



RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

01 OCAK-31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

KURUMSAL KÜNYE	1
KURUMSAL BİLGİLER.....	2-3
YÖNETİM KURULU, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	4-14
SEKTÖREL BİLGİLER	14-16
ŞİRKET FAALİYETLERİ VE YATIRIMLARI.....	16-17
RİSK YÖNETİMİ, İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ	18-19
BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER.....	20-21
FİNANSAL BİLGİLER.....	22-23
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE KURUMSAL YÖNETİM	24-29
DİĞER HUSUSLAR.....	30-31
FİNANSAL TABLOLAR	32-34
BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	35
EKLER.....	36-38

Rapor Dönemi:

01.01.2024 – 31.12.2024

Kurumsal Künye

Ticari unvanı:	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Kuruluş tarihi:	02/06/2006
Ticaret sicil memurluğu:	Ankara
Ticaret sicili numarası:	222720
Vergi dairesi:	Ankara Kurumlar Vergi Dairesi Müdürlüğü
Vergi numarası:	7350574699
Merkez adres ve iletişim:	Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı, No:144-146, Çankaya /Ankara
Şube adres ve iletişim:	Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. A Blok No: 69A İç Kapı No: 73 Maltepe / İstanbul
Kurumsal internet sitesi:	www.rgy.com.tr
E-posta:	info@rgy.com.tr
Çıkarılmış sermaye	331.000.000 TL
İşlem gördüğü borsa:	Borsa İstanbul
Borsaya kote olma tarihi:	26.04.2024
İşlem sembolü:	RGYAS

i. Kurumsal Bilgiler

Sermaye Yapısı ve Ortaklık Hakkında Bilgiler

Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

- Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 (bir milyar beş yüz milyon) Türk Lirası olup, her biri 1 (bir) TL tutarında 1.500.000.000 (bir milyar beş yüz milyon) adet nama yazılı paya bölünmüştür.
- SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan beş yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.
- Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 331.000.000 (üç yüz otuz bir milyon) TL'dir. Bu sermayenin tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in 331.000.000 TL'lik çıkarılmış sermayesi, her biri 1 (bir) TL tutarda 331.000.000 adet nama yazılı paya bölünmüştür.

Grubu	Sayısı	Tutar
A	297.642.550	297.642.550
B	33.357.450	33.357.450
Toplam	331.000.000	331.000.000

Sermaye Yapısı ve Ortaklık Hakkında Bilgiler (Devamı)

- Şirketin sermayesi (i) 297.642.550,00 TL değerindeki 297.642.550 adet A grubu pay ve (ii) 33.357.450,00 TL değerindeki 33.357.450 adet B grubu paydan oluşmaktadır.
- A grubu paylar esas sözleşmede belirtilen yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahiptir. A grubu paylar ayrıca yönetim kurulu başkan ve vekilinin aday gösterilmesi imtiyazına sahiptir. B grubu payların imtiyazı bulunmamaktadır.
- Yönetim kurulu, SPK hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayenin artırılması, pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli veya nominal değerinin altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	%	31 Aralık 2024 (*)	%	31 Aralık 2023 (*)
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. (*)	68,12	225.477	74,24	225.477
Euro Cube Private Limited	17,84	59.043	21,44	65.117
Kamil Yanıkömeroğlu	2,16	7.158	2,36	7.158
Murat Özgümüş	1,80	5.965	1,96	5.965
Diğer (Halka Açık)	10,08	33.357	-	-
Nominal ve ödenmiş sermaye TL	100	331.000	100	303.717
Sermaye düzeltmesi farkları		4.379.457		4.375.161
Sermaye		4.710.457		4.678.878

(*) Sermaye tutarları bin TL olarak ifade edilmiştir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

Ortaklık Sermaye Piyasası Araçlarının Kote Edildiği Diğer Borsalar veya İşlem Gördüğü Teşkilatlanmış Piyasalar

Kote Edilen/İşlem Gören Sermaye Piyasası Aracının Türü	Kotasyon/İşlem Görmeye Başlama Tarihi	İlgili Piyasanın/Borsanın Bulunduğu Ülke	İlgili Piyasanın/Borsanın İsmi	Piyasanın/Borsanın İlgili Pazarı
Pay	26.04.2024	Türkiye	Borsa İstanbul	Yıldız Pazar

Ortaklık Hakkı Vermeyen Sermaye Piyasası Araçlarına İlişkin Bilgi

Şirket tarafından ihraç edilmiş bulunan diğer borçlanma araçları bulunmamaktadır.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nde Hesap Dönemi İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin halka arz neticesinde 303.716.888 TL'den 331.000.000 TL'ye artırılması Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 24.05.2024 tarih 2024/15 sayılı kararı ile esas sözleşmenin "Sermaye" başlıklı 7. maddesi tadil edilerek, esas sözleşme değişikliğinin onayı için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("Kurul") başvuru yapılmıştı. İlgili başvurumuz Kurul'un 03.06.2024 tarih ve E-29833736-105.01.01.01-54898 sayılı yazısı ile onaylanmış olup ilgili esas sözleşme tadili 07.06.2024 tarihinde tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 07.06.2024 tarihli ve 11099 sayılı nüshasının 1397 ve 1398. sayfalarında yayımlanmıştır. Şirket'in Esas Sözleşmesi'ne rgy.com.tr kurumsal internet sitesinden erişilebilmektedir.

ii. Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu 2'si bağımsız olmak üzere 6 kişiden oluşmaktadır. Şirketimizin mevcut Yönetim Kurulu üyeleri 16.07.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile aşağıdaki gibidir:

<u>Yönetim Kurulu Üyeleri</u>	<u>Unvanlar</u>	<u>Bağımsızlık Durumu</u>	<u>İcrada Görevli Olup Olmadığı</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
İpek Ilıcak Kayaalp	Yönetim Kurulu Başkanı	-	İcrada Görevli Değil	1.12.2023	30.11.2026
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	-	İcrada Görevli	1.12.2023	30.11.2026
Özgür Canbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	-	İcrada Görevli Değil	1.12.2023	30.11.2026
Sercan Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi	-	İcrada Görevli	1.12.2023	30.11.2026
Ebru Dildar Edin	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	İcrada Görevli Değil	30.05.2024	30.11.2026
Deran Taşkiran	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	İcrada Görevli Değil	30.05.2024	30.11.2026

Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nde belirtilen görev ve yetkileri haizdir. Yönetim Kurulu Üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin yönetim kuruluna önemli katkı sağlaması nedeniyle Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve/veya sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket içi ve dışı yürüttükleri diğer görevleri Ek 1'de, ayrıca bağımsızlığa ilişkin beyanları Ek 2'de verilmiştir. Faaliyet döneminde Bağımsız Üyelerin, bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumu

Yıl içerisinde Yönetim Kurulu'nun 6 toplantısı fiziki katılım şeklinde yapılarak toplamda 42 adet karar alınmış, kararlara katılım oranı %94, toplantılara katılım oranı ise %100 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin, şirket veya bağlı ortaklıkları ile işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi

11 Ekim 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin faaliyette bulunabilmelerine izin verilmiştir. Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerin önemli nitelikteki ilişkili taraf işlem ve bakiyelerine 31 Aralık 2024 tarihli finansal tabloların ilgili dipnotunda yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri

İpek Ilıcak Kayaalp- Yönetim Kurulu Başkanı

2000 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümünden mezun olan İpek Ilıcak Kayaalp, 2006 yılına kadar çeşitli uluslararası şirketlerde, varlık yönetimi ve finans alanlarında çalışmıştır. Kayaalp, 2006 yılında Rönesans Holding İcra Kurulu Üyesi ve Rönesans Holding Grup Şirketleri Hazine Grup Başkanı olarak görev yapmaya başlamıştır. 2014 yılından bu yana Rönesans Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Aynı zamanda Rönesans Eğitim Vakfı Yönetim Kurulu üyesidir. TÜSİAD ve KANÇODER gibi sivil toplum kuruluşları ile aktif olarak çalışmalar yürütmektedir.

Kamil Yanıkömeroğlu- Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

1988 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olan Kamil Yanıkömeroğlu, 2003 yılına kadar çeşitli uluslararası şirketlerde yapım, yönetim ve proje geliştirme alanlarında çalışmıştır. Yanıkömeroğlu, 2003 yılından bu yana Rönesans Gayrimenkul Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Rönesans Yatırım Grubu Başkanlığı görevlerini de yürütmektedir.

Özgür Canbaş- Yönetim Kurulu Üyesi

Özgür Canbaş, 1995 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Makine Fakültesinde lisans ve 1997 yılında Koç Üniversitesi MBA- İşletme yüksek lisansı programını tamamlamıştır. Kariyerine 1998 yılında Deutsche Bank'ta Kurumsal ve Yatırım Bankacılığı bölümünde başlamış ve 11 yıl boyunca çeşitli satın alma ve birleşme, sermaye piyasası halka arz ve tahvil ihraçları sendikasyon işlemlerinde görev almıştır. 2009 yılında Rönesans Holding bünyesine katılmış ve çeşitli grup şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Canbaş, ayrıca, Rönesans Holding'in Hollanda merkezli bağlı ortaklığı Ballast Nedam NV'de Gözetim Kurulu (Supervisory Board) üyesidir.

Sercan Yüksel- Yönetim Kurulu Üyesi

Sercan Yüksel, 2007 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce iktisat bölümünde lisans eğitimini ve bankacılık& sigorta bölümünde yan dal programını tamamlamıştır. Kariyerine Ernst & Young'da finansal analist olarak başlayan Yüksel 2010 yılında Rönesans Holding çatısına katılmıştır. Rönesans Holding Grubu'nun gayrimenkul kolunda 2014'ten bu yana CFO görevini yerine getiren Yüksel, 2022 yılında Rönesans Holding Türkiye Yatırım Grup CFO pozisyonuna atanmıştır. Yüksel, Holding'in çeşitli şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir.

