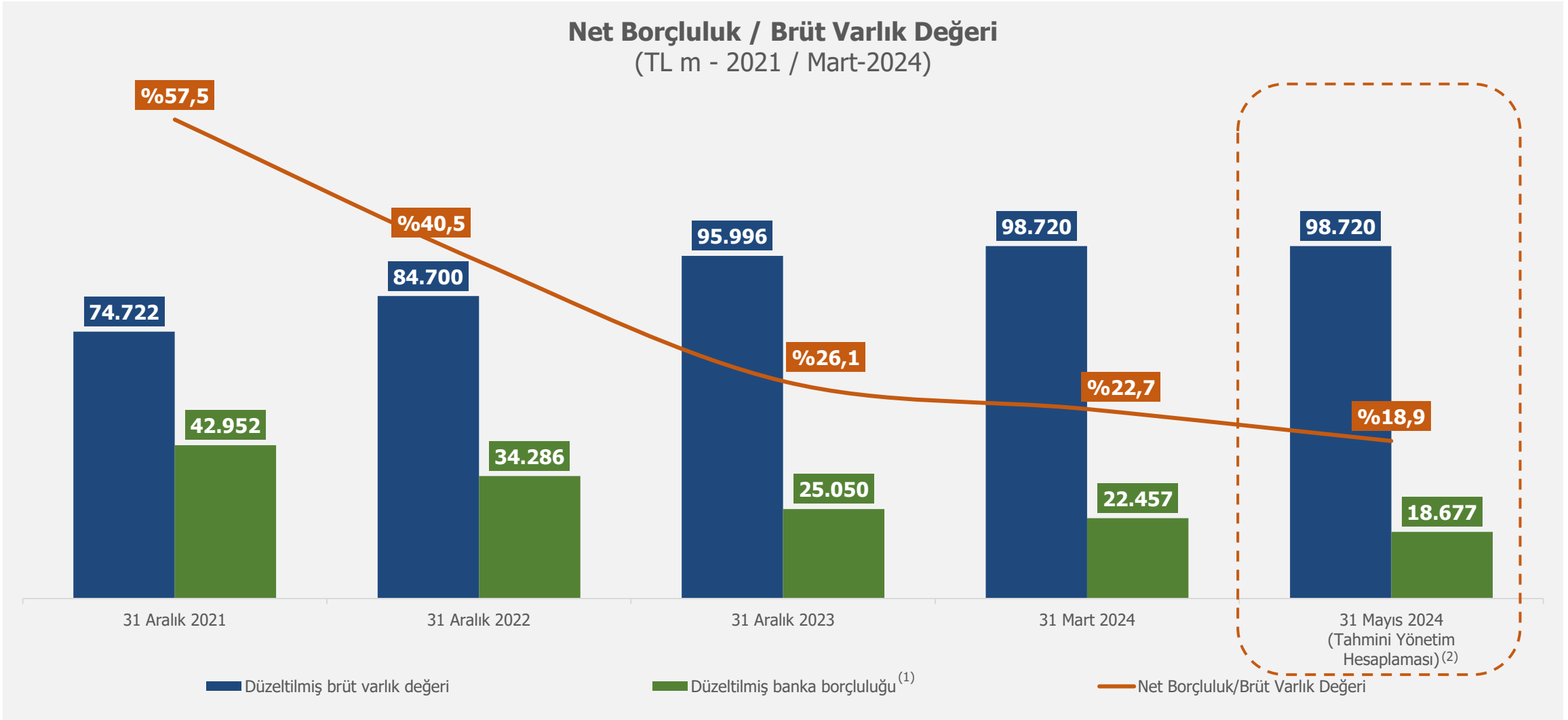
Şirket'in Aralık-23 itibarıyla **Net Aktif Değeri ("NAD")** 71 milyar TL iken, Mart-24'te %8 artarak **77 milyar TL**'ye ulaşmıştır.



(1) Şirket'in konsolide brüt varlık değeri ile öz kaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki brüt varlık değerinin toplamını ifade eder.



3,8 milyar TL'lik halka arz gelirleri ile %20'nin altına düşen kaldıraç oranı



(1) Düzeltilmiş Net Banka Borçluluğu: 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 borçluluğunun toplamını ifade eder.

