



Yatırımcı Sunumu 3Ç24



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



1. RGY'ye Genel Bakış ve 3Ç24 Özeti

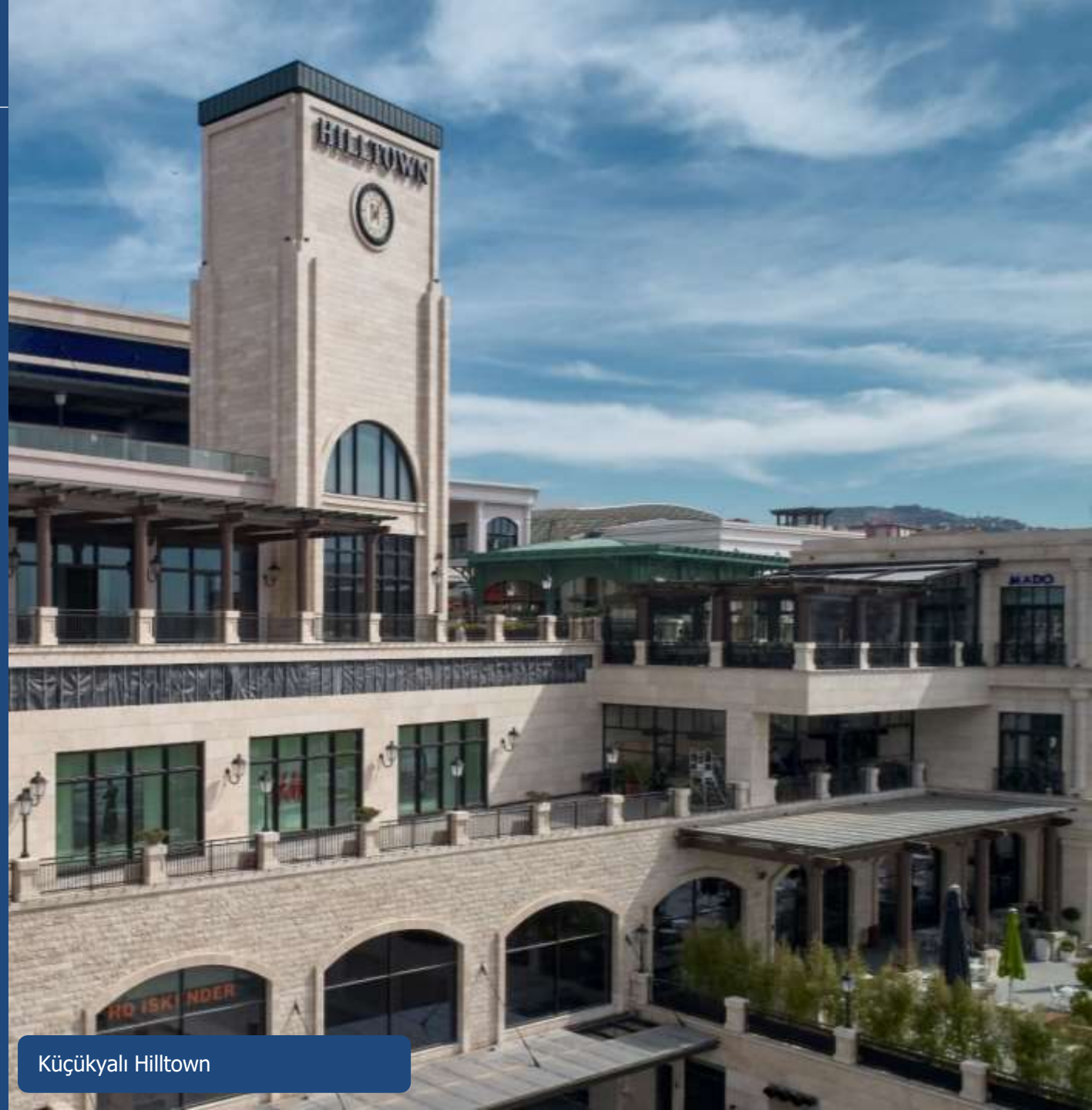
2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü

3. Faaliyetler

4. Finansal Görünüm

5. Sürdürülebilirlik

6. Portföy



Küçükyalı Hilltown



640 bin m² brüt kiralanabilir alanıyla ve 12 adet AVM'si ile hem kiralanabilir alan, hem de adet bazında **Türkiye'nin en büyük AVM yatırımcısıdır**. Aynı zamanda, yaklaşık 100 bin m² ofis alanı ile birlikte sahip olduğu toplam Brüt Kiralanabilir Alan yaklaşık **740 bin m²**'dir.



30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla değeri **117.7 milyar TL**'ye ulaşan **16 varlıktan** oluşan bir portföyü bulunmaktadır. Halihazırda faaliyette ve kira getirisi olan 13 gayrimenkulün dokuzu AVM, üçü karma kullanımlı proje, biri ofis binası olup ayrıca iki arsa ve bir proje de portföyde yer almaktadır.



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



Hiçbir kiracının gelirlerde **%5'ten daha fazla yoğunluk oluşturmaması**, gelir çeşitliliğini ve finansal sürdürülebilirliği güçlendirmektedir.



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



30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yıllık **110 milyondan fazla ziyaretçi** sayısı ile istikrarlı büyüme sürdürülmeye devam etmektedir.



Varlıklarda uygulanan **aktif kiralama** ve **varlık yönetim stratejisi** ile operasyonel verimlilik arttırılmaktadır.



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

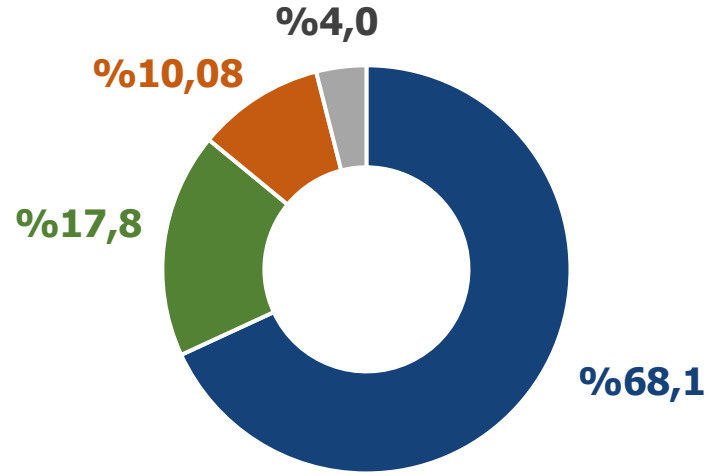


Portföydeki 9 varlık en yüksek **BREEAM** sertifikası olan **"Outstanding"** BREEAM Sertifikası ödülü, 8 varlık **"Gold ve Platinum"** LEED sertifikasyonu kazanmıştır.





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



Rönesans Varlık ⁽¹⁾

%68,1



Euro Cube ⁽²⁾

%17,8



Halka Açık

%10,08



Diğer ⁽³⁾

%4,0



(1) Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.'nin tek sahibi olan Rönesans Holding, dolaylı olarak RGY'nin ana hissedarıdır.
(2) Euro Cube Private Limited bir GIC iştirakidir ve dolaylı olarak tamamen Singapur Hükümeti Maliye Bakanlığına aittir.
(3) Kamil Yanıkömeroğlu ve Murat Özgümüş'ün paylarından oluşmaktadır.



Şirket, 2021 yılında %95,7 olan AVM doluluk oranı, 2023 yılında ortalama %97,3'e, **2024 3. çeyrek sonu itibariyle %98,6'ya** yükselerek **tüm zamanların en yüksek** seviyesinde devam etmektedir.



2024 yılının 3.çeyrek sonu itibariyle olan ziyaretçi sayısı seviyesi, pandemi öncesi yüksek ziyaretçi sayılarının gözlemlendiği 2019 yılının aynı dönemdeki ziyaretçisi sayısına oranla **%22 oranında** arttırılmıştır.



Enflasyon üzerinde artan kiracı cirolarının etkisiyle 2018 yıl sonunda Portföy OCR⁽¹⁾ oranı %15,5 iken Eylül-24'te **%8,6ya** düşmüştür. Perakende sektöründe **sürdürülebilir OCR oranının⁽¹⁾ yaklaşık %12-15** aralığında olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kira tutarları **yüksek artış potansiyeli** sunmaktadır.



En geniş alanı kaplayan **10 kiracının toplam kiralanabilir alanı** 59.238 m² olup, **toplam kiralanabilir alanın sadece %9,1'ini** oluşturmaktadır.



4 blok içerisinde bulunan toplamda 478 konut ve 25 ticari ünitelerden oluşacak olan **MaltepePark Konut** projesinin inşaat çalışmaları devam etmekte olup, satış zamanlaması için piyasa koşulları takip edilmektedir.



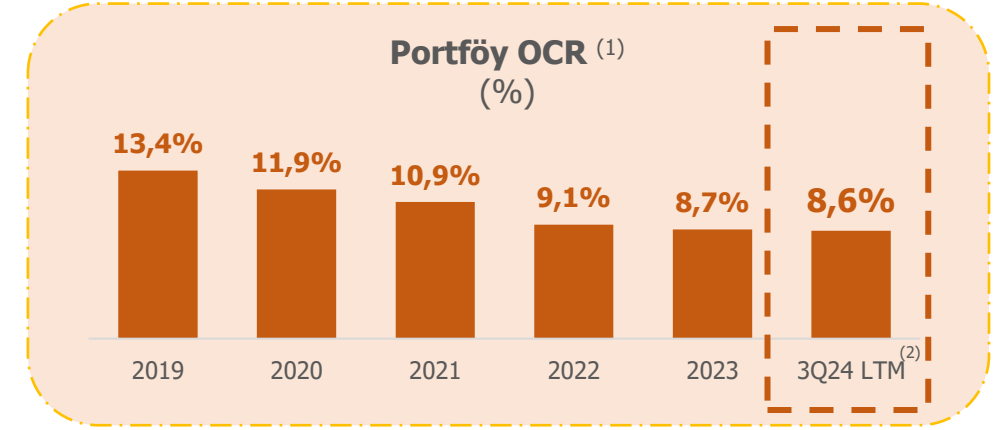
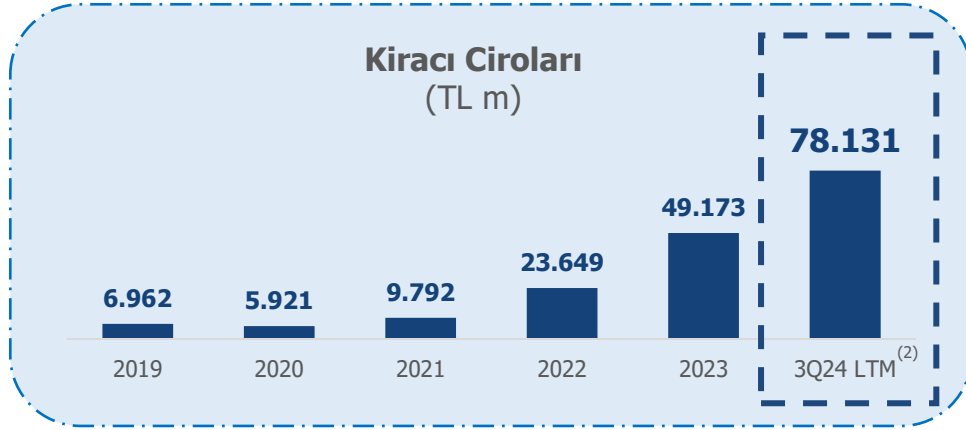
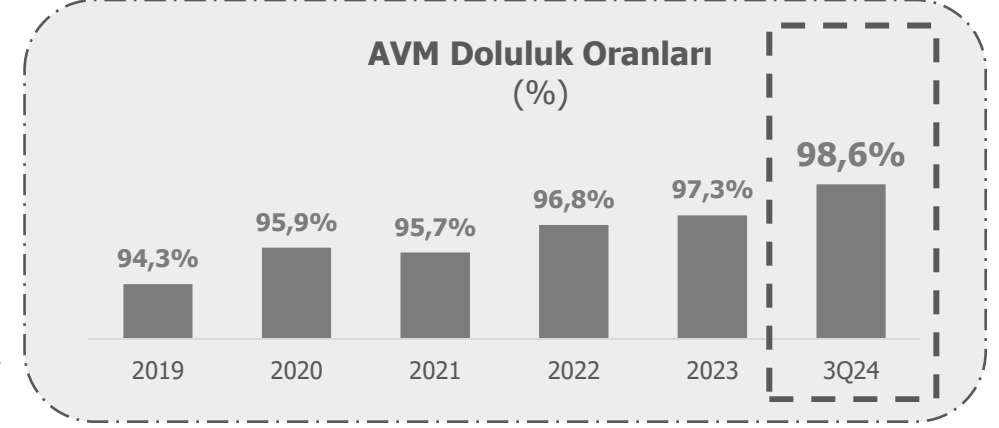
2024'ün ilk 3 çeyreğinde 2.378 m²'lik Maltepe Piazza bağımsız ofis alanı satılmıştır.



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



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



Kaynak: Yönetim figürleri

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

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



Kira gelirleri 3Ç24 döneminde **enflasyonun üzerinde %11,8 artışla 6.3 milyar TL**'ye ulaşmıştır.



Yüksek doluluk oranları ve artan kira gelirleri ile Şirket'in **Düzeltilmiş FAVÖK'ü** 3Ç24 döneminde **enflasyonun üzerinde %12,6 artışla 4.4 milyar TL**'ye ulaşmıştır.



Dönem net karı 3Ç24 döneminde **enflasyona göre düzeltilmiş haliyle 9.3 milyar TL**'ye ulaşmıştır.



Avrupa'nın önde gelen halka açık AVM yatırımcılarının **LTV⁽¹⁾ oranı %40-50** civarında seyrederken, RGY'de 3Ç24 sonunda **%17'nin altına düşmüştür.**



Net borç/FAVÖK oranı, 31 Aralık 2021'de 14.6x iken yıllıklandırılmış **30 Eylül 2024** finansallarında **3,4x'e düşmüştür**; bu da borçluluğun azalması ve işletme karlılığının güçlenmesi anlamına gelmektedir.



Şirketin **net aktif değeri**, Eylül 2024'te Aralık 2023'e kıyasla **%17,7** artarak **99.1 milyar TL**'ye yükselmiştir.



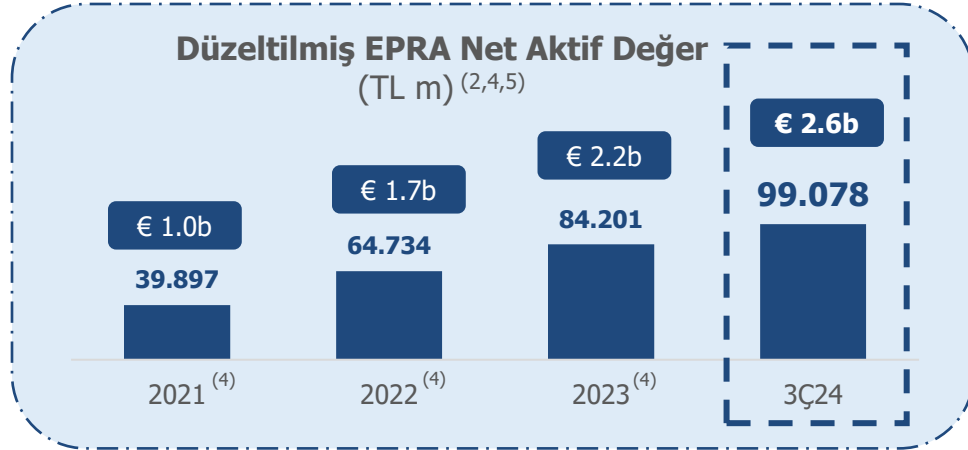
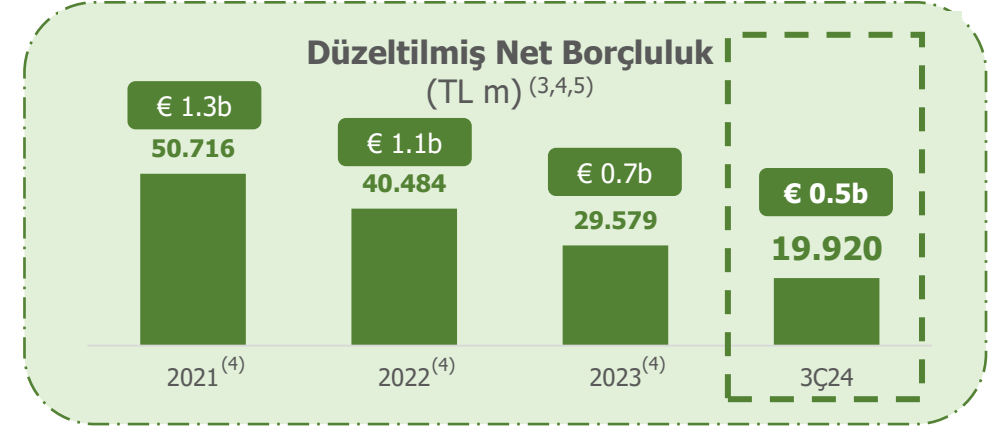
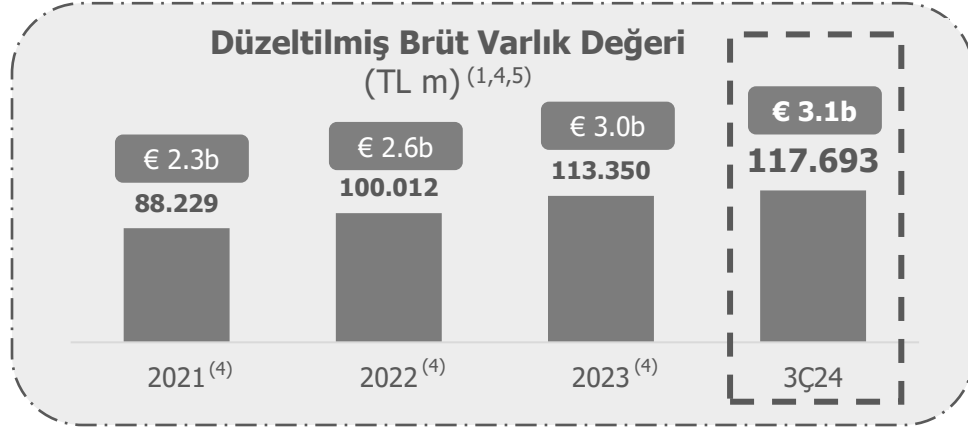
JCR Eurasia Rating, 3Ç24 döneminde Şirket'in "A (tr)" olan Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu'nu **"A+ (tr)"** seviyesine yükseltmiştir.



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



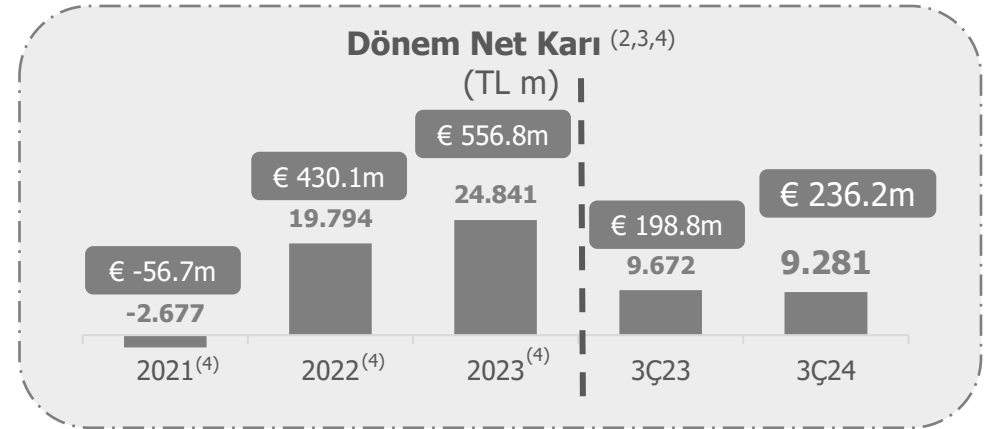
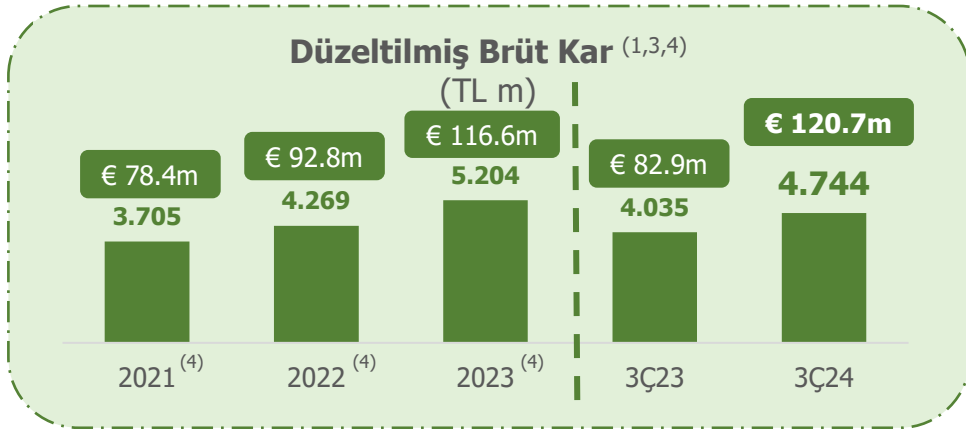
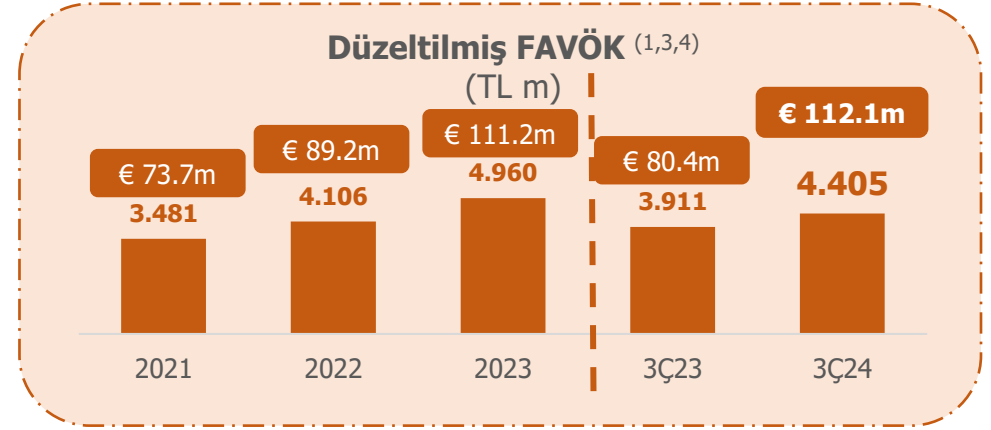
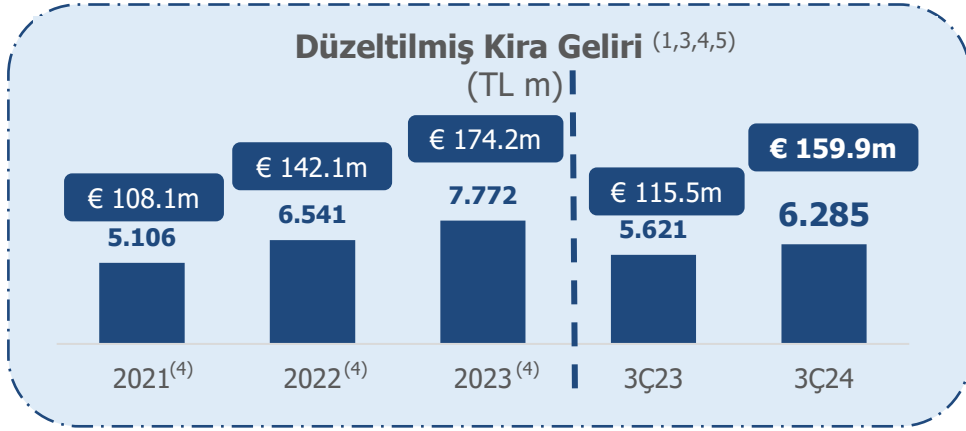
Brüt varlık değeri Eylül-24 itibarıyla Aralık-23'e kıyasla %4, Düzeltilmiş EPRA NAD⁽²⁾ ise azalan net borçluluğun da etkisiyle aynı dönemde %18 artış göstermiştir.



- (1) Düzeltilmiş Brüt Varlık Değeri, Şirket'in konsolide brüt varlık değeri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki brüt varlık değerinin toplamını ifade eder.
- (2) Düzeltilmiş EPRA NAD, Avrupa Kamu Gayrimenkul Birliği tarafından belirlenen standart hesaplama yöntemi kullanılarak hesaplanır ve EPRA'ya göre, gayrimenkul yatırım iş modelinde gerçekleşmesi beklenmeyen belirli kalemleri içermeyen net varlık değerini gösterir finansal veriyi gösterir.
- (3) Düzeltilmiş Net Banka Borçluluğu: Şirket'in konsolide net banka borçluluğu ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki net banka borçluluğunun toplamını ifade eder.
- (4) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, TÜFE endeksi ile Eylül-24 satın alma gücüne getirilmiş olmasıdır.
- (5) Avro bakiyeler, enflasyon muhasebesi etkisi düşülerek hesaplanan tutarı ifade eder.



Kira gelirleri 3Ç24 itibariyle 3Ç23'e göre %11,8 artış gösterirken, net kar 9.3 milyar TL'ye ulaşmıştır.



- (1) Düzeltilmiş: Şirket'in konsolide finansalları ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki finansallarının toplamını ifade eder.
- (2) Dönem net karı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemelerini de içermektedir.
- (3) Enflasyon muhasebesi etkisi düşülerek hesaplanan tutarı ifade eder.
- (4) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, TÜFE endeksi ile Eylül-24 satın alma gücüne getirilmiş olmasıdır
- (5) Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturalarını da içermektedir.



İçerik

1. RGY'ye Genel Bakış ve 3Ç24 Özeti

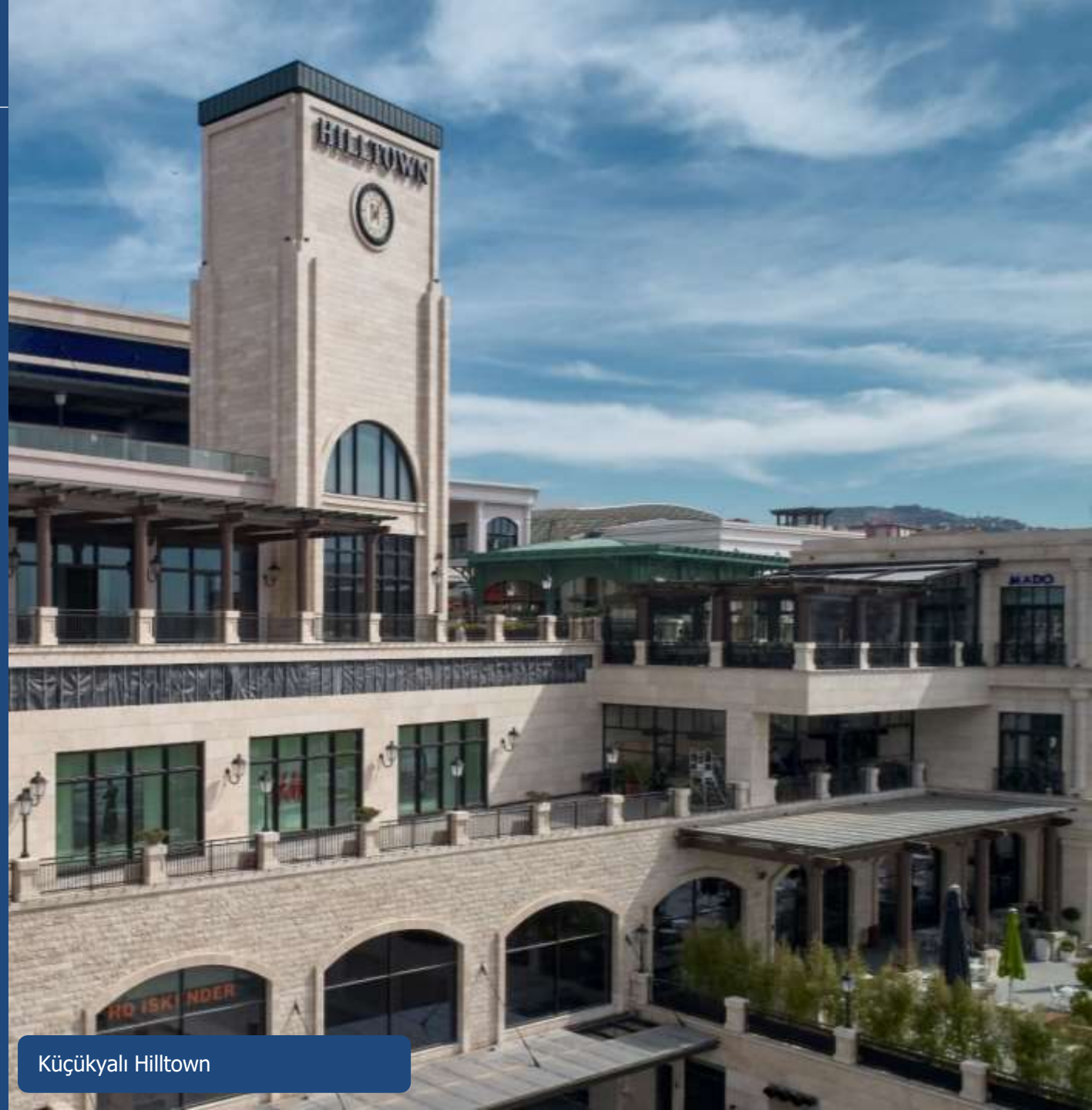
2. Ekonomik Veriler ve Sektör Görünümü

3. Faaliyetler

4. Finansal Görünüm

5. Sürdürülebilirlik

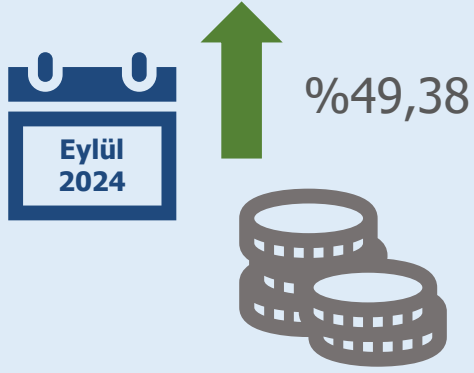
6. Portföy



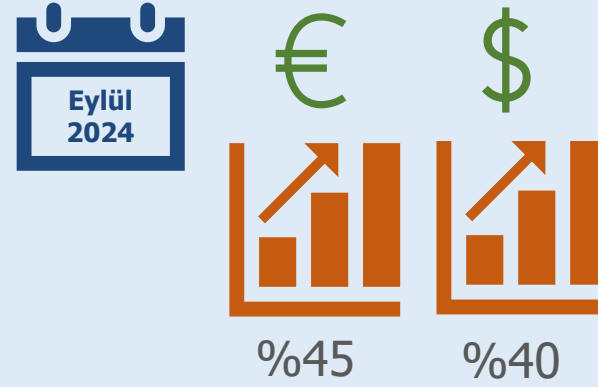
Küçükyalı Hilltown



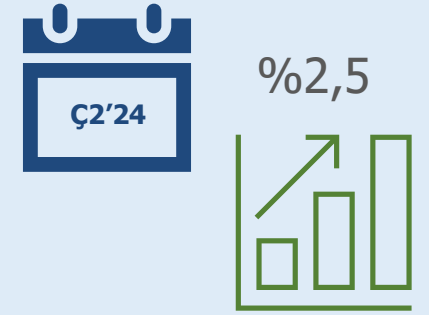
Enflasyon



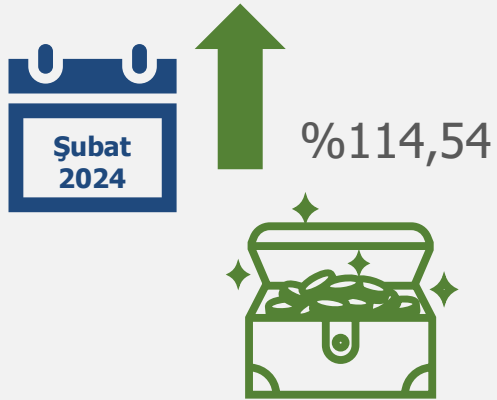
Döviz Kuru Artışı (1)



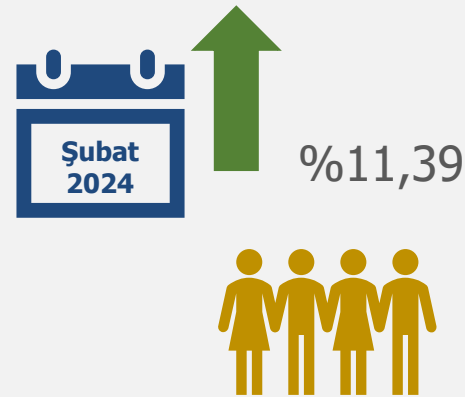
Yıllık Büyüme (TL)



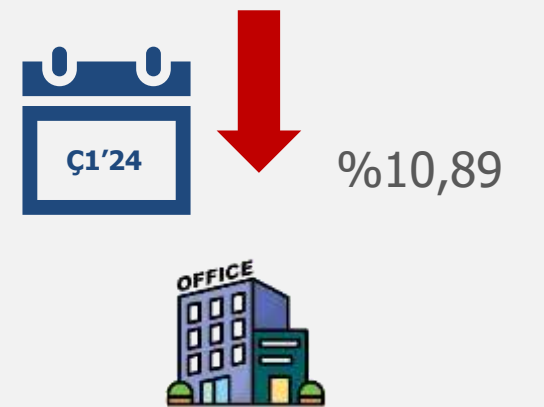
Ciro Endeksi (2)



Ziyaretçi Endeksi (2)



Ofis Boşluk Oranı (2)



(1) 2024 yılı ilk 9 aya ait ortalama kur ile 2023 yılı ilk 9 aya ait ortalama kur karşılaştırılmıştır.

(2) GYODER, zincirlenmiş hacim endeksi olarak

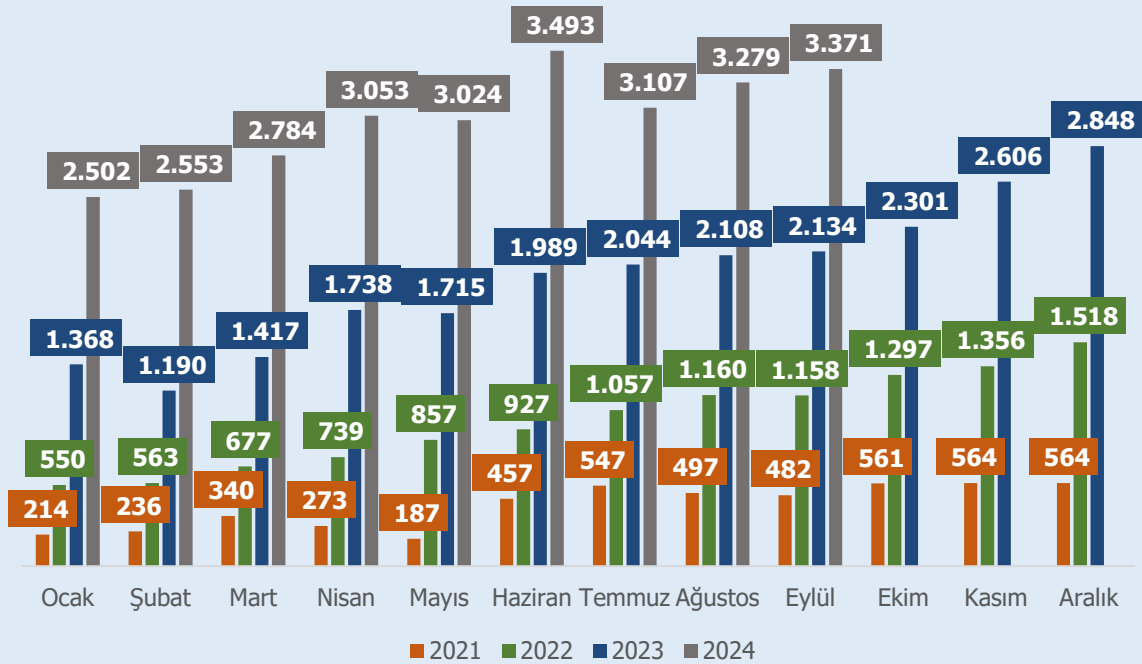


Perakende ciro endeksi, enflasyonun tüketici alışkanlıklarındaki etkilerini yansıtmaktadır.

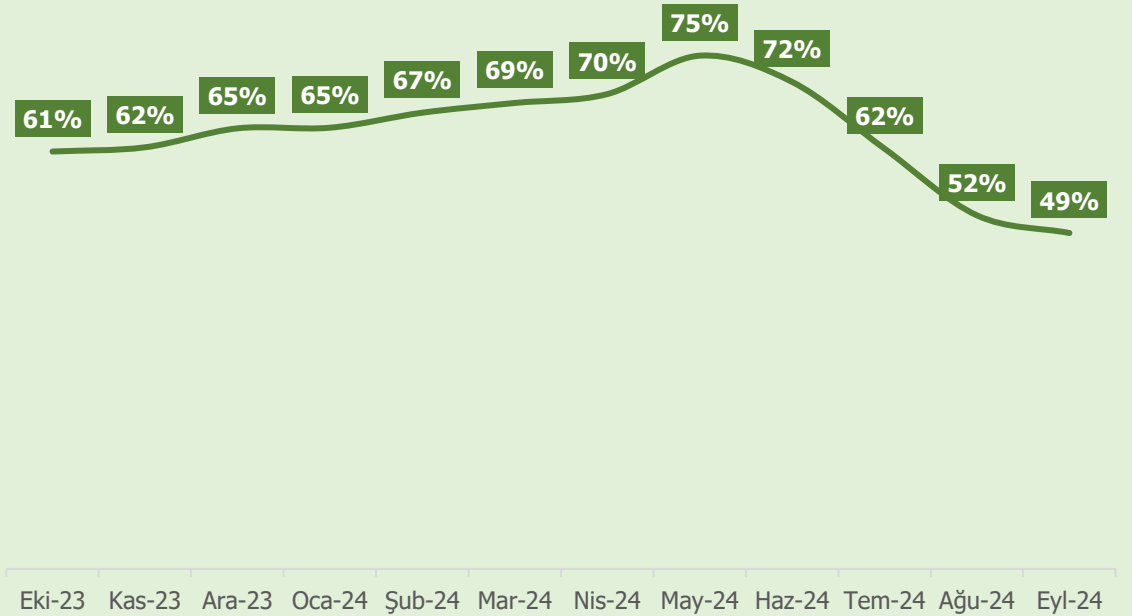
Artan **perakende ciro endeksi**, tüketici harcamalarının ve ekonomik aktivitenin büyüdüğünü göstermektedir. Bu artış aynı zamanda, özellikle **perakende sektöründeki işletmeler için pozitif bir işaret olup, kar marjlarının artabileceğini** göstermekle birlikte, **ekonomik istikrar ve büyüme beklentilerini**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

Enflasyon **Eylül 2024 itibarıyla %49,4** olarak gerçekleşmiştir. Artan enflasyon, tüketici davranışlarını ve maliyetleri doğrudan etkilemektedir. Yüksek enflasyona rağmen görülen yüksek perakende ciro endeksi, **ekonomik dinamiklerin karmaşıklığını** ve **tüketici davranışlarının çeşitli etkenler tarafından şekillendirildiğini** ortaya koymaktadır.

Perakende Ciro Endeksi (1)



Tüketici Fiyat Endeksi (2) (%)



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

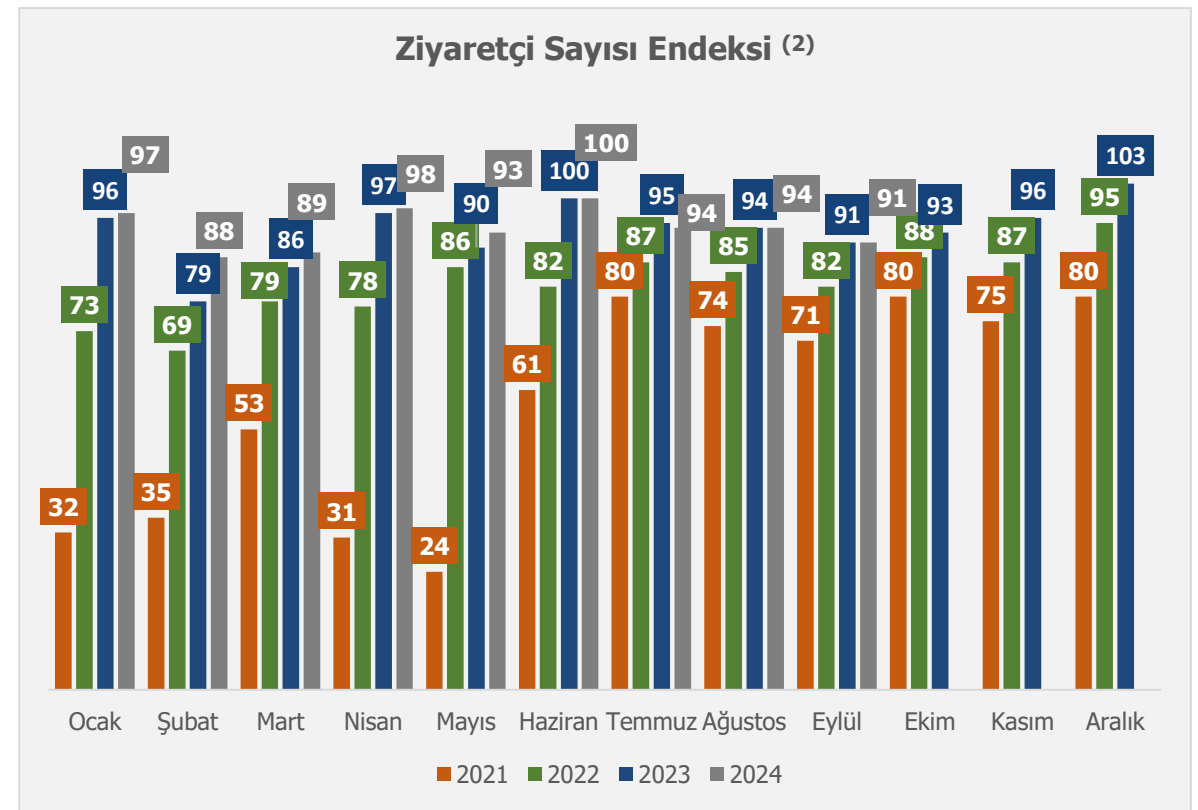
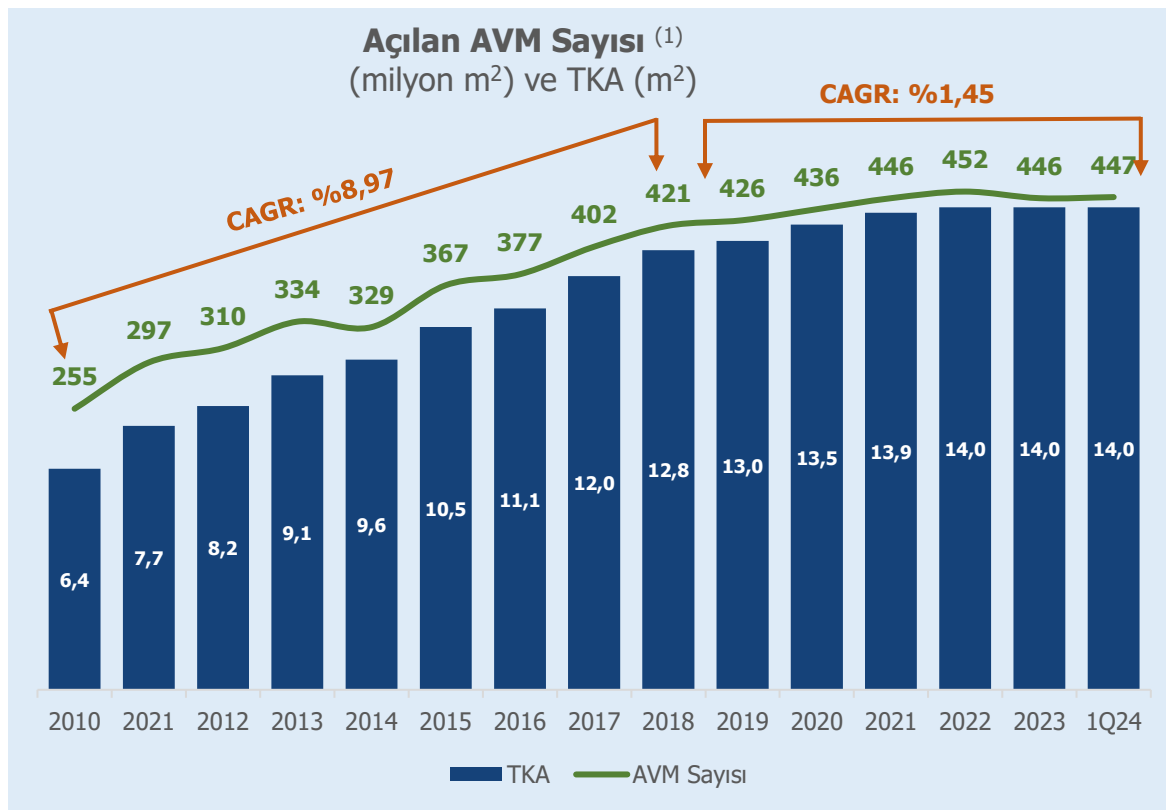
(2) Grafikte sunulan enflasyon oranları, son 12 aylık dönemi (LTM - Last Twelve Months) kapsayan bir hesaplamayı yansıtmaktadır



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

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

2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibarıyla ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi dönemin (2019) **ziyaretçi sayılarını yakaladığı** gözlenmektedir. **Ziyaretçi sayısı endeksi** Eylül-24'te bir önceki dönemin aynı ayına göre olan seviyesini koruyarak 91 puan olarak gerçekleşmiştir.



