



RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

01 OCAK-30 HAZİRAN 2024 FAALİYET RAPORU



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Genel Kurulu'na

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2024 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 19 Ağustos 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 19 Ağustos 2024

İÇİNDEKİLER

KURUMSAL KÜNYE	1
KURUMSAL BİLGİLER.....	2
ÜST YÖNETİM.....	3
YATIRIMLAR	4
BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER.....	5-6
FİNANSAL BİLGİLER.....	6-8
İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ	8
DİĞER HUSUSLAR	9
FİNANSAL TABLOLAR	10-12
BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	13

Kurumsal K nyve

Ticari unvanı:	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ő.
Kuruluş tarihi:	02/06/2006
Ticaret sicil memurluĐu:	Ankara
Ticaret sicili numarası:	222720
Vergi dairesi:	Ankara Kurumlar Vergi Dairesi MüdürlüĐü
Vergi numarası:	7350574699
Merkez adres ve iletiŐim:	Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı, No:144-146, Çankaya /Ankara
Őube adres ve iletiŐim:	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
ÇıkarılmıŐ sermaye	331.000.000 TL
İŐlem gördüĐü borsa:	Borsa İstanbul
Borsaya kote olma tarihi:	26.04.2024
İŐlem sembolü:	RGYAS

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (RGY), Rönesans Grubu'nun Türkiye pazarındaki ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketi olarak kurulmuştur. Şirket, Grup'un 30 yılı aşkın inşaat deneyimini 20 yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek toplam brüt kiralanabilir alan bazında Türkiye'nin önde gelen ticari gayrimenkul oyuncularından biri haline gelmiştir.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla brüt varlık değeri 108 Milyar TL'ye yaklaşan 16 varlıktan oluşan portföyü bulunmaktadır. Halihazırda faaliyette ve kira getirisi olan 13 gayrimenkulün dokuzu AVM, üçü karma kullanımlı proje, biri ofis binası olup ayrıca iki arsa ve bir proje de portföyde yer almaktadır.

İstanbul ve İzmir başta olmak üzere Türkiye genelinde birçok ilde şehrin adet bazında en büyük veya tek AVM yatırımcısıdır. Hem toplam brüt kiralanabilir alan bazında (yaklaşık 640 bin m2), hem de adet bazında (12) Türkiye'nin en büyük AVM yatırımcısıdır. Şirket, aynı zamanda yaklaşık 100 bin metrekarelik ofis alanı ile sahip olduğu toplam Brüt Kiralanabilir Alan yaklaşık 740 bin m2'dir.

i. Kurumsal Bilgiler

Yönetim Kurulu 2'si bağımsız olmak üzere 6 kişiden oluşmaktadır. Şirketimizin mevcut Yönetim Kurulu üyeleri 30.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile aşağıdaki gibidir:

<u>Yönetim Kurulu Üyeleri</u>	<u>Unvanlar</u>	<u>Bağımsızlık durumu</u>
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	-
İpek Ilıcak Kayaalp	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	-
Özgür Canbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Sercan Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Betül Ebru Edin	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Deran Taşkiran	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Yönetim Kurulu Üyeleri yetkileri Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Esas Sözleşme ile belirlenmiştir. 1.12.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Yönetim Kurulu üyelerinin görev süreleri 3 (üç) yıldır.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri Şirket'in kurumsal internet adresinde sunulmuştur. Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye Şirket kurumsal internet adresinden ulaşılabilir.

Personel sayısı

30 Haziran 2024 itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 302 kişidir (31 Aralık 2023: 316).

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30.06.2024 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

z

<u>Ortaklar</u>	<u>%</u>	<u>30 Haziran 2024 (*)</u>	<u>%</u>	<u>31 Aralık 2023 (*)</u>
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	-	-
<u>Nominal ve ödenmiş sermaye TL</u>	<u>100</u>	<u>331.000</u>	<u>100</u>	<u>303.717</u>
Sermaye düzeltmesi farkları		3.738.369		3.738.369
<u>Sermaye</u>		<u>4.069.369</u>		<u>4.042.086</u>

(*) Sermaye tutarları bin TL olarak ifade edilmiştir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

