

2025 TSRS Raporu

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu



İçindekiler

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları ile uyumlu TSRS Raporunu keşfedin!

3 RAPOR HAKKINDA

4 TSRS Raporu Hakkında

6 KURUMSAL PROFİL

7 Rönesans Holding Hakkında

9 Rönesans Gayrimenkul Yatırım Hakkında

14 YÖNETİŞİM

15 Yönetişimde Roller ve Sorumluluklar

20 Sürdürülebilirlik Yönetişimi

23 STRATEJİ

24 Strateji

25 Sektörel Trendlere Uyum

28 İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlara Yaklaşım

47 RİSK VE FIRSAT YÖNETİMİ

49 METRİK VE HEDEFLER

50 Metrik ve Hedefler

51 Sürdürülebilirlik Eylemleri ve Hedefleri

56 Sürdürülebilirlik Açıklama Konuları ve Metrikler

57 Emisyon Yönetimi

60 Enerji Yönetimi

62 Su Yönetimi

64 Kiracı Sürdürülebilirlik Etkilerinin Yönetimi

67 Metriklerle İlgili Hesaplama Esasları

73 ÖNEMLİ MUHAKEMELER VE ÖLÇÜM BELİRSİZLİKLERİ

74 Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri

75 Yeniden Görüş Beyanı

76 TSRS KAPSAMINDA SINIRLI GÜVENCE RAPORU

79 İLETİŞİM



2025 TSRS Raporu

Rapor Hakkında



TSRS Raporu Hakkında

1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025

FİNANSAL TABLOLARLA UYUM (RAPORLAMA DÖNEMİ, KAPSAM VE PARA BİRİMİ)

Bu rapor, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin (Rönesans Gayrimenkul Yatırım, RGY) Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) ile uyumlu olarak hazırladığı ikinci TSRS Raporu'dur. Rapor, 8 Mayıs 2025 tarihli ve 32894 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGG) Kurul Kararı doğrultusunda, "TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu" başlığıyla Entegre Faaliyet Raporu'ndan ayrı bir rapor olarak hazırlanmıştır.

Raporda yer alan bilgi ve veriler, 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 tarihleri arasındaki faaliyet dönemini kapsamaktadır. Rapor, aynı döneme ait finansal raporla paralel şekilde hazırlanmış olup, birlikte değerlendirilmesi tavsiye edilmektedir. Raporlama dönemi sonu ile genel amaçlı finansal raporların onay tarihi arasında, sera gazı emisyonlarını önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir olay veya koşul değişikliği gerçekleşmemiştir.

TSRS kapsamında yayımlanan bu rapor, ilgili finansal tabloların kamuya açıklanmasının ardından yayımlanmakta ve kamuoyuyla paylaşılmaktadır. Rapor içerisinde yer alan tüm finansal bilgiler ve rakamlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.

TSRS UYUMLU SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU'NUN AMACI

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu'nun amacı; Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın iklimle ilgili risk ve fırsatlarını, bunların finansal etkilerini, şirketin stratejisine, yönetim ve risk yönetimi yapısına olan yansımalarını ve hedeflerini şeffaf bir şekilde paydaşlarla paylaşmaktır. Bu rapor, yalnızca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGG) düzenlemeleri doğrultusunda sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatlara odaklanmaktadır.

TSRS UYUMLU SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU'NUN KAPSAMI

Raporun kapsamı, konsolide düzeyde ele alınmış olup aşağıda belirtilen 12 AVM ve 3 Ofis, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve bağlı ortaklıklarını içermektedir.

BAĞLI ORTAKLIK UNVANI	ŞİRKET MERKEZİ	FAALİYET KONUSU	FAALİYET ALANI	TESİS ADI
Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM	Hilltown Karşıyaka
Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM	Maltepe Park
Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis	RönesansBiz Küçükyalı
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM	İzmir Optimum
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM	Ankara Optimum Outlet
Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM	Kozzy
Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM	Kahramanmaraş Piazza
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. *	Türkiye, Ankara	Varlık Yönetimi	AVM	Adana Optimum, Urfa Piazza, Samsun Piazza
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis ve AVM	Maltepe Piazza, Piazza Ofis
Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis ve AVM	Hilltown Küçükyalı, Hilltown Ofis

İŞ ORTAKLIK UNVANI	ŞİRKET MERKEZİ	FAALİYET KONUSU	FAALİYET ALANI	TESİS ADI
Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa	-
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM	İstanbul Optimum Premium Outlet

*Adana Optimum, Urfa Piazza ve Samsun Piazza tesislerimiz doğrudan çatı şirketimiz Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. çatı şirketimiz olup, bu tabloya tesislerin karşılığının gösterilebilmesi adına eklenmiştir.

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu'nun amacı; Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın iklimle ilgili risk ve fırsatlarını, bunların finansal etkilerini, şirketin stratejisine, yönetim ve risk yönetimi yapısına olan yansımalarını ve hedeflerini şeffaf bir şekilde paylaşmaktır.

İKLİM VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLARIN BELİRLENME SÜRECİ VE KONSOLİDASYON KAPSAMI

İklim ve sürdürülebilirlik ile ilgili risk ve fırsatlar, Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın finansal etki analizleri ve finansal önceliklendirme yaklaşımı doğrultusunda belirlenmiştir. Bu süreçte, doğrudan ve dolaylı etkilerin büyüklüğü, gerçekleşme olasılığı ve potansiyel etkisi gibi unsurlar dikkate alınmıştır. İlâveten, 2024 yılında gerçekleştirilen çifte önemlilik analizi kapsamında gerçekleştirilen paydaş beklentileri de değerlendirilmiştir. Belirlenen risk ve fırsatların Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın stratejik hedefleri, yatırım planları ve operasyonel süreçleri üzerindeki olası etkileri kapsamlı biçimde değerlendirilmiştir. Etki değerlendirmesi, sürdürülebilirlik komitesinin katkısıyla gerçekleştirilmiş; iç ve dış paydaşlardan görüşleriyle desteklenmiştir. Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın raporlama kapsamında belirtilen bağlı ortaklıklar konsolidasyona tabi kuruluşlar, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsat analizine dahil edilmiştir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BİLGİLERİNİN HAZIRLANMASI VE SUNUMUNDA DEĞİŞİKLİKLER

Bu yıl ikinci kez yayımlanan TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında, TSRS gerekliliklerine göre karşılaştırmalı bilgi sunulmaktadır. Ancak, geçmiş döneme ilişkin verilere yönelik herhangi bir yeniden açıklama veya metodolojik değişiklik yapılmamıştır.

TAHMİN KAYNAKLARI

Sürdürülebilirlik raporlamasında değerlendirme ve projeksiyonları gerçekleştirmek için çeşitli kaynaklardan ve senaryo analizlerinden yararlanılmaktadır. Bu varsayım, tahmin ve değerlendirmeler; sürdürülebilirlik raporlama standartlarındaki gelişmeler ve diğer ilgili faktörler doğrultusunda düzenli olarak gözden geçirilmekte ve güncellenmektedir. Senaryo ve duyarlılık analizleri dahil olmak üzere yapılan varsayımlar ve projeksiyonlar, sürdürülebilirlik açıklamalarının hazırlanmasında temel bir bileşen olup, raporun ilgili bölümlerinde referans verilmiştir.

Raporlanan bilgilerin doğruluğu ve tutarlılığı en üst seviyede tutulurken veri erişimindeki sınırlılıklar, metodolojilerin gelişmekte olması ve sürdürülebilirlik konularının geleceğe dönük doğası nedeniyle doğal olarak bazı açıklamalar belirsizlik içerebilir. Bu durumun yönetilebilmesi adına, hassas ölçümün mümkün olmadığı temel göstergeler için kabul edilebilir tolerans aralıkları (örneğin $\pm\%5$ azami sapma) tanımlanmıştır.

SEKTÖR BAZLI METRİKLERİN KULLANIMI

Bu raporda kullanılan sektör bazlı metrikler, Sustainability Accounting Standards Board (SASB) ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) standartları doğrultusunda belirlenmiştir. Detaylı bilgiye raporun "Sektör Bazlı Metrikler" bölümünde yer verilmiştir. TSRS 2 'nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber kapsamında, Cilt-36 Gayrimenkul Sektörü referans rehber olarak seçilmiştir.

SINIRLI GÜVENCE DENETİMİ

2025 yılına ait bu TSRS Raporu kapsamındaki belirli göstergelere ilişkin bağımsız güvence süreci, DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. Güvence süreci, TSRS 1 ve TSRS 2 kapsamında belirlenen temel açıklama yükümlülüklerine ve TSRS Sektör Standartları Cilt-36 Gayrimenkul Sektörü'nde belirtilen sektörel açıklama yükümlülüklerine uygun şekilde yürütülmüş; raporlama kapsamı, metodolojisi ve veri bütünlüğü ilgili güvence denetimine tabi tutulmuştur.

Sınırlı güvence görüşüne ulaşmak için [tıklayınız](#).

2025 TSRS Raporu

Kurumsal Profil



Rönesans Holding Hakkında

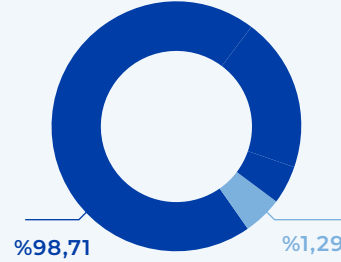
Rönesans Holding, güçlü mühendislik ve sağlam finansal yapısıyla, uluslararası pazarda kalıcı değer yaratmayı hedeflemektedir.

Rönesans Holding, 1993 yılında inşaat sektöründe temellerini atarak faaliyetlerine başlamış, yıllar içinde etki alanını genişleterek ana pazarlarda öncü bir inşaat ve yatırım şirketi haline gelmiştir. Rönesans Holding, bugün Türkiye ve Avrupa başta olmak üzere, Hollanda'dan Karayiplere, Orta Asya'dan Afrika'ya uzanan geniş bir coğrafyada; inşaat, enerji, sağlık, gayrimenkul ve endüstriyel yatırımlar alanlarında ana müteahhit ve yatırımcı olarak faaliyet göstermektedir. Vizyonu ve küresel çapta edindiği deneyimle girdiği alanlarda fark yaratan Rönesans Holding, başlangıçta inşaat sektörüyle temellerini atmış, ancak zamanla gayrimenkul, sağlık, enerji ve endüstriyel yatırımlar alanlarında da güçlü bir ana müteahhit ve yatırımcı kimliği kazanarak sürdürülebilir projelere imza atmıştır. Bu projeleri hayata geçirirken, toplumsal ve çevresel faydaları öncelikli olarak gözetmektedir.

Güçlü mühendislik yetkinliği, sağlam finansal yapısı ve sürekli gelişimi merkeze alan iç stratejileriyle, uluslararası pazarda kalıcı ve dönüştürücü bir değer yaratmayı hedeflemektedir. Rönesans Holding, bünyesinde barındırdığı güçlü şirketleri ile sadece inşaat sektöründe değil, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda dönüşüm yaratarak sürdürülebilir kalkınmaya katkı sağlamak için tüm gücüyle çalışmaktadır.

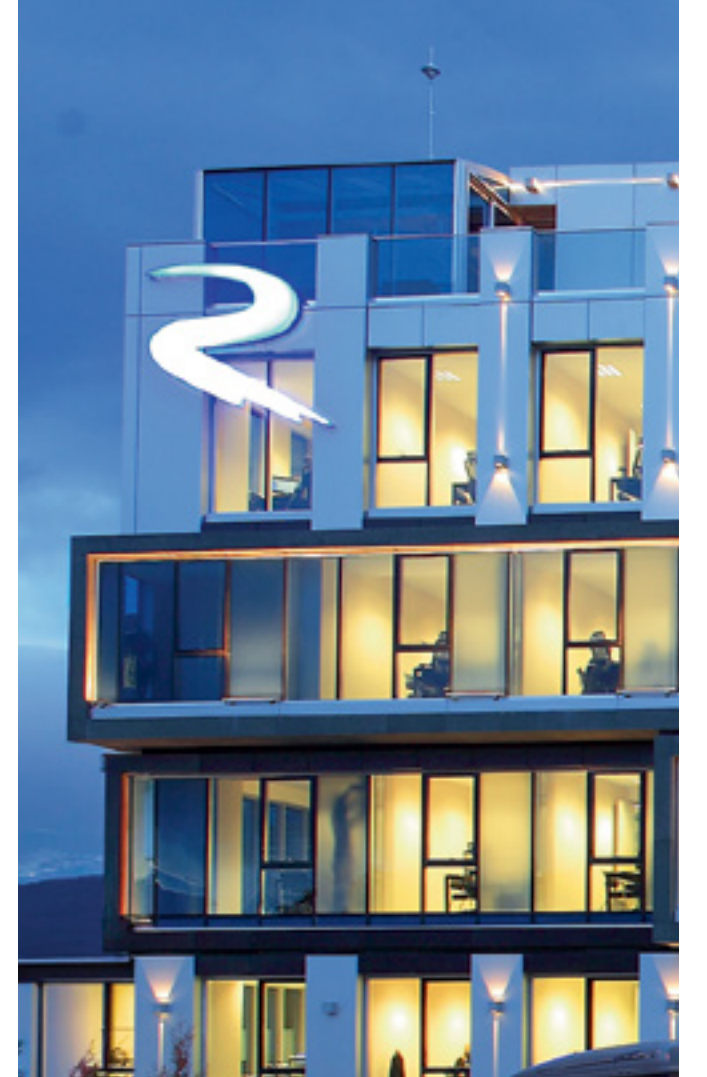
RÖNESANS HOLDING ORTAKLIK YAPISI

■ Ilıcak Ailesi
■ IFC



Faaliyet gösterdiği her pazarda yenilikçi projeler geliştirerek, evrensel rekabet ilkeleri çerçevesinde uzun vadeli başarıyı ve istikrarlı büyümeyi hedeflemektedir.

Sermaye çekme ve finansman sağlama konusundaki yetkinliğiyle Rönesans Holding, uluslararası finans piyasalarında güvenilir bir paydaş olarak konumlanmaktadır. 30 yılı aşkın sektörel deneyimiyle Rönesans Holding, faaliyet alanlarını genişletirken iş modelini de sürekli olarak çeşitlendirmekte ve geliştirmektedir.



Rönesans Holding, bugün 40 ülkede 64'ten fazla milletten 40.000'den fazla çalışanıyla sürdürülebilir değer yaratma misyonuyla ilerlemektedir.

Farklı sektörlerdeki uzmanlığını, çalışanlarının çok disiplinli bakış açısı ve deneyimiyle destekleyerek büyümesini sürdüren şirket, bugün 40 ülkede 64'ten fazla milletten 40.000'den fazla çalışanıyla küresel standartları ve yerel dinamikleri bir araya getirmekte, sürdürülebilir değer yaratma misyonuyla ilerlemektedir.

2024 yılında Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için gerçekleştirilen halka arzın ardından sermaye piyasalarındaki görünürlüğün artmasıyla birlikte, Rönesans Holding paylarına yatırım yapan fon sayısı ve kurumsal yatırımcı çeşitliliği genişlemiştir. Bu durum yatırımcı tabanının derinleşmesine katkı sağlamıştır. Yönetim, sürdürülebilir büyüme hedefleri doğrultusunda kurumsal yatırımcı tabanını güçlendirmeye yönelik çalışmalarını önümüzdeki dönemlerde de sürdürmeyi amaçlamaktadır.

2025 yılı içerisinde, organizasyonel yapının güçlendirilmesi ve operasyonel verimliliğin artırılması amacıyla, %100 bağlı ortaklık olan Rönesans Varlık Yönetimi A.Ş. (ROY) faaliyete geçirilmiştir.



Bu yapılanma ile alışveriş merkezlerinin yönetimi, teknik operasyonların yürütülmesi, bakım-onarım süreçleri ve varlık yönetimine ilişkin operasyonel faaliyetlerin daha etkin ve merkezi bir yapı altında yönetilmesi amaçlanmaktadır.

Söz konusu adım; operasyonel süreçlerde uzmanlaşmanın artırılması, yönetim süreçlerinin daha etkin ve şeffaf hale getirilmesi ile varlık performansının ve operasyonel verimliliğin yükseltilmesini hedefleyen, Rönesans Holding'in uzun vadeli stratejik öncelikleriyle uyumlu bir organizasyonel yapılandırma niteliği taşımaktadır. Mevcut analizler doğrultusunda, ROY'un RGY'nin risk ve fırsat profili üzerinde önemli düzeyde bir etki yaratmadığı tespit edilmiştir.

Finansal tarafta ise Rönesans Holding, yeni kaynak yaratımının yanı sıra kurumsal yatırımcı ilişkilerini güçlendirmeye odaklanan bir yaklaşım benimsemektedir. Avrupa, Birleşik Krallık ve Dubai başta olmak üzere farklı finans merkezlerinde gerçekleştirilen roadshow'lar, yatırımcı konferansları ve bire bir toplantılar aracılığıyla yerli ve yabancı fonlar ile kurumsal yatırımcılarla temaslara sürdürülmektedir.

2016 yılında Dünya Bankası Grubu üyesi Uluslararası Finans Kurumu (IFC) ile imzalanan stratejik ortaklık, Rönesans Holding'in Afrika başta olmak üzere uluslararası piyasalarda büyümesine katkıda bulunmayı hedeflemektedir. Afrika, Orta Doğu ve Kafkas ülkelerinde yeni yatırımlar planlayan Rönesans Holding, IFC'nin desteğiyle bu bölgelerdeki varlığını güçlendirmeyi amaçlamaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım Hakkında

Rönesans Gayrimenkul Yatırım, projelerini sağlam ve öngörülebilir bir yönetim çerçevesinde hayata geçirmektedir.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım, ortaklık yapısının gücünü; pay sahipliği yapısının açık ve şeffaf şekilde tanımlanması, mülkiyet ve kontrol ilişkilerinin netliği ve bu yapının yönetim süreçlerinin etkinliğini desteklemesi üzerine inşa etmektedir.

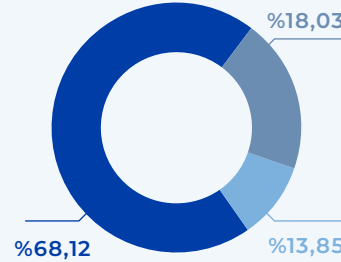
Şirketin çıkarılmış sermayesi 331.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli olmak üzere toplam 331 milyon adet nama yazılı paydan oluşmaktadır. Ortaklar, sahip oldukları pay oranları doğrultusunda, şirketin büyüme vizyonu ve sürdürülebilirlik hedefleriyle uyumlu şekilde yönetime katkı sağlamaktadır.

Şirketin en büyük pay sahibi, %68,12 oranıyla Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları Anonim Şirketi'dir.

Bu pay oranı, Rönesans Holding'in gayrimenkul sektöründeki güçlü konumunu ve kurumsal deneyimini yansıtmakta olup, şirketin stratejik yönetim anlayışına istikrar ve uzun vadeli bakış açısı kazandırmaktadır. Bu yapı sayesinde Rönesans Gayrimenkul Yatırım, Rönesans Holding'in global vizyonu, sektörel bilgi birikimi ve güçlü finansal altyapısından faydalanarak projelerini sağlam ve öngörülebilir bir yönetim çerçevesinde hayata geçirmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIK YAPISI

- Rönesans Varlık
- Diğer
- GIC Private



Ortaklar arasında %13,85 pay oranı ile önemli bir konuma sahip olan GIC Private Limited, şirketin uluslararası sermaye yapısında stratejik bir paydaş olarak yer almaktadır. Bu ortaklık yapısı, şirketin sürdürülebilir büyüme hedefleri doğrultusunda istikrarlı bir sermaye tabanına sahip olmasına katkı sağlamaktadır.

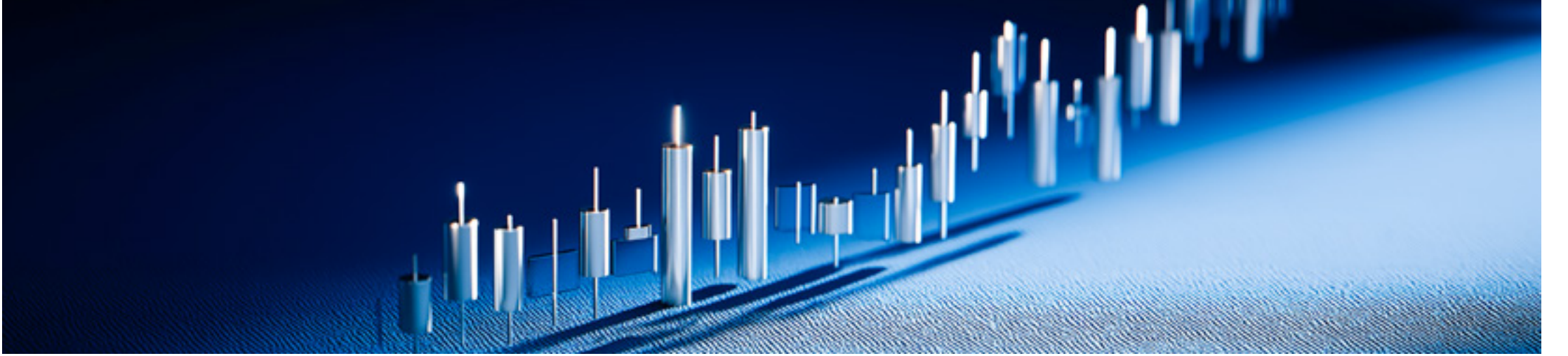
Rönesans Gayrimenkul Yatırım, Nisan 2024'te başarıyla tamamladığı halka arz süreciyle sermaye piyasalarındaki varlığını güçlendirmiştir.



Bu kapsamda, toplam sermayesinin %10,08'ine karşılık gelen 33.357.450 TL nominal değerli pay, 17-19 Nisan 2024 tarihleri arasında yatırımcıların talebine sunulmuştur. Halka arz fiyatı pay başına 135,00 TL olarak belirlenmiş olup, şirket payları 26 Nisan 2024 itibarıyla Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. Halka açıklık oranının artmasıyla birlikte şeffaflık, hesap verebilirlik ve kurumsal yönetim ilkeleri daha da güçlendirilmiş; yatırımcı güveninin pekiştirilmesine katkı sağlanmıştır.

Geriye kalan diğer %18,03'lük payların içerisindeki %15,9 kadarı ise halka açık statüsündedir.

Şirketin sermayesi; 168.810.000,00 TL nominal değerli 168.810.000 adet A grubu pay ile 162.190.000,00 TL nominal değerli 162.190.000 adet B grubu paydan oluşmaktadır. A grubu paylar, esas sözleşme kapsamında yönetim kuruluna aday gösterme ile yönetim kurulu başkanı ve başkan vekilinin aday gösterilmesine ilişkin imtiyazlara sahiptir. B grubu paylar ise herhangi bir imtiyaz taşımamaktadır.



ORTAKLIK SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ KOTE EDİLDİĞİ DİĞER BORSALAR VE İŞLEM GÖRDÜĞÜ TEŞKİLATLANMIŞ PİYASALAR



Kote Edilen
veya İşlem
Gören Sermaye
Piyasası
Araçının Türü

PAY PİYASASI



Kotasyon veya
İşlem Görmeye
Başlama
Tarihi

26.04.2024



İlgili Piyasanın
veya Borsanın
Bulunduğu
Ülke

TÜRKİYE



İlgili Piyasanın
veya Borsanın
İsmi

BORSA İSTANBUL



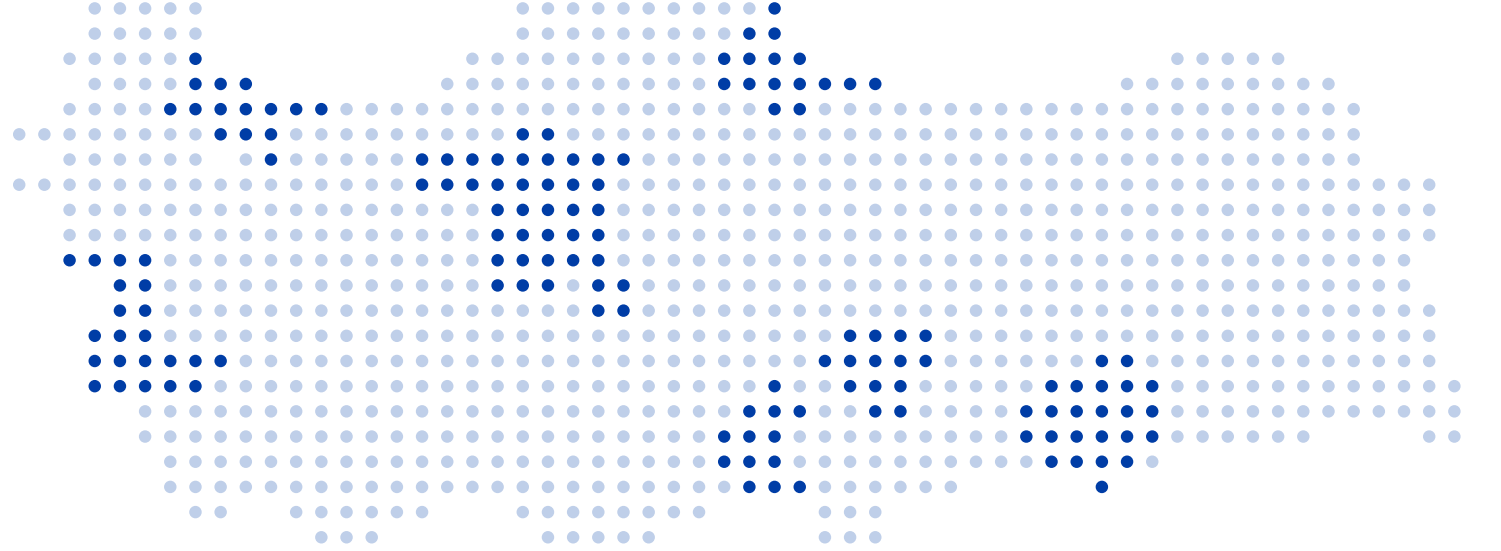
Piyasanın veya
Borsanın
İlgili Pazarı

YILDIZ PAZAR

BAĞLI ORTAKLIKLAR VE UNVANLARI	ŞİRKET MERKEZİ	FAALİYET KONUSU	FAALİYET ALANI
Akaretler Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Ayazağa Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Bahariye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis
Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis
Cevizli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis ve AVM
Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Rönesans Yönetim A.Ş.	Türkiye, Ankara	Varlık Yönetimi	Yönetim
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis ve AVM
Selimiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis ve AVM
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Yakacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
İŞTİRAKLER VE UNVANLARI	ŞİRKET MERKEZİ	FAALİYET KONUSU	FAALİYET ALANI
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa

Operasyon Haritası

RGY operasyon ağı; güçlü bölgesel varlığı ve entegre yönetim yapısı doğrultusunda, Türkiye'nin dört bir yanında değer yaratımı ve istihdam üretimini kapsayacak şekilde bütüncül bir yapı içerisinde sürdürülmektedir.



Ofisler İSTANBUL



Ofis

Hilltown Ofis

Piazza Ofis

RönesansBiz Küçükya

1. ve 2. Bölge İSTANBUL



AVM

Hilltown Küçükya

İstanbul Optimum
Premium Outlet

Kozzy

Maltepe Piazza

Maltepe Park

3. Bölge İZMİR



AVM

İzmir Optimum

Hilltown Karşıyaka

4. Bölge ANKARA & SAMSUN



AVM

Ankara Optimum
Outlet

Samsun Piazza

5. Bölge ADANA, ŞