



Yatırımcı Sunumu 1H24



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 1H24 Özeti

2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü

3. Faaliyetler

4. Finansal Görünüm

5. Sürdürülebilirlik

6. Portföy

Ekler



Küçükyalı Hilltown



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.
- 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla değeri **107.7 milyar TL**'ye ulaşan **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.
- Hem enflasyona karşı koruma sağlayan hem de **kira gelirinde artış potansiyeli** sunan sürdürülebilir kira getirisine sahiptir.
- Hiçbir kiracının gelirlerde **%5'ten daha fazla konsantrasyon oluşturmaması**, gelir çeşitliliğini ve finansal sürdürülebilirliği güçlendirmektedir.
- AVM ve ofis** ağırlıklı markalar ile yaratılan **güçlü** net operasyonel **gelir getiren varlık portföyüne** sahiptir.
- 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla **100 milyondan fazla ziyaretçi** sayısı ile istikrarlı büyüme sürdürülmeye devam etmektedir.
- Varlıklarda uygulanan **aktif kiralama** ve **varlık yönetim stratejisi** ile operasyonel verimlilik artırılmaktadır.
- 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.

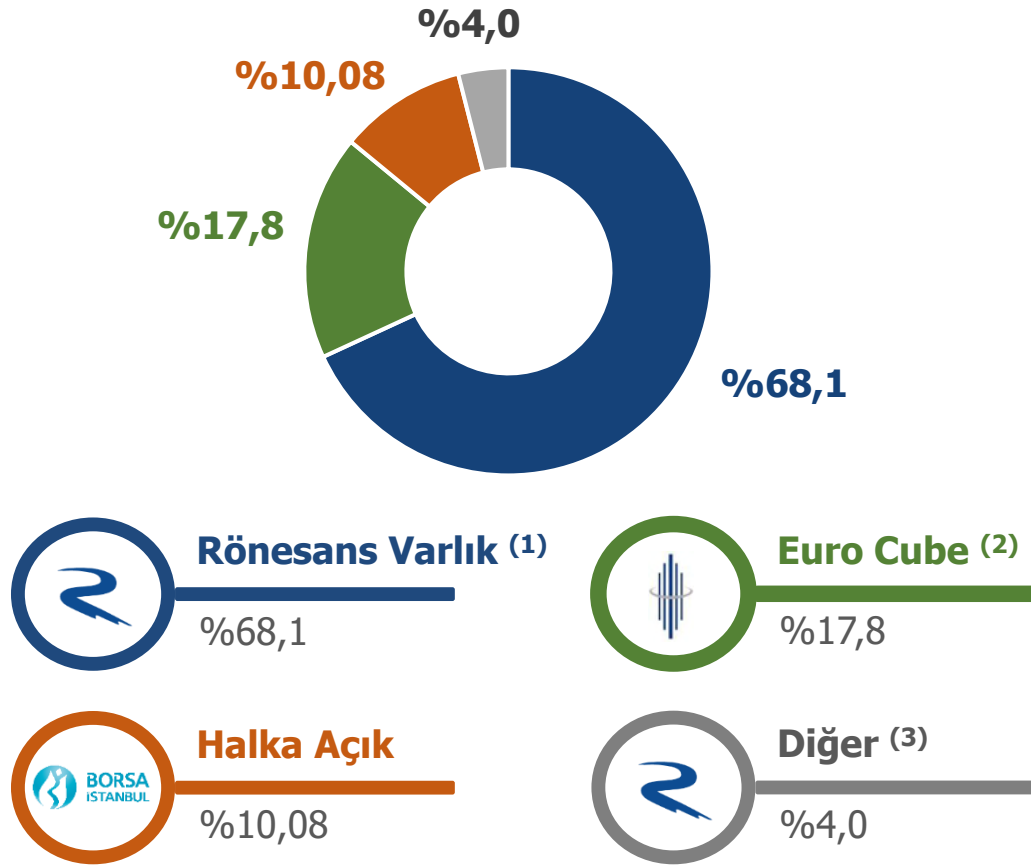




RGY'ye Genel Bakış ve 1H24 Özeti

Ortaklık Yapısı

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.



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

- Şirket, 2021 yılında %95,7 olan doluluk oranı, 2023 yılında ortalama %97,3'e, **1H24'te ise %98,6'ya** 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 **%8 artışla**, yıllıklandırılmış 1H24 itibarıyla ise **%17 artışla** devam etmektedir.
- Enflasyon üzerinde artan kiracı cirolarının etkisiyle 2018 yıl sonunda Portföy OCR⁽¹⁾ oranı %15,5 iken Haziran-24'te **%8,7'ye** düşmüştür. Perakende sektöründe **sürdürülebilir OCR oranının⁽¹⁾ yaklaşık %12-15** olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kira tutarları **yüksek artış potansiyeli** sunmaktadır.
- En geniş alanı kaplayan **10 kiracının toplam kiralananabilir alanı** 59.453 m² olup, **toplam kiralananabilir alanın sadece %9,3'ünü** oluşturmaktadır.
- 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.
- 1H24** döneminde **1.602 m2**'lik Maltepe Piazza bağımsız ofis alanı satılmıştır.



(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.

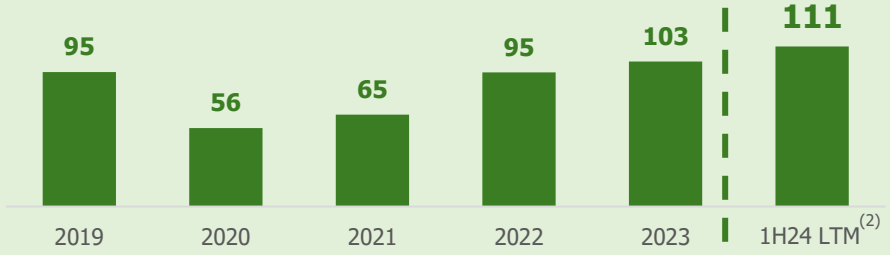


RGY'ye Genel Bakış ve 1H24 Özeti

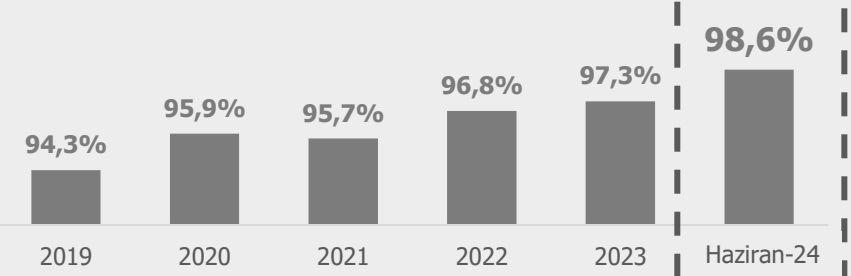
Faaliyetler ve İş Süreçleri

Takip edilen operasyonel göstergelerde görülen iyileşme, Şirket'in sürdürülebilir büyümesini ve operasyonel başarısını desteklemektedir.

Ziyaretçi Sayısı Gelişimi
(m)

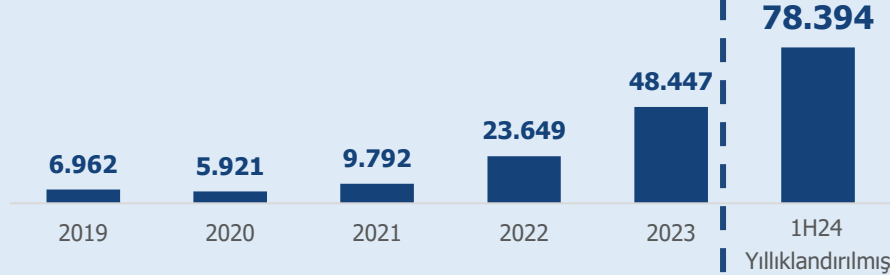


AVM Doluluk Oranları
(%)

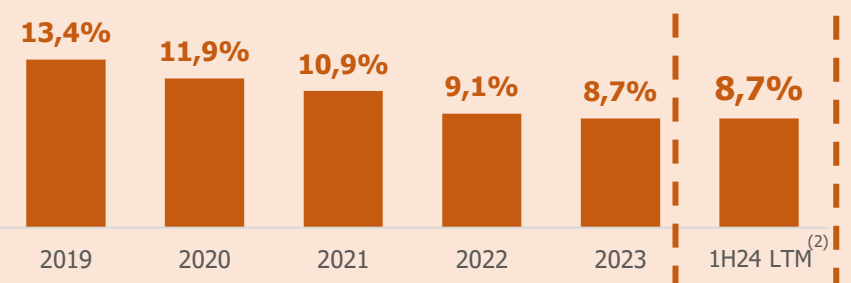


1H24

Kiracı Ciroları
(TL m)



Portföy OCR⁽¹⁾
(%)



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.



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

- **Dönem net karı** 1H24 döneminde **enflasyona göre düzeltilmiş haliyle 5.3 milyar TL**'ye ulaşmıştır.
- Avrupa'nın önde gelen halka açık AVM yatırımcılarının **LTV⁽²⁾ oranı %40-50** civarında seyrederken, RGY'nin halka arz sonrası **%17'lere düşmüştür**.
- **Net borç/FAVÖK oranı, 31 Aralık 2021'de 14.6x** iken yıllıklandırılmış **30 Haziran 2024** finansalları ile hesaplandığında **4x'e düşmektedir**; bu da borçluluğun azalması ve işletme karlılığının güçlenmesi anlamına gelmektedir.
- Şirketin **net aktif değeri**, Haziran 2024'te Aralık 2023'e kıyasla **%16 artarak 89.9 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.
- Şirket'in hissedarlarından **Euro Cube**, Rönesans Holding'in fiyat istikrarı kapsamında Borsa'dan edindiği hisselerin 1.787.838 adedini, özel emir yöntemiyle, **225.2 milyon TL** bedelle satın almıştır.
- **Fitch Ratings**, Şirket'in "B" olan Yabancı Para Cinsinden Uzun Vadeli Kredi Notunu **"B+"**, görünümü ise **"Durağan"** olarak yükseltmiştir.



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

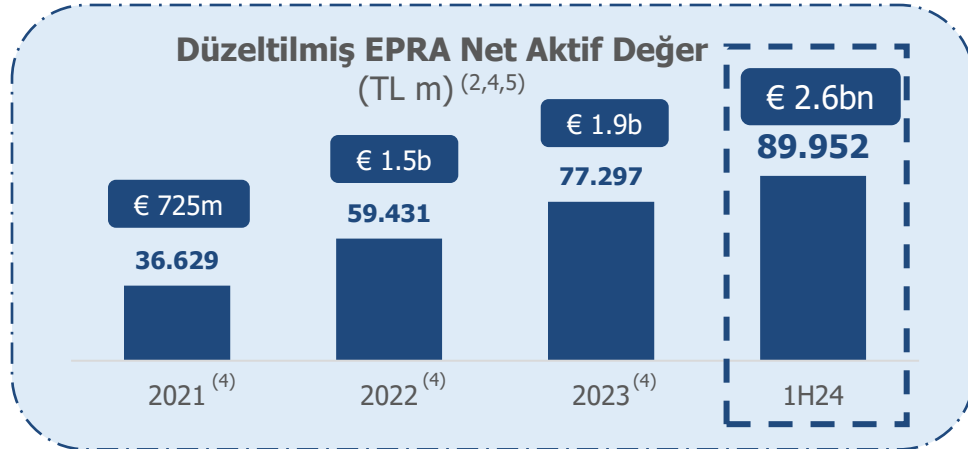
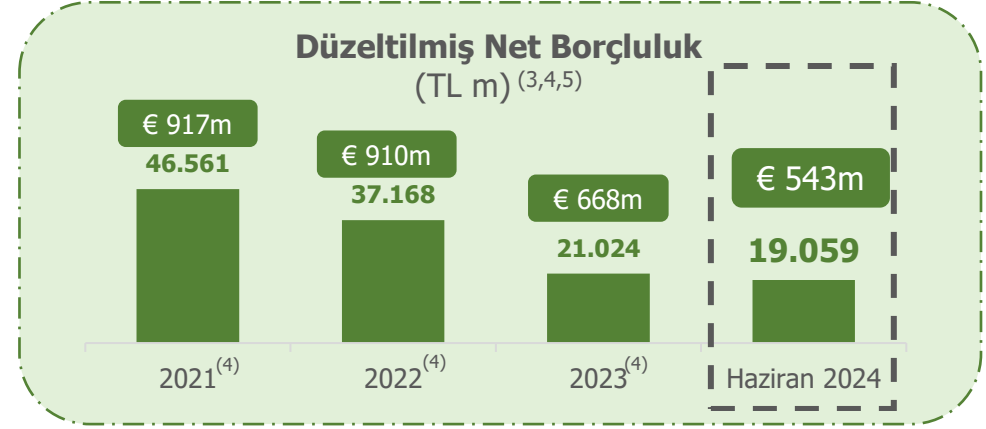
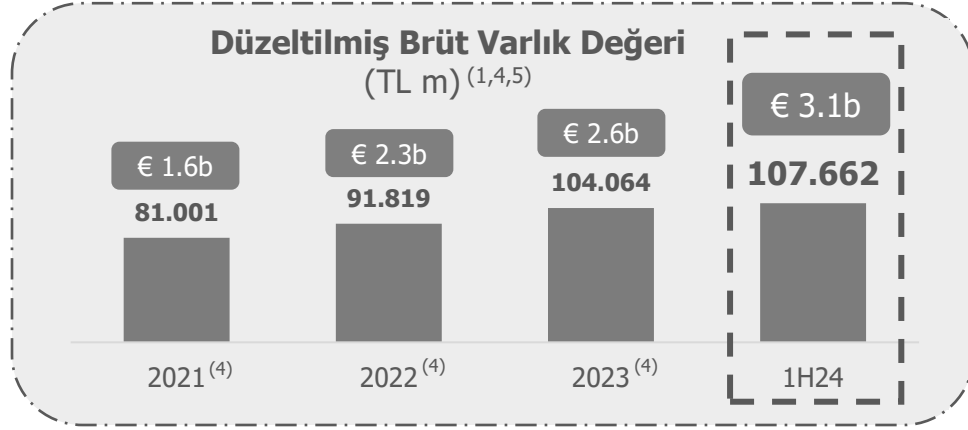
(2) LTV, Şirket'in net borcunun brüt varlık değerine bölerek elde edilir ve Şirket'in finansal sağlamlığı ve risk düzeyini değerlendirmeye yardımcı olur.