(2) 31 Mayıs 2024 itibarıyla, sermaye artışı yöntemiyle elde edilen fonun bir kısmının finansal borç geri ödemesi için kullanıldıktan sonraki, denetlenmemiş, yönetim hesaplamasıdır. Brüt varlık değerinin ise 31 Mart 2024 dönemi ile aynı olduğu varsayılmıştır.

1. RGY'ye Genel Bakış ve 1Ç24 Özeti
 2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü
 3. Faaliyetler
 4. Finansal Görünüm
 - 5. Sürdürülebilirlik**
 6. Portföy
- Ekler



Küçükaly Hilltown



RGY, Türkiye'nin önde gelen yeşil gayrimenkul yatırımcısı

Sürdürülebilir Gelişme İlkesi

- RGY, topluma daha fazla katkıda bulunmak amacıyla uzun yıllardır **çevre dostu** bir gayrimenkul stratejisi izlemektedir.
- RGY, mimari tasarımın başlangıcından geliştirme sürecine kadar ve varlıklarının sürekli bakımları da dahil olmak üzere **sürdürülebilir kalkınma ilkesini** benimsemektedir.

Yenilenebilir Enerji Hedefleri

- 2026** yılı sonunda toplam elektrik tüketiminin **%60'ının**,
- 2027** yılı sonunda **%70'inin**,
- 2029** yılı sonunda **%100'ünün** **yenilenebilir enerji kaynaklarından** karşılanması hedeflenmektedir.

Karbon Ayak İzi Hedefi

- 2017 yılında belirlenen, 2023'e kadar ortak alan elektrik tüketimi kaynaklı karbon ayak izini %25 azaltma hedefi, **beklenenden daha kısa sürede gerçekleştirilmiştir.**
- 2022 yılı sonunda ortak alan **elektrik tüketimi kaynaklı karbon emisyonu %46 oranında azaltılmıştır.**
- 2022-2023 yılları arasında **ortak alan elektrik tüketimi kaynaklı karbon emisyon azaltımı %9'dur.** (3)



46%
Karbon ayak izi
azaltımı



32m
Yıllık enerji
tasarrufu(kWh) ⁽²⁾

(1) Portföyde yer alan 10 varlık için 2019-2021 yıllarında BREEAM Outstanding Sertifikası alınmış olup, bu sertifikaların geçerlilik süresi 3 yıldır. Şu an 2 varlık için sertifikalar aktif olup 2024 yılı içerisinde tamamının yenilenmesi hedeflenmektedir.

