

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

2025 1. ÇEYREK FİNANSAL SONUÇ DUYURUSU

Değerli Yatırım Camiası,

Rönesans Gayrimenkul Yatırım, 2025 yılına sağlam bir başlangıç yaparak **reel gelir ve operasyonel kârlılıkta sürdürülebilir bir büyüme** sergilemiştir. 2025 yılının ilk çeyreğinde karşılaşılan zorluklara rağmen, sürdürülebilir büyümeye olan bağlılığımız ve ekibimizin disiplinli ve dinamik varlık yönetimi anlayışı çerçevesinde stratejimizi başarıyla uygulamaya devam ettik.

2025 yılının 1. çeyreğinde de stratejik yatırımlarımızı sürdürerek portföy kalitemizi artırmayı sürdürdük. Halihazırda rekor seviyedeki doluluk oranımızla birlikte, 1. çeyrek içinde **6.843 m²'lik yeniden kiralama** gerçekleştirdik ve ziyaretçi sayısını artırdık. İlk çeyrekte elde ettiğimiz **46,1m Euro'luk düzeltilmiş FAVÖK, operasyonel planımızla uyumlu** şekilde ilerlediğimizi gösterirken, **2,7x** seviyesindeki **Net Borç/FAVÖK** oranımız uluslararası sektör ortalamasının altında kalarak finansal dayanıklılığımızı ortaya koymaktadır.

Bu sağlam temelin üzerine inşa edilen 2025 yılı ilk çeyrek sonuçlarımız, sergilediğimiz güçlü ivmenin göstergesidir. Operasyonel performansımızı güçlendirmeye, yüksek doluluk oranlarını korumaya ve temkinli finansal yönetim yaklaşımımızı sürdürmeye devam ederek, ekonomik döngüler boyunca sürdürülebilir değer üretme kapasitemizi bir kez daha kanıtladık.

Yıla ilişkin öne çıkan temel başlıklar aşağıda yer almaktadır:

Operasyonel ve Portföy Gelişmeleri

- **27.5m** ziyaretçi sayısı.
- **98.7%** ile tarihimizin en yüksek doluluk oranı.
- **6.843 m²** alana sahip **29** yeniden kiralama.
- Enflasyonun (**%40** TÜFE) üzerinde, **%43** artış gösteren kiracı ciroları.
- **%9,3'lük** OCR oranı -%12-15 sürdürülebilir aralık seviyesine göre yaklaşık %50'lik artış potansiyeli.
- **12** alışveriş merkeziyle toplam **650k m²** kiralanabilir alan (ofislerle birlikte **742k m²**).
- Dünya çapında nadiren verilen **15 adet BREEAM In-Use "Outstanding"** sertifikası.

Finansal Gelişmeler

- **46,1m Euro** (1,8b TL) düzeltilmiş FAVÖK: Euro bazında yıllık %37 artış (1Ç 2024: 33,7m Euro), TL bazında ise yıllık %11 reel artış
- 31.03.2025 itibarıyla düzeltilmiş Brüt Varlık Değeri: **135,8b TL (3,3b Euro)**.
- Düzeltilmiş EPRA NAD: **115,6b TL (2,8b Euro)**.
- Düzeltilmiş Net Borç: **479m Euro (19,5b TL)**.
- Net Borç/FAVÖK oranı: 2024 yıl sonundaki 2,9x seviyesinden **2,7x** seviyesine geldi.
- Kredi Değer Rasyosu (LTV): 2024 yıl sonundaki %15 seviyesinden **%14** seviyesine geldi.
- **8m Euro (314m TL)** düzeltilmiş net faiz gideri: Yıllık bazda Euro cinsinden %59, TL cinsinden %67 azalma.
- 31.03.2025 itibarıyla net dönem kârı: **459m TL**. (Not: **Çeyrek boyunca herhangi bir bağımsız gayrimenkul değerleme çalışması yapılmadığından**, gerçeğe uygun değer artışı bu tutara dahil değildir.)

Geliştirilen Proje

- Maltepe Park Konut ve Ofis Projeleri yaklaşık %19 oranında bir inşaat ilerleme seviyesindedir.

Finansallar

Azalan borçlulukla güçlenen ve sürdürülebilir FAVÖK büyümesiyle desteklenen sağlam sermaye yapısı.

	2023	2024	1Ç-2025
Düzeltilmiş Brüt Varlık Değeri ^(1,3,4)	€ 2.6bn TL 134.6bn	€ 3.2bn TL 135.5bn	€ 3.3bn TL 135.8bn
Düzeltilmiş Net Borç ^(1,2,4)	€ 668.4m TL 34.6bn	€ 503.1m TL 20.3bn	€ 479.0m TL 19.5bn
Düzeltilmiş EPRA NAD ^(2,3,4)	€ 1.9bn TL 98.6bn	€ 2.7bn TL 114.2bn	€ 2.8bn TL 115.6bn
	1Ç-2023	1Ç-2024	1Ç-2025
Düzeltilmiş Gelir ^(1,3,4)	€ 48.8m TL 2.4bn	€ 51.7m TL 2.5bn	€ 71.8m TL 2.8bn
Düzeltilmiş FAVÖK ^(1,3,4,5)	€ 32.1m TL 1.5bn	€ 33.8m TL 1.6bn	€ 46.1m TL 1.8bn

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

(2) Düzeltilmiş EPRA NAD, Avrupa Kamu Gayrimenkul Birliği (EPRA) tarafından oluşturulan standart yöntem kullanılarak hesaplanır ve EPRA standartlarına göre gayrimenkul yatırım iş modeli kapsamında gerçekleşmesi beklenmeyen belirli kalemler hariç net varlık değerini temsil eder.

(3) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının nedeni, Mart-25 TÜFE endeksi kullanılarak güncellenmiş olmasıdır.

(4) EUR bakiyelerde enflasyon muhasebesinin etkisi dikkate alınmamıştır.

(5) Düzeltilmiş FAVÖK: Brüt kardan operasyonel giderlerin düşürülüp amortismanın geri eklenmesiyle hesaplanan konsolide FAVÖK ile, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların (Esentepe, Feriköy, Kurtköy ve Kandilli) toplamını ifade eder.