RGY'ye Genel Bakış ve 1H24 Özeti

Finansal Görünüm

Brüt varlık değeri Haziran-24 itibarıyla Aralık-23'e kıyasla %4, Düzeltilmiş EPRA NAD⁽²⁾ ise azalan net borçluluğun da etkisiyle aynı dönemde %16 artış göstermiştir.



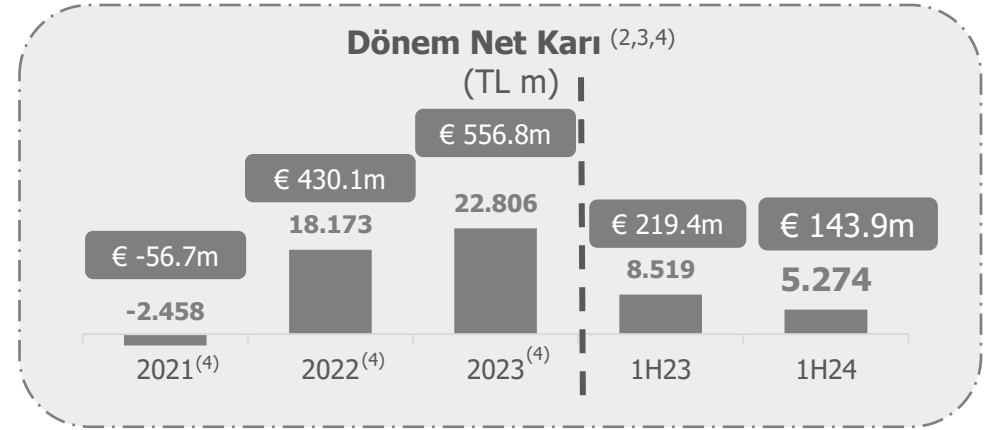
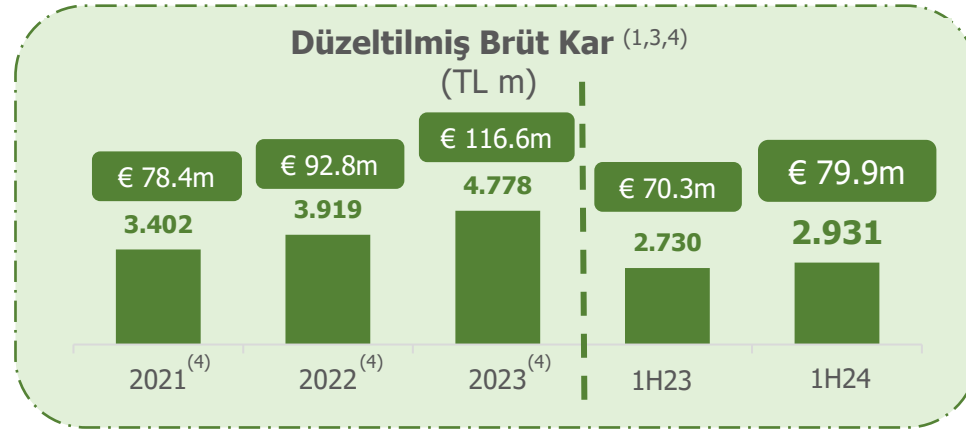
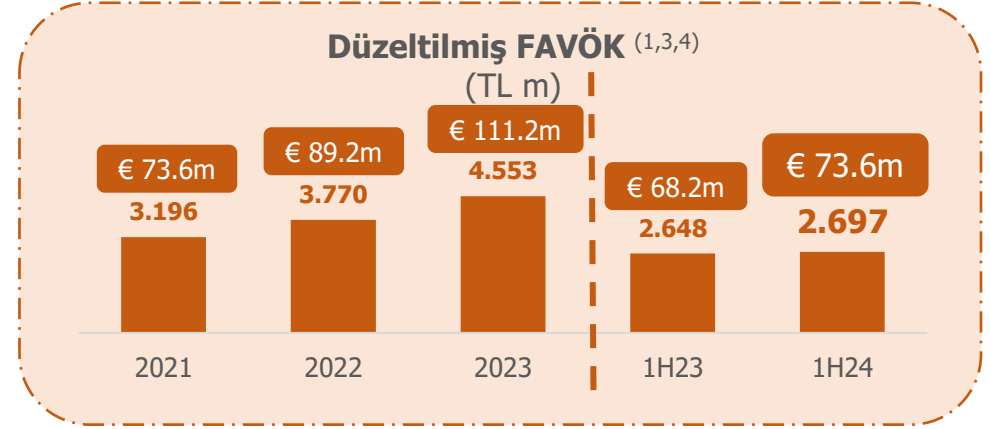
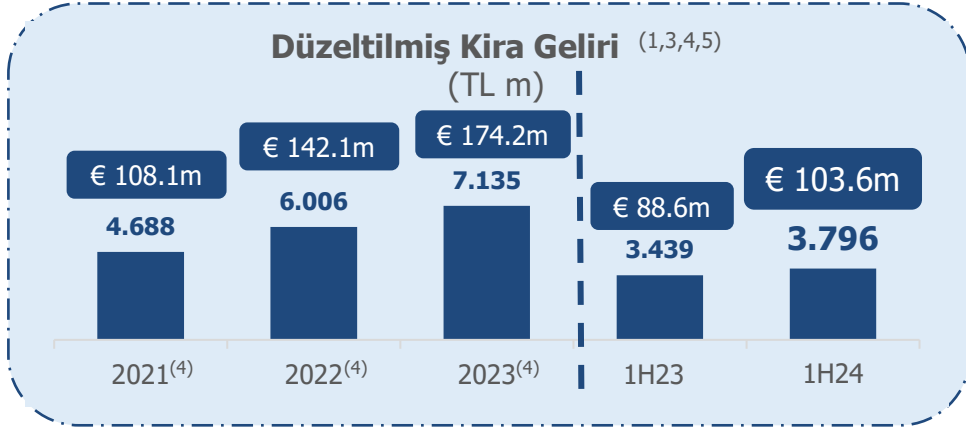
- (1) Düzeltilmiş Brüt Varlık Değeri, Şirket'in konsolide brüt varlık değeri ile öz kaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki brüt varlık değerinin toplamını ifade eder.
- (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 öz kaynak 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, Haziran-24 TÜFE endeksi ile güncellenmiş olmalarıdır.
- (5) Avro bakiyeler, enflasyon muhasebesi etkisi düşülerek hesaplanan tutarı ifade eder.



RGY'ye Genel Bakış ve 1H24 Özeti

Finansal Görünüm

Kira gelirleri 1H24 itibariyle 1H23'e göre %10,4 artış gösterirken, net kar 5.3 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, Haziran-24 TÜFE endeksi ile güncellenmiş olmalarıdır.
- (5) Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturalarını da içermektedir.

1. RGY'ye Genel Bakış ve 1H24 Özeti

2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü

3. Faaliyetler

4. Finansal Görünüm

5. Sürdürülebilirlik

6. Portföy

Ekler



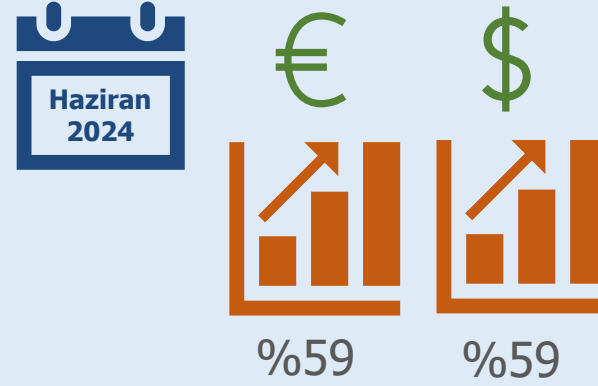
Küçükaly Hilltown



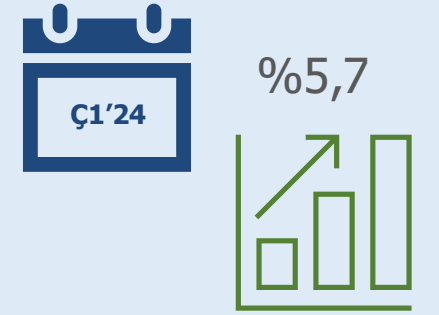
Enflasyon



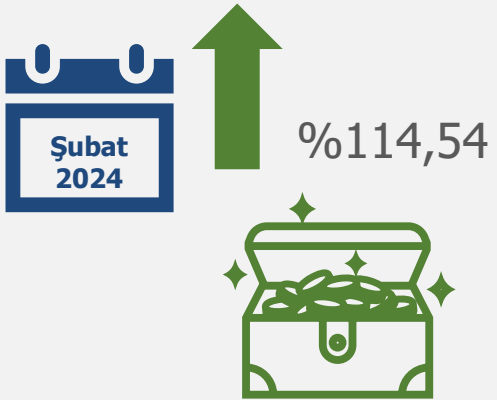
Döviz Kuru Artışı ⁽¹⁾



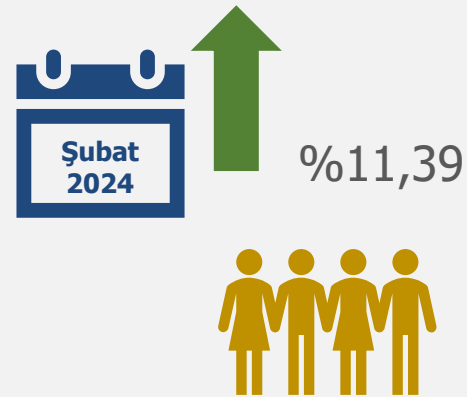
Yıllık Büyüme (TL) ⁽²⁾



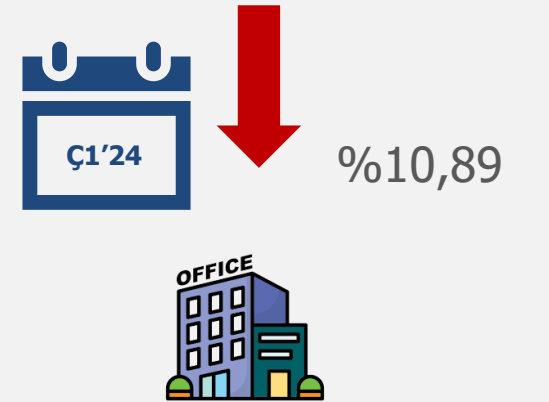
Ciro Endeksi ⁽²⁾



Ziyaretçi Endeksi ⁽²⁾



Ofis Boşluk Oranı ⁽²⁾



(1) 2024 yılı ilk 6 aya ait ortalama kur ile 2023 yılı ilk 6 aya ait ortalama kuru karşılaştırılmıştır.