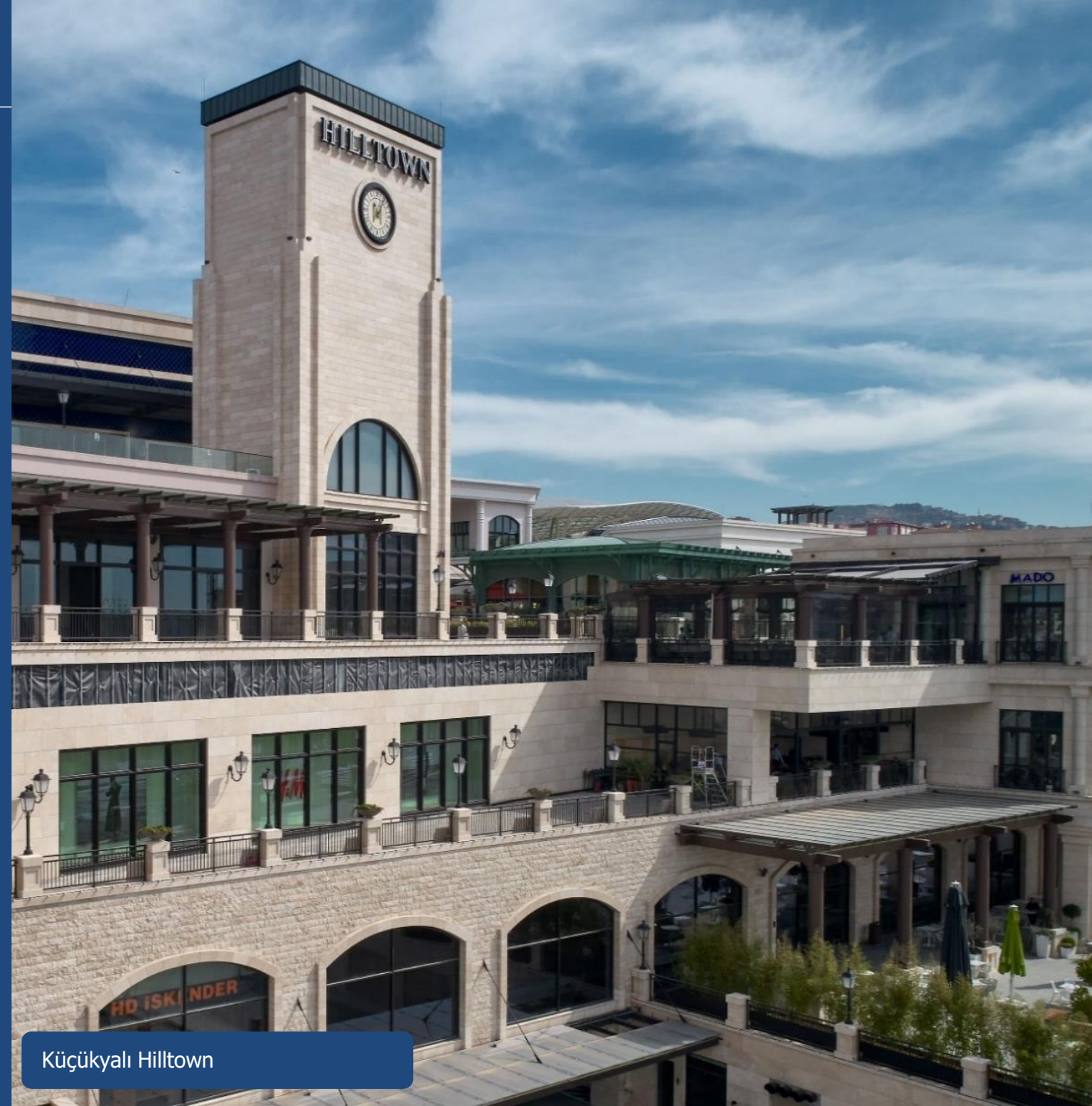
(2) Beş yıllık süreçte ulaşılan değerdir ve mevcut seviye korunulduğu takdirde, yıllık olarak 31,8 milyon kWh'lik bir tasarruf sağlanacaktır.

(3) Portföyde yer alan 10 varlığı içermektedir, Şanlıurfa Piazza ve Kahramanmaraş Piazza hariçtir.

1. RGY'ye Genel Bakış ve 1Ç24 Özeti
2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü
3. Faaliyetler
4. Finansal Görünüm
5. Sürdürülebilirlik

6. Portföy

Ekler



Küçükaly Hilltown



2021 yılından bu yana, Şirket'in brüt varlık değeri 65 milyar TL'den yaklaşık 100 milyar TL'ye yükselmiştir.

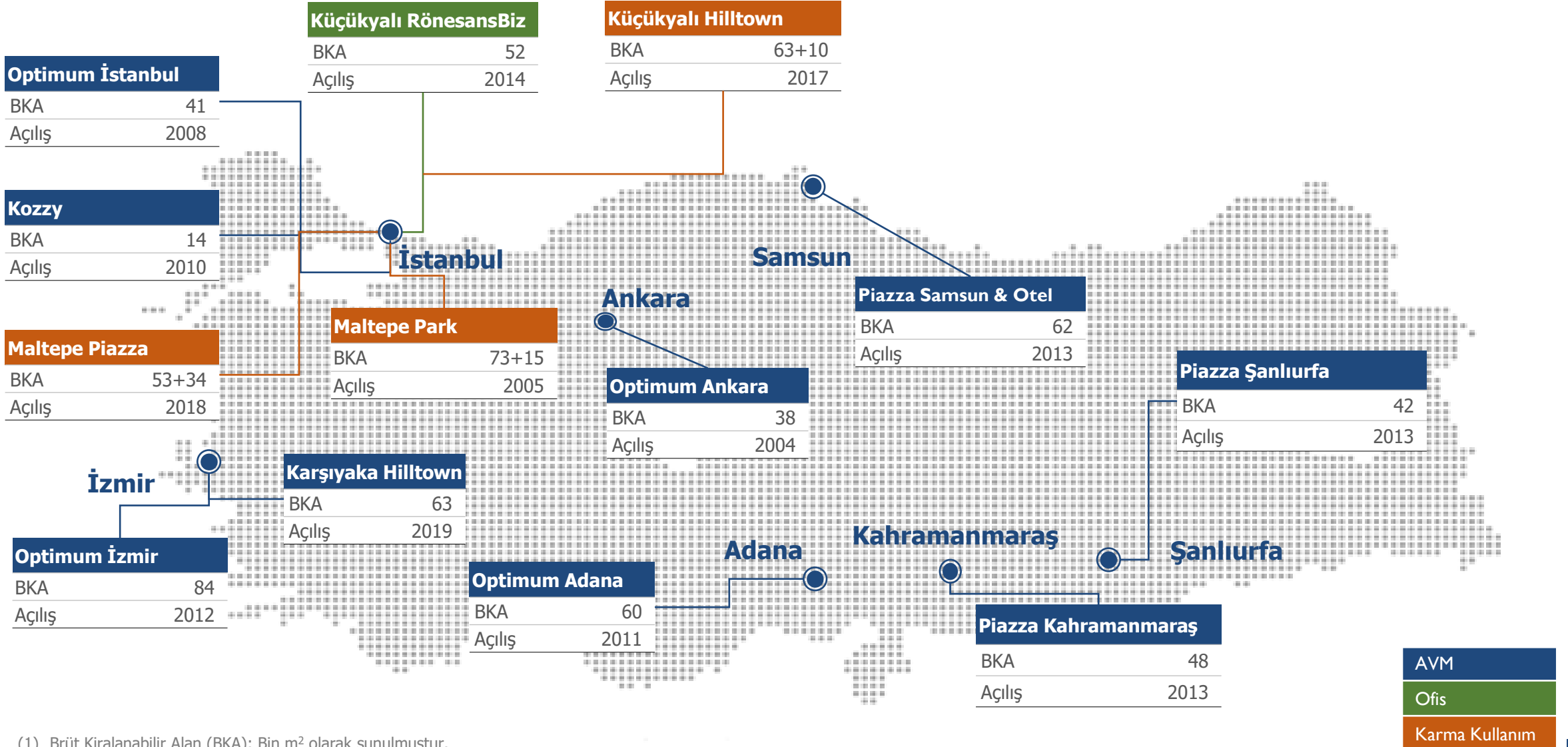
#	Varlık	Ortak	Konum	Açılış Tarihi	Varlık Türü	BAK ⁽¹⁾ /Arsa Alanı (bin m2)	31 Mart 2024 Değeri ⁽²⁾ (TL bin)
1	Karşıyaka Hilltown	-	İzmir	Ekim 2019	AVM	64	18.042.405
2	Küçükyalı Hilltown	-	İstanbul	Ekim 2017	AVM / Ofis	63 / 10	9.332.155
3	Maltepe Piazza	-	İstanbul	Nisan 2018	AVM / Ofis / Konut	53 / 34	13.109.690
4	Samsun Piazza	-	Samsun	Mart 2013	AVM / Otel	62	8.876.710
5	Şanlıurfa Piazza	-	Şanlıurfa	Ekim 2013	AVM	42	3.912.705
6	Kahramanmaraş Piazza	-	Kahramanmaraş	Nisan 2013	AVM	48	5.047.430
7	Optimum İstanbul	GIC (50%)	İstanbul	Kasım 2008	AVM	41	9.367.540
8	Optimum İzmir	GIC (50%)	İzmir	Mart 2012	AVM	84	18.611.150
9	Optimum Ankara	GIC (50%)	Ankara	Ekim 2004	AVM	38	7.285.040
10	Optimum Adana	-	Adana	Nisan 2011	AVM	60	8.940.065
11	Kozzy	-	İstanbul	Nisan 2010	AVM	14	722.185
12	Maltepe Park	-	İstanbul	Ocak 2005	AVM / Ofis	73 / 15	10.186.645
13	RönesansBiz Küçükyalı	-	İstanbul	Aralık 2014	Ofis / Okul	52	3.173.130
14	Beachtown Projesi	-	Antalya	-	Arsa	121	827.250
15	Ümraniye Arsa	Doğan Grup Holding (50%)	İstanbul	-	Arsa	23	1.839.365
16	Ataşehir Arsa	-	İstanbul	-	Arsa	0,5	17.860
Toplam							119.291.325

(1) Brüt Kiralanabilir Alan (BAK): Bin m2 olarak sunulmuştur.