Deran Taşkıran- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Deran Taşkıran, ODTÜ Ekonomi bölümünü bitirdikten sonra Amerika'da Yale Üniversitesinde Ekonomi doktora yaptı. Daha sonra 2005-2013 yılları arasında Boston Consulting Group'un önce New York, sonra İstanbul ofislerinde tüketici ürünleri ve perakende konusunda uzman Yönetici Ortak olarak görev yaptı. 2014 yılında Boyner Büyük Mağazacılık'a CEO olarak atandı ve YKM entegrasyonu ve Boyner'in yeni pozisyonlanmasını yönetti. 2017'de Amerika'ya geri dönerek, Private Equity sektörüne adım attı ve KKR'da tüketici ve perakende sektörü portföy operasyonlarından sorumlu Yönetici Ortak olarak görev yaptı. Bu görevine paralel KKR şirketlerinden Bountiful Company ve Wella Company şirketlerinde Chief Transformation Officer olarak rol aldı. 2021 yılında bir dijital sağlık şirketi olan Devoted Health'de Chief Devopment Officer olarak çalışmaya başladı. Kariyerine 2023 yılında Amerika'da enerji verimliliği ve dekarbonizasyon odaklı Housitive şirketini kurarak devam etti ve şirketin kurucu CEO'su olarak Amerika'daki evlerin karbon emisyonunu azaltacak çözümler sunmaya devam etmektedir. Aynı zamanda Fleet Farm isimli perakende şirketinin de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

B. Ebru Edin-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ebru Dildar Edin, 1993 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra, Işık Üniversitesi'nde Yüksek Lisans yapmıştır. 1993 yılında iş hayatına bankacılık ile başlayan Edin 2022 yılına kadar bankacılık sektöründe çeşitli yöneticilik kademelerinde görev yapmıştır. Ebru Dildar Edin halen Sürdürülebilir Kalkınma Derneği İstişare Kurulu Başkanlığını, İstanbul Kültür Sanat Vakfı (İKSİV) ve Yüzde 30 Kulübü Yönetim Kurulu üyeliği görevleri ile farklı sektörlerde faaliyet gösteren çeşitli şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevlerini devam ettirmektedir.

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel:

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>	<u>İcra Komitesi Üyeliği</u>
Yağmur Yaşar	Genel Müdür	İcra Kurulu Başkanı
Ömer Sinan Tekol	CFO	İcra Kurulu Üyesi
Osman Baki Doğanay	Varlık Yönetim Direktörü	İcra Kurulu Üyesi
Yalım Gürakan	Operasyon Direktörü	İcra Kurulu Üyesi
Özlem Songur	Hukuk Müşaviri	İcra Kurulu Üyesi
Melis Kapancı	Kiralama Direktörü	İcra Kurulu Üyesi
Ali Alper	Genel Müdür Yardımcısı	İcra Kurulu Üyesi

Yıl İçinde Üst Yönetimde Gerçekleşen Değişiklikler

Bulunmamaktadır.

Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

a) Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları

Şirketimiz üst düzey yöneticilerine ve yönetim kurulu üyelerine verilecek ücretin seviyesi belirlenirken Şirketin faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen üretim ve satış faaliyetleri, faaliyet noktalarının yaygınlığı, yurtdışı faaliyetleri, sahip olunan iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmakta; bilimsel çalışmalar, araştırmalar ve incelemeler sonucu oluşan, Dünya’da ve Türkiye’de birçok firma tarafından denenmiş ve geliştirilmiş uygulamalar dikkate alınmaktadır.

Bu kapsamda, Üst düzey yönetici ücretleri, Şirketin faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilmektedir. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemde Şirket’in üst düzey yöneticilerine sağladığı faydalar ilişkin detay, 31 Aralık 2024 Konsolide Finansal Tablolar Not 5’te açıklanmıştır.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 89.816 bin TL’dir.

Şirketin personel (yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticileri dışındaki) giderleri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 649 milyon TL’dir.

b) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler

Üst düzey yöneticilerin ve yönetim kurulu üyelerinin görevleri gereği yapacakları seyahatlerde, yolculuk ve konaklama masrafları karşılanmakta; bunun dışında ödenek verilmemekte, ayni ve nakdi imkan, sigorta veya benzeri bir teminat sağlanmamaktadır.

Personel Sayısı ve Toplu İş Sözleşmeleri Hakkında Bilgiler

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup’un çalışan sayısı 318’dir. (31 Aralık 2023: 316). Grup’ta Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Grup’un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisindeki toplam personel maliyeti 739 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Portföye dahil etmek üzere yeni projeler için uygun gayrimenkul araştırmaları devam etmektedir.

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler ve Yönetim Kurulu'nun Komitelere İlişkin Değerlendirmesi

- Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilebilmesi için Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi mevcuttur.
- Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş, yazılı dokümanlar olarak Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak Şirket internet sitesinde yayınlanmıştır.
- Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nden oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri'nin ise başkanları Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.
- Aday Gösterme ve Ücretlendirme Komitesi'nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.
- Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanmıştır. Komiteler, faaliyetleri ile ilgili ihtiyaç gördükleri konularda ilgili yöneticileri toplantılarına davet etmekte ve görüşlerinden faydalanmaktadır. Komiteler tarafından sunulmuş raporlar Yönetim Kurulu'nda değerlendirilerek ilgili aksiyonlar alınmıştır.
- 2024 yılı içerisinde Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler'den Kurumsal Yönetim Komitesi 1 defa, Riskin Erken Saptanması Komitesi 1 defa, Denetim Komitesi 2 defa toplanmış olup, komitelerde denetim, kurumsal yönetim, risk ve stratejiler yakından incelenmiş ve değerlendirilmiş, konulara ilişkin tavsiyeler Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanır. 2024 yılında komiteler danışmanlık hizmeti almamıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu sağlamak ve yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kuruluna destek vermek ve yardımcı olmak amacıyla kurulmuştur.

- Komite, iyi yönetim uygulamalarına sahip olmanın önemini ve faydalarının, Şirket yönetimi tarafından Şirket çalışanları ile paylaşılıp paylaşılmadığını ve Şirkette verimli ve etkin bir “kurumsal yönetim kültürü”nün yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının Şirkette ve tüm iştiraklerinde sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
- Komite kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Üyeleri;

- Deran Taşkiran / Başkan
- Betül Ebru Edin / Üye
- Özgür Canbaş / Üye
- Ömer Sinan Tekol / Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, şirketin varlığını, gelişmesini, devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespiti, gerekli önlemlerin uygulanma ve yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

- Komite, stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması, bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Şirket Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunur.
- Komite, risk yönetim stratejileri esas alınarak, yönetim kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirler, uygulamasını ve bunlara uyulmasını sağlamaya çalışır.

Üyeleri;

- Betül Ebru Edin / Başkan
- Deran Taşkiran / Üye
- Özgür Canbaş / Üye
- Sercan Yüksel / Üye

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, Şirketin muhasebe, finans ve denetim ile ilgili işlemlerinin gözetiminde Yönetim Kuruluna yardımcı olmaktadır.

Denetim Komitesi, finansal raporlama; finansal, operasyonel ve faaliyet riskleri; iç kontrol, iç ve bağımsız dış denetim ile yasa ve düzenlemelere uyum konularında Şirketin geliştirdiği sistem ve süreçleri gözden geçirerek, değerlendirerek Yönetim Kuruluna önerilerde bulunmaktadır.

- Komite, iç kontrol altyapısının Şirkette ve tüm iştiraklerinde sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
- Komite, iç kontrol süreçlerinin yazılı hale getirilmesini ve etkinliğinin sürekli kılınmasını teminen periyodik olarak güncellenmesini sağlar.
- Komite, Şirketin iştirakleri ile Denetim Grup Başkanlığı arasındaki koordinasyonun ve iletişimin sağlıklı bir şekilde işlemesini gözetir.

Üyeleri;

- Betül Ebru Edin / Başkan
- Deran Taşkiran / Üye

Denetimden Sorumlu Komitenin Faaliyetleri ve Toplantı Sonuçları

11.10.2024 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyelerinin atanması gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte; yönetim kurulunun aynı tarihli toplantısıyla atanan Denetimden Sorumlu Komite üyeleri, 2024 yılındaki ilk toplantılarını 18.12.2024 tarihinde gerçekleştirmiştir. Bu ilk toplantıda ele alınan gündem maddeleri; Denetimden Sorumlu Komite'nin Oluşumu, Komite Çalışma Esasları, Son Gelişmeler, 2024 Finansal Sonuçlar, İç Denetim Faaliyetleri ve Yıllık Komite Takvimi olmuştur.

Komite, dördüncü çeyrek için toplantısını 21.02.2025 tarihinde gerçekleştirmiştir. Bu toplantıda 31.12.2024 tarihli finansal raporu gözden geçiren komite, şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve iç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğinin gözetiminin komite tarafından gerçekleştirildiğine ve şirket yönetimince hazırlanan ve kamuya açıklanacak 2024 yılı 1 Ocak – 31 Aralık dönemi mali tablolarının şirketin izlediği muhasebe ilkelerine ve gerçeğe uygun ve doğru olduğuna dair yönetim kuruluna bildirimde bulunmuştur.

Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi:

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek 2024 yılı içerisinde Yönetim Kurulu tarafından sağlanmıştır. Komiteler, faaliyetleri ile ilgili ihtiyaç gördükleri konularda ilgili yöneticileri toplantılarına davet etmiş ve görüşlerinden faydalanmıştır. Yapılan komite toplantıları sonucunda hazırlanan raporları ise Yönetim Kurulu'nun görüş ve bilgilerine sunulmuştur. Söz konusu raporlar Yönetim Kurulunca değerlendirilerek ilgili aksiyonlar alınmıştır. Şirket Yönetim Kurulu'nun 21.02.2025 tarihli toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirebilmesi için 21.02.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuş olan Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 2024 yılındaki çalışmalarına istinaden, söz konusu komitelerin Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi çalışma esasları uyarınca gerçekleştirmeleri gereken görev ve sorumluluklarını yerine getirdikleri değerlendirilmiştir.

Olağanüstü Genel Kurul Toplantılarına İlişkin Bilgiler

Şirketimizin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Şirket merkezi olan Çankaya Mah. Atatürk Bul. No: 144/146 Çankaya / Ankara adresinde, 11.10.2024 tarihinde, saat 14.30'da yapılmıştır. Özet olarak aşağıdaki kararlar alınmış olup, kararların tamamını içeren Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazır Bulunanlar Listesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde paylaşılmıştır.

- Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Kar Dağıtım Politikası, Bağış ve Yardım Politikası ile Bilgilendirme politikası görüşülüp onaylanmıştır.
- Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Ücretlendirme Politikası pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.
- Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin istifaları nedeniyle dönem içerisinde yapılan Yönetim Kurulu üye atamaları görüşülüp onaylanmıştır.
- Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesine göre atanan bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimizin ataması ve istifa eden üyelerin görev süresi sonuna kadar görev yapmaları hususu genel kurula sunulmuş ve genel kurulca onaylanmıştır.
- Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri için yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiş olup, 2024 yılında Bağımsız yönetim kurulu Üyeleri'ne ödenecek ücretler görüşülüp onaylanmıştır.
- 2024 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır görüşülüp onaylanmıştır.

Genel kurul kararları arasında tescil edilecek bir madde bulunmadığından, genel kurul tescil edilmemiştir.

Olağan Genel Kurul Toplantılarına İlişkin Bilgiler

Şirketin olağan genel kurul toplantısı 20 Mart 2024 tarihinde gerçekleştirilmiş, özet olarak aşağıdaki kararlar alınmıştır.

- Yönetim Kurulu tarafından sunulan Yıllık Faaliyet Raporu ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından sunulan denetim raporu okunmuş, müzakere edilmiş ve kabul edilmiştir.
- 2023 Yılı Bilanço ve Kar/Zarar Tablosu okunmuş, müzakere edilmiş ve onaylanmıştır.
- Denetçinin ibrası genel kurul tarafından kabul edilmiştir.
- Yeni denetçi seçimi gerçekleştirilmiştir.
- Yönetim Kurulu Üyeleri ibra edilmiştir.
- Yönetim Kurulu Üyelerine TTK 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesine dair karar alınmıştır.

Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Şirketimizin 2024 yılında gerçekleştirilen olağan ve olağanüstü genel kurulunda alınan kararlar 2024 yılında uygulanmıştır. Şirketimizin halka açılırken yayınlamış olduğu Fiyat Tespit Raporunda yer alan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin hazırlanan raporlarımız KAP'ta ve internet sitesinde yayınlanmaktadır.

Kar dağıtım politikası

- Madde 1: Kapsam ve Yasal Dayanak İşbu kâr payı dağıtım politikası ("Kar Dağıtım Politikası" yahut "Politika"), Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin ("Şirket") esas sözleşmesi ("Esas Sözleşme") ve ilgili düzenlemeler kapsamında yapacağı kâr payı ve kâr payı avansı dağıtımlarına ilişkin esasları belirler. Bu Politika, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği ("Kâr Payı Tebliği"), II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Kurumsal Yönetim Tebliği"), Esas Sözleşme ve ilgili mevzuat kapsamında hazırlanmıştır.
- Madde 2: Amaç Kâr Payı Dağıtım Politikası'nın amacı Şirket'in ilgili mevzuata uygun olarak yatırımcılar ve Şirket menfaatleri arasında dengeli, belirli ve tutarlı bir politikanın izlenmesini sağlamak, yatırımcıların gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri sağlamak ve kâr dağıtım anlamında yatırımcılara karşı şeffaf bir politika sürdürmektir.
- Madde 3: Kâr Payı Dağıtım Esasları Kâr payı dağıtım kararına, kârın dağıtım şekline ve zamanına, Yönetim Kurulu'nun önerisi üzerine, Genel Kurul tarafından karar verilir. İlgili düzenlemeler ve mali imkânlar elverdiği sürece ve ilgili mevzuat gereğince kâr dağıtımının kısıtlanmaması şartıyla, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortakların sermaye gereksinimleri, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak; TTK, SPKn, Kâr Payı Tebliği, Esas Sözleşme, ve vergi düzenlemeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir net dönem kârının en az %50'lik bölümünün pay sahiplerine ve kâra katılan diğer kişilere dağıtılması hedeflenmektedir. Payları Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören şirketlerin herhangi bir kâr payı dağıtım kararı alma zorunluluğu bulunmaması birlikte Şirket, süregelen kâr payı dağıtım geleneği oluşturma hedefindedir. Şirket, hisse değerini artırmaya yönelik önemli miktarda fon çıkışı gerektiren yatırımlar, finansal yapısını etkileyen önemli nitelikteki konular, Şirket'in kontrolü dışında, ekonomide, piyasalarda veya diğer alanlarda ortaya çıkan önemli belirsizlikler ve olumsuzluklar, kar dağıtım kararlarının alınmasında, kar dağıtım tutarının ve kar dağıtım oranının belirlenmesinde dikkate alınır. Bu durumda, "net dağıtılabilir dönem karı" matrahı oluşsa dahi kar dağıtım yapılmayabilir veya yukarıda belirtilen kriterlere göre hesaplanan tutar ve orandan daha düşük tutar ve oranda kar dağıtım yapılması teklif edilebilir. Şüpheye mahal vermemek adına Şirket kar payı dağıtım taahhüdünde bulunmamaktadır.

Kâr payı nakden ve/veya bedelsiz pay verilmesi şeklinde ve/veya bu iki yöntemin belirli oranlarda birlikte kullanılması ile dağıtılabilir. Kar dağıtımı aşağıdaki esaslara göre yapılır:

- i. Kâr payı dağıtımına karar verilen Genel Kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla, eşit veya farklı tutarlı taksitlerle de kâr payına ilişkin ödemeler yapılabilir.
 - ii. Kârın miktarı ve ödeme yöntemleri, kârın ilan ve ödenmesine dair kararın alındığı anda tespit edilir.
 - iii. Genel Kurul'un kârın ilanı ve ödenmesine ilişkin kararında, pay başına düşen temettü miktarı, ödeme süresi ve ödeme şekli belirtilir.
 - iv. Ödenecek kârın miktarı Yönetim Kurulu tarafından tavsiye edilen tutarı aşamaz.
 - v. TTK'ya ve Esas Sözleşme'ye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile Esas Sözleşme'de veya işbu Kâr Dağıtım Politikası'nda pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne, Şirket çalışanlarına, vakıflara ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.
 - vi. Kâr payı dağıtım işlemlerine, en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması şartıyla, Genel Kurul'da belirtilen tarihte başlanır.
 - vii. Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını tavsiye etmesi halinde, bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgiler, kâr dağıtımına ilişkin Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur.
- Madde 4: Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları Şirket Genel Kurul'u, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kâr payı avansı dağıtımı aşağıdaki esaslara göre yapılır: i. Kâr payı avansı Şirket'in ara dönem finansal tablolarında yer alan kârı üzerinden nakden dağıtılır. Belirli bir ara döneme ilişkin kâr payı avansı taksitle dağıtılamaz. ii. Kâr payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in payları arasında kâr payı imtiyazı öngören bir pay bulunmamaktadır. iii. Dağıtılacak kâr payı avansı, ara dönem finansal tablolara göre oluşan net dönem kârından TTK'ya ve Esas Sözleşme'ye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile geçmiş yıllar zararları düşüldükten sonra kalan kısmın yarısını geçemez. iv. Bir hesap döneminde verilecek toplam kâr payı avansı tutarı; a. Bir önceki yıla ait net dönem kârının yarısından, b. İlgili ara dönem finansal tablolarında yer alan net dönem kârı hariç kâr dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklardan düşük olan tutarı aşamaz. v. Aynı hesap dönemi içinde birden fazla sayıda kâr payı avansı ödemesi yapıldığı takdirde sonraki ara dönemlerde ödenecek kâr payı avansları hesaplanırken, önceki ara dönemlerde ödenen kâr payı avansları hesaplanan tutardan indirilir. vi. Önceki hesap dönemlerinde ödenen kâr payı avansları mahsup edilmeden, sonraki hesap dönemlerinde ilave kâr payı avansı verilemez ve kâr payı dağıtılamaz. vii. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı avansı dağıtılamaz ve kâr payı avansı, imtiyazlı paylara imtiyaz dikkate alınmadan ödenir.

- Madde 5: Kamuyu Aydınlatma SPK'nın ilgili düzenlemeleri uyarınca kâr veya kâr payı avansının dağıtımlarına ilişkin Yönetim Kurulu önerisi, Yönetim Kurulu kararı ve Genel Kurul kararı, dağıtımın şekli, içeriği ve kâr dağıtım tablosu veya kâr payı avansı dağıtım tablosu ile birlikte kamuya duyurulur. Kâr dağıtım tablosunun en geç ilgili Genel Kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Ayrıca işbu Kâr Dağıtım Politikası'nda değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin Yönetim Kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi de kamuya duyurulur. İşbu Politika, Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur ve onayını müteakip Şirket'in internet sitesinde (<http://www.rgy.com.tr>) kamuya açıklanır.

Şirketimizin 2024 yılına ait kâr dağıtımını, yapılacak olan ilk olağan genel kurul toplantısında değerlendirilerek karara bağlanacaktır.

iii. **Sektörel Bilgiler**

A. Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü

2024 yılı, dünya genelinde ve Türkiye'de ekonomilerin resesyon riskini azaltmak amacıyla sıkı para politikalarını benimsediği bir dönem olarak ön plana çıkmıştır. Türkiye'de uygulanan ekonomik politikalar yıl boyunca istikrarı desteklerken, yıl sonuna doğru enflasyondaki düşüş bu çabaların olumlu bir sonucu olarak kaydedilmiştir.

Son yıllarda Türkiye'deki alışveriş merkezi (AVM) sektörü, ekonomik ve sosyal dinamiklerin etkisiyle hızlı bir büyüme göstermiş ve önemli bir dönüşüm süreci geçirmiştir. Ülke ekonomisinin genel büyüme trendi, kentleşme oranındaki artış ve tüketici harcamalarının yükselmesi, AVM yatırımlarının yaygınlaşmasının temel unsurları arasında yer almaktadır. Özellikle büyük şehirlerdeki nüfus artışı, alışveriş merkezlerinin ticari alanlar olmanın ötesine geçerek, yaşam tarzı ve deneyim merkezleri olarak konumlanmasını sağlamıştır.

Teknolojik gelişmeler, perakende sektöründe de dönüşüme neden olmuş ve online ticaretin yaygınlaşması, AVM'lerin geleneksel iş modellerini gözden geçirmesini zorunlu kılmıştır. Buna karşın, fiziksel alışveriş deneyimini zenginleştiren yenilikler ve kişiselleştirilmiş hizmetler, AVM'lerin cazibesini korumasına ve tüketicilerin ilgisini çekmeye devam etmesine olanak tanımıştır.