(2) GYODER, zincirlenmiş hacim endeksi olarak

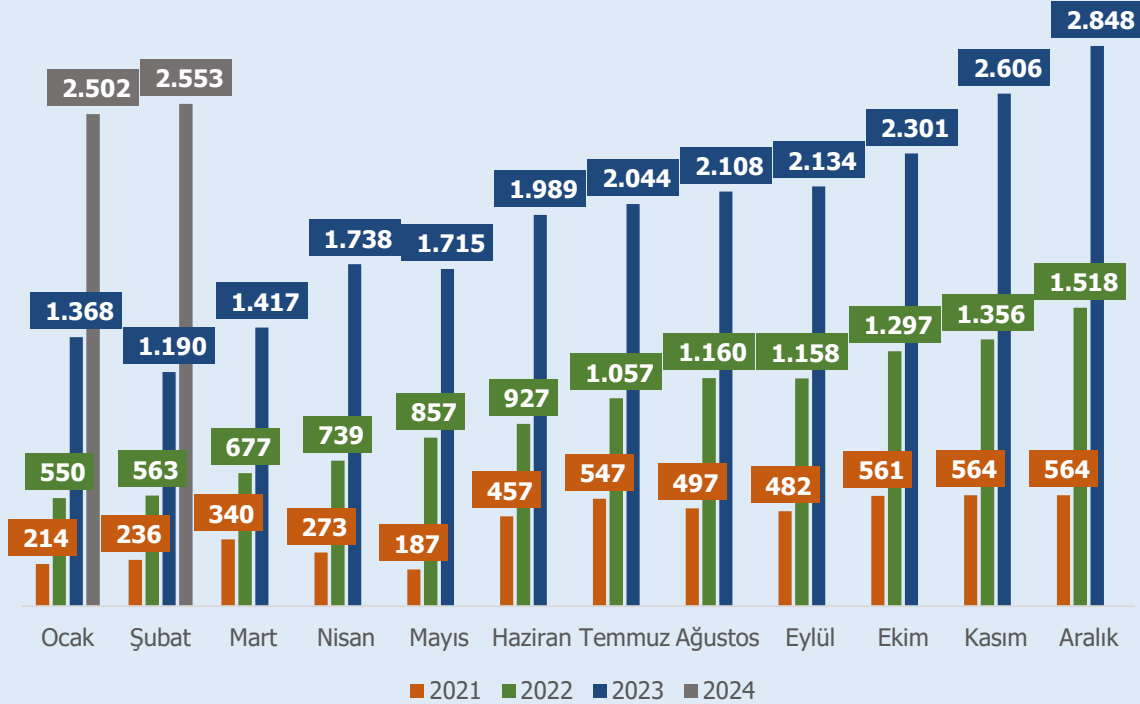


Perakende ciro endeksi, enflasyonun tüketici alışkanlıklarındaki etkilerini yansıtmaktadır.

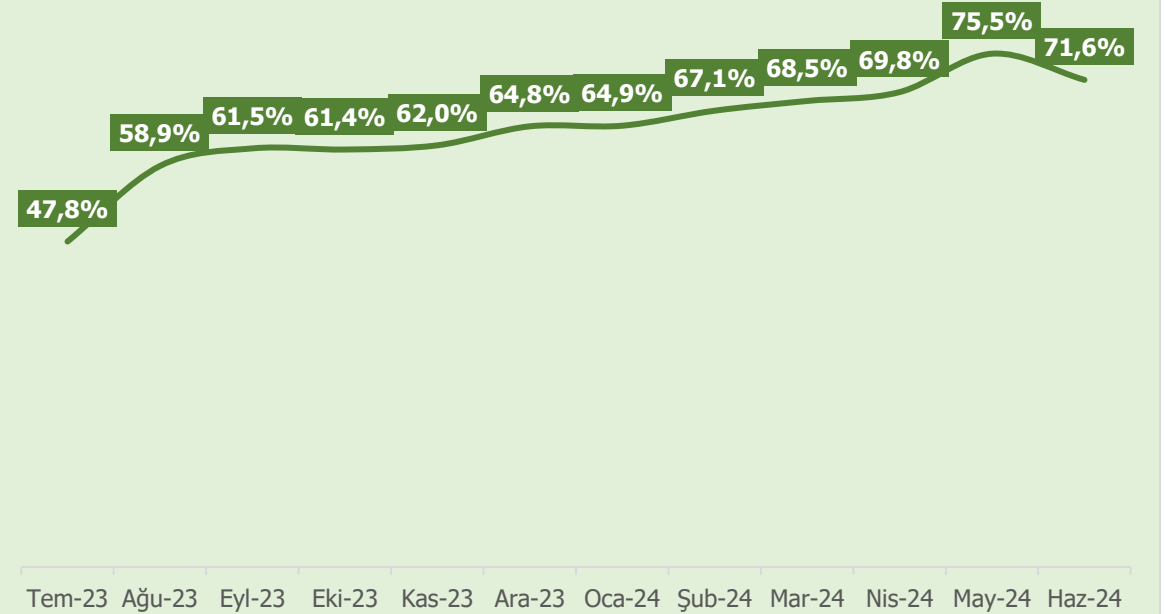
Artan **perakende ciro endeksi**, tüketici harcamalarının ve ekonomik aktivitenin büyüdüğünü göstermektedir. Bu artış aynı zamanda, özellikle **perakende sektöründeki işletmeler için pozitif bir işaret olup, kar marjlarının artabileceğini** göstermekle birlikte, **ekonomik istikrar ve büyüme beklentilerini** destekler.

Enflasyon **Haziran 2024 itibarıyla %71,6** olarak gerçekleşmiştir. Artan enflasyon, tüketici davranışlarını ve maliyetleri doğrudan etkilemektedir. Yüksek enflasyona rağmen görülen yüksek perakende ciro endeksi, **ekonomik dinamiklerin karmaşıklığını** ve **tüketici davranışlarının çeşitli etkenler tarafından şekillendirildiğini** ortaya koymaktadır.

Perakende Ciro Endeksi (1)



Tüketici Fiyat Endeksi (2)
(%)



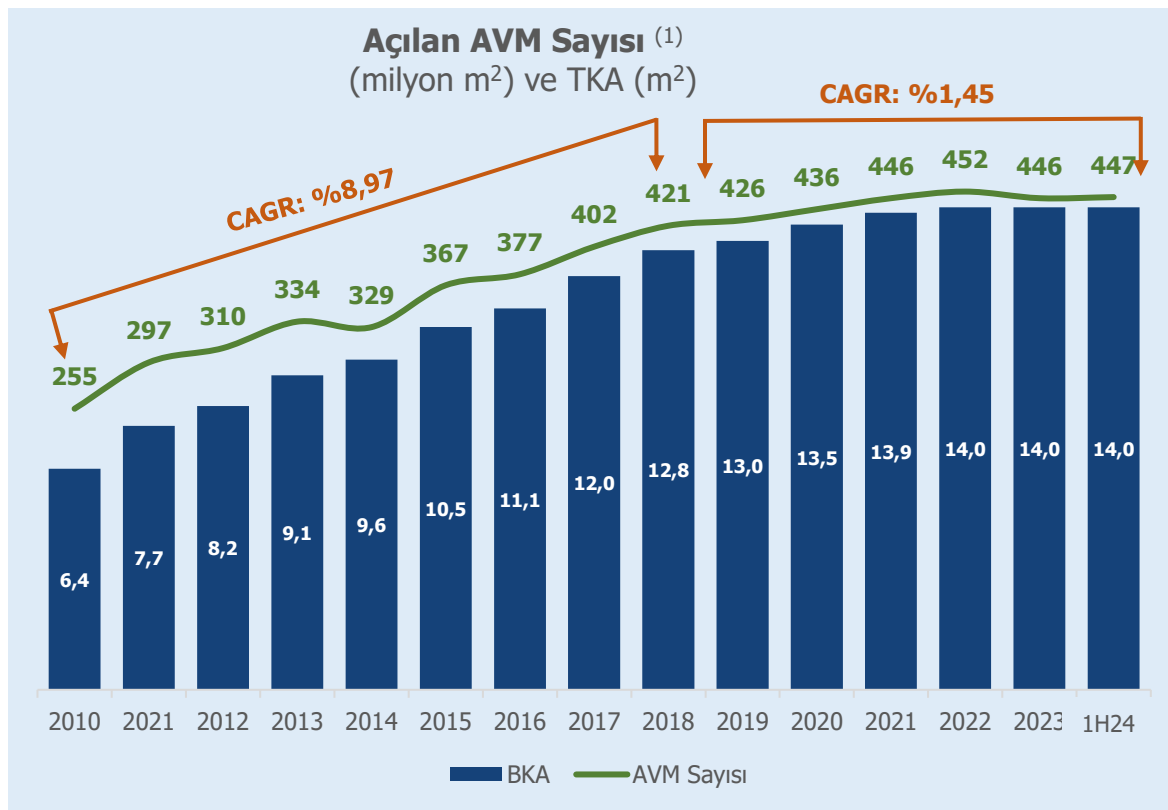
(1) Kaynak: GYODER, Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırarak hesaplanmıştır.

(2) Grafikte sunulan enflasyon oranları, son 12 aylık dönemi (LTM - Last Twelve Months) kapsayan bir hesaplamayı yansıtmaktadır

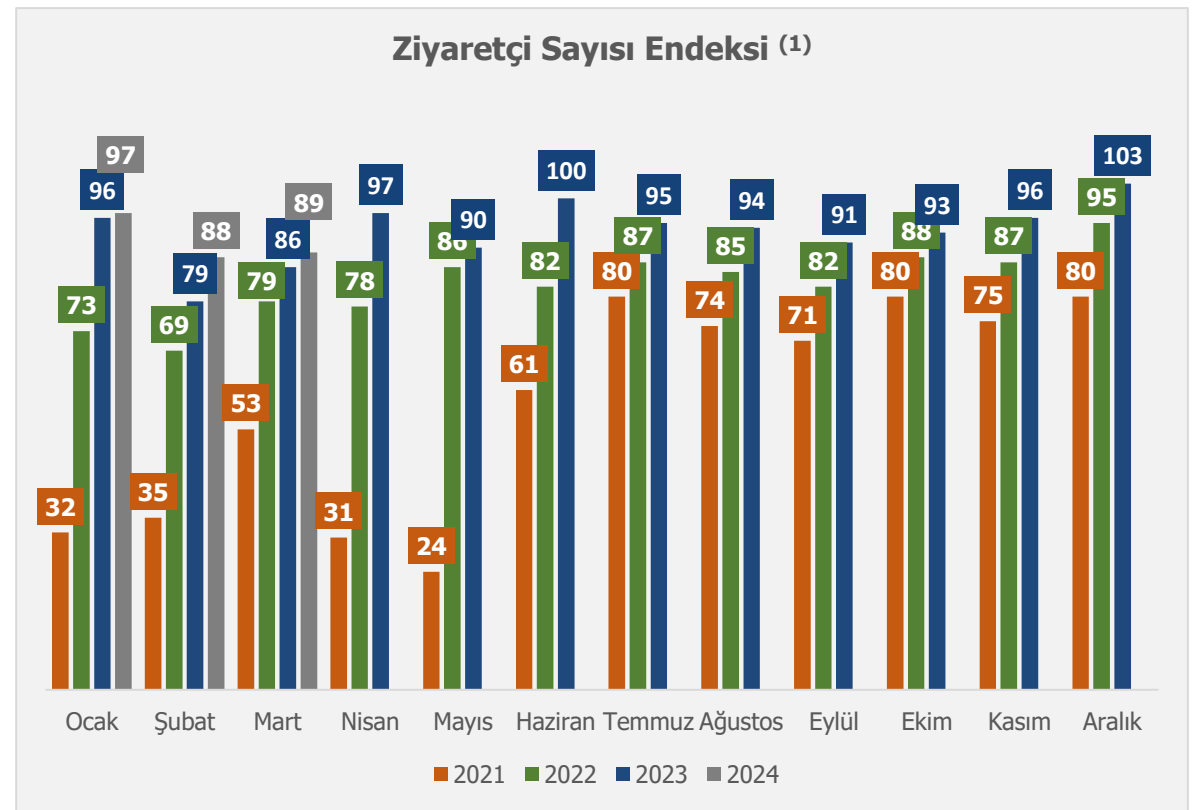


Alışveriş merkezi sayısı istikrar kazanmış olup, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi büyümeye devam etmektedir.

Son yıllarda yeniden fonksiyonlandırılan alışveriş merkezleri nedeniyle toplam **AVM** **sayısında azalmalar** gözlemlenmiştir. Enflasyon ve maliyet artışları ise **yeni arzların sınırlı kalmasına** neden olmaktadır. 2018 yılına kadar ortalama kiralanabilir alandaki artış oranı %8,97 iken, bu oran sonrasındaki yıllarda **%1,45 seviyesine gerilemiştir.**



2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibarıyla 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.