(2) TSKB GD tarafından hazırlanan yılsonu değerlendirme raporlarında yer alan nihai değerlerdir.



7 farklı şehirde, merkezi konumlarda bulunan yeni ve güçlü, BKA⁽¹⁾ ve AVM sayısı bazında en büyük AVM yatırımcısı ⁽²⁾



(1) Brüt Kiralanabilir Alan (BKA): Bin m² olarak sunulmuştur.

(2) İzahname eklerinde de yer alan, TR International Gayrimenkul Danışmanlık Müessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanan sektör raporundan alınmıştır.



Karşıyaka Hilltown

Varlık Türü	AVM & Ofis & Residence
Konum	Maltepe / İstanbul
Açılış Tarihi	Nisan 2018
Ortak	-
İU ⁽¹⁾	Direkt
BKA (m²)	53,000 / 34,000
Sertifika	LEED Gold

Önemli Müşteriler

INDITEX	BOYNERGRUP	DECATHLON
H&M	Carrefour	BEYMEN
TOMMY HILFGER	VICTORIA'S SECRET	SEPHORA
ROLEX	MediaMarkt	VAKKO
NIKE	MARKS & SPENCER	CGV



Küçükaly Hilltown

Varlık Türü	AVM & Ofis
Konum	Maltepe / İstanbul
Açılış Tarihi	Ekim 2017
Ortak	-
İU ⁽¹⁾	300 m
BKA (m²)	63,000 / 10,000
Sertifika	LEED Gold

Önemli Müşteriler

INDITEX	BOYNERGRUP	CGV
H&M	LC Waikiki	KOTON
MACFIT	BEYMEN	VAKKO
LACOSTE	CALVIN KLEIN	macrocenter
TRELLEBORG	ABB	LOGO

(1) En yakın metro ve/veya tren istasyonuna uzaklığı ifade etmektedir.

(2) Brüt Kiralanabilir Alan (BKA): Bin m2 olarak sunulmuştur.



Maltepe Piazza

Varlık Türü	AVM & Ofis & Residence
Konum	Maltepe / İstanbul
Açılış Tarihi	Nisan 2018
Ortak	-
İU ⁽¹⁾	Direkt
BKA (m²)	53,000 / 34,000
Sertifika	LEED Gold

Önemli Müşteriler



Kahramanmaraş Piazza

Varlık Türü	AVM
Konum	Onikişubat / K.maraş
Açılış Tarihi	Nisan 2013
Ortak	-
İU ⁽¹⁾	Bulunmamaktadır
BKA (m²)	48,000
Sertifika	BREEAM 'Outstanding'

Önemli Müşteriler



(1) En yakın metro ve/veya tren istasyonuna uzaklığı ifade etmektedir.

(2) Brüt Kiralanabilir Alan (BKA): Bin m2 olarak sunulmuştur.



Optimum İstanbul

Önemli Müşteriler

Varlık Türü	AVM
Konum	Ataşehir / İstanbul
Açılış Tarihi	Kasım 2008
Ortak	GIC (50%)
İU ⁽¹⁾	650 m
BKA (m²)	41,000
Sertifika	BREEAM 'Outstanding'

DECATHLON	BOYNERGRUP	ebebek
LC Waikiki	MediaMarkt	MİGROS
TOMMY HILFİGER	POLO RALPH LAUREN	MUDO
MARKS & SPENCER	CALVIN KLEIN	Brooks Brothers
BEYMEN	adidas	VAKKO



Optimum İzmir

Önemli Müşteriler

Varlık Türü	AVM
Konum	Gazimir / İzmir
Açılış Tarihi	Mart 2012
Ortak	GIC (50%)
İU ⁽¹⁾	50 m
BKA (m²)	84,000
Sertifika	BREEAM 'Outstanding'

INDITEX	BOYNERGRUP	CGN*
H&M	MediaMarkt	MİGROS
TOMMY HILFİGER	OLEG CASSINI	DECATHLON
Koçtaş	HARLEY-DAVIDSON	GUESS
NIKE	adidas	VAKKO

(1) En yakın metro ve/veya tren istasyonuna uzaklığı ifade etmektedir.

(2) Brüt Kiralanabilir Alan (BKA): Bin m2 olarak sunulmuştur.