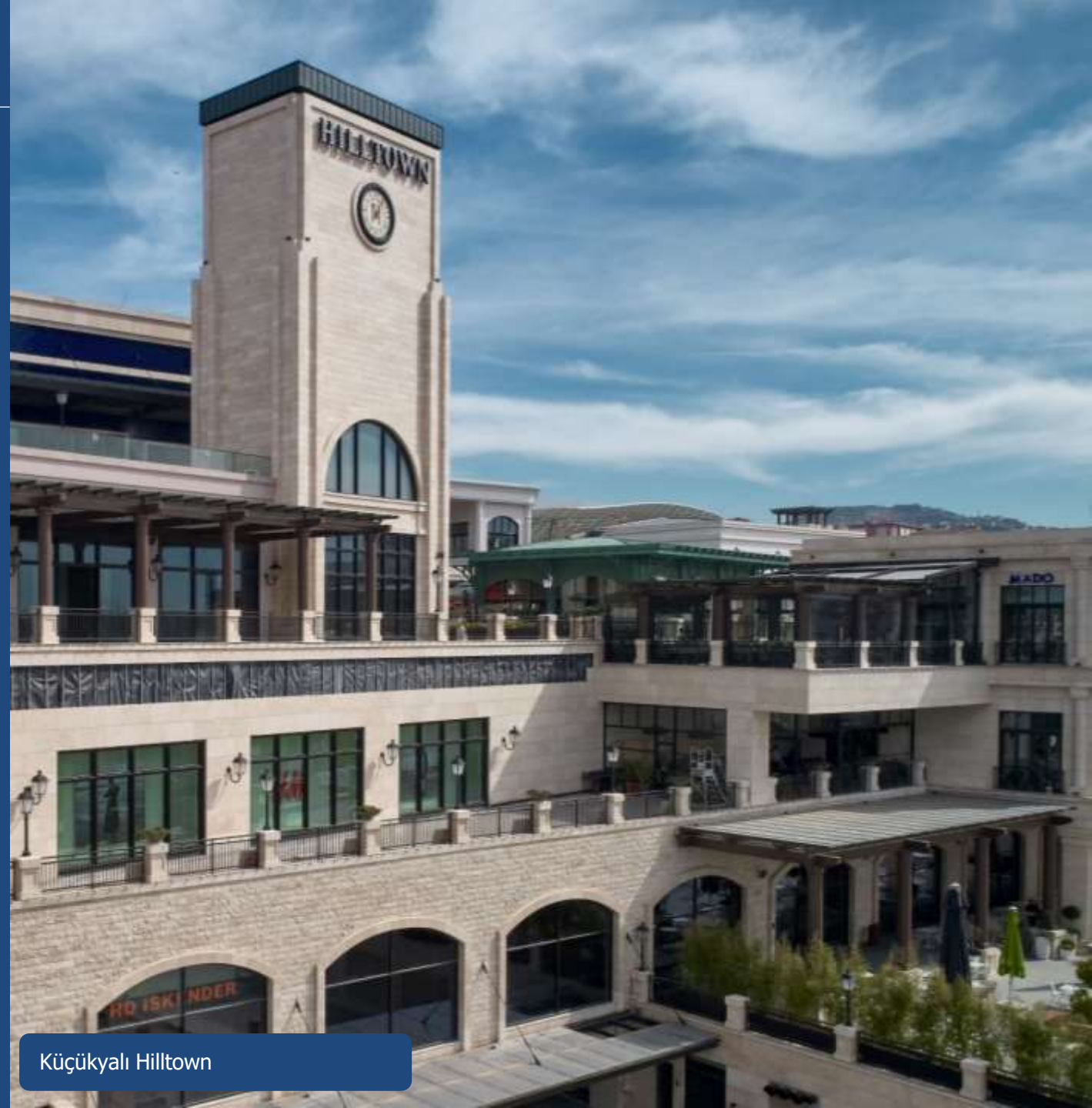
(1) Kaynak: GYODER

(2) Kaynak: AYD



İçerik

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



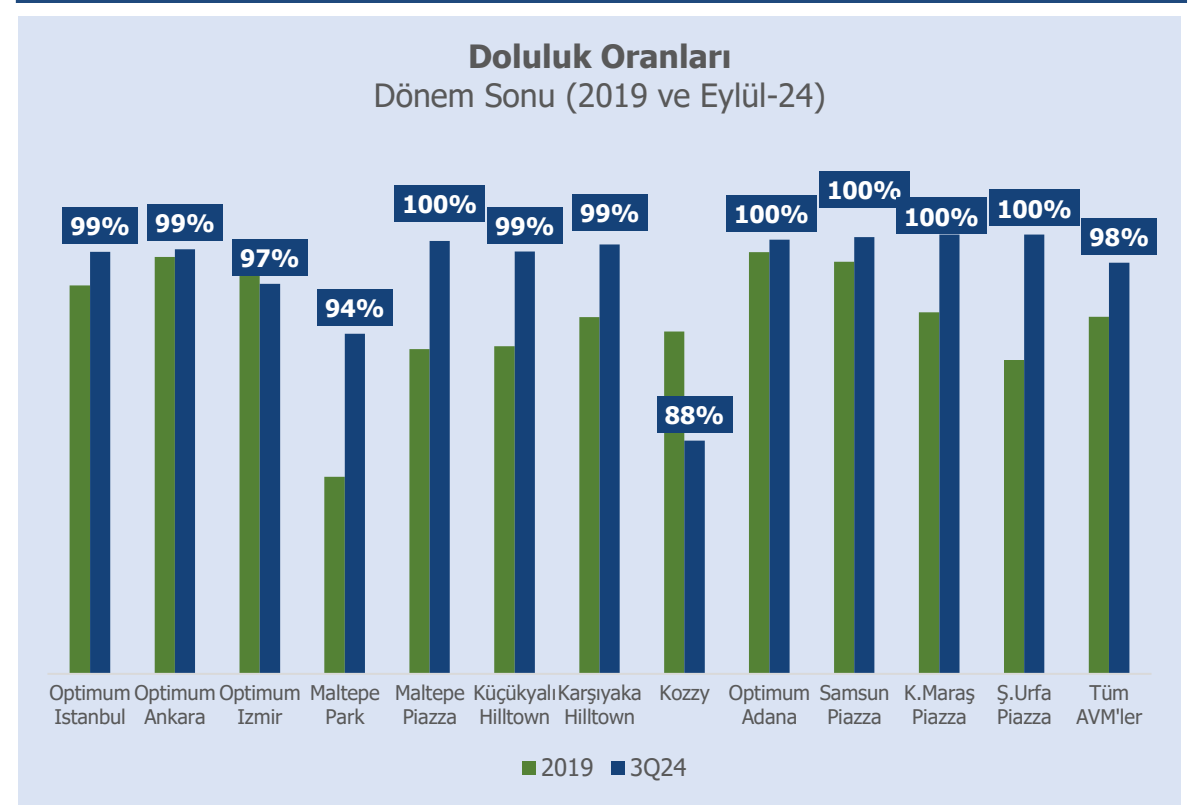
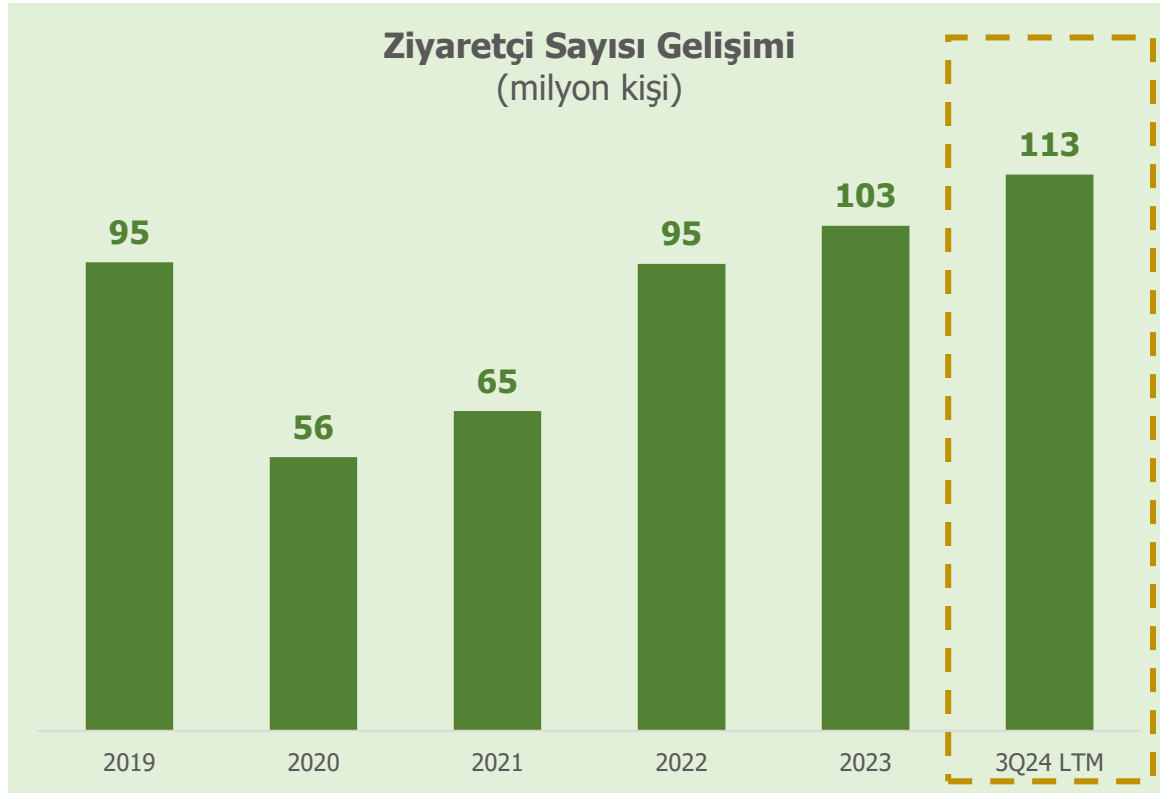
Küçükyalı Hilltown



Portföy tüm zamanların en yüksek doluluk oranları seviyelerini korumaktadır.

2022 yıl sonuna gelindiğinde, pandemi öncesi dönemde gözlemlenen yüksek ziyaretçi sayılarına ulaşılmış ve normalleşme sağlanmıştır. 2019 yılındaki ziyaretçi sayılarına kıyasla benzer seviyelere ulaşılması, sektördeki olumlu gelişimin bir göstergesidir. Ziyaretçi sayısı, **2023 yılında 100 milyonu aşmış**, Eylül 2024'te son 12 aylık ziyaretçi sayısı ise **113 milyon** olarak hesaplanmıştır.

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

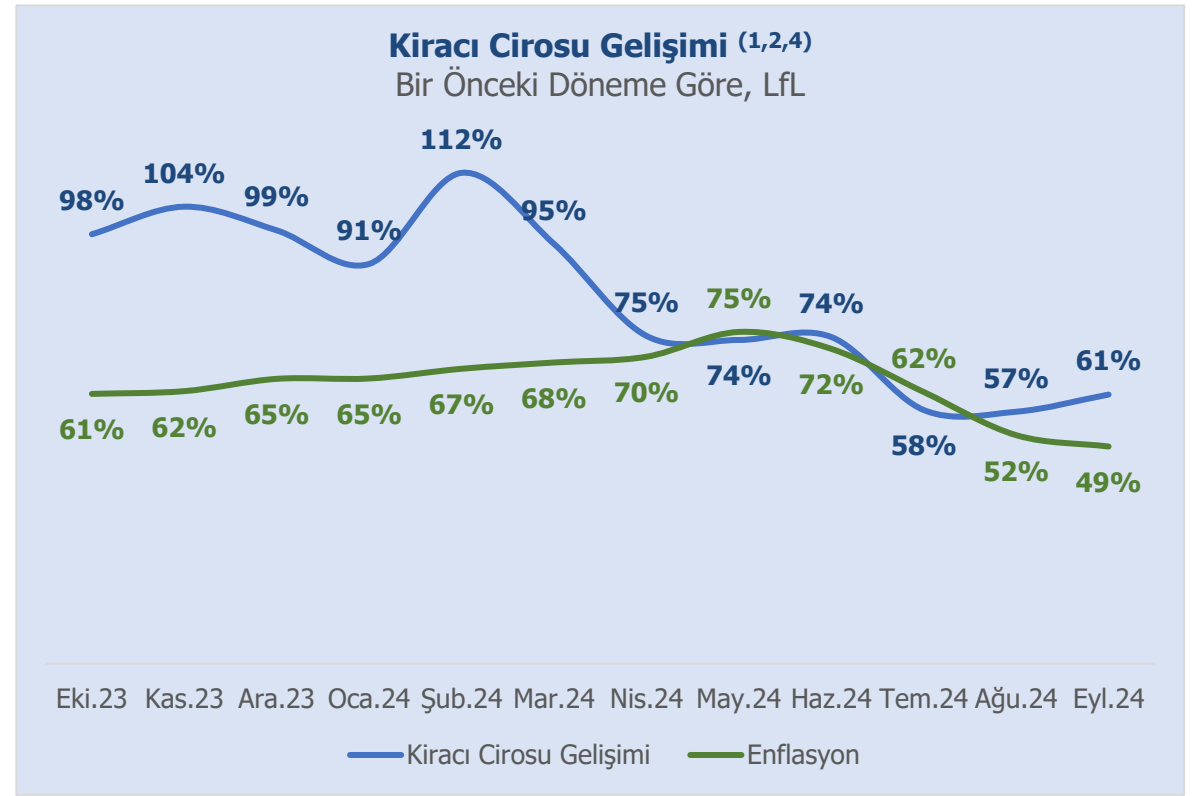
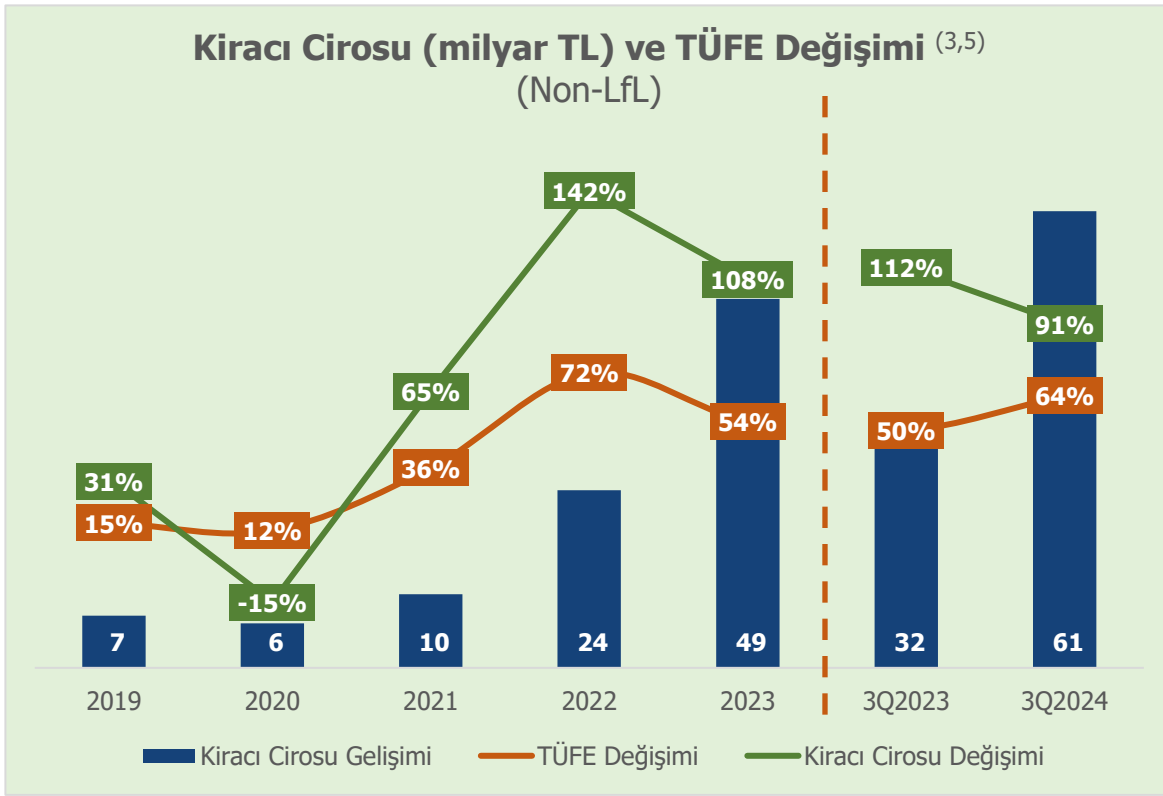




Kiracı ciroları ile desteklenen güçlü performans

Kiracı ciroları 2020 yılı pandemi dönemi harici son 5 yıl içerisinde **enflasyonun oldukça üzerinde bir artış** göstermiştir. 3Q24 itibarıyla kiracı ciroları yıllık bazda **%91** ile artarken enflasyon aynı dönemde ortalama %64 olarak gerçekleşmiştir.