1. RGY'ye Genel Bakış ve 1H24 Özeti
 2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü
 - 3. Faaliyetler**
 4. Finansal Görünüm
 5. Sürdürülebilirlik
 6. Portföy
- Ekler

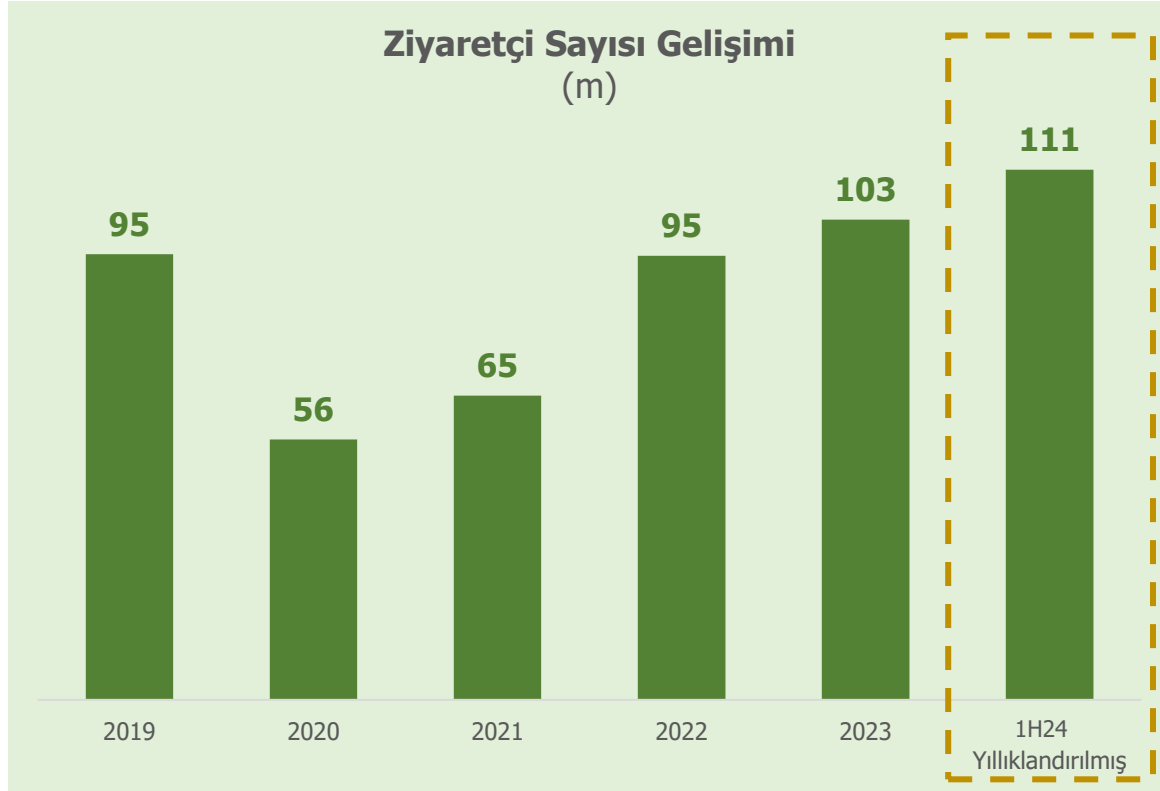


Küçükaly Hilltown

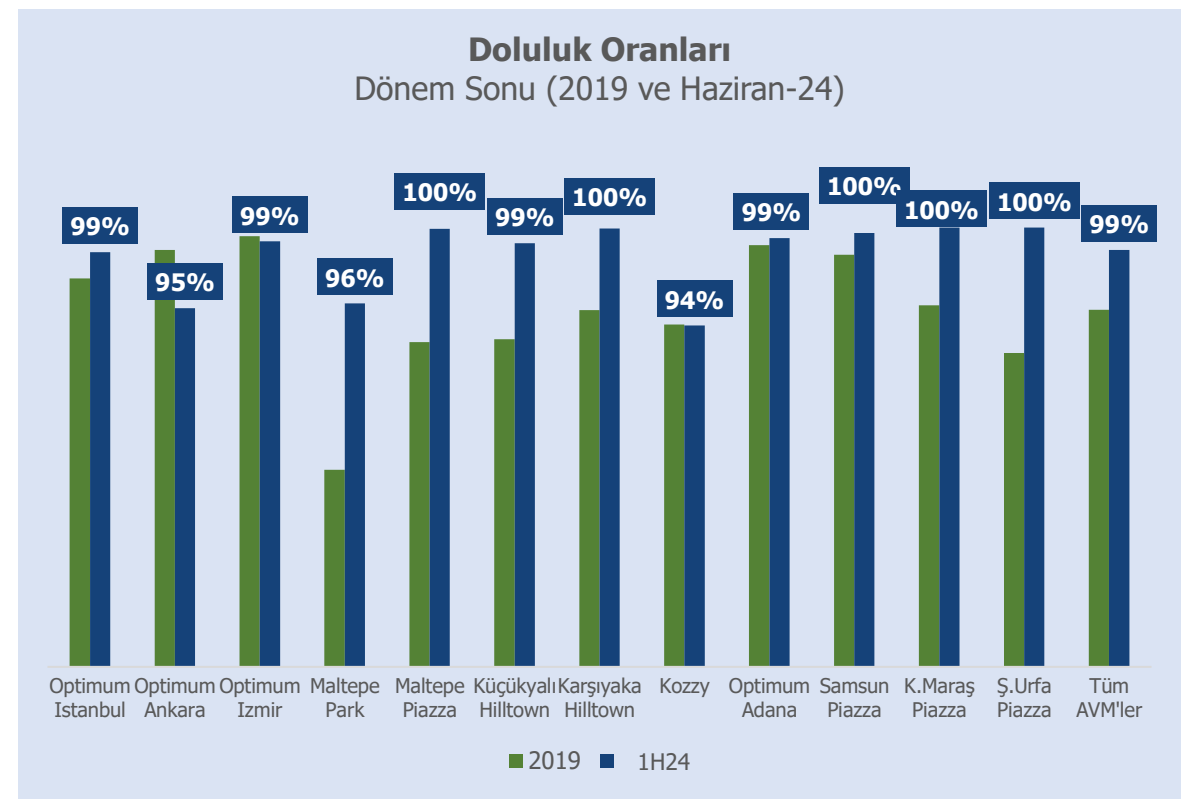


Tüm zamanların en yüksek doluluk oranı olan %99 seviyesine ulaşmıştır.

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. Ziyaretçi sayısı, **2023 yılında 100 milyonu aşmış**, yıllıklandırılmış 2024 yılı ziyaretçi sayısı ise **111 milyon** olarak hesaplanmıştır.



2024 Haziran itibarıyla, portföydeki birçok AVM **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.

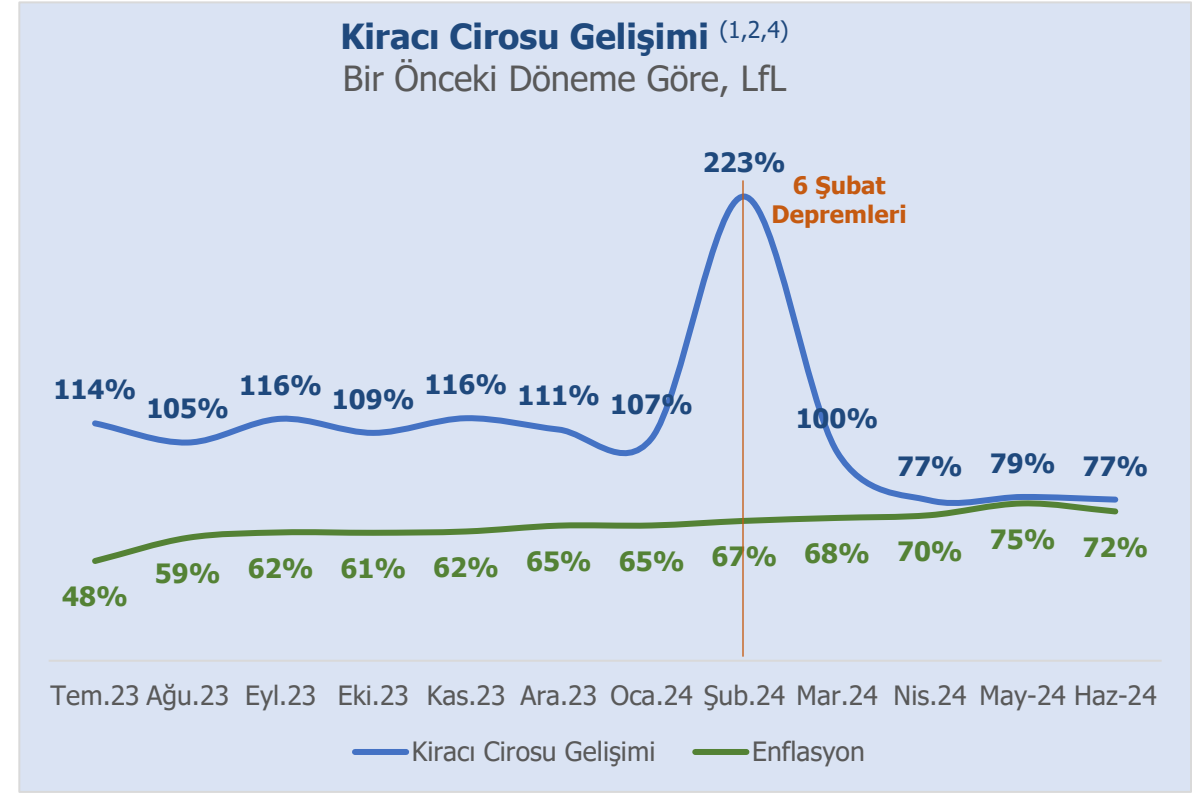
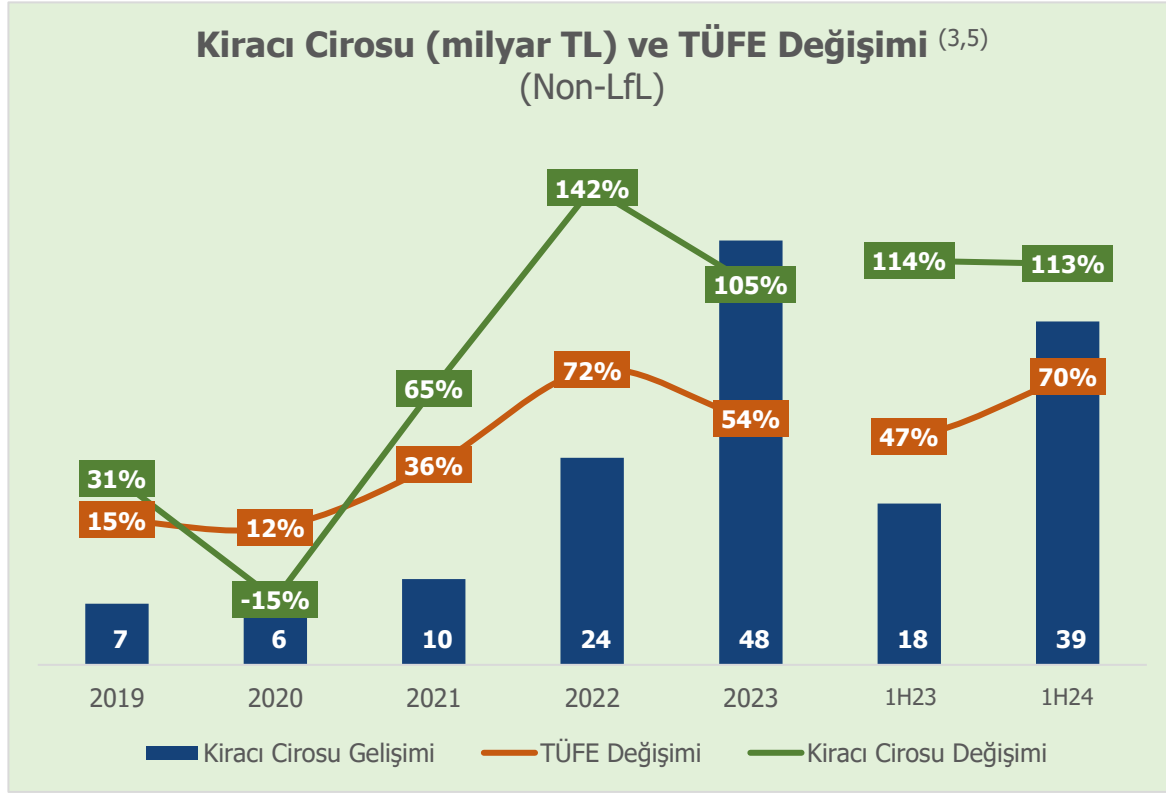




Kiracı ciroları ile desteklenen güçlü performans

Kiracı ciroları 2020 yılı pandemi dönemi harici son 5 yıl içerisinde **enflasyonun oldukça üzerinde bir artış** göstermiştir. 1H24 itibarıyla kiracı ciroları yıllık bazda **%113** ile artarken enflasyon aynı dönemde ortalama %70 olarak gerçekleşmiştir.