Optimum Adana

Varlık Türü	AVM
Konum	Yüreğir / Adana
Açılış Tarihi	Nisan 2011
Ortak	-
İU ⁽¹⁾	350 m
BKA (m²)	60,000
Sertifika	BREEAM 'Outstanding'

Önemli Müşteriler



Optimum Ankara

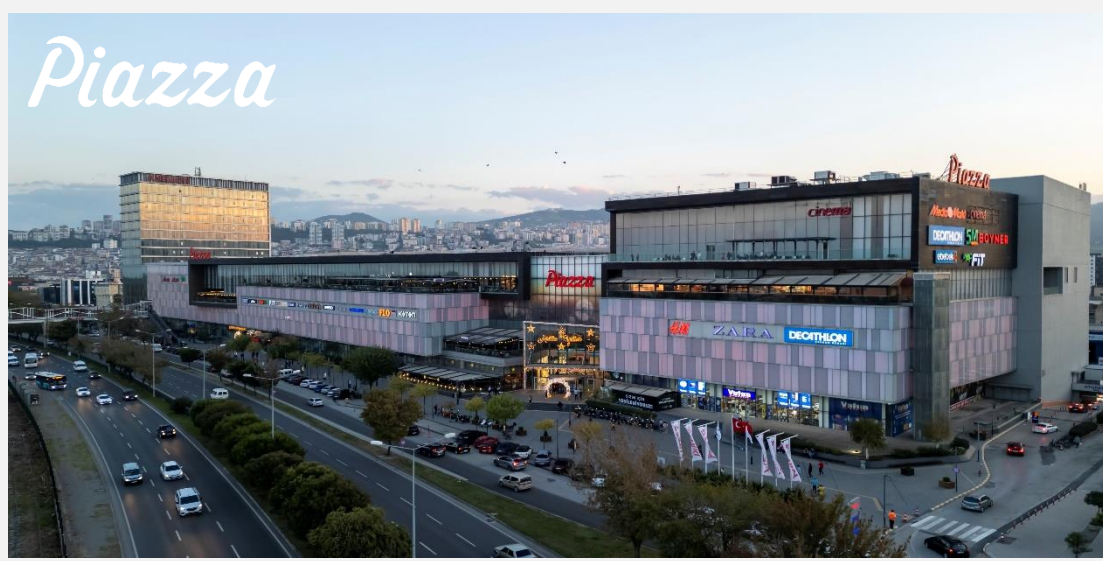
Varlık Türü	AVM
Konum	Etimesgut / İstanbul
Açılış Tarihi	Ekim 2004
Ortak	GIC (50%)
İU ⁽¹⁾	1,600 m
BKA (m²)	38,000
Sertifika	BREEAM 'Outstanding'

Önemli Müşteriler



(1) En yakın metro ve/veya tren istasyonuna uzaklığı ifade etmektedir.

(2) Brüt Kiralanabilir Alan (BKA): Bin m2 olarak sunulmuştur.



Samsun Piazza

Varlık Türü	AVM & Otel
Konum	Canik / Samsun
Açılış Tarihi	Mart 2013
Ortak	-
İU (1)	100 m
BKA (m²)	62,000
Sertifika	BREEAM 'Outstanding'

Önemli Müşteriler

INDITEX	BOYNERGRUP	CGV*
H&M	MediaMarkt	MİGROS
TOMMY HILFİGER	ebebek	DECATHLON
LACOSTE	MANGO	SEPHORA
BEYMEN	adidas	LCWaikiki



Şanlıurfa Piazza

Varlık Türü	AVM
Konum	Eyyübiye / Şanlıurfa
Açılış Tarihi	Ekim 2013
Ortak	-
İU (1)	Bulunmamaktadır
BKA (m²)	42,000
Sertifika	BREEAM 'Outstanding'

Önemli Müşteriler

BOYNERGRUP	MediaMarkt	CGV*
KOTON	MİGROS	mavi
DeFacto	SARAR	TEKNO SA
LCWaikiki	VAKKO	DEICHMANN
FLO	adidas	YVES ROCHER

(1) En yakın metro ve/veya tren istasyonuna uzaklığı ifade etmektedir.

(2) Brüt Kiralanabilir Alan (BKA): Bin m2 olarak sunulmuştur.