AVM'deki kiracı ciroları Eylül-24 itibarıyla ortalama **%61'lik** bir hızda büyümüş olup, enflasyonist beklentilerin azalmasıyla öne çekilmiş talep düşmekte bu da kiracı cirolarının enflasyona paralel seyretmesini sağlamaktadır.



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

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

(3) Kiracı Cirosu Gelişimi = Güncel kiracı cirosu / karşılaştırılan dönemdeki kiracı cirosu

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

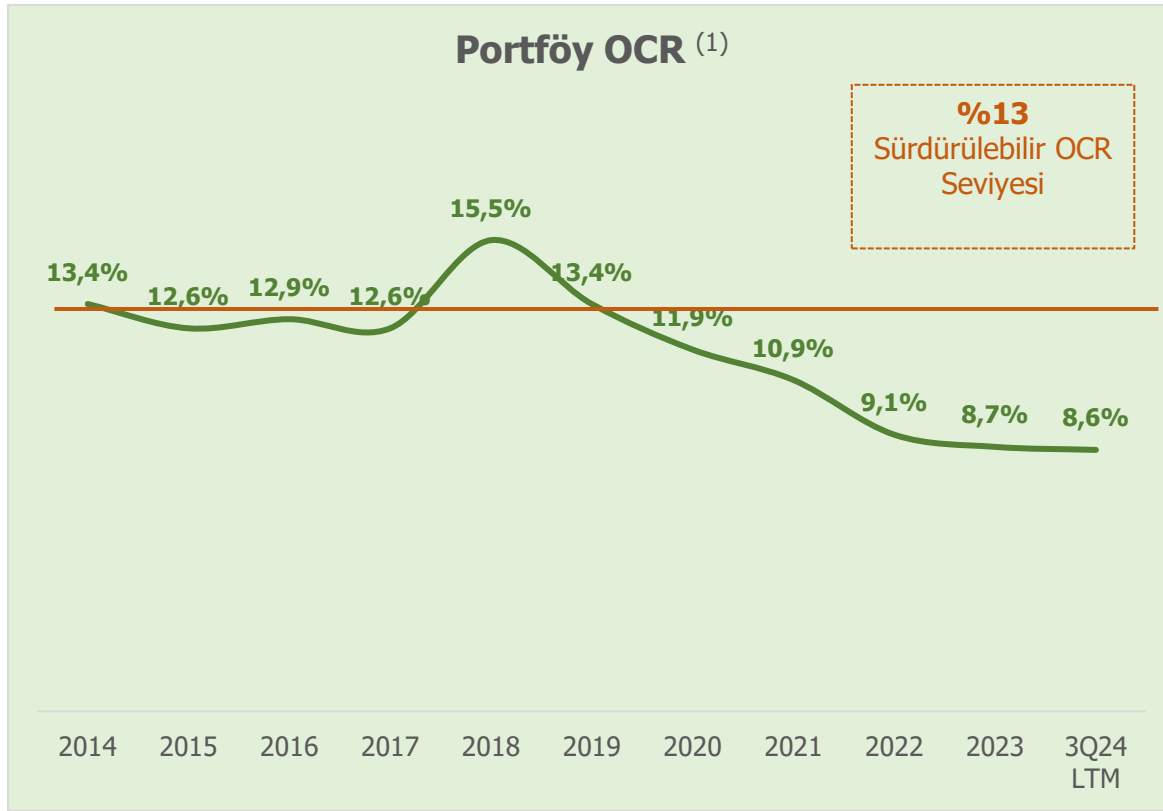
(5) Hesaplamaya Kahramanmaraş Piazza ve Şanlıurfa Piazza da dahil edilmiş olup, 2023 yılında bu AVM'lerin kapalı olması sebebiyle eşdeğer karşılaştırma değildir.



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

Enflasyon üzerinde artan kiracı cirolarının etkisiyle 2018 yıl sonunda Portföy OCR oranı %15,5 iken Aralık-23'te %8,7'ye düşmüş, **Eylül-24'te ise %8,6 seviyelerinde devam etmiştir**. Perakende sektöründe **sürdürülebilir OCR oranının yaklaşık %12-15** aralığında olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kiracıların güncel durumda ödedikleri kira tutarları **yüksek artış potansiyeli** sunmaktadır.

Şirketin gelir kalemleri arasında yer alan, enflasyona karşı koruma sağlayan baz kira ve ek değer yaratan ciro kira geliri sayesinde, kira gelirleri **enflasyona ek olarak yaklaşık %12 artış** göstermektedir. Sözleşmelerin **%97'si ciro kirası maddesi** içermekte olup, bu da RGY'ye enflasyon korumasına ilave olarak ciro kira üzerinden ek değer yaratma imkanı sağlamaktadır.



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

(2) BKA: Brüt Kiralanabilir Alan



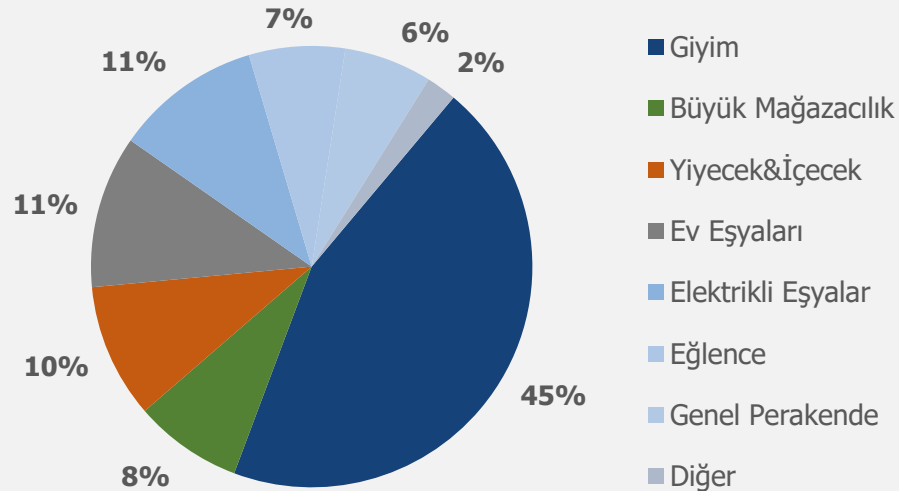
Yeni Açılışlar

37.425 m²
165 açılış
(yıllık bazda %33,8 artış)

Doluluk Oranı

%98,4
(yıllık bazda %1,3 artış)

Son 12 Aydaki Açılışların Kategori Bazlı Dağılımı



Yeni Açılan Mağazalar

BOSS
HUGO BOSS

GUESS

Barbour

Calvin Klein

PANDORA

asics

CAMPER

GAP

Kiehl's
SINCE 1851

VS
VICTORIA'S SECRET

NAUTICA

MONCLER

Yakın Zamanda Açılacak Mağazalar

lefties
occasion

flying
tiger
copenhagen

BEAUTY OMELETTE

MANGO



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

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

Genel Kabuller

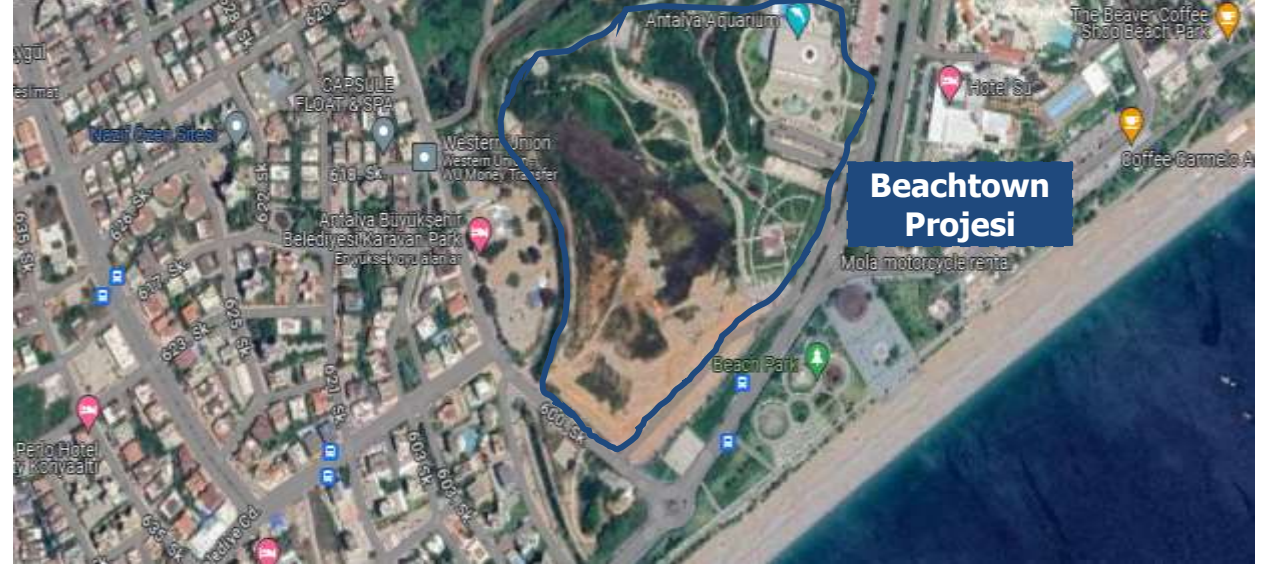
İnşaat Alanı	95.587 m ²
Satılabilir Alan	72.246 m ²
Planlanan Konut	478 adet
Planlanan Dükkan	25 adet





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

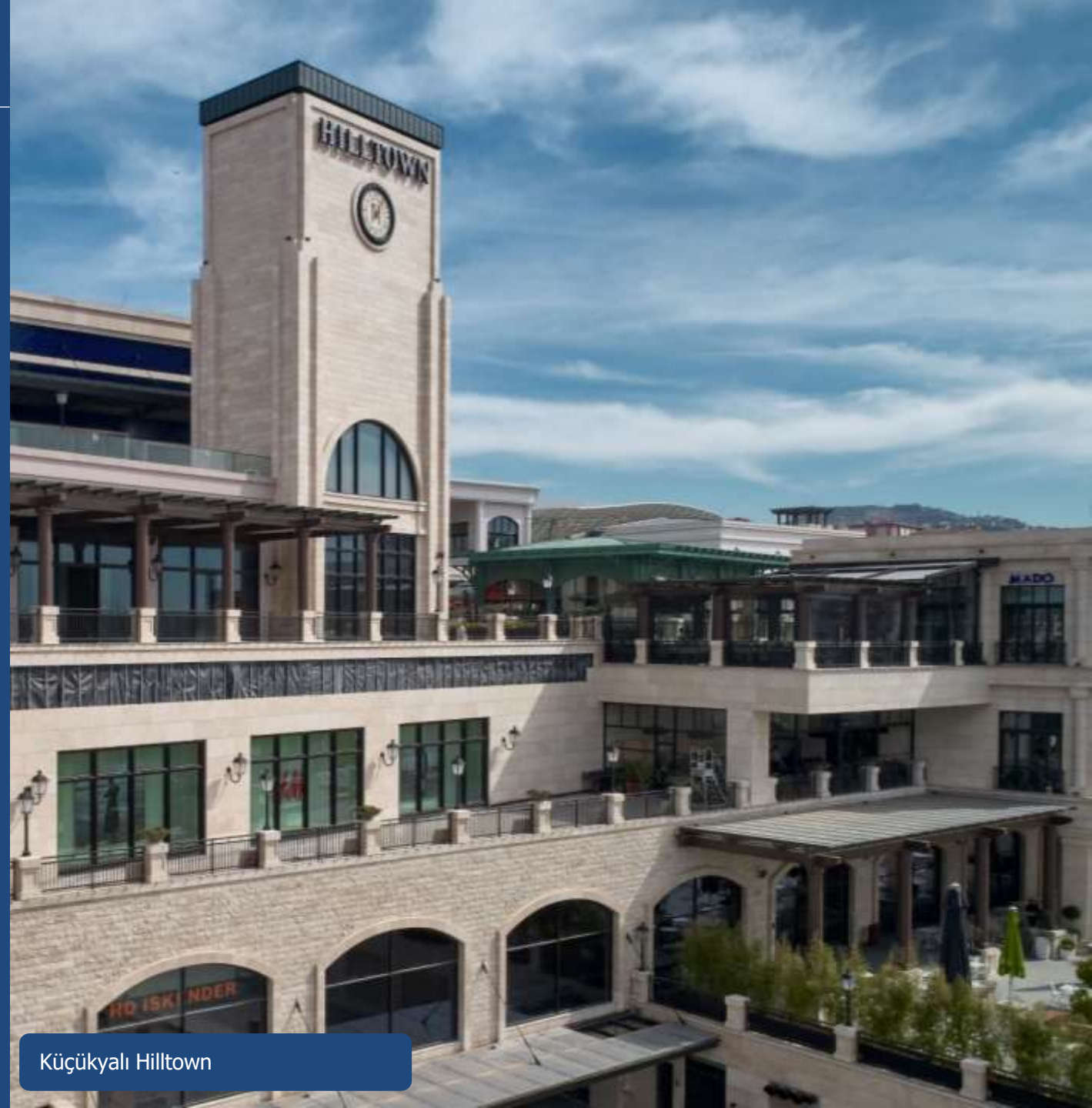
- Konyaaltı, Antalya'da bulunan **Beachtown Projesi**; potansiyel bir geliştirme projesi senaryosunda önemli bir fırsat sunmaktadır.
 - **Toplam İnşaat Alanı** 116,6 bin m²'dir.
 - **Brüt Kiralanabilir Alanı** yaklaşık 53,8 bin m²'dir.
 - Orta/uzun vadede **alışveriş merkezi projesi** geliştirilmesi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





İçerik

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

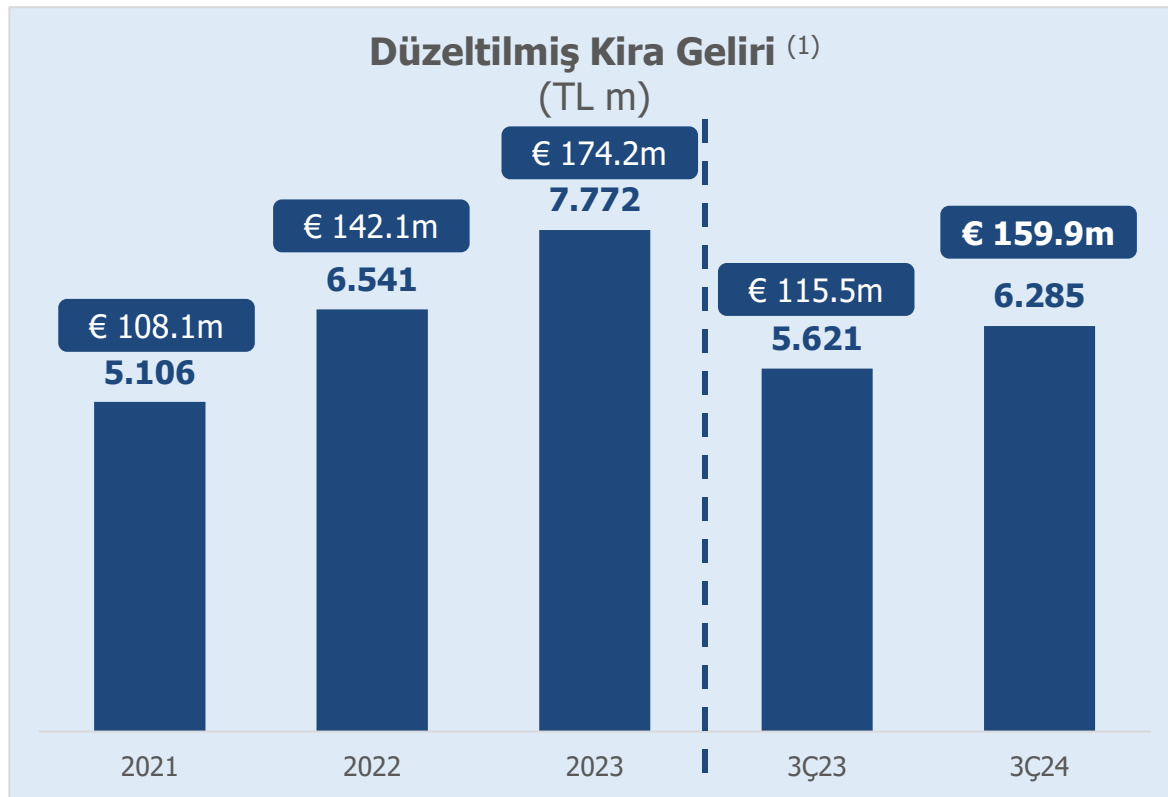


Küçükyalı Hilltown

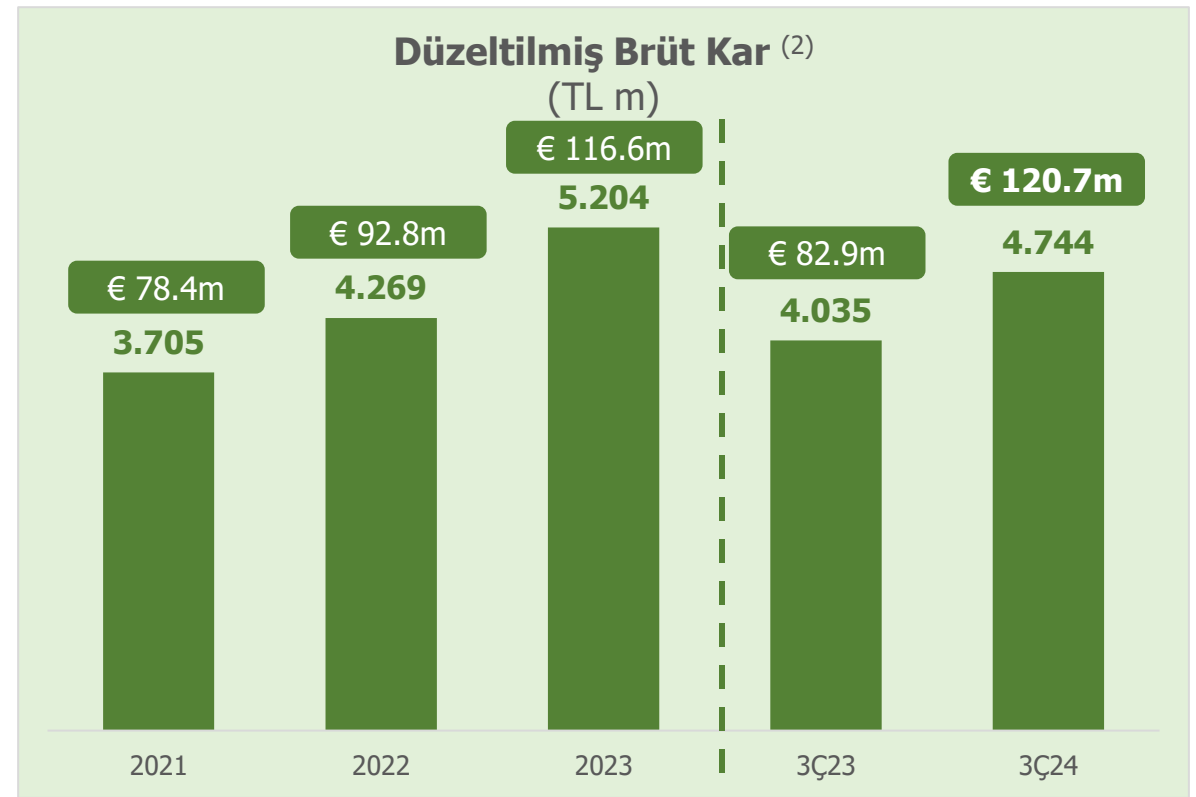


Sağlam operasyonel metrikler sayesinde güçlenen operasyonel gelirler

Enflasyona karşı koruma sağlayan baz kira gelirleri, artı değer yaratan ciro kira gelirleri ve aktif kiralama ve varlık yönetimi stratejilerinin etkisiyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, 3Ç24 itibarıyla **enflasyonun üzerinde yaklaşık %11,8 artış göstererek 6.3 milyar TL**'ye ulaşmıştır.



Pandemi sonrası artan iç talep, AVM'lerin yükselen doluluk oranları ve bununla birlikte ciro kira oranları sayesinde şirketin düzeltilmiş brüt karı 2021 yılı sonundan Aralık 2023 dönemine kadar olan süreçte **5.2 milyar TL'ye** yükselmiştir. **Eylül 2024** itibarıyla ise **enflasyonun üzerinde yaklaşık %17,5 artış göstererek 4.7 milyar TL** seviyesine gelmiştir.



(1) Şirket'in konsolide kira gelirleri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki kira gelirlerinin toplamını ifade eder. Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturalarını da içermektedir.

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

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

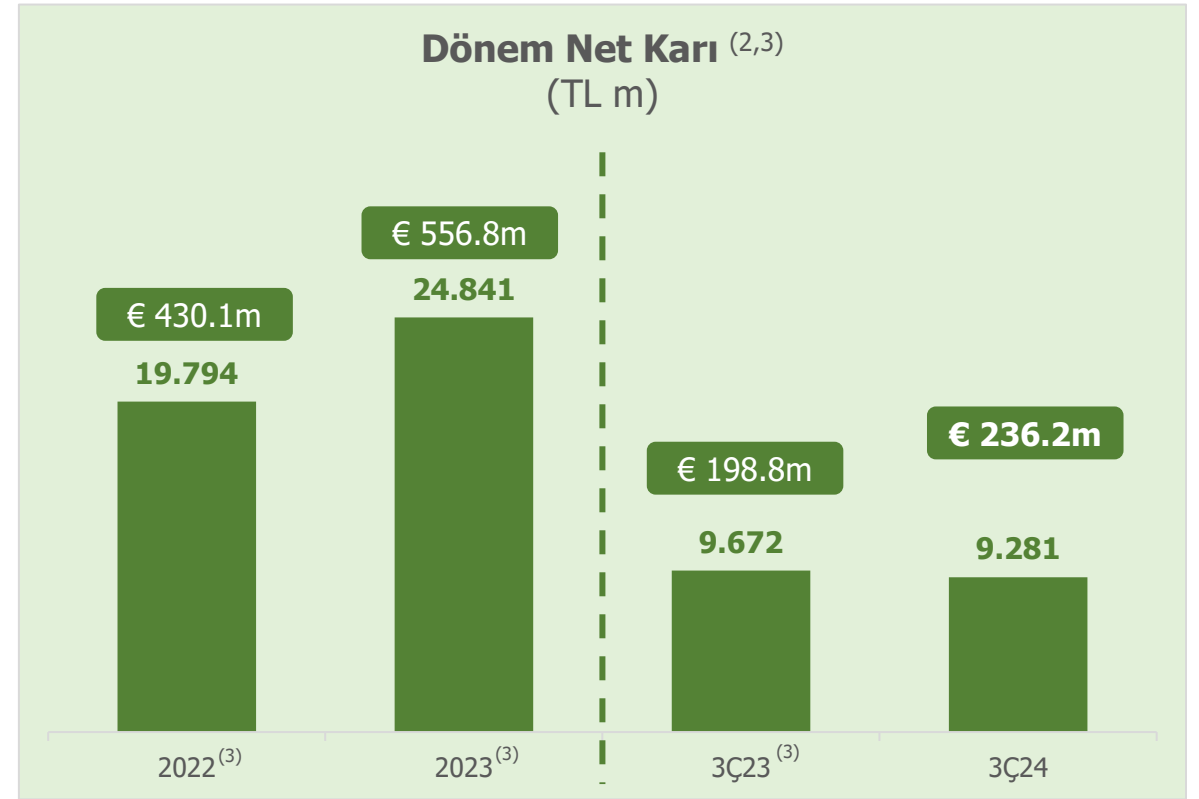
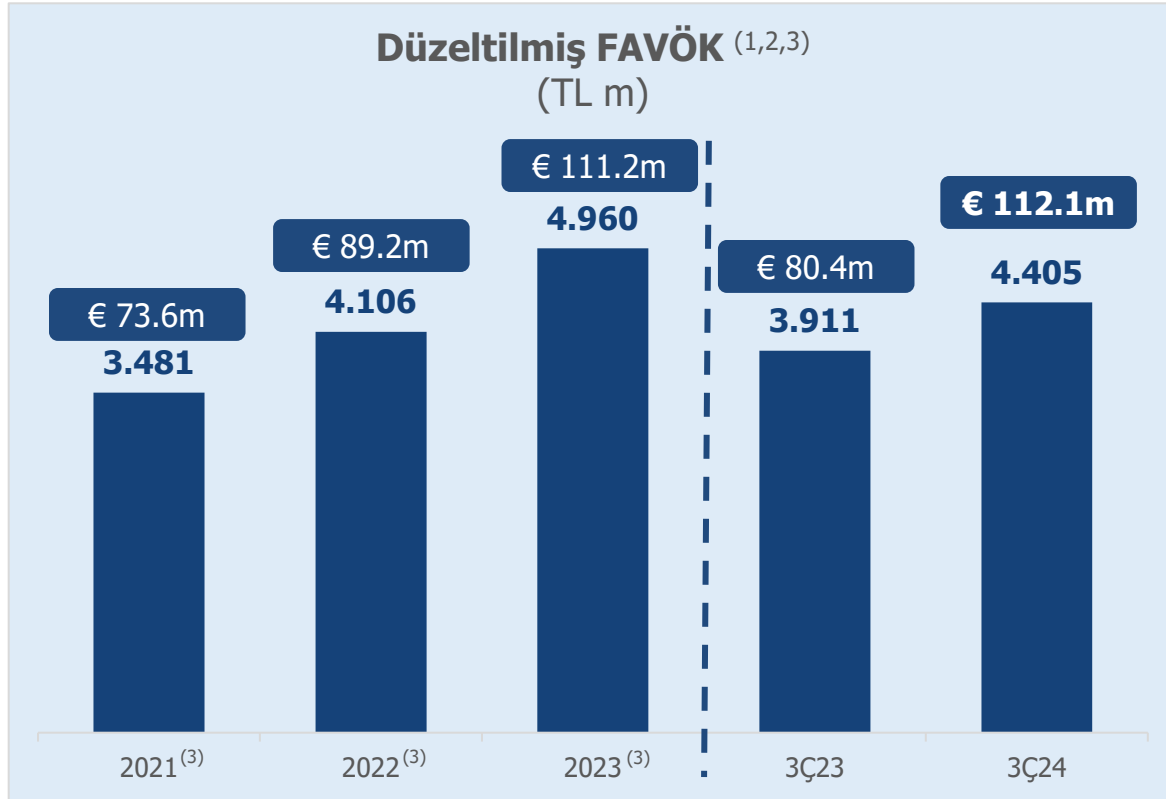
(4) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, TÜFE endeksi ile Eylül-24 satın alma gücüne getirilmiş olmasıdır.



Artan FAVÖK ve Net Kar ile yükselen büyüme grafiği

Pandemi sonrası artan iç talep, AVM'lerin yükselen doluluk oranları ve bununla birlikte artan kira gelirleri sayesinde Şirket'in Düzeltilmiş FAVÖK'ü 2021 yılındaki seviyesine göre, **enflasyona ek olarak %42'lik artışla 2023 yılında 4.9 milyar TL** seviyesine yükselmiştir. **Eylül 2024** döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %12,6'lık artışla **4.4 milyar TL** seviyesinde takip edilmektedir.

Net dönem karı, artış trendi göstermektedir. 2022 yılında 18.2 milyar TL olan net dönem karı, 2023 yılında **%25 artarak 24.8 milyar TL'ye** yükselmiş, Eylül 2024 itibarıyla ise **9.3 milyar TL'ye ulaşmıştır**. 2023 yılında, enflasyonun hızlı artışı, Covid-19 etkilerinin sona ermesi ve artan gayrimenkul değerleri ile birlikte varlık değerlemeleri önemli bir yükseliş göstermiştir. **Eylül 2024** itibarıyla ise **yatırım amaçlı gayrimenkullerin artışı net gelirden 3.7 milyar TL etki yaratmıştır**.



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

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

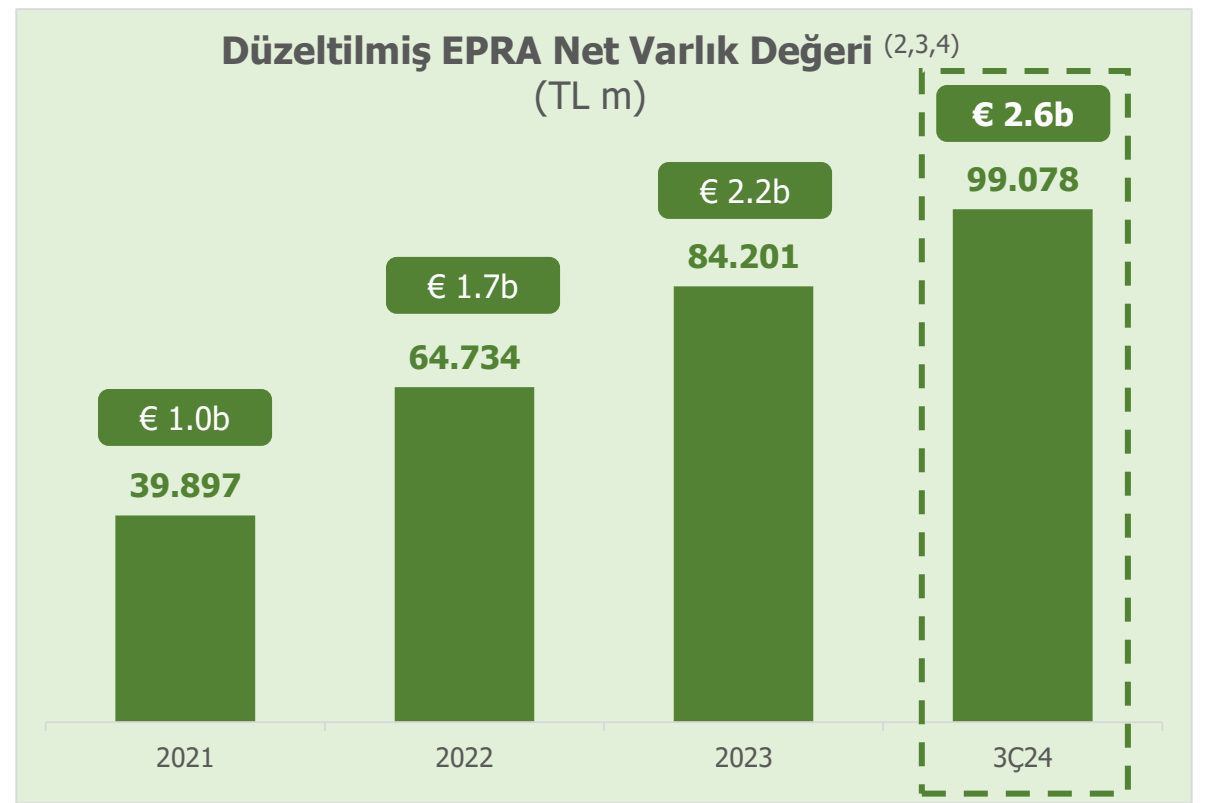
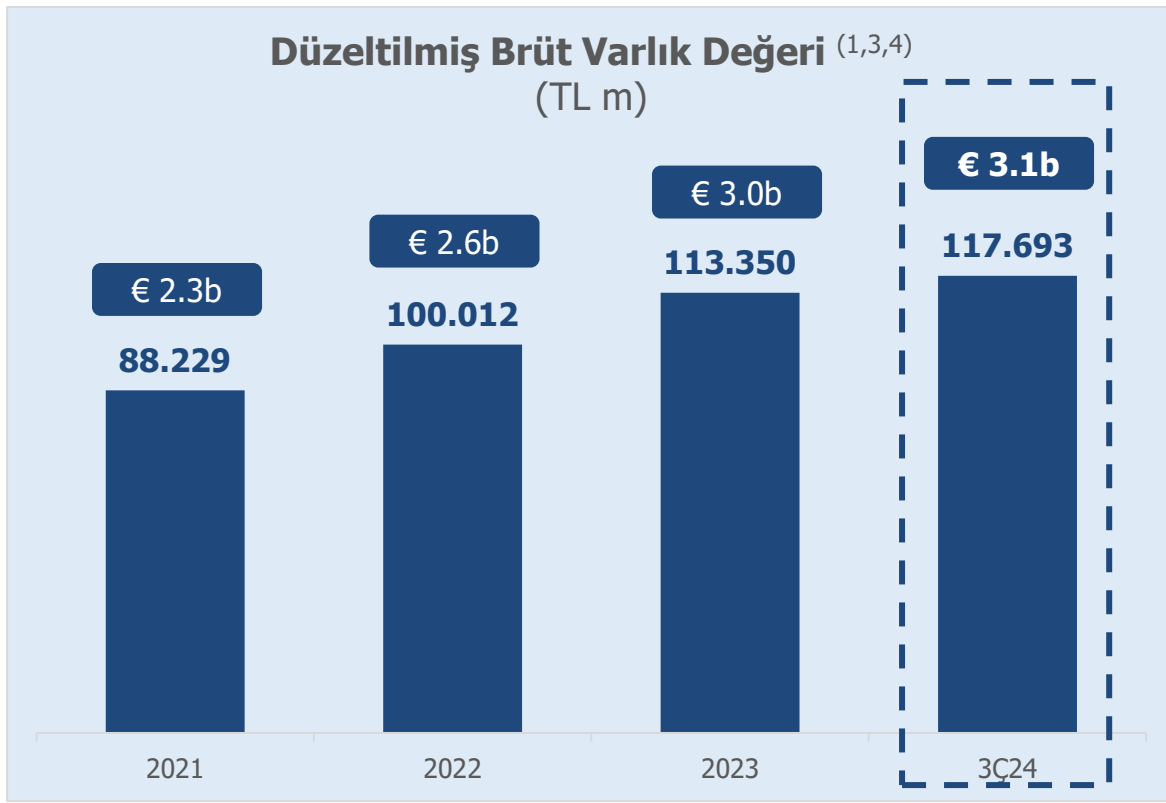
(3) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, TÜFE endeksi ile Eylül-24 satın alma gücüne getirilmiş olmasıdır.



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

2021 yılından bu yana, Şirket'in **brüt varlık değeri** 88 milyar TL'den yaklaşık **117.7 milyar TL**'ye yükselmiştir. Güçlü operasyonel ve finansal performans, yüksek enflasyon ve hanehalkı tüketim harcamalarının artışı ve Gayrimenkul sektöründe yaşanan genel artış bu artışın temel sebeplerinden bazıları olarak değerlendirilmektedir.

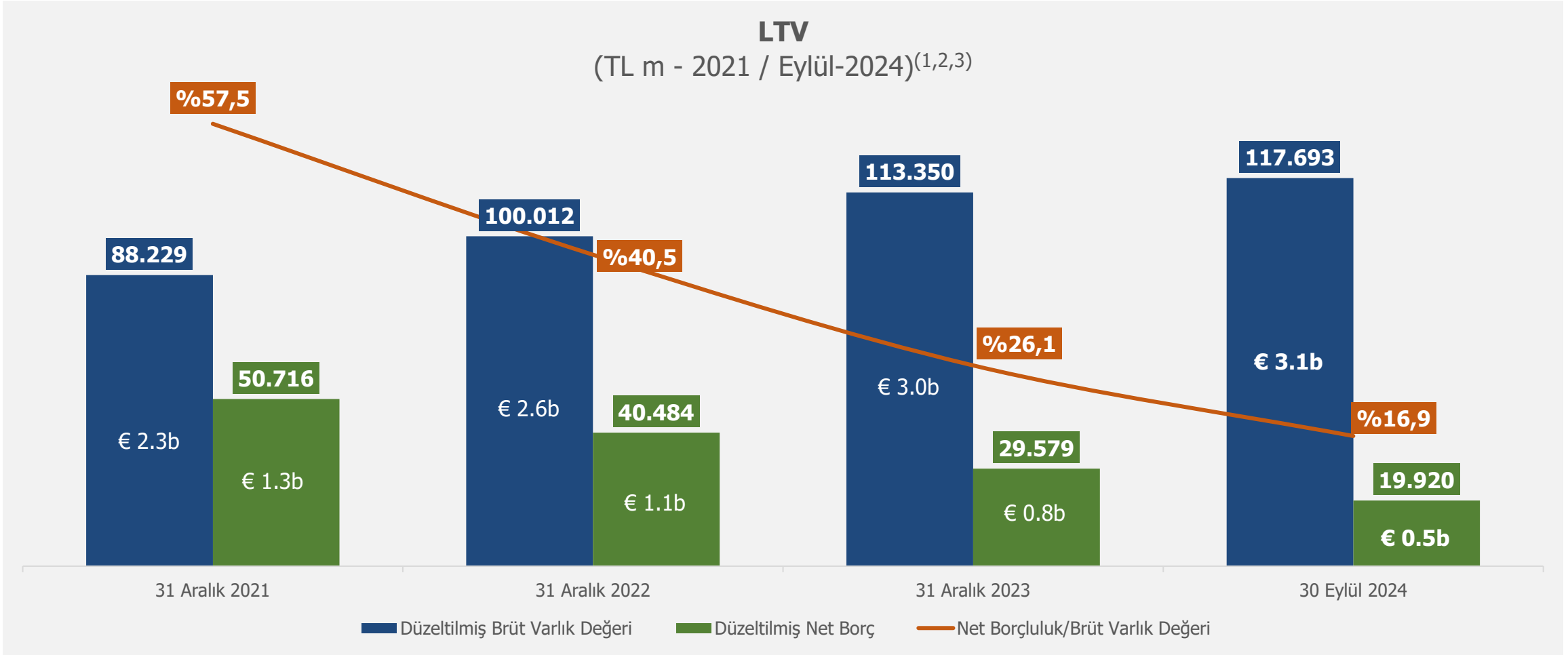
Şirket'in Aralık-23 itibarıyla **Düzeltilmiş Net Aktif Değeri** 84.2 milyar TL iken, şirketin operasyonel performansı artırma ve finansal yapıyı güçlendirme stratejileri sayesinde, **Eylül 2024** itibarıyla enflasyonun üzerinde %17,7 artış göstererek **99 milyar TL**'ye yükselmiştir.



- (1) Şirket'in konsolide brüt varlık değeri ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki brüt varlık değerinin toplamını ifade eder.
- (2) Düzeltilmiş EPRA Net Aktif Değer, Avrupa Kamu Gayrimenkul Birliği tarafından belirlenen standart hesaplama yöntemi kullanılarak hesaplanır ve EPRA'ya göre, gayrimenkul yatırım iş modelinde gerçekleşmesi beklenmeyen belirli kalemleri içermeyen net varlık değerini gösterir finansal veriyi belirtir.
- (3) Avro bakiyeler, enflasyon muhasebesi etkisi düşülerek hesaplanan tutarı ifade eder.
- (4) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, TÜFE endeksi ile Eylül-24 satın alma gücüne getirilmiş olmasıdır.



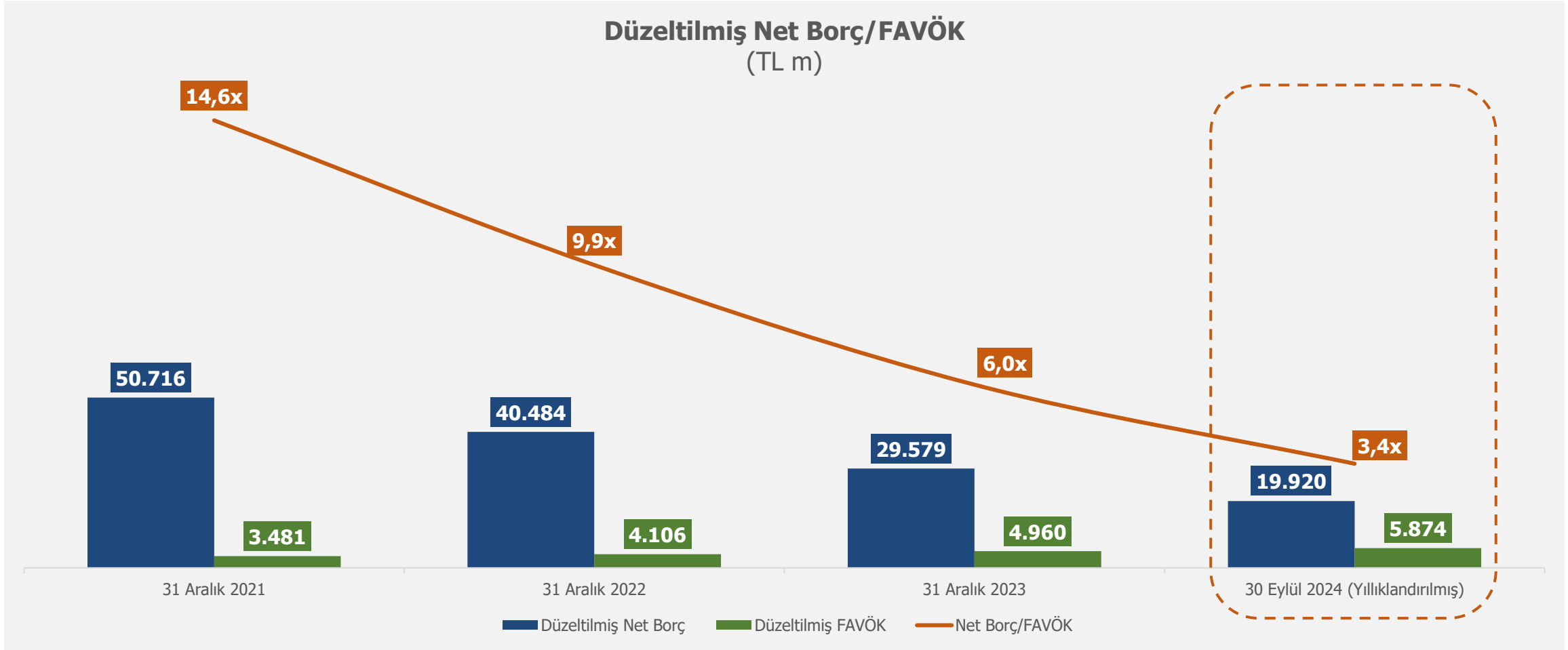
3,8 milyar TL'lik halka arz gelirleri ve güçlü performans ile %17'nin altına düşen kaldıraç oranı



- (1) Şirket'in konsolide net borçluluğu ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki net borçluluğunun toplamını ifade eder.
- (2) Avro bakiyeler, enflasyon muhasebesi etkisi düşülerek hesaplanan tutarı ifade eder.
- (3) 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait finansal verilerin izahnamedeki finansallardan farklı olmasının sebebi, TÜFE endeksi ile Eylül-24 satın alma gücüne getirilmiş olmasıdır.