AVM'deki kiracı ciroları Haziran-24 itibarıyla ortalama **%77'lik** bir hızda büyümüş olup, enflasyonist beklentilerin azalmasıyla öne çekilmiş talep düşmekte bu da kiracı cirolarının enflasyona paralel seyretmesini sağlamaktadır.



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

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

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

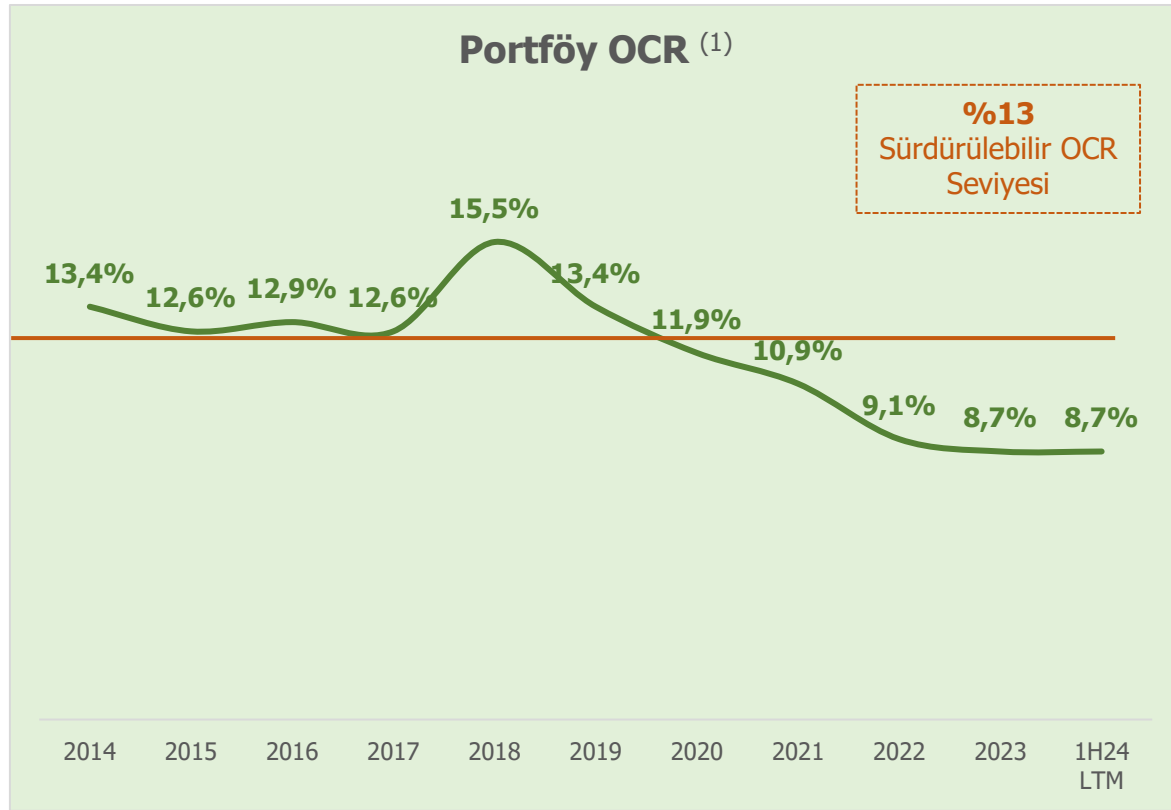
(4) Haziran 2023'e kadar hem Kahramanmaraş Piazza hem de Şanlıurfa Piazza hesaplamaya dahil edilmemiş olup, Haziran 2023-Ağustos 2023 arası yalnızca Kahramanmaraş Piazza dahil edilmemiştir.

(5) Hesaplamaya Kahramanmaraş Piazza ve Şanlıurfa Piazza da dahil edilmiş olup, 2023 yılında bu AVM'lerin kapalı olması sebebiyle eşdeğer karşılaştırma değildir.



OCR'ın düzenli takibi, kira artırma görüşmeleri 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 düşmüş, **Haziran-24'te ise %8,7'de yerini korumuştur**. Perakende sektöründe **sürdürülebilir OCR oranının yaklaşık %12-15** olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kiracıların güncel durumda ödedikleri kira tutarları **yüksek artış potansiyeli** sunmaktadır.



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.



(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 arttırma fırsatında ve yatırım kararlarında önemli bir kriter olarak kullanılır.

(2) BKA: Brüt Kiralanabilir Alan



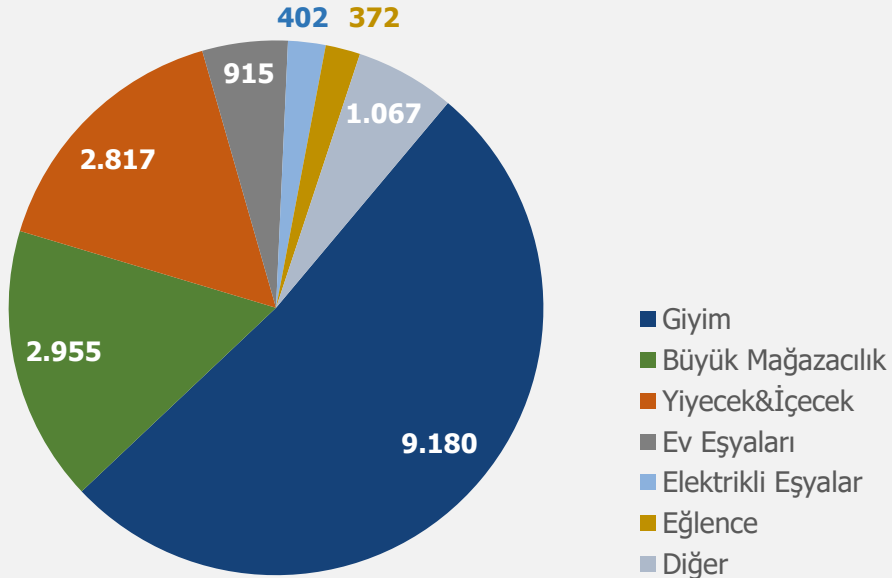
Yeni Açılışlar

17.708 m²
86 açılış
(+6,2% YoY)

Doluluk Oranı

98,6%
(+1,7% YoY)

Son 12 Aydaki Açılışların Kategori Bazlı Dağılımı



Yeni Açılan Mağazalar

BOSS
HUGO BOSS

GUESS

Barbour

SuperStep



Civil



boyner

Kiehl's
SINCE 1851



VICTORIA'S SECRET

INTERSPORT

Yakın Zamanda Açılacak Mağazalar

lefties

occasion

exxe
SELECTION



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

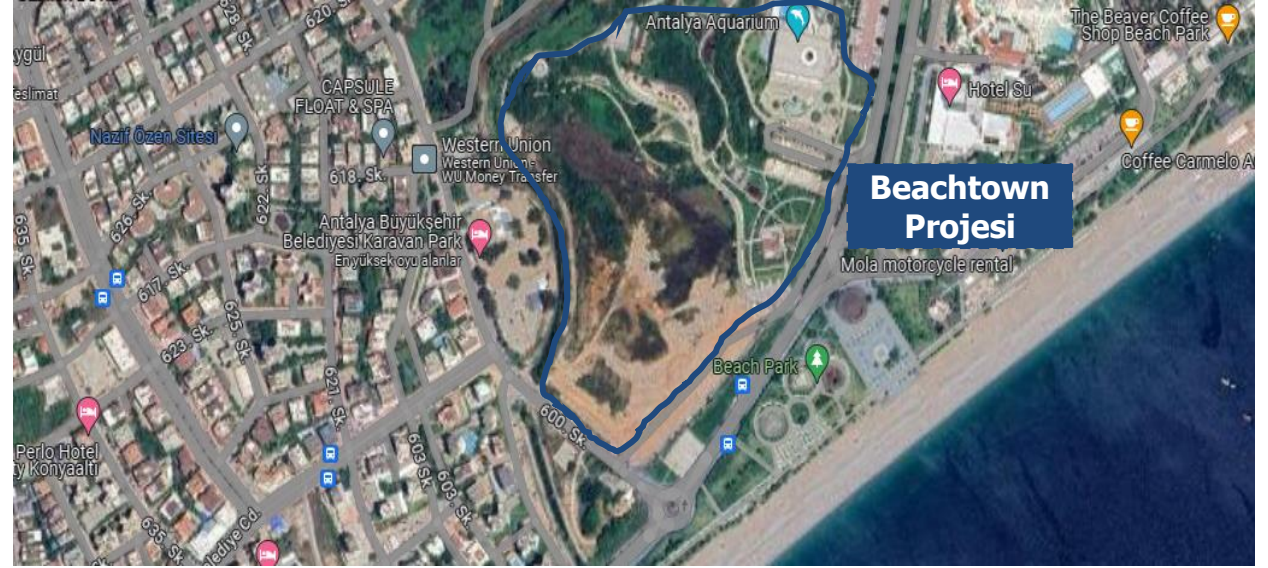
İnşaat Alanı	95.587 m ²
Satılabilir Alan	72.246 m ²
Planlanan Konut	478 adet
Planlanan Dükkan	25 adet





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 1H24 Özeti
 2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü
 3. Faaliyetler
 - 4. Finansal Görünüm**
 5. Sürdürülebilirlik
 6. Portföy
- Ekler