Maltepe Park

Varlık Türü	AVM / Ofis
Konum	Maltepe / İstanbul
Açılış Tarihi	Ocak 2005
Ortak	-
İU ⁽¹⁾	200 m
BKA (m²)	73,000 / 15,000
Sertifika	-

Önemli Müşteriler

CarrefourSA	BOYNERGRUP	DECATHLON
MediaMarkt	LC Waikiki	mavi
SuperStep	ebebek	Playland
Pasabahçe	TEKNO SA	DeFacto
MUDO	Columbia	DEICHMANN



Kozzy

Varlık Türü	AVM
Konum	Kadıköy / İstanbul
Açılış Tarihi	Nisan 2010
Ortak	-
İU ⁽¹⁾	1,300 m
BKA (m²)	14,000
Sertifika	BREEAM 'Outstanding'

Önemli Müşteriler

MIGROS	LC Waikiki	MUDO
KOTON	MAFIT	ENGLISH HOME
Playland	KFC	mavi
YARGICI	MADAME COCO	watsons
U.S. POLO ASSN. SINCE 1890	Tchibo	D&R STORE

(1) En yakın metro ve/veya tren istasyonuna uzaklığı ifade etmektedir.

(2) Brüt Kiralanabilir Alan (BKA): Bin m2 olarak sunulmuştur.



Bilinirliğı yüksek birçok önemli kurum tarafından talep gören güçlü ofis portföyü



RönesansBiz Ofis

- **Brüt Kiralanabilir Alanı yaklaşık 52 bin m² olan RönesansBiz Küçükyalı**'da sektörlerinin en büyük firmalarından olan Turkcell ve Bosch'un genel müdürlükleri bulunmaktadır. Aynı kampüs içerisinde TED Rönesans Koleji de bulunmaktadır. RönesansBiz uluslararası sürdürülebilir yapı standartlarını belirleyen **LEED Platinum Sertifikası'nı** Ofis-Kampüs olarak Avrupa'da ilk alan projedir.



BOSCH



Maltepe Piazza Ofis

- **34 bin m² Brüt Kiralanabilir Alan** ile genç ve dinamik **Maltepe Piazza Ofis** binası hem E-5 karayolu üzerinde, hem de metro durağına direkt bağlantı ile merkezi lokasyonda bulunmaktadır.
- 2022 yılında açılan paylaşımlı ofis projesi **OfficeLink**, iç mekanda; 38 adet özel ofis, 46 adet sabit masa ve ek olarak gezgin, günlük ve sanal ofis üyelik modellerine uygun çalışma alanı, içerik ve podcast odası, yedi adet toplantı odası ve bir adet seminer salonu bulunmaktadır.



**ACIBADEM
SİGORTA**





Bilinirliğı yüksek birçok önemli kurum tarafından talep gören güçlü ofis portföyü



MaltepePark Ofis

- RGY portföyünde bulunan ve **Brüt Kiralanabilir Alanı yaklaşık 15 bin m² olan Maltepe Park** Ofis ise **bölgenin öncü ve en prestijli** ofis binalarından olup aynı zamanda hem karayolu hem de toplu taşıma ile çalışanlarına ulaşım kolaylığı sağlamaktadır. 2018 yılında Carrefour'dan satın alınan bina, ilgili şirkete kiralanarak hala Carrefour Genel Müdürlüğü olarak faaliyetine devam etmektedir.



Küçükaly Hilltown Ofis

- İstanbul Ticaret Üniversitesi, Marmara Üniversitesi yerleşkesi, RönesansBiz Küçükaly gibi önemli kurumlara komşu olan ve **Brüt Kiralanabilir Alanı yaklaşık 10 bin m² Hilltown Ofis**, metroya 300 metre mesafede ulaşabilir konumu bulunurken, aynı zamanda adalar manzarası ile de ofis kiracıları için cezbedici durumdadır. **LEED Gold Sertifikası** bulunmaktadır.



1. RGY'ye Genel Bakış ve 1Ç24 Özeti
2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü
3. Faaliyetler
4. Finansal Görünüm
5. Sürdürülebilirlik
6. Portföy

Ekler



Küçükaly Hilltown



Yatırımcı İlişkileri
investor.relations@rgy.com.tr
Telefon: +90 312 430 6114

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Piazza Ofis, Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, No:69/A Maltepe, İstanbul 34846 Türkiye
Telefon: +90 312 430 6000
Fax: +90 312 430 6901

Çankaya Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:144/146 Ankara, Türkiye
Telefon: +90 312 840 1000
Fax: +90 312 442 5816