Kar dağıtım politikası

Şirketimizin kar dağıtım politikası, işletmenin sürekliliğini gözetmek kaydıyla, ortaklarımızın gelirini maksimize etmek amacı üzerine inşa edilmiştir. Şirketimizin kar dağıtımını; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, Türk Ticaret Kanunu hükümleri doğrultusunda ve Ana Sözleşmede belirlenmiş olan usul ve esaslar dahilinde yasal süreler içerisinde yerine getirilmektedir. Her pay sahibi dağıtılan kar payı oranında kar hakkına haizdir. Kar dağıtımına ilişkin imtiyaz tanınmamıştır. Dağıtılacak kar, şirketin likitide durumu ve yapacağı yatırımlar göz önüne alınmak suretiyle Genel Kurul'da belirlenmektedir.

ii. Üst Yönetim

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>	<u>İcra Komitesi Üveliği</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	-

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.

30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2023 tarihlerinde sona eren ara dönemlerde Şirket’in üst düzey yöneticilerine sağladığı faydalar ilişkin detay, 30 Haziran 2024 Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tablolar Not 5’te açıklanmıştır.

iii. Yatırımlar

MaltepePark Konut Projesi

MaltepePark AVM ve Ofis’in bulunduğu parselde, dört bloktan oluşan 478 konut ve 25 adet ticari ünitelik bir proje olan MaltepePark Konut'un geliştirilmesi planlanmaktadır. MaltepePark Konut'un hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Aralık 2023'te Maltepe Belediyesi'nden alınmıştır. Projenin, lokasyon, yaşam/iş alanları, sosyal hayata katkısı ve ulaşım kolaylığıyla öne çıkacağı öngörülmektedir. MaltepePark Konut projesi inşaatının zemin çalışmaları devam etmekte olup, satış zamanlaması için piyasa koşulları takip edilmektedir.

Antalya Beachtown Projesi

Konyaaltı Antalya'da bulunan Beachtown Projesi potansiyel bir geliştirme projesi senaryosunda önemli bir fırsat sunmaktadır. İlgili arazi üzerinde orta/uzun vadede alışveriş merkezi projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

iv. 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 Turizm 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
Yakacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Yakacak	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa

İştirakler

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

Bağlı Ortaklıklar	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	30 Haziran 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	30 Haziran 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

v. **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/TFRS") 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)	30.06.2024	31.12.2023
Toplam varlıklar	108.832.193	104.461.839
Özkaynaklar	78.608.133	69.465.857
Toplam yabancı kaynaklar	30.224.060	34.995.982
Toplam yabancı kaynak/ Toplam kaynaklar (%)	38%	50%
Net finansal borç	14.918.902	21.940.932
Net finansal borç/ Aktif toplamı	14%	21%

Bin (TL)	30.06.2024	30.06.2023
Hasılat	3.379.320	3.145.057
Satışların maliyeti	(870.039)	(861.525)
Brüt kar	2.509.281	2.283.532
Faaliyet karı	6.122.229	13.866.062
Net dönem karı	5.274.066	8.518.683
Brüt kar/ Hasılat (%)	74%	73%
Faaliyet karı/ Hasılat (%)	181%	441%
Net kar/ Hasılat (%)	156%	271%

Oran	Hesaplama Yöntemi	30.06.2024	31.12.2023
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	0,55	0,48
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç) / Toplam Aktifler	0,28	0,33
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç) /Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	0,23	0,34
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	0,76	0,84
Oran	Hesaplama Yöntemi	30.06.2024	31.12.2023
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Toplam Satışlar	0,74	0,73
Faaliyet Kar Marjı	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	1,81	4,41
Net Kar Marjı	Net Kar / Satışlar	1,56	2,71

Bin TL	30.06.2024	31.12.2023
Grup'un konsolide yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	87.515.409	84.375.829
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	20.146.783	19.688.142
Brüt Varlık Değeri	107.662.192	104.063.971

Bin TL	30.06.2024	30.06.2023
Grup'un konsolide kira gelirleri	3.199.343	2.833.691
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kira gelirleri	596.674	605.629
Düzeltilmiş Kira Geliri	3.796.017	3.439.320

Finansal deęerlendirme

2023 yılında %98,8 olan doluluk oranı, 2024 yılının birinci yarısında da aynı oranda seyrederek tüm zamanların en yüksek doluluk oranı serisini korumuştur. Pandemi öncesi yüksek ziyaretçi sayılarının gözlemlendiği 2019 yılındaki ziyaretçi sayısı seviyesi 2022 yılsonu itibarıyla tekrardan yakalanmıştır. Bu gelişim 2023 yılında da devam ederek yıl içinde ortalama %15, 2024'ün ilk yarısında ise %23'lük artışa ulaşarak devam etmektedir.