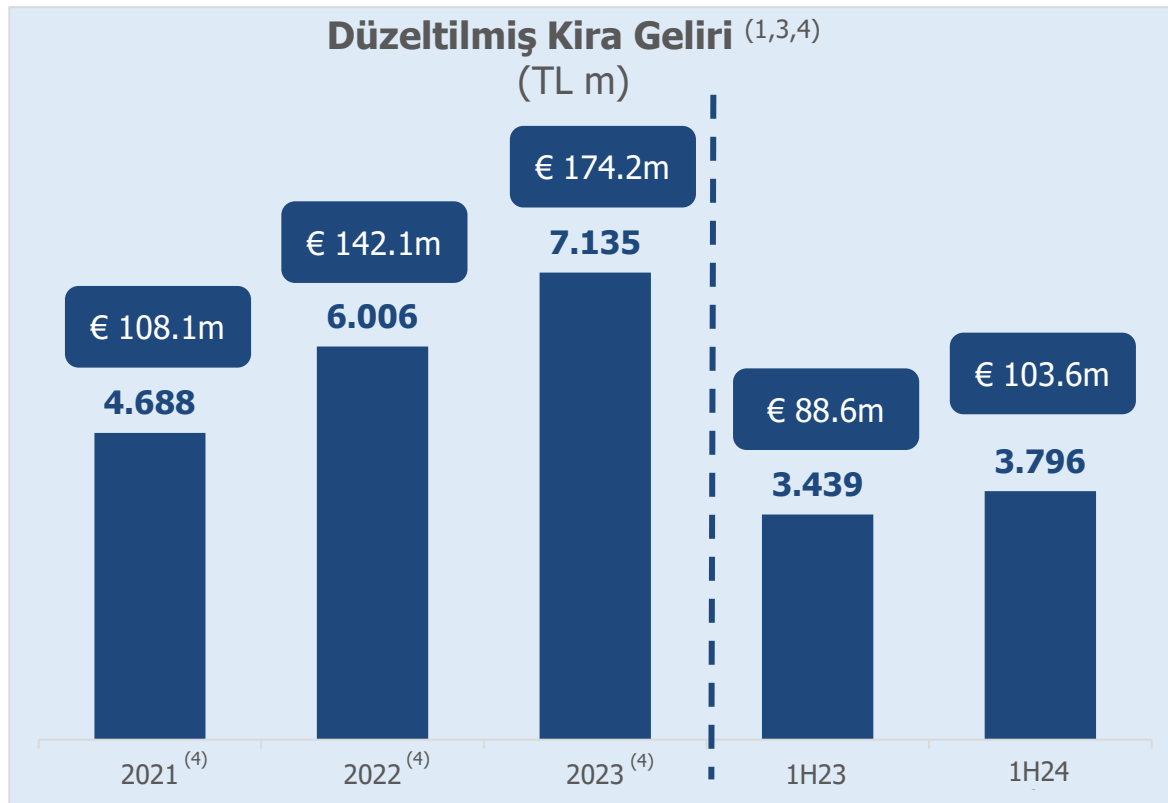


Küçükaly Hilltown

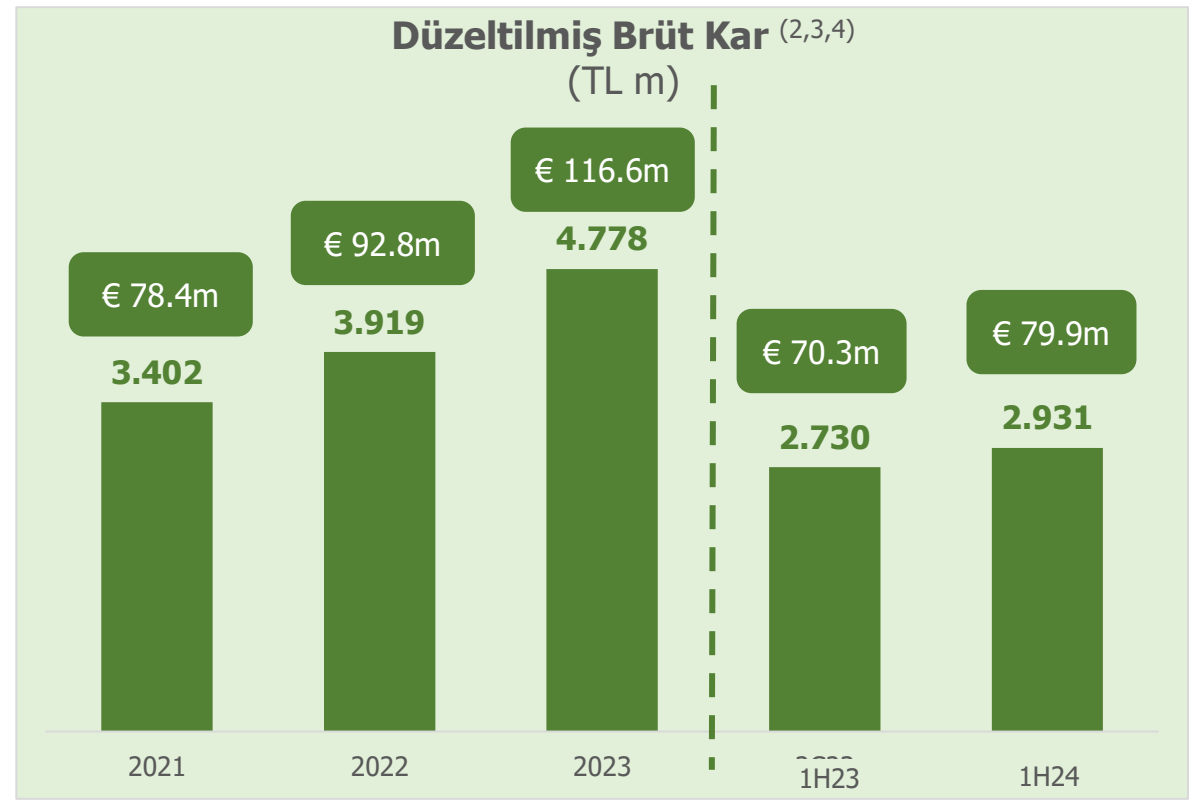


Sağlam operasyonel metrikler sayesinde güçlenen operasyonel gelirler

Enflasyona karşı koruma sağlayan baz kira gelirleri, artı değer yaratan ciro kira gelirleri ve aktif kiralama ve varlık yönetimi stratejilerinin etkisiyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, 1H24 itibarıyla **enflasyonun üzerinde yaklaşık %10,4 artış göstererek 3.8 milyar TL'ye** ulaşmıştır.



Pandemi sonrası artan iç talep, AVM'lerin yükselen doluluk oranları ve bununla birlikte ciro kira oranları sayesinde şirketin düzeltilmiş brüt karı 2021 yılı sonundan Aralık 2023 dönemine kadar olan süreçte **4.8 milyar TL'ye** yükselmiştir. **Haziran 2024** itibarıyla ise **enflasyonun üzerinde yaklaşık %7,4 artış göstererek 2.9 milyar TL** seviyesindedir.

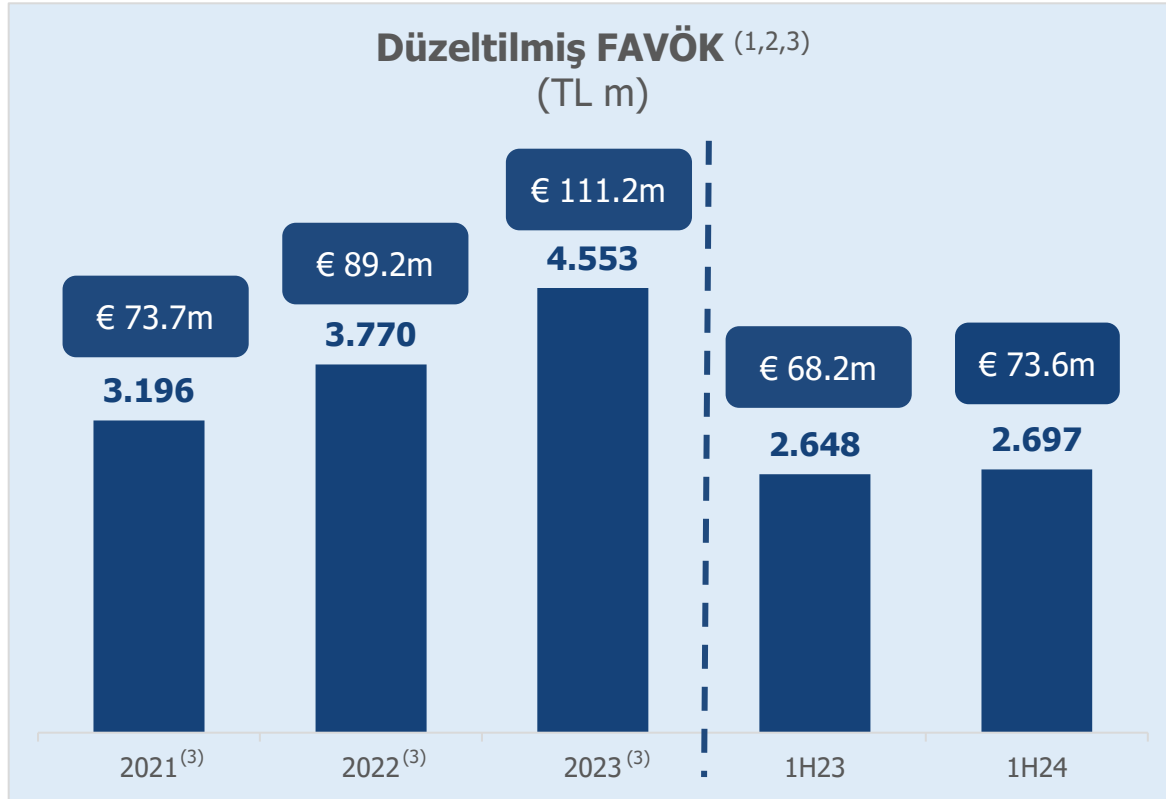


- (1) Şirket'in konsolide kira gelirleri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki kira gelirlerinin toplamını ifade eder. Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturalarını da içermektedir.
- (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) Avro bakiyeler, enflasyon muhasebesi etkisi düşülerek hesaplanan tutarı ifade eder.
- (4) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, Haziran-24 TÜFE endeksi ile güncellenmiş olmalarıdır.

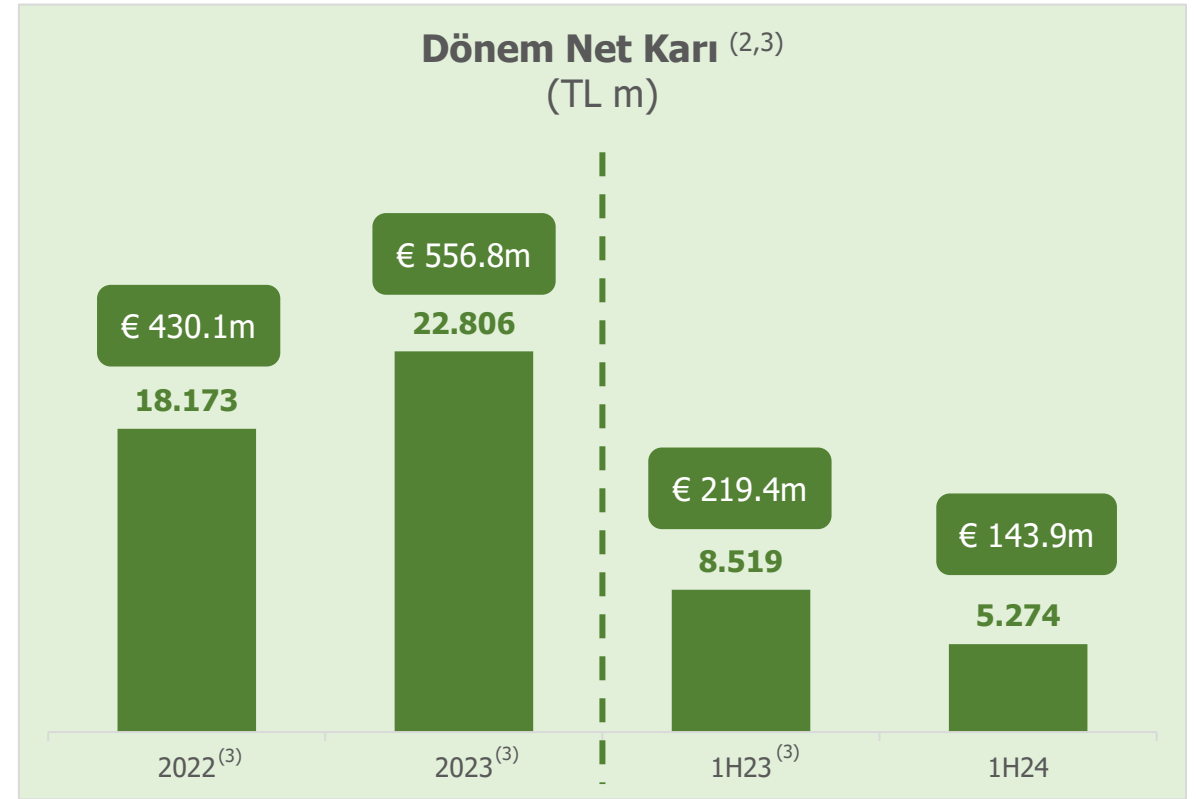


Artan FAVÖK ve Net Kar ile yükselen büyüme grafiği

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 4.5 milyar TL** seviyesine yükselmiştir. **Haziran 2024** itibarıyla ise **2.7 milyar TL** seviyesinde takip edilmektedir.



Net dönem karı, artış trendi göstermektedir. 2022 yılında 18.2 milyar TL olan net dönem karı, 2023 yılında **%25 artarak 22.8 milyar TL'ye** yükselmiş, Haziran 2024 itibarıyla ise **5.3 milyar TL'ye ulaşmıştır**. 2023 yılında, enflasyonun hızlı artışı, covid-19 etkilerinin sona ermesi ve artan gayrimenkul değerleri ile birlikte varlık değerlemeleri önemli bir yükseliş göstermiştir. **Haziran 2024** itibarıyla ise **yatırım amaçlı gayrimenkullerin artışı net gelirde 3.3 milyar etki** yaratmıştır.



(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) Avro bakiyeler, enflasyon muhasebesi etkisi düşülerek hesaplanan tutarı ifade eder.