Son dönemde sektörde öne çıkan bir diğer önemli trend ise sürdürülebilirlik ve çevresel bilincin artmasıdır. Yeşil bina sertifikaları, enerji verimliliği, karbon ayak izinin azaltılması ve etkin atık yönetimi gibi uygulamalar, AVM'lerin çevresel etkilerini minimize etme yönünde çalışmalar yapmasına sebep olmuştur. Bu gelişmeler, sektörün değişen tüketici beklentileri ve dünyadaki genel trendler doğrultusunda dönüşüm geçirdiğinin bir göstergesidir.

• **Perakende Pazarı Görünümü**

GYODER verilerine göre; 2024 4. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam açık AVM sayısı 446'ya düşerken, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 129 bin m² olmuştur. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38,5'ine ev sahipliği yapmaktadır.

Ekonomik verilere bakıldığında, AVM sektörü 2024 yılında da büyümeye devam etmiş ve enflasyonun üzerinde bir performans göstermiştir. Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) tarafından hazırlanan AVM Endeksi'ne göre, 2024 yılı genelinde %65'lik bir büyümeyi işaret ederek enflasyonun üzerinde artış göstermiştir. 2010 yılında 100 baz puanda kabul edilen endeks, 2024 yılında 3117 puana ulaşmıştır. 2024 yılında m² başına toplam ciro 147.814 TL'ye yükselmiştir. AVM metrekaresi başı ciro verileri, pandemi sonrası düzelmeyi işaret ederken bu durum ziyaretçi sayılarına yansımıştır. 2010 yılı AVM ziyaretçi endeksi 100 kabul edildiğinde, pandeminin zirve yaptığı yıl olan 2020 yılında ziyaret endeksi yarıya inerek 56'yı göstermişti. 2024 yılında m² başına düşen ziyaretçi endeksi toparlanma

göstererek tekrar 100'e yükseldi. Ziyaret endeksine göre, 2024 yılında toplam ziyaretçi sayısı 2023 yılına göre yüzde 2'lik bir artış gözlemlendi.

Bölgesel bazda incelendiğinde, AVM metrekafe verimliliği açısından Anadolu'daki alışveriş merkezlerinin, İstanbul'daki AVM'lere göre daha hızlı bir artış gösterdiği belirlenmiştir. 2010 yılı baz alındığında İstanbul AVM'lerindeki verimlilik endeksi 3243 iken, Anadolu AVM'lerinde bu değer 3010 olarak gerçekleşmiştir. M² başına düşen toplam ciro İstanbul'da %59,7, Anadolu'da ise %69,8 oranında artmıştır.

Yıl boyunca dalgalı bir grafik çizen tüketici güven endeksi, Temmuz ayında 75,9 ile yılın en düşük seviyesine gerilemiş, ancak Aralık ayında 81,3 ile yılın en yüksek seviyesine ulaşarak yılı kapatmıştır.

GYODER Gösterge 2024 raporuna göre, Türkiye genelindeki organize perakende yoğunluğu 1.000 kişi başına 166 m² kiralanabilir alan olarak kaydedilirken, İstanbul 342 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı seviyesinde bulunmaktadır. Ankara ise 277 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirlerden biridir. 2025 yılı sonunda Türkiye genelindeki perakende yoğunluğunun 168 m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

• Ofis Pazarı Görünümü

Şirketlerin hibrit çalışma modellerini yeniden değerlendirerek ofislere dönüş eğilimlerini kısmen artırması, A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgelerine yönelik talebin artış hızının yavaşlamasına rağmen toplam talebin yüksek seviyelerde kalmasına neden olmuştur.

2024 yılında ofis piyasasında, nitelikli ofis arzının sınırlı kalması yeni kiralama hacmini yavaşlatmıştır. Ofis arzı 40.000 m² artmış olsa da, özellikle A sınıfı ofislerde arz sıkıntısı devam etmiştir. Bu durum, şirketlerin uygun maliyetli ve erişilebilir ofis alanlarına ulaşımını zorlaştırmış ve mevcut ofis alanlarını koruma, küçültme veya daha verimli kullanma stratejilerine yönelmelerine neden olmuştur.

A sınıfı ofislere olan yoğun talep sonucu, Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesindeki boşluk oranı %9,40'a gerilemiştir. Yeni arzın sınırlı olması ve birincil kira fiyatlarının artmaya devam etmesi, MİA bölgesinde talebin kısa ve orta vadede yavaşlaması ve kira artışındaki yukarı yönlü baskının azalması beklentisini doğurmuştur.

Avrupa genelinde birincil ofis kiralari artış eğilimini sürdürmüştür. Cushman & Wakefield'in DNA of Real Estate Q3 2024 raporuna göre, Avrupa'daki birincil ofis kiralalarında genel olarak artış yaşanırken, sadece Çekya (%3,2) ve Bulgaristan (%1,7) gibi birkaç ülkede düşüş kaydedilmiştir. En yüksek kira artışı ise %19 ile İngiltere'nin Manchester şehrinde gerçekleşmiştir.

- **Konut Pazarı Görünümü**

2024 yılında, yüksek finansman maliyetleri, reel alım gücündeki düşüş ve artan satılık konut sayısı nedeniyle konut fiyatlarında reel bir düşüş yaşanmıştır. Fiyatlardaki bu gerileme ve kira artışındaki %25'lik üst sınırın kaldırılması, ipotekli olmayan konut satışlarını artıran temel faktörler olmuştur. Buna karşılık, ipotekli konut satışları 2013'ten bu yana en düşük seviyelerine inmiş ve hem sayısal hem de oransal olarak düşüş göstermiştir.

Suriye'deki gelişmelere bağlı olarak mülteci geri dönüşlerinin hızlanması, orta vadede konut satışları ve kira fiyatları üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturabilecek önemli bir faktör olarak öngörülmektedir.

2024 yılında toplam konut satışları, bir önceki yıla göre %21 artışla 1.478.025 adede ulaşmış, özellikle Ekim ayında 165.138 adetlik rekor satış gerçekleşmiştir. Ancak ipotekli satışlar %11 düşerek 158.486 olmuştur. Birinci el konut satışları %27,6 artışla 484.461'e çıkarken, ikinci el satışlar %17,4 artışla 993.564 olarak kaydedilmiştir.

Yapı ruhsatları ve kullanım izinlerinde ise düşüş trendi gözlenmiştir. Ocak – Eylül 2024 döneminde yapı ruhsatlarında daire sayısı %8,4 azalarak 479.502'ye gerilemiş, yapı kullanma izinlerinde ise %5,7 düşüşle 371.567 daire kaydedilmiştir. Ayrıca, yapı ruhsatlarının toplam yüzölçümü 105,8 milyon m², yapı kullanma izinlerinin toplam yüzölçümü ise 70,2 milyon m² olarak belirlenmiştir.

iv. Şirket Faaliyetleri ve Yatırımları

Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

2006 yılında gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermek amacıyla kurulan Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Rönesans Holding'in inşaat sektöründeki 30 yılı aşkın tecrübesini, gayrimenkul alanındaki 20 yıllık bilgi birikimiyle birleştiren bir şirkettir. Bugün, toplamda yaklaşık 763 bin m² kiralanabilir alan ile hem kiralanabilir alan bazında hem de AVM adeti olarak Türkiye'nin en büyük ticari gayrimenkul şirkettir.

AVM ve ofis ağırlıklı, ulusal ve uluslararası markaların kiracı olarak yer aldığı ve güçlü gelir getiren bir varlık portföyüne sahip şirketimizin portföyünde 7 farklı şehirde bulunan Optimum, Piazza, Hilltown, Kozzy ve Maltepe Park markalı AVM'ler yer alıyor.

Rönesans Gayrimenkul portföyünde, halihazırda faaliyette olan ve kira getirisi sağlayan 16 gayrimenkul yer alıyor. Bunların 12'si AVM 4'ü ofis binasıdır.

Grup, arsa edinme, projelendirme, dizayn, inşaat, kiralama, tesis ve varlık yönetimi dahil olmak üzere proje geliştirme ve yönetim aşamalarının tamamında faaliyet göstermektedir. Konum, erişilebilirlik, görünürlük gibi esas aldığı kriterleri gayrimenkul sektöründeki tecrübeleri ile birleştirerek hem kiracıların hem de ziyaretçilerin tercih ettiği projeler geliştirmekte ve yönetmektedir. Ticari gayrimenkul sektöründeki trendleri takip ederek, güncel mimari tasarım ve konseptlere uygun, sürdürülebilir, uluslararası uygulamalar ile üst düzey kalite ve güvenlik standartlarında ticari gayrimenkul projeleri geliştirerek paydaşlarına sunmaktadır. Tercih edilen marka karmalarını bulundurmasının yanı sıra nüfus yoğunluğunun yüksek, toplu taşıma araçları ile kolay ulaşılabilir lokasyonlarda yer alan varlıkları mevcuttur.

AVM'lerdeki esas gelir kalemi olan kira geliri baz ve ciro kira olarak iki gruba ayrılmaktadır. Baz kira, sözleşmede belirlenmiş sabit bir miktarı ifade ederken, ciro bazlı kira, kiracının satışlarına bağlı olarak değişen bir gelir modelini içermektedir. Şirket, ciro bazlı kira modelinin verimliliği için kiracıların performansını takip etmektedir. Belirli periyotlarda gerçekleştirilen bu takipler, ciro gelirinin düşük olduğu durumlarda harekete geçmelerini sağlar. Gelir düşüşü yaşayan kiracılarla proaktif bir iletişim kurularak, sorunun kaynağını belirlemek ve çözüm yolları üzerinde çalışmak amacıyla iş birliği yapılmaktadır. Kiracılara sunulan çözümlerin etkileri düzenli olarak izlenmektedir. Eğer önerilen çözümler belirli bir süre içinde olumlu bir sonuç vermezse, Şirket, kiracının yerine başka bir marka ile

anlaşma yapma yoluna gitmektedir. Bu, AVM içindeki genel atmosferi ve müşteri memnuniyetini koruma amacını taşımaktadır. Kiracı değişiklik süreci yönetiminde özen gösterilmekte olup bir kiracının yerine yeni bir marka seçilirken, AVM'nin hedef kitlesine ve konseptine uygun bir seçim yapılmaktadır. Bu süreçte Şirket, potansiyel kiracıları dikkatlice değerlendirmekte ve mevcut marka portföyüne uyum sağlayacaklarına inandığı kiracılarla anlaşma yapmaktadır. Bu yaklaşım, ticari gayrimenkulün sürdürülebilir şekilde yönetilmesine katkıda bulunmaktadır.