Şirketimizin toplam varlıkları 31 Aralık 2023'e göre %4 artış göstererek 110 Milyar TL'ye yaklaşmıştır. Brüt varlık değeri ise 31 Aralık 2023'e kıyasla %3 artarak 107.662 milyon TL'ye ulaşmıştır. Brüt varlık değeri (yatırım amaçlı gayrimenkuller) toplam düzeltilmiş varlıkların %92'sini oluşturmaktadır.

Özkaynakların varlıklara oranı %72 iken, net finansal borcun varlıklara oranı %21'den %14'e gerilemiştir. Şirketin 31 Aralık 2023 tarihinde 21.941 Milyon TL olan net borcu 7.022 Milyon TL azalarak 14.919 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla net dönem karı 5.274 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansal borçlar

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borçları 14.919 milyon TL'dir. İlgili tutarın %29'u kısa vadeli, %71'i ise uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır. Toplam finansal borcun tamamı banka kredilerinden oluşmaktadır. Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 19 numaralı finansal tablo notunda yer verilmiştir.

vi. İç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri

Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetim Komitesi'ne bağlı olarak çalışmalarını sürdüren İç Denetim Bölümü, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. iştirak ve bağlı ortaklıkların faaliyetlerinin etkinliği ve verimliliği, mali raporlama sistemlerinin güvenilirliği 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.

vii. Diğer hususlar

1. Tam tasdik hizmeti PwC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'den, bağımsız denetim hizmeti ise PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmıştır.
2. 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.
3. Şirket ilgili hesap döneminde bağış ve yardımda bulunmamıştır.
4. Şirket'in ilişkili taraflarıyla gerçekleştirmiş olduğu işlemlere dair açıklama denetim raporunun 5. dipnotunda yapılmıştır.
5. Rönesans Gayrimenkul grup şirketlerinin kredi ve teminat mektupları için kefalet ve ipotek vermiş durumdadır.

	30 Haziran 2024		
	Avro bin TL karşılığı	Bin TL	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	11.416.482	732.572	12.149.054
- İpotekler	11.311.097	666.210	11.977.307
- Verilen teminat mektupları	105.385	66.362	171.747
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	5.025.095	571	5.025.666
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	5.025.095	571	5.025.666
- İpotekler	-	-	-
- Kefalet ve garantiler (*)	5.025.095	571	5.025.666
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-
Toplam	16.441.577	733.143	17.174.720

viii. **Finansal tablolar**

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

	<i>(Sınırlı denetimden geçmiş) 30 Haziran 2024</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023</i>
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	3.809.003	3.206.764
Nakit ve nakit benzerleri	2.916.680	1.992.694
Finansal yatırımlar	-	58.542
Ticari alacaklar	589.053	505.288
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>142.442</i>	<i>114.558</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>446.611</i>	<i>390.730</i>
Diğer alacaklar	4.709	2.695
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>491</i>	<i>402</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>4.218</i>	<i>2.293</i>
Türev araçlar	-	110.285
Stoklar	3.545	1.594
Peşin ödenmiş giderler	237.005	461.606
Diğer dönen varlıklar	58.011	74.060
Duran Varlıklar	105.023.190	101.255.075
Diğer alacaklar	1.902	2.789
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>1.902</i>	<i>2.789</i>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	14.519.031	13.908.439
Stoklar	1.817.710	1.565.900
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	87.515.409	84.375.829
Maddi duran varlıklar	94.923	102.792
Kullanım hakkı varlıkları	223.226	223.929
Maddi olmayan duran varlıklar	1.810	1.832
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	<i>1.810</i>	<i>1.832</i>
Peşin ödenmiş giderler	7.647	10.002
Ertelenmiş vergi varlıkları	833.258	1.051.467
Diğer duran varlıklar	8.274	12.096
TOPLAM VARLIKLAR	108.832.193	104.461.839

	(Sınırlı denetimden geçmiş) 30 Haziran 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	6.974.032	6.640.425
Kısa vadeli borçlanmalar	175.908	661.931
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	4.122.791	3.218.436
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların	45.916	37.570
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların	4.076.875	3.180.866
Ticari borçlar	413.451	565.800
- İlişkili taraflara ticari borçlar	207.773	165.947
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	205.678	399.853
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	26.419	20.674
Diğer borçlar	1.965.550	1.586.174
- İlişkili taraflara diğer borçlar	1.829.585	1.354.923
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	135.965	231.251
Türev araçlar	47.100	168.558
Ertelenmiş gelirler	76.061	272.808
Dönem karı vergi yükümlülüğü	112.395	113.483
Kısa vadeli karşılıklar	34.357	32.561
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	19.522	18.899
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14.835	13.662
Uzun Vadeli Yükümlülükler	23.250.028	28.355.557
Uzun vadeli borçlanmalar	13.536.883	20.053.259
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	2.272.132	5.043.233
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	11.264.751	15.010.026
Ticari borçlar	44.504	50.468
- İlişkili taraflara ticari borçlar	44.504	50.468
Diğer borçlar	913.064	2.253.006
- İlişkili taraflara diğer borçlar	888.757	2.225.428
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	24.307	27.578
Ertelenmiş gelirler	3.141	6.372
Uzun vadeli karşılıklar	124.277	105.882
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	124.277	105.882
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	8.628.159	5.886.570
Toplam Yükümlülükler	30.224.060	34.995.982
ÖZKAYNAKLAR		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	78.608.133	69.465.857
Ödenmiş sermaye	331.000	303.717
Sermaye düzeltme farkları	3.738.369	3.738.369
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş	(11.383)	(11.383)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(11.383)	(11.383)
Paylara ilişkin primler	10.832.240	6.991.313
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	562.330	562.330
Geçmiş yıllar karları	57.881.511	35.075.184
Net dönem karı	5.274.066	22.806.327
Toplam Özkaynaklar	78.608.133	69.465.857
TOPLAM KAYNAKLAR	108.832.193	104.461.839

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	<i>(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2024</i>	<i>(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2023</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Nisan - 30 Haziran 2024</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Nisan - 30 Haziran 2023</i>
Hasılat	3.379.320	3.145.057	1.757.163	1.550.693
Satışların maliyeti (-)	(870.039)	(861.525)	(435.438)	(354.987)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	2.509.281	2.283.532	1.321.725	1.195.706
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(59.051)	(9.826)	(42.029)	(4.630)
Genel yönetim giderleri (-)	(177.309)	(70.483)	(104.399)	(35.187)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.115.744	11.713.524	813.329	9.207.939
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(266.436)	(50.685)	(78.353)	(30.330)
ESAS FAALİYET KARI	6.122.229	13.866.062	1.910.273	10.333.498
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	565	8.368	(27)	8.368
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	(34.119)	-	1.060
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	610.590	1.867.135	178.787	1.154.185
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	6.733.384	15.707.446	2.089.033	11.497.111
Finansman gelirleri	174.731	707.025	20.432	691.191
Finansman giderleri	(3.558.184)	(11.406.322)	(1.043.421)	(9.095.485)
Parasal kazanç	5.052.962	5.327.987	1.572.538	3.084.043
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI	8.402.893	10.336.136	2.638.582	6.176.860
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	(3.128.827)	(1.817.453)	(875.130)	(776.825)
Dönem vergi gideri	(169.029)	-	(107.520)	-
Ertelenmiş vergi gideri	(2.959.798)	(1.817.453)	(767.610)	(776.825)
DÖNEM NET KARI	5.274.066	8.518.683	1.763.452	5.400.035
Pay başına kazanç	17,11	28,05	5,81	17,78
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	5.274.066	8.518.683	1.763.452	5.400.035

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Temmuz 2024 tarihi itibarıyla Kozyatağı Gayrimenkul tarafından kullanılmış, kalan tutarı 12.500.000 tam EUR olan kredi anapara ödemesi yapılarak kapatılmıştır.

Devam eden yatırımlara fon sağlamak ve net işletme sermayesini korumak amacıyla Rönesans Gayrimenkul tarafından Temmuz 2024 tarihinde Aralık 2024 vadeli 12.500.000 tam EUR, Ağustos 2024 tarihinde Ağustos 2027 vadeli 20.000.000 tam EUR tutarlarında kredi; Bakırköy Gayrimenkul ise Temmuz 2024 itibarıyla Ocak 2030 vadeli 20.000.000 tam EUR kredi kullanmıştır.

.....