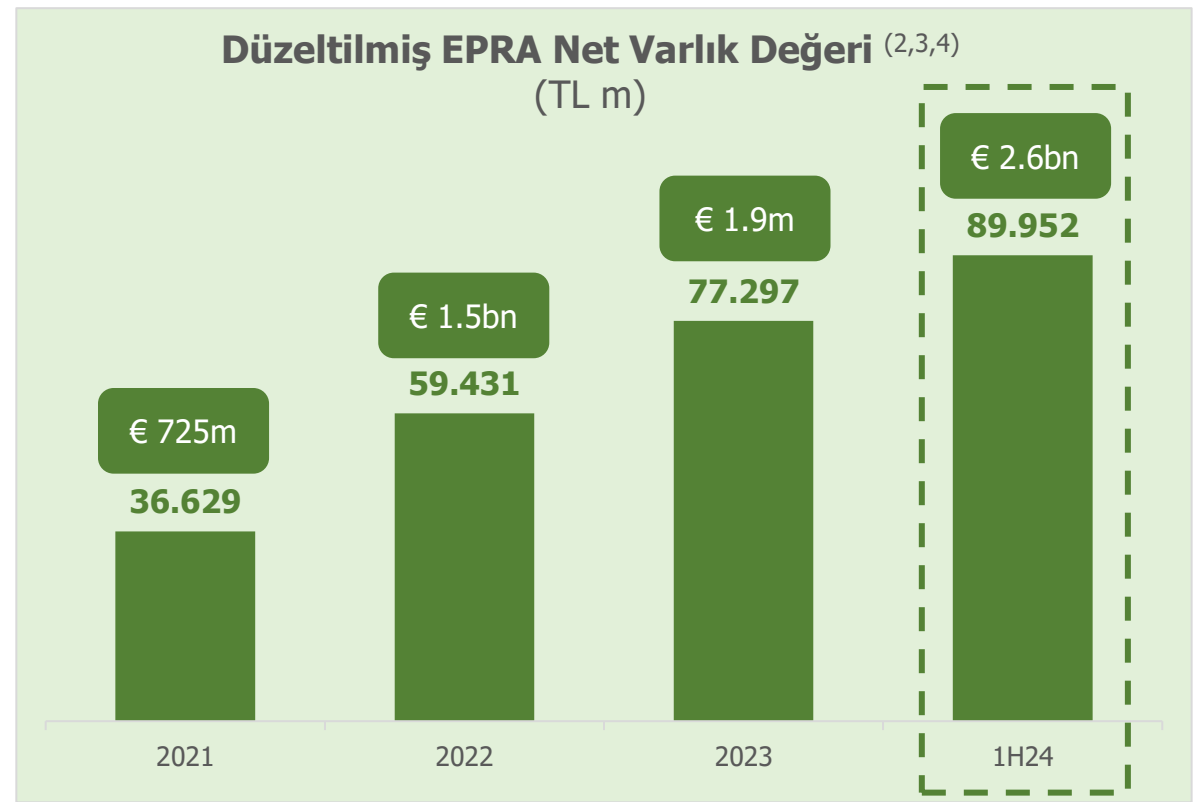
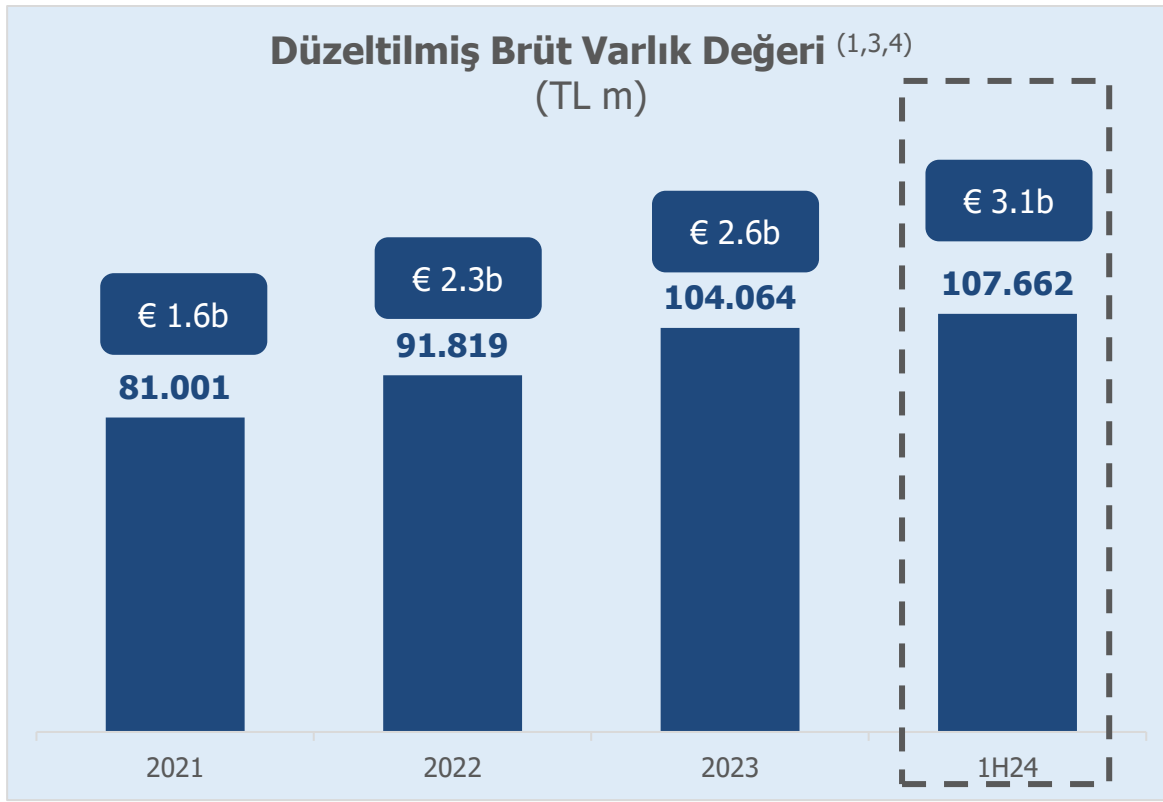
(3) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, Haziran-24 TÜFE endeksi ile güncellenmiş olmalarıdır.



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

2021 yılından bu yana, Şirket'in **brüt varlık değeri** 81 milyar TL'den yaklaşık **107.7 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.

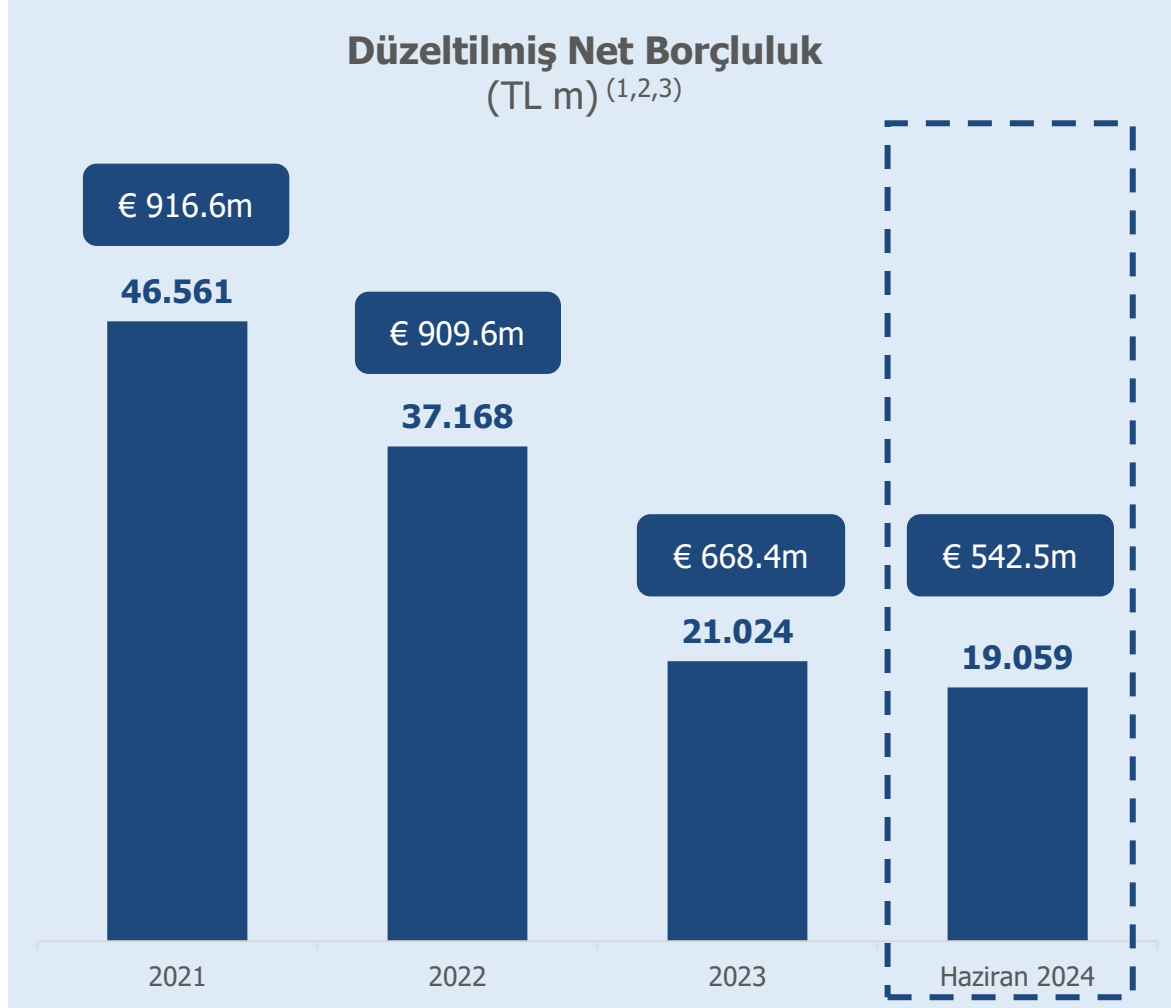
Şirket'in Aralık-23 itibarıyla **Düzeltilmiş Net Aktif Değeri** 77.3 milyar TL iken, Haziran-24'te %12 artarak **89.9 milyar TL**'ye ulaşmıştır. Şirketin operasyonel performansı artırma ve finansal yapıyı güçlendirme stratejileri sayesinde, **Haziran 2024** itibarıyla enflasyonun üzerinde %16 artış göstererek **90 milyar TL**'ye yükselmiştir.



- (1) 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 Net Aktif Değer, 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 belirtir.
- (3) Avro bakiyeler, enflasyon muhasebesi etkisi düşülerek hesaplanan tutarı ifade eder.
- (4) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, Haziran-24 TÜFE endeksi ile güncellenmiş olmalarıdır.



Fitch Ratings, Şirket'in "B" olan Yabancı Para Cinsinden Uzun Vadeli Kredi Notunu "B+" olarak yükseltmiştir.



FitchRatings

	2023	2024
Görünüm	Durağan	Durağan
Yabancı Para Cinsinden Uzun Vadeli Kredi Notu	B	B+
Kıdemli Teminatsız Reyting Notu	B	B+

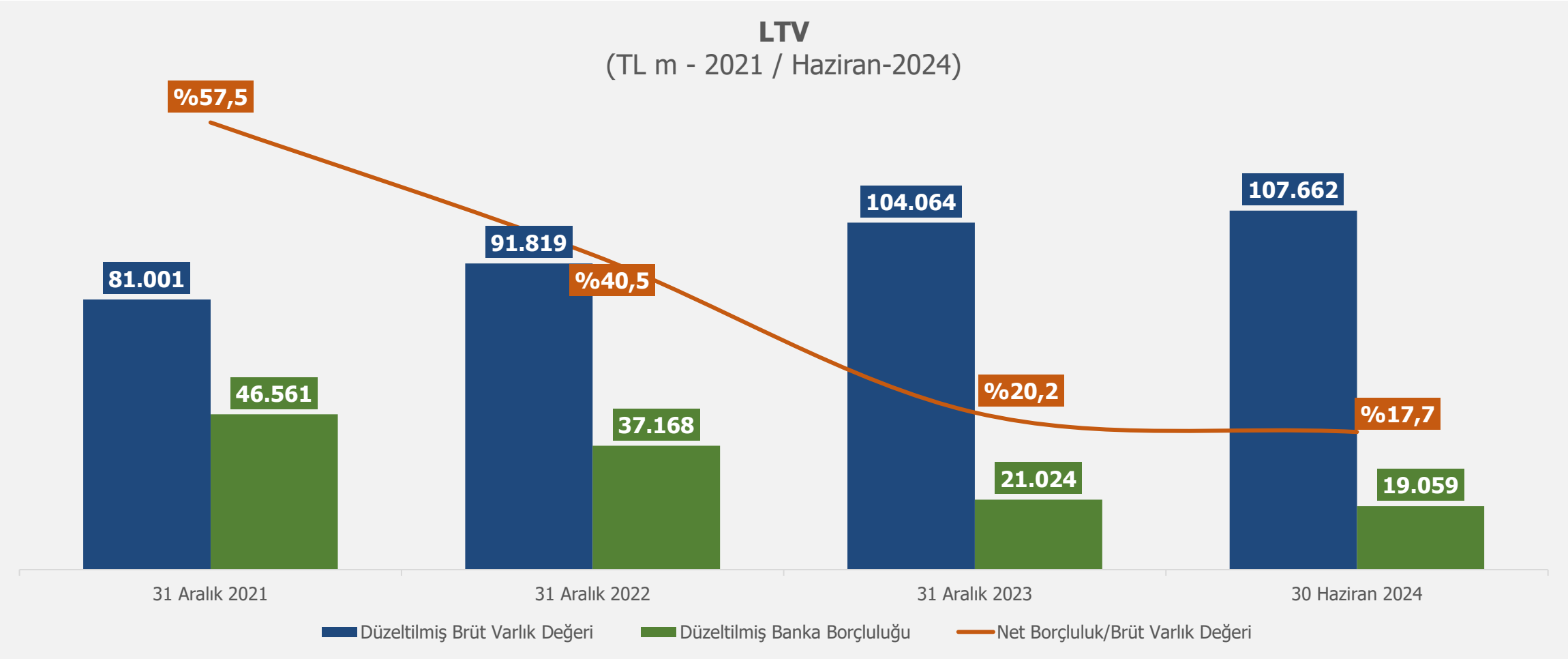
(1) Şirket'in konsolide net borçluluğu ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki net borçluluğunun toplamını ifade eder.

(2) Avro bakiyeler, enflasyon muhasebesi etkisi düşülerek hesaplanan tutarı ifade eder.

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

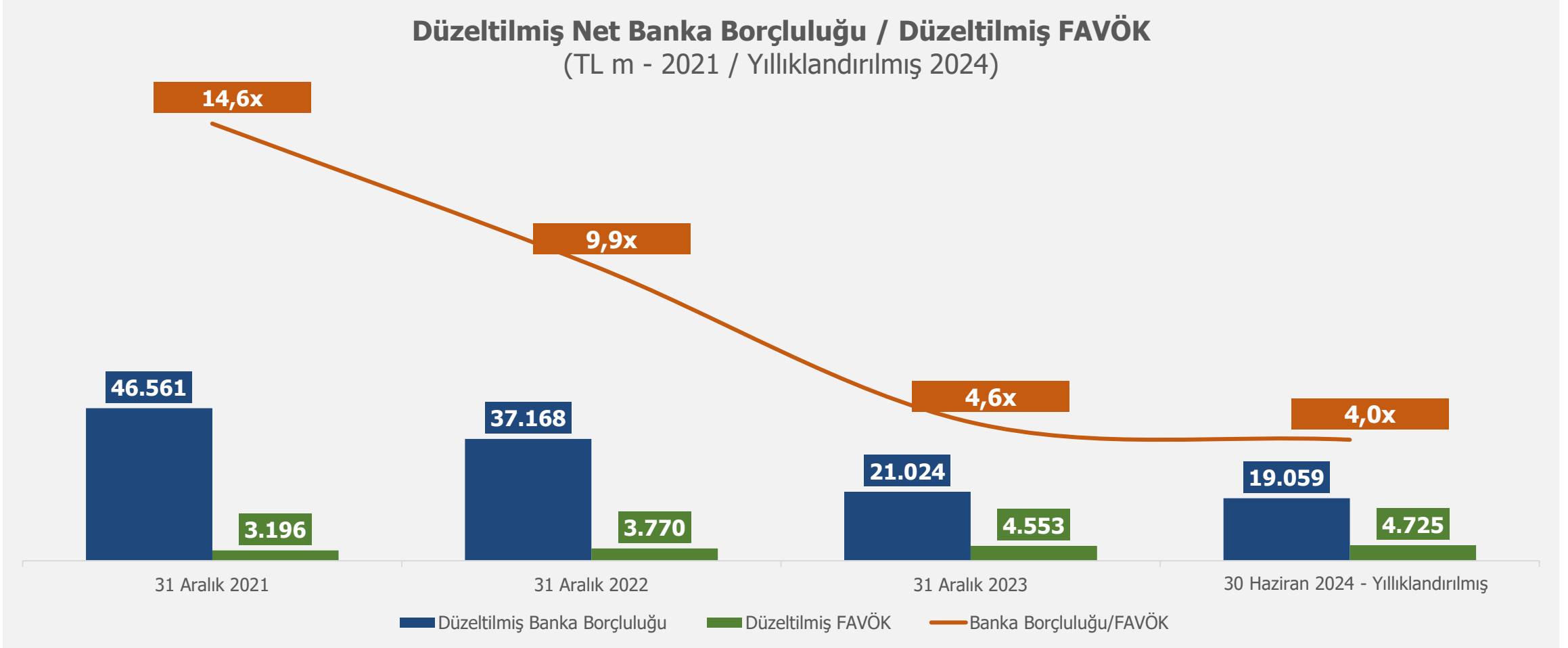


3,8 milyar TL'lik halka arz gelirleri ile %18'in altına düşen kaldıraç oranı





Net Banka Borçluluğunun FAVÖK'e oranı, 2021'de 14.6x iken, operasyonel performansı artırma ve finansal yapıyı güçlendirme stratejileri sayesinde 2024 yılında 4x'e düşmektedir.



1. RGY'ye Genel Bakış ve 1H24 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)



51%
Karbon ayak izi
azaltımı



33m
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 1H24 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 128.7 milyar TL'ye yükselmiştir.

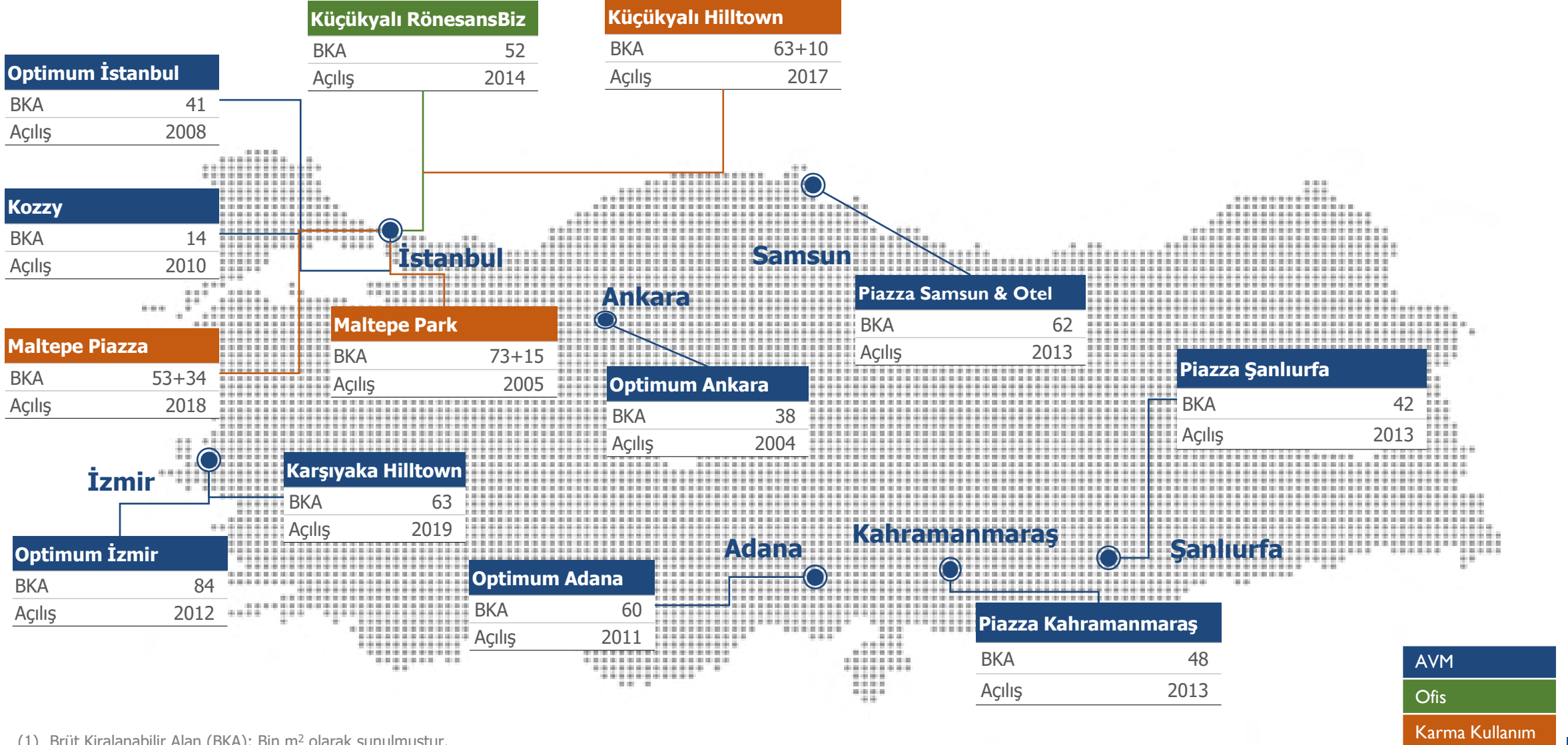
#	Varlık	Ortak	Konum	Açılış Tarihi	Varlık Türü	BJA ⁽¹⁾ /Arsa Alanı (bin m2)	30 Haziran 2024 Değeri ⁽²⁾ (milyon TL)
1	Karşıyaka Hilltown	-	İzmir	Ekim 2019	AVM	64	19.926
2	Küçükyalı Hilltown	-	İstanbul	Ekim 2017	AVM / Ofis	63 / 10	11.227
3	Maltepe Piazza	-	İstanbul	Nisan 2018	AVM / Ofis / Konut	53 / 34	14.374
4	Samsun Piazza	-	Samsun	Mart 2013	AVM / Otel	62	9.779
5	Şanlıurfa Piazza	-	Şanlıurfa	Ekim 2013	AVM	42	4.235
6	Kahramanmaraş Piazza	-	Kahramanmaraş	Nisan 2013	AVM	48	5.437
7	Optimum İstanbul	GIC (50%)	İstanbul	Kasım 2008	AVM	41	10.174
8	Optimum İzmir	GIC (50%)	İzmir	Mart 2012	AVM	84	20.210
9	Optimum Ankara	GIC (50%)	Ankara	Ekim 2004	AVM	38	7.918
10	Optimum Adana	-	Adana	Nisan 2011	AVM	60	9.695
11	Kozzy	-	İstanbul	Nisan 2010	AVM	14	825
12	Maltepe Park	-	İstanbul	Ocak 2005	AVM / Ofis	73 / 15	8.365
13	RönesansBiz Küçükyalı	-	İstanbul	Aralık 2014	Ofis / Okul	52	3.634
14	Beachtown Projesi	-	Antalya	-	Arsa	121	862
15	Ümraniye Arsa	Doğan Grup Holding (50%)	İstanbul	-	Arsa	23	1.992
16	Ataşehir Arsa	-	İstanbul	-	Arsa	0,5	19
Toplam							128.671

(1) Brüt Kiralanabilir Alan (BJA): 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



Küçükyalı 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	MIGROS
TOMMY HILFİGER	POLO RALPH LAUREN	MUDO
MARKS & SPENCER	CALVIN KLEIN	Brooks Brothers
BEYMEN	adidas	VAKKO



Optimum İzmir

Önemli Müşteriler

Varlık Türü	AVM
Konum	Gaziemir / 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	MIGROS
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

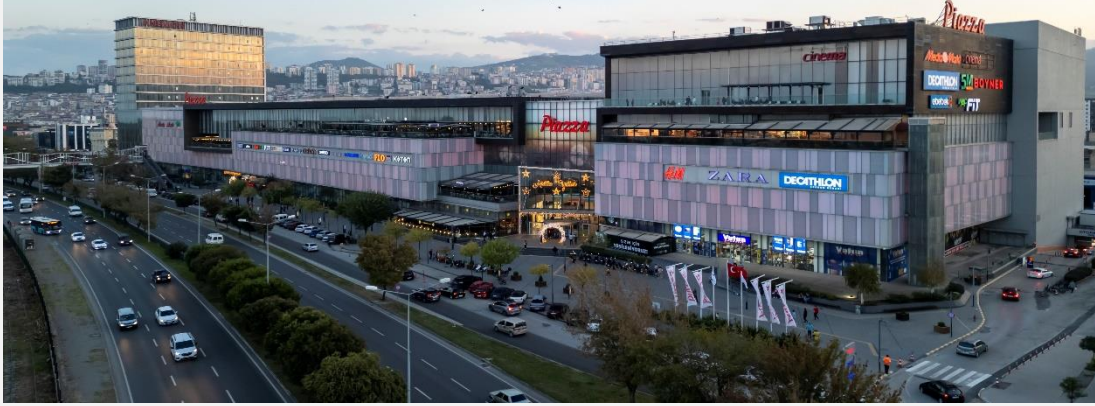


(1) En yakın metro ve/veya tren istasyonuna uzaklığı ifade etmektedir.

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



Piazza



Samsun Piazza

Varlık Türü	AVM & Otel
Konum	Canik / Samsun
Açılış Tarihi	Mart 2013
Ortak	-
İU ⁽¹⁾	100 m
BKA (m ²)	62,000
Sertifika	BREEAM 'Outstanding'

Önemli Müşteriler

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

Piazza



Şanlıurfa Piazza

Varlık Türü	AVM
Konum	Eyyübiye / Şanlıurfa
Açılış Tarihi	Ekim 2013
Ortak	-
İU ⁽¹⁾	Bulunmamaktadır
BKA (m ²)	42,000
Sertifika	BREEAM 'Outstanding'

Önemli Müşteriler

BOYNERGRUP	MediaMarkt	CGV*
KOTON	MİGROS	mavi
DeFacto	SARAR	TEKNO SA
LCWAİKIKI	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 (m ²)	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 (m ²)	14,000
Sertifika	BREEAM 'Outstanding'

Önemli Müşteriler

MİGROS	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. Proje aynı zamanda, en yüksek **BREEAM** sertifikası olan "**Outstanding**" BREEAM Sertifikası ödülüne de sahiptir.

pluxee
a sodexo company



BOSCH

TURKCELL



DİNÇER
LOJİSTİK



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.

OFFICE
LINK

ACIBADEM
SİGORTA

Palsgaard®

intercity
GRUP OLARAK YENİ YOLU



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. Aynı zamanda proje, **LEED Gold** sertifikasına da sahiptir.



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 1H24 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