Ziyaretçi sayıları AVM sektöründe takip edilen önemli metriklerden biridir. Şirket, ziyaretçi sayılarının seyrini yakından takip etmektedir. Ziyaretçi sayıları düzenli olarak izlenmekte ve bu sonuçlar analiz edilmektedir. Ziyaretçi sayılarında anormal değişimler olması durumunda, Şirket bu durumun nedenlerini anlamak ve müşteri çekme stratejilerini değerlendirmek adına değerlendirmeler yapmaktadır. Ayrıca Şirket, müşteri anketlerini dikkate alarak, ziyaretçi deneyimini iyileştirmek için mağaza çeşitliliğini arttırmak, etkinlik ve kampanyalar düzenlemek, müşteri sadakat programlarının güncellenmesi üzerinde çalışmaktadır. Ziyaretçi sayılarındaki artışı sürdürmek ve AVM'nin rekabet avantajını korumak adına Şirket, pazarlama stratejilerini sürekli olarak gözden geçirmekte ve yenilemektedir. Bu şekilde, Şirket ziyaretçi sayılarındaki artışı sürdürerek AVM sektöründeki konumunu güçlendirmeyi hedeflemektedir.

Şirket, AVM portföyündeki doluluk oranlarını takip ederek, her bir AVM'nin performansını ayrı ayrı analiz etmektedir. Bu süreç, potansiyel sorunları önceden tespit etmeye ve etkili çözümler geliştirmeye odaklanmaktadır. Şirket, müşteri geri bildirimlerini, pazar araştırmalarını ve kiracı memnuniyet anketlerini dikkate alarak değerlendirme yapmaktadır. Ayrıca, ekonomik dalgalanmalar, bölgesel pazar değişiklikleri veya rekabetin etkileri gibi dış faktörleri de göz önünde bulundurmakta, pazarlama stratejileri oluşturarak AVM içi etkinliklerle müşteri çekimini artırarak yüksek doluluk oranlarına ulaşmayı amaçlamaktadır. Bu yaklaşım, Şirket'in doluluk oranlarını sadece takip etmekle kalmayıp, aynı zamanda olası sorunlara proaktif bir şekilde müdahale ederek, uzun vadeli sürdürülebilirliği sağlama yolundaki çabasını yansıtmaktadır.

Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

MaltepePark Konut Projesi

Maltepe Park Konut Projesi, halihazırda faaliyetine devam eden ve portföyümüzde bulunan MaltepePark AVM ile aynı alanda bulunan yaklaşık toplam 500 üniteden oluşan bir projedir. Bu projenin; konut, ofis, ticari alanlar ve alışveriş merkezi konseptlerini bir araya getirmesini planlanmaktadır. Projenin, lokasyon, yaşam ve iş alanları, sosyal hayata katkısı ve ulaşım kolaylığıyla öne çıkmasını beklenmektedir. Projem içerisinde Maltepe Park AVM ile konutların arasında çeşitli yeme-içme mekanlarının da olacağı bir meydan bulunmaktadır.

Projenin mevcut altyapısının yerinden çıkarılmasıyla mobilizasyon ve saha hazırlığı çalışmaları MaltepePark parseli içerisinde başlamış olup, projenin inşaat ruhsatı da Aralık 2023'te Maltepe Belediyesi'nden alınmıştır.

Genel proje ilerlemesi %16.2 olarak hesaplanmıştır.

Genel Kabuller

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

v. Risk Yönetimi, İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

Risk Yönetimi

Şirket tüm risklerini önlemek ve azaltmak amacıyla etkin bir risk yönetimi politikası uygulamaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetim çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden genel olarak sorumludur. Bu kapsamda şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, izlenmesi ve risklerin merkezi bir yapıda yönetilmesi amacıyla Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi başkanlığında Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur.

Ayrıca Komite,

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve de devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla yapılan çalışmalar doğrultusunda Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmakta;
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin şirket kurumsal yapısına entegre edilmesini ve etkinliğini takip etmekte;
- Şirket'in karşı karşıya olduğu risklerin tanımlanması, analiz edilmesi, ölçülmesi, izlenmesi ve bu risklere karşı alınmış ve alınabilecek önlemler hakkındaki çalışmalarını Yönetim Kurulu'na raporlamakta ve önerilerde bulunmaktadır.

Finansal Riskler

Grup'un karşı karşıya olduğu finansal riskler Grup yönetimi tarafından yönetilmektedir. Gerekli görüldüğünde politika değışiklikleriyle, maruz kalınan finansal riskler ve karşılaşılan fırsatlar etkin biçimde yönetilmektedir. Üst yönetim tarafından belirlenen politikalar çerçevesinde koruma enstrümanları değerlendirilmekte ve maruz kalınan risk seviyelerinin sınırlandırılmasına çalışılmaktadır.

Uyum Riskleri

Grup'un bağı olduğu mevzuat, kanun ve diğerk hukuki düzenlemeler ile iç politika ve prosedürlere uyulmaması durumunda karşılaşılabilecek maddi, itibari veya her türlü yaptırım ve benzeri kayıpları ifade etmektedir. Uyum risklerinin önlenmesine yönelik olarak, risklerinin etkin olarak yönetilmesini desteklemek amacıyla İç Denetim ve Kontrol birimi ile Hukuk Bölümü ve Denetim Birimi tarafından riskler ve mevzuat, koordineli bir şekilde güncel olarak takip edilmektedir.

İç Denetim Faaliyetleri ve İç Kontrol Sistemi

Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetim Komitesi'ne bağı olarak çalışmalarını sürdüren İç Denetim Bölümü, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. iştirak ve bağı ortaklıkların faaliyetlerinin etkinliğı ve verimliliğı, mali raporlama sistemlerinin güvenilirliğı ve uygulamalarının yasal düzenlemelere uyumu konularında iç denetçiler aracılığıyla Yönetim Kurulu tarafından verilen yetki çerçevesinde bağımsız, objektif ve uluslararası iç denetim standartlarına uyumlu bir şekilde görevini yerine getirmektedir.

vi. Bağlı Ortaklık ve İştirakler

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklık unvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Faaliyet alanı
Akaretler Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Akaretler	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Altunizade	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Ayazağa Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Ayazağa	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Bakırköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Bahariye Gayrimenkul Yatırım İnş. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Bahariye	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis
Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Tur. Eğitim San. ve Tic. A.Ş.	Bostancı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&Okul
Cevizli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Cevizli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Göksu	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnş. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Kabataş	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Kozyatağı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Mel2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel2	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Otel&AVM
Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel3	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Mel4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel4	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Rönesans Yönetim A.Ş.	ROY	Türkiye, Ankara	Varlık Yönetimi	Yönetim
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Salacak	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Selimiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Selimiye	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tarabya	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.- Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı	Salacak-RGY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.- Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı	Kabataş-RGY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Yakacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Yakacık	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa

İştirakler

İştirak unvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Faaliyet alanı
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş.	Esentepe	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş.	Feriköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Tic. A.Ş.	Kandilli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş.	Kurtköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM

Etkin sahiplik ve oy kullanma hakkı oranları

Bağlı Ortaklıklar	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akaretler	100,00	100,00	100,00	100,00
Altunizade	100,00	100,00	100,00	100,00
Ayazağa	100,00	100,00	100,00	100,00
Bahariye	100,00	100,00	100,00	100,00
Bakırköy	100,00	100,00	100,00	100,00
Bostancı	100,00	100,00	100,00	100,00
Cevizli	100,00	100,00	100,00	100,00
Göksu	100,00	100,00	100,00	100,00
Kabataş	100,00	100,00	100,00	100,00
Kozyatağı	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel2	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel3	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel4	100,00	100,00	100,00	100,00
Salacak	100,00	100,00	100,00	100,00
Selimiye	100,00	100,00	100,00	100,00
ROY	100,00	100,00	100,00	100,00
Tarabya	100,00	100,00	100,00	100,00
Yakacık	100,00	100,00	100,00	100,00
Kabataş-RGY	100,00	100,00	100,00	100,00
Salacak-RGY	100,00	100,00	100,00	100,00

İş Ortaklıkları	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Esentepe	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Feriköy	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Kandilli	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Kurtköy	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00

vii. Finansal Bilgiler

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/IFRS”) uygulamaktadır.

TFRS’leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Bin (TL)	31.12.2024	31.12.2023
Toplam varlıklar	122.971.432	120.908.083
Özkaynaklar	89.566.051	80.409.529
Toplam yabancı kaynaklar	33.405.381	40.498.554
Toplam yabancı kaynak/ Toplam kaynaklar (%)	37%	50%
Net finansal borç	14.726.282	25.397.511
Net finansal borç/ Aktif toplamı	12%	21%

Bin (TL)	31.12.2024	31.12.2023
Hasılat	8.222.930	7.234.684
Satışların maliyeti	(2.509.683)	(2.659.576)
Brüt kar	5.713.247	4.575.108
Faaliyet karı	7.113.170	17.526.080
Net dönem karı	4.686.168	26.399.243
Brüt kar/ Hasılat (%)	69%	63%
Faaliyet karı/ Hasılat (%)	87%	242%
Net kar/ Hasılat (%)	57%	365%

Bin TL	31.12.2024	31.12.2023
Grup’un konsolide yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	98.320.162	97.668.421
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	21.954.378	22.789.817
Brüt Varlık Değeri	120.274.540	120.458.238

Bin TL	31.12.2024	31.12.2023
Grup’un konsolide kira gelirleri	6.196.966	5.254.319
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kira gelirleri	1.144.186	1.111.734
Düzeltilmiş Kira Geliri	7.341.152	6.366.053

Oran	Hesaplama Yöntemi	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	0,83	0,48
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç) / Toplam Aktifler	0,27	0,33
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç) /Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	0,20	0,34
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	0,81	0,84
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Toplam Satışlar	0,69	0,63
Faaliyet Kar Marjı	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	0,87	2,42
Net Kar Marjı	Net Kar / Satışlar	0,57	3,65

Finansal değerlendirme

Aralık 2024 itibarıyla, portföydeki birçok alışveriş merkezi tam doluluğa ulaşmış ve Şirket'in sağlam operasyonel yönetiminin etkinliğini yansıtan genel doluluk oranları tüm alışveriş merkezlerinde artmıştır. Şirket, 2021 yılında %95,7 olan doluluk oranı, 2023 yılında ortalama %97,3'e, 2024 yılında ise %98,7'ye yükselerek tüm zamanların en yüksek doluluk oranına ulaşmıştır.