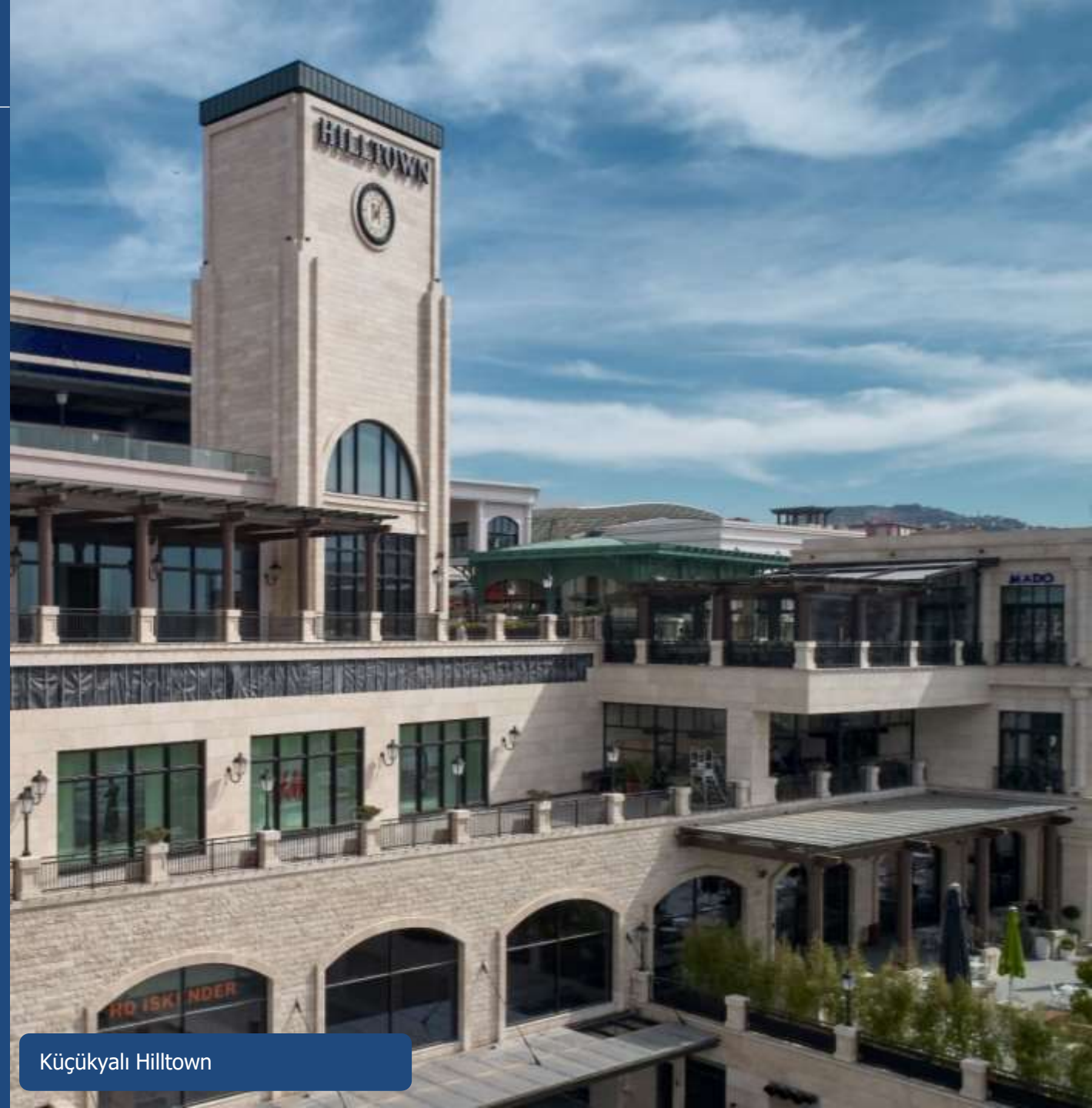
Net Borçluluğunun FAVÖK'e oranı, 2021'de 14.6x iken, operasyonel performansı artırma ve finansal yapıyı güçlendirme stratejileri sayesinde 2024 yılında 3x seviyelerine yaklaşmıştır.





İçerik

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



Küçükyalı Hilltown



RGY, Türkiye'nin önde gelen yeşil gayrimenkul yatırımcısı

Sürdürülebilir Gelişme İlkesi

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

Yenilenebilir Enerji Hedefleri

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

Karbon Ayak İzi Hedefi

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



51%
Karbon ayak izi
azaltımı



33m
Yıllık enerji
tasarrufu(kWh) (2)

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

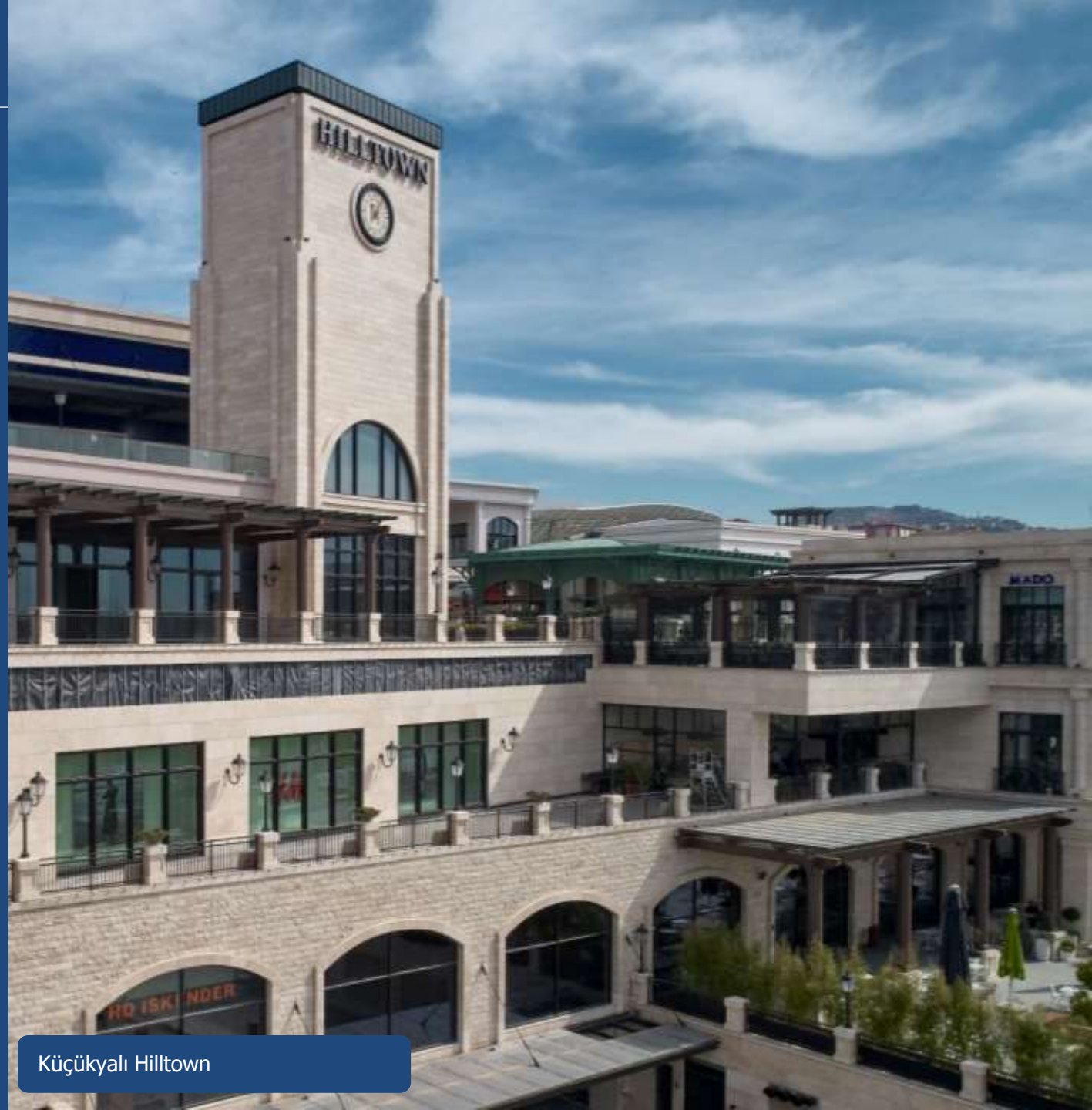
(2) Beş yıllık süreçte ulaşılan değerdir ve mevcut seviye korunulduğu takdirde, yıllık olarak 31,8 milyon kWh'lik bir tasarruf sağlanacaktır.

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



İçerik

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



Küçükyalı Hilltown



2021 yılından bu yana, Şirket'in brüt varlık değeri 65 milyar TL'den yaklaşık 128.7 milyar TL'ye yükselmiştir.

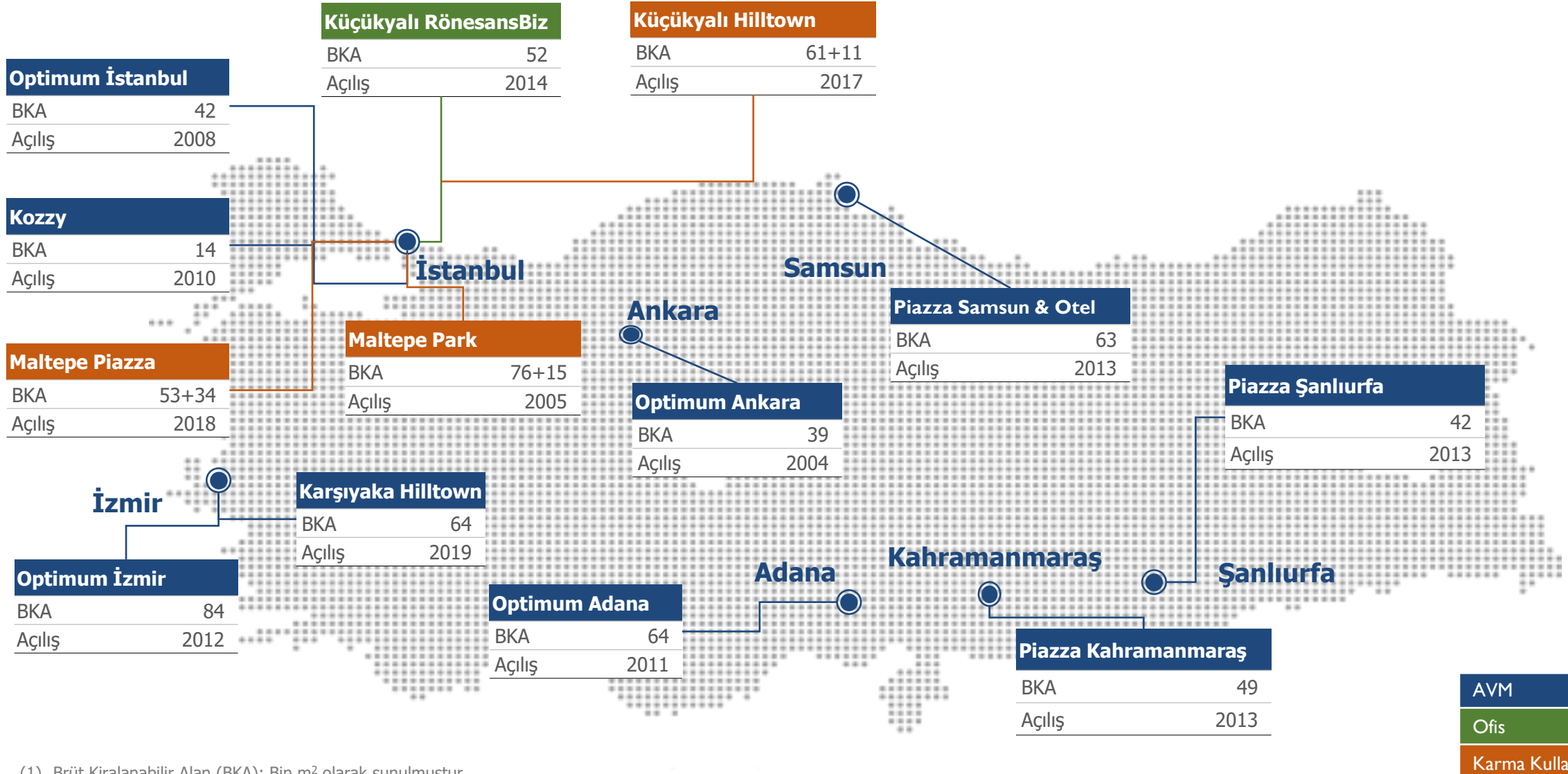
#	Varlık	Ortak	Konum	Açılış Tarihi	Varlık Türü	BKA ⁽¹⁾ /Arsa Alanı (bin m2)	30 Haziran 2024 Değeri ⁽²⁾ (milyon TL)
1	Karşıyaka Hilltown	-	İzmir	Ekim 2019	AVM	64	19.926
2	Küçükyalı Hilltown	-	İstanbul	Ekim 2017	AVM / Ofis	61 / 11	11.227
3	Maltepe Piazza	-	İstanbul	Nisan 2018	AVM / Ofis / Konut	53 / 34	14.374
4	Samsun Piazza	-	Samsun	Mart 2013	AVM / Otel	63	9.779
5	Şanlıurfa Piazza	-	Şanlıurfa	Ekim 2013	AVM	42	4.235
6	Kahramanmaraş Piazza	-	Kahramanmaraş	Nisan 2013	AVM	49	5.437
7	Optimum İstanbul	GIC (50%)	İstanbul	Kasım 2008	AVM	42	10.174
8	Optimum İzmir	GIC (50%)	İzmir	Mart 2012	AVM	84	20.210
9	Optimum Ankara	GIC (50%)	Ankara	Ekim 2004	AVM	39	7.918
10	Optimum Adana	-	Adana	Nisan 2011	AVM	64	9.695
11	Kozzy	-	İstanbul	Nisan 2010	AVM	14	825
12	Maltepe Park	-	İstanbul	Ocak 2005	AVM / Ofis	76 / 15	8.365
13	RönesansBiz Küçükyalı	-	İstanbul	Aralık 2014	Ofis / Okul	52	3.634
14	Beachtown Projesi	-	Antalya	-	Arsa	121	862
15	Ümraniye Arsa	Doğan Grup Holding (50%)	İstanbul	-	Arsa	23	1.992
16	Ataşehir Arsa	-	İstanbul	-	Arsa	0.5	19
Toplam							128.671

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

(2) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında yer alan nihai değerlerdir. En güncel değerlendirme 30.06.2024'te yapılmıştır.



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



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

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



Karşıyaka Hilltown

Varlık Türü	AVM
Konum	Karşıyaka / İzmir
Açılış Tarihi	Ekim 2019
Ortak	-
İU (1)	850 m
BKA (m²)	64,000
Sertifika	LEED Gold

Önemli Müşteriler



Küçükyalı Hilltown

Varlık Türü	AVM & Ofis
Konum	Maltepe / İstanbul
Açılış Tarihi	Ekim 2017
Ortak	-
İU (1)	300 m
BKA (m²)	61,000 / 11,000
Sertifika	LEED Gold

Önemli Müşteriler



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

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



Maltepe Piazza

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

Önemli Müşteriler



Kahramanmaraş Piazza

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

Önemli Müşteriler



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

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



Optimum İstanbul

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

Önemli Müşteriler



Optimum İzmir

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

Önemli Müşteriler



(1) En yakın metro ve/veya tren istasyonuna uzaklığı ifade etmektedir.
(2) Brüt Kiralanabilir Alan (BKA): Bin m2 olarak sunulmuştur.



Optimum Adana

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

Önemli Müşteriler



Optimum Ankara

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

Önemli Müşteriler



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

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



Samsun Piazza

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

Önemli Müşteriler

INDITEX	BOYNERGRUP	CGV*
H&M	MediaMarkt	MIGROS
TOMMY HILFİGER	ebebek	DECATHLON
LACOSTE	MANGO	SEPHORA
BEY MEN	adidas	LC WAIKIKI



Şanlıurfa Piazza

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

Önemli Müşteriler

BOYNERGRUP	MediaMarkt	CGV*
KOTON	MIGROS	mavi
DeFacto	SARAR	TEKNO SA
LC WAIKIKI	VAKKO	DEICHMANN
FLO	adidas	YVES ROCHER

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

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



Maltepe Park

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

Önemli Müşteriler



Kozy

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

Önemli Müşteriler

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

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



Bilinirliği yüksek birçok önemli kurum tarafından talep gören güçlü ofis portföyü



RönesansBiz Ofis

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

pluxee
a sodexo company



BOSCH

TURKCELL



DİNÇER
LEZİTİK



Maltepe Piazza Ofis

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

OFFICE
LINK

ACIBADEM
SİGORTA

Palsgaard®

Intercity



Bilinirliği yüksek birçok önemli kurum tarafından talep gören güçlü ofis portföyü



MaltepePark Ofis

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



Küçükyalı Hilltown Ofis

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





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

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

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