Geçtiğimiz 12 ay içinde RGY kiracıları cirolarını ortalama %79 oranında artırarak sektör rakamlarını ve söz konusu dönem için sırasıyla %70 ve %60 olan TÜFE'yi geride bırakmıştır.

Şirketimizin toplam varlıkları 31 Aralık 2023'e göre %2 artış göstererek 123 Milyar TL'ye yaklaşmıştır. Brüt varlık değeri ise 120.275 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt varlık değerleri (yatırım amaçlı gayrimenkuller) toplam düzeltilmiş varlıkların %92'sini oluşturmaktadır.

Özkaynakların varlıklara oranı %73 iken, net finansal borcun varlıklara oranı %21'den %12'ye gerilemiştir. Şirketin 31 Aralık 2023 tarihinde 25.397 Milyon TL olan net borcu 10.671 Milyon TL azalarak 31 Aralık 2024 tarihinde 14.726 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla net dönem karı 4.686 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansal borçlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borçları 14.726 milyon TL'dir. İlgili tutarın %20'si kısa vadeli, %80'i ise uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır. Toplam finansal borcun tamamı banka kredilerinden oluşmaktadır. Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 26 numaralı finansal tablo notunda yer verilmiştir.

Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri

Şirket'in sermaye yeterlilik durumu 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 376. maddesi ve ilgili mevzuat kapsamında değerlendirilmiş olup, sermayenin karşılıksız kalmamış olduğu ve yeterli seviyede olduğu tespit edilmiştir.

Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgi

Grup, 2024 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin faaliyetlerinin olağan akışında sürekliliğini sağlamak ve iyileştirmek adına 336 milyon TL tutarında yatırım harcaması yapmıştır.

Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

Mevcut durum itibarıyla, Şirket'in finansal yapısının iyileştirilmesine yönelik herhangi bir önlem alınmasına gerek olmadığı değerlendirilmektedir.

viii. Sürdürülebilirlik ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları

1) Sürdürülebilirlik

Rönesans Holding, kuruluşundan bu yana dünyanın en büyük 10 inşaat şirketi arasında yer alma vizyonu ile adım adım büyürken, çalışanları ve toplum için değer yaratma misyonu ile hareket etmektedir. Değerler ışığında daha iyi bir gelecek yaratmak için sürdürülebilirliği Yönetim Kurulu seviyesinde sahipleniyor, tüm faaliyetlere sosyal ve çevresel sorumlulukların bilinciyle yön veriyor, bu kapsamda ulusal ve uluslararası otoriteler tarafından kabul görmüş örnek proje ve uygulamaları hayata geçirmeye devam ediyor.

2015 yılında BM Küresel İlkeler Sözleşmesi'ni imzalanmasının ardından Rönesans Holding Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarını tüm faaliyetlerinde öncelikleri arasına almakta ve uygulamaktadır.

Tüm paydaşlar için önem teşkil eden sürdürülebilirlik konularının görüşülmesi ve bildirimlerinin alınabilmesi için dış paydaşlar ile iletişim çalışmaları gerçekleştirilmektedir.

Rönesans Holding sürdürülebilirlik önceliklerini gözden geçirme ve güncellemek amacıyla gerçekleştirdiği çevrim içi sürdürülebilirlik performans değerlendirme ve önceliklendirme anketi çalışmalarında iç paydaş (şirket yöneticileri, çalışanlar ve Holding ortakları arasında yer alan IFC temsilcileri) ve dış paydaş (finansman kuruluşları ve müşteriler) beklentileri göz önünde bulundurulmuştur.

Rönesans Holding'de merkezdeki Sürdürülebilirlik Komitesine bağlı olarak grup şirketleri olarak Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş seviyesinde de sürdürülebilirlik çalışmaları yürütülmektedir.

Sürdürülebilirlik çalışmaları, komiteye bağlı çalışma grupları tarafından entegre bir şekilde yürütülür ve çalışma gruplarından çıkan öneri ile kararlar Yönetim Kurulu Üyesi'ne raporlanır. Rönesans Holding öncelikli sürdürülebilirlik konuları aşağıda listelenmiştir.

Doğru İş Yapımı

Etik ve Uyum
Risk ve Fırsat Yönetimi
Dijitalleşme
Sorumlu Tedarik Zinciri

Sosyal Etki Sağlamak

Kurumsal Sorumluluk
Kültürel Mirasa Katkı
Yerel Halk İle İlişkileri

İnsanı Odağa Almak

Çalışan Hakları ve Memnuniyet
Fırsat Eşitliği, Çeşitlilik ve Kapsayıcılık
Yetenek Yönetimi ve Gelişim
İş Sağlığı ve Güvenliği

Çevresel Etkiyi Azaltmak

Enerji ve Emisyon Yönetimi
Atık ve Su Yönetimi
Biy çeşitlilik
Mühendislik ve AR-GE
Çevre Dostu Malzeme Kullanımı

Kurumsal Sorumluluk Faaliyetleri

Şirketimiz, sürdürülebilirlik öncelikleri doğrultusunda, kurumsal sorumluluk faaliyetlerine büyük önem vermektedir. Bu amaçla, Rönesans Eğitim Vakfı'na yaklaşık 7 milyon TL'ye yakın bağış yapılmıştır. Vakfın önceliği; gençlerin ve çocukların eğitimleri ile kişisel gelişimlerini destekleyici faaliyetler yürütmektir.

6 Şubat Depremleri

Rönesans Holding, Afet Sonrası Destek Programları kapsamında bölgede hızla konteyner kentler inşa etti. Başta kadınlar, çocuklar ve gençler olmak üzere toplumun en savunmasız kesiminin refahına odaklanan Rönesans, Malatya ve Adıyaman'da 10.000 depremzede için 'tiny house'lar tasarladı ve hızla geçici yaşam alanları kurdu. Rönesans'ın kurduğu konteyner kentlerden Malatya Yaşam Kent'teki sosyal tesislerde savunmasız kişilere sosyal ve psikolojik destek alabilecekleri güvenli alanlar sağlandı, böylece refah düzeyleri önemli ölçüde artırıldı. UNICEF iş birliği ile Malatya Yaşam Kent'te 1.600 kadına 5.000 saatin üzerinde psikososyal desteğin yanı sıra eğitim, sağlık hizmetleri ve koruyucu hizmetler verildi. Bugüne kadar 190'dan fazla anne ve 790'dan fazla çocuk, çocuk koruma ve toplumsal cinsiyete dayalı şiddet önleyici hizmetlerden yararlandı. Ergen gelişimi ve katılım programı ile 2.050'den fazla gence ve erken çocukluk eğitimi faaliyetleriyle 1.858 çocuğa ulaştı.

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.

İnsan Kaynakları Yaklaşımı

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş; nitelikli, motivasyonu ve bağlılığı yüksek çalışanlardan oluşan yetkin bir organizasyon yaratarak vizyon, misyon ve stratejileri doğrultusunda tüm bağlı ortaklıklarının hedeflenen performans ve karlılığa ulaşmasını hedeflemektedir. Bu hedef doğrultusunda insan kaynakları politikalarının temel ilkeleri şunlardır:

- Stratejileri merkezi, politikaları bağlı ortaklıkların özel ihtiyaçlarına göre yerel olarak belirlemek,
- Çevik, dayanıklı ve proaktif bir organizasyon yapısı kurmak,
- Organizasyonel verimliliği arttırmak,
- Karşılıklı güven ve saygının hâkim olduğu, iletişim kanallarının açık ve şeffaf olduğu bir çalışma ortamını yaratmak,
- Yüksek çalışan bağlılığını ve performansı teşvik etmek,
- Koşullara bağlı olarak değişen ve gelişen trendleri takip ederek insan kaynakları stratejilerini ve politikalarını sürekli gözden geçirmek, güncellemek,
- Kalite politikalarına, standartlarına uygun ve İSG politikasına duyarlı yaklaşım sergilemek.

İşe alım süreci

İşe alım süreçlerinde, Grubun hedef ve ilkelerine, kurum kültürüne ve görevin gerektirdiği yetkinliklere sahip adayları seçmek ve yerleştirmek amaçlanmaktadır. Bu öncelikler doğrultusunda işe alım sürecinde, yetkinlik bazlı mülakatlar, kişilik envanterleri gibi araçları kullanılmaktadır.

Eğitim, gelişim ve kariyer yönetimi

Çalışanların ve organizasyonun geliştirilmesi ve güçlendirilmesi için ihtiyaç duyulan alan ve konularda Şirket içi ve Şirket dışı eğitim ve gelişim faaliyetleri desteklenmektedir. Çalışanların yetkinlikleri artırılmakta, kendilerine terfi veya yatay olarak ilerleyebilecekleri kariyer imkânları sunulmaktadır.

Performans Yönetimi

Uygulanmakta olan performans yönetim sistemiyle, Grubun hedefleriyle, çalışanların kişisel hedeflerinin bütünleştirilmesi, kişisel başarının desteklenmesi, çalışanların performanslarını objektif bir şekilde değerlendirerek performanslarının en üst noktaya taşınması ve potansiyellerinin ortaya çıkarılması amaçlanmaktadır.

Çevre ve Enerji Yönetimi

Grupta, ISO 14001:2015 Çevresel Yönetim Sistemleri Standardı ve ile tam uyum içerisinde olmaya özen gösterilmektedir. ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi'nin yanı sıra, ulusal ve uluslararası standartlar ve iyi uygulamaları göz önünde bulundurarak Çevre ve Sürdürülebilirlik politikaları tanımlayarak, çalışanlara ve üçüncü taraflara duyurulmuştur. Projelerin potansiyel çevresel ve sosyal etkilerini tahmin etmeye, değerlendirmeye, olumsuz etkileri önlemeye, azaltmaya, düzeltmeye, dengelemeye veya telafi etmeye yönelik Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirme çalışması (ÇSED) yapılmaktadır. Enerji tarafında, ISO 50001:2018 sertifikasına sahip olarak LED dönüşümleri ve yenilenebilir enerji üretim hedefleri gibi çalışmalarla enerji tüketimimizi azaltmayı hedefliyoruz. Sorumluluğumuzun olduğu ortak alanlarda enerji tüketimlerini dengelemek ve daha fazlasını yeşil kaynaklardan üretmek önceliklerimiz arasındadır. Bu kapsamda, birim inşaat alanı başına ortak alan enerji tüketimimizi 2017 yılına göre %55.3 oranında azaltmayı başardığımızı gururla belirtiriz.

BREEAM In-Use Sertifikasyonu

RGY portföyünde yer alan 12 alışveriş merkezi ve 3 ofis binası, uluslararası sürdürülebilirlik değerlendirme sistemi BREEAM In-Use kapsamında "Outstanding" (Olağanüstü) seviyesinde sertifika almaya hak kazanmıştır. Türkiye'de bu seviyeye ulaşan toplam 15 varlığın tamamı şirket portföyünde yer almaktadır.

Söz konusu sertifikasyon, enerji ve su tasarrufu başta olmak üzere çevresel sürdürülebilirlik kriterlerini en yüksek seviyede karşılayan, akıllı ve yeşil bina tasarımlarımızın bir göstergesi olup, portföyümüzdeki varlıkların uluslararası standartlarda çevre dostu bir yaklaşımla yönetildiğini tescillemektedir.

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. 2024 yılı sonunda 2017 yılına göre birim inşaat alanı başına ortak alan elektrik tüketimimiz ve buna bağlı karbon emisyonumuz %55.3 oranında azalmıştır. Bu azaltım miktarı da yaklaşık 20.850 t-CO2 eşdeğerine karşılık gelmektedir.

Atık Yönetimi

Grupta malzemelerin kullanımına yönelik yaşam döngüsü yaklaşımı benimsenmektedir. Bu amaçla, kullanılan malzemelerde yaşam döngüsü boyunca çevresel etkilerini, kaynak verimliliğini ve atık oluşumu takip edilmektedir.

Doğal kaynaklarımızı koruyarak döngüsel ekonomi odaklı bir atık yönetim sistemi yönünde planlama yapılmaktadır.

Çevrenin korunması ve sürdürülebilirlik hedeflerinin karşılanması açısından atık yönetim hiyerarşisine uyum; atığın oluşmasını önlemek, kaynağında azaltmak, tekrar kullanmak, ayrıştırmak, geri dönüştürmek, geri kazanmak, bertaraf etmek, bertaraf sonrası kontrol ve denetlemeyi sağlamak temel politika olarak kabul edilmiştir.

Biyoçeşitlilik

Grupta, proje ve işletmelerinde öncelikli olarak biyoçeşitlilik ve ekosistem üzerindeki olumsuz etkileri ortadan kaldıracak şekilde planlama yapılmaktadır. Olumsuz etkileri ortadan kaldırmak mümkün olmadığında, olumsuz etkiyi en aza indirmek amaçlanmaktadır. Etkilenen topluluklar için habitatları veya ekosistemleri iyileştirmeye yardımcı olacak önlemler alınmaktadır.

Su Yönetimi

Rönesans olarak, faaliyet gösterilen tüm ülkelerde su doğal sermaye olarak görülmektedir. Su sıkıntısının artmasıyla, su kaynaklarında yaşanacak kesintiler için projelerde farklı çözümler üretilmektedir. Teknolojik çözümler ile su verimliliği için projelerde mevcut en iyi teknolojilerin uygulanmaktadır.

Sürdürülebilirlik Raporlaması

Rönesans Gayrimenkul A.Ş 2024 yılı sürdürülebilirlik raporu çalışmalarına devam edilmektedir.

2) Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesi amacıyla, Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 31.01.2025 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süreyle geçerli olmak üzere Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ([KAP](#)) duyurulmaktadır. Gerekli durumlarda söz konusu raporlarda ilgili güncellemeler yapılmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı

Rönesans Gayrimenkul Yatırımları A.Ş., (Ticker: RGYAS) 26.04.2024 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış ve söz konusu tarihten bu yana Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemelerine tabidir. Şirket tarafından, SPK'nın 01.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde ("Tebliğ") yer alan ilkeler benimsenmektedir. Ayrıca Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine" başlıklı 14. Maddesinde, "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşmeye aykırı sayılır," denilmektedir. Şirket'in 2024 yılı içindeki Kurumsal Yönetim alanındaki çalışmaları, SPK'nın Kurumsal Yönetim ilkeleri ile söz konusu yeni düzenlemelerini içeren Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanuna dayanılarak hazırlanan tebliğler çerçevesinde yürütülmüştür. 2024 hesap döneminde Tebliğ uyarınca kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde 3. Grup Şirket olarak değerlendirilen Şirket, Kurul karar organının 16.01.2025 tarih ve 2025/3 sayılı kararına göre 2025 yılından itibaren 1. Gruba dahil edilmiştir. Tebliğ kapsamında zorunlu olan tüm ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmıştır. Şirket zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne de tam uyum göstermeyi hedeflemekte ve ilgili gönüllü ilkelere henüz uygulanmayan ilkelere uyum sağlamak için çalışmalarına devam etmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nden, uygulaması zorunlu olmayan aşağıda belirtilen ilkelere henüz tam uyum sağlanamamakla beraber, menfaat sahipleri arasında ilgili ilkelere uyulmamasından kaynaklanan çıkar çatışması bulunmamaktadır.

1.3.10 numaralı ilkeye ilişkin olarak, 2024 yılına ilişkin bağışlar için üst sınır hakkında bilgi verilmiştir.

1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak, azlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamıştır. Yatırımcılardan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, Şirket tarafından genel en iyi uygulama örnekleri takip edilmekte ve yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi ise öngörülmemektedir.

2.1.4 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Şirket'in kurumsal internet sitesinin Türkçe kısımda yer alan bilgilerin büyük çoğunluğu İngilizce olarak da sunulmaktadır. Önümüzdeki dönemlerde sitenin İngilizce sunulan kısmının Türkçe kısmı ile tamamen aynı içeriğe getirilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

3.2.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak, çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmemiş olup, ileriki dönemlerde değerlendirilecektir.

3.2.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak, çalışanlarla ilgili bazı konularda bu gibi yöntemler kullanılmaktadır.

3.4.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak, müşteri memnuniyetine yönelik sistematik bir ölçüm sistemi bulunmamaktadır.

4.2.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Yönetim Kurulu Başkanı ve İcra Başkanı (Genel Müdür) ayrı kişiler olmakla beraber görev tanımlarını içeren bir şirket içi düzenleme bulunmamaktadır.

4.3.9 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Yönetim Kurulu Kadın üye oranı %50 olup, konuya ilişkin politika geliştirilmesi bu aşamada gündemde olmamakla birlikte izleyen yıllarda değerlendirilebilecektir.

4.4.7 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Yönetim Kurulu Üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin yönetim kuruluna önemli katkı sağlaması nedeniyle Şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu'nun etkin çalışmaları dikkate alınarak, kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmadığı değerlendirilen mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmemektedir.

4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca komitelerin başkanlarının bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmesi gerekliliği, oluşturulması gereken komite sayısı ve üyelerin bilgi birikimi ve tecrübeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadırlar. Birden fazla komitede görev alan üyeler, ilişkili konularda görev yapan komiteler arası iletişimi sağlamakta ve iş birliği imkânlarını artırmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bilgi birikimi ve deneyimlerinin katkısıyla verimli çalışmaları dikkate alınarak, mevcut komite yapısının etkin çalışmaya imkân sağladığı görülmekte olup yakın zamanda bir değişiklik ihtiyacı öngörülmemektedir.

4.6.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Yönetim Kurulu seviyesinde performans değerlendirmesi amaçlı özel bir çalışma yürütülmemiştir olup, konu önümüzdeki dönemlerde değerlendirilecektir.

4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Olağan Genel Kurul'da, finansal tablo dipnotlarımızda ve faaliyet raporumuzda Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır. Kişisel bilgilerin gizliliği açısından önemli görülen konu hakkında piyasa uygulamaları yakından izlenmekte olup, yaygın uygulamaya paralel hareket edilmesi öngörülmektedir.

Kredi Derecelendirme Notu

JCR Eurasia Rating

Kredi derecelendirme kuruluşu JCR Eurasia Rating, Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu'nu "A (tr)" seviyesinden "A+ (tr)" seviyesine yükseltmiştir. Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu'nu "J1 (tr)" olarak, görünümünü ise "stabil" olarak teyit etmiştir. JCR Eurasia Rating, şirketimizin Uzun Vadeli, Yabancı ve Yerel Para Cinsinden Uluslararası Kurum Kredi Rating Notlarını da "BBB-", not görünümünü ise "stabil" olarak teyit etmiştir.

Fitch Ratings

Fitch Ratings ("Fitch"), Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin "B" olan Yabancı Para Cinsinden Uzun Vadeli Kredi Notunu "B+", görünümü ise 'Durağan' olarak yükseltmiştir.

ix. Diğer hususlar

Şirket Faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiler

Bulunmamaktadır.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek nitelikteki bir dava veyahut icra takibi bulunmamaktadır. İşbu raporda önemli davalardan ve icra takiplerinden anlaşılan, değeri Şirketin aktifinin %10'unu geçen davalardır. Bunun dışında şirketin mutad faaliyet alanıyla ilgili dava ve icra takipleri olabilmektedir.

Bağışlar

İlgili hesap döneminde 9 milyon TL bağış yapılmıştır.

Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

Faaliyet dönemi içerisinde Şirket yatırım danışmanlığı, derecelendirme ve diğer konularla ilgili olarak hizmet aldığı şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyumsuzluğu yoktur. Şirket Etik İlkelerine de uygun olarak gerek yapılan sözleşmeler gerekse Şirket içi çalışma düzenlerimizde çıkar çatışmalarının olmaması ilkesine titizlikle uyulmaktadır.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

İlgili dönem içerisinde gerçekleşmiş özel ya da kamu denetimi bulunmamaktadır.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket, toplam brüt halka arz gelirinin %25'ine denk gelen 1.125.813.938 TL tutarındaki dış kaynak ile oluşturulan fiyat istikrarı fonunun tamamı, Şirket payları üzerinde fiyat istikrarını sağlayıcı işlemleri gerçekleştirmek için kullanılmıştır.

Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Genel kurul kararları yerine getirilmiştir ve hedeflere ulaşılmıştır.

Çalışanların Sosyal Hakları, Mesleki Eğitimi ile Diğer Toplumsal ve Çevresel Sonuç Doğuran Şirket Faaliyetlerine İlişkin Kurumsal Sosyal Sorumluluk Faaliyetleri Hakkında Bilgi

Bulunmamaktadır.

Teşviklerden Yararlanma Durumu

Bulunmamaktadır.

İlişkili Taraf İşlemleri

Şirket'in ilişkili taraflarıyla gerçekleştirmiş olduğu işlemlere dair açıklama denetim raporunun 5. dipnotunda yapılmıştır.

Rönesans Gayrimenkul grup şirketlerinin kredi ve teminat mektupları için kefalet ve ipotek vermiş durumdadır.

	31 Aralık 2024		
	Avro bin TL karşılığı	Bin TL	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	13.668.666	297.221	13.965.887
- İpotekler	13.558.437	225.605	13.784.042
- Verilen teminat mektupları	110.229	71.616	181.845
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- İpotekler	-	-	-
- Verilen teminat mektupları	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülebilmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	4.866.344	557	4.866.901
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	4.866.344	557	4.866.901
- İpotekler	-	-	-
- Kefalet ve garantiler (*)	4.866.344	557	4.866.901
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-
Toplam	18.535.010	297.778	18.832.788

x. Finansal tablolar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla şirket bilanço ve gelir tablosu şu şekildedir.

VARLIKLAR	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
		2024	2023
Dönen varlıklar		4,968,963	3,701,254
Nakit ve nakit benzerleri	32	3,587,051	2,306,624
Finansal yatırımlar	27	44,965	67,765
Ticari alacaklar		659,934	584,892
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5-6	177,241	132,606
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	482,693	452,286
Diğer alacaklar		2,857	3,119
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5-7	45	465
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	2,812	2,654
Türev araçlar	25	-	127,659
Stoklar	8	1,837	1,845
Peşin ödenmiş giderler		472,018	534,327
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	5-9	362,859	468,148
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	109,159	66,179
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1,920	3,825
Diğer dönen varlıklar	15	198,381	71,198
Duran varlıklar		118,002,469	117,206,829
Diğer alacaklar		1,888	3,228
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	1,888	3,228
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	16,233,459	16,099,580
Stoklar	8	2,813,574	1,812,593
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	98,320,162	97,668,421
Maddi duran varlıklar	11	144,409	118,986
Kullanım hakkı varlıkları		255,329	259,209
Maddi olmayan duran varlıklar		1,572	2,121
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	12	1,572	2,121
Peşin ödenmiş giderler	9	7,476	11,576
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	212,354	1,217,116
Diğer duran varlıklar	15	12,246	13,999
TOPLAM VARLIKLAR		122,971,432	120,908,083

		(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa vadeli yükümlülükler		5,984,571	7,668,468
Kısa vadeli borçlanmalar	26	191,366	766,212
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı		3,360,257	3,725,469
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5-26	-	43,489
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	26	3,360,257	3,681,980
Ticari borçlar		1,027,073	654,936
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	575,228	192,090
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	451,845	462,846
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	13,931	23,931
Diğer borçlar		959,360	1,836,060
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5-7	723,926	1,568,378
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	235,434	267,682
Türev araçlar	25	116,296	195,112
Ertelenmiş gelirler	9	56,197	315,786
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	220,560	113,272
Kısa vadeli karşılıklar		39,531	37,690
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	20,204	21,876
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	23	19,327	15,814
Uzun vadeli yükümlülükler		27,420,810	32,830,086
Uzun vadeli borçlanmalar		14,761,710	23,212,454
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5-26	-	5,837,745
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	26	14,761,710	17,374,709
Ticari borçlar		-	58,419
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	-	58,419
Diğer borçlar		2,208,463	2,615,332
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5-7	2,180,617	2,576,022
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	27,846	39,310
Ertelenmiş gelirler	9	1,125	7,376
Uzun vadeli karşılıklar		117,278	122,563
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	117,278	122,563
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	10,332,234	6,813,942
Toplam yükümlülükler		33,405,381	40,498,554
ÖZKAYNAKLAR			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		89,566,051	80,409,529
Ödenmiş sermaye	16	331,000	303,717
Sermaye düzeltme farkları	16	4,379,457	4,375,161
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(20,386)	(13,179)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(20,386)	(13,179)
Paylara ilişkin primler	16	12,538,711	8,092,729
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	650,920	650,920
Geçmiş yıllar karları		67,000,181	40,600,938
Net dönem karı		4,686,168	26,399,243
Toplam özkaynaklar		89,566,051	80,409,529
TOPLAM KAYNAKLAR		122,971,432	120,908,083

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2023
Hasılat	17	8,222,930	7,234,684
Satışların maliyeti (-)	17	(2,509,683)	(2,659,576)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		5,713,247	4,575,108
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(106,223)	(56,203)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(275,681)	(234,747)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	4,167,394	14,488,797
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(2,385,567)	(1,246,875)
ESAS FAALİYET KARI		7,113,170	17,526,080
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3,821	541
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	(10,258)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	132,998	3,203,879
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		7,249,989	20,720,242
Finansman gelirleri	21	228,900	1,260,575
Finansman giderleri (-)	21	(6,516,510)	(19,042,384)
Parasal kazanç	33	8,714,603	17,430,496
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI		9,676,982	20,368,929
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)		(4,990,814)	6,030,314
Dönem vergi gideri	22	(465,357)	(174,789)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	22	(4,525,457)	6,205,103
DÖNEM NET KARI		4,686,168	26,399,243
Pay başına kazanç	24	14.66	86.92

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim A.Ş. arasında Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme hizmetlerine ilişkin olarak 31.01.2025 tarihinde sözleşme imzalamıştır.

Şirket 07.02.2025 tarihli yönetim kurulu kararı ve Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri kapsamında hazırlanan sair başvuru dokümantasyonu ile birlikte; %100 bağlı ortaklıkları olan Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin ve Mel 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin Şirket bünyesinde "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" yöntemiyle birleştirilmesine onay verilmesi amacıyla 07.02.2025 tarihinde SPK'ya başvurmuştur.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 11.02.2025 tarih 2025/2 sayılı kararı çerçevesinde, Esas Sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 7. maddesinin tadil edilmesine ve uygunluk görüşü ile gerekli izinlerin alınması için tadil tasarısının Sermaye Piyasası Kurulu'na ("Kurul") ve T.C. Ticaret Bakanlığı'na sunulmasına karar vermiş olup 11.02.2025 tarihinde Kurul'a başvuru yapmıştır.

EK-1

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket içi ve dışı yürüttükleri diğer görevleri

İpek Ilıcak Kayaalp

İpek Ilıcak Kayaalp 2014 yılından bu yana Rönesans Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Bu göreviyle beraber Rönesans Sağlık Yatırım Aynı zamanda Rönesans Eğitim Vakfı Yönetim Kurulu üyesidir.

Kamil Yanıkömeroğlu

Kamil Yanıkömeroğlu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve Rönesans Sağlık A.Ş.'nin yönetim kurullarında ve bahsedilen şirketlerin bağlı ortaklıklarının yönetim kurullarında kurul üyeliği görevini sürdürmektedir.

Özgür Canbaş

Özgür Canbaş, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. yönetim kurulundaki görevine ek olarak yine Rönesans Grubu'nun grup şirketlerinden olan Ceyhan Polipropilen Üretim A.Ş., Dapek Liman Hizmetleri A.Ş. ve Rönesans Liman Yatırımları A.Ş.'nin yönetim kurullarında görev almaktadır.

Sercan Yüksel

Sercan Yüksel, Rönesans Yatırım Grubu bünyesinde bulunan şirketlerin yönetim kurulu üyeliğini sürdürmektedir.

B. Ebru Edin

Ebru Edin, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. yönetim kurulundaki görevinin dışında halen Sürdürülebilir Kalkınma Derneği İstişare Kurulu Başkanlığını, İstanbul Kültür Sanat Vakfı (İKSŞ) ve Yüzde 30 Kulübü Yönetim Kurulu üyeliği görevleri ile farklı sektörlerde faaliyet gösteren çeşitli şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevlerini devam ettirmektedir.

Deran Taşkiran

Deran Taşkiran Housitive şirketinin kurucu CEO'su olarak görevine devam ederken, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile beraber Fleet Farm isimli perakende şirketinin de yönetim kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir.

Bağımsız üyeler dışındaki YK üyeleri Rönesans Holding bünyesinde faaliyet gösteren çeşitli şirketlerde yönetim kurulu üyeliği görevlerini yerine getirmektedir. Şirket'in ilişkili taraflarla ilgili aldığı yönetim kurulu kararlarında, söz konusu kararın ilgili üyelerin aynı zamanda yönetiminde bulunduğu şirketleri etkilemesi durumunda, bu üyeler ilgili yönetim kurulu kararına katılmamaktadır.

EK-2

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlığına İlişkin Beyanları

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen kriterler çerçevesinde “Bağımsız Üye” olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda:

(a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim, ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içerisinde önemli görev ve sorumlulukları üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmadığını,

(b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri) olmadığını, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

(c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebi ile üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

(d) Bağlı olduğum mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacak olduğumu,

(e) 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

(f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

(g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabilecek olduğumu,

(h) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

(i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı ve

(j) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

Betül Ebru EDİN

24/02/2025

EK-2

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlığına İlişkin Beyanları

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen kriterler çerçevesinde “Bağımsız Üye” olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda:

(a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim, ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içerisinde önemli görev ve sorumlulukları üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmadığını,

(b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri) olmadığını, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

(c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebi ile üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

(d) Bağlı olduğum mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacak olduğumu,

(e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

(f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabilecek olduğumu,

(g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

(h) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı ve

(i) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

Deran Taşkiran

24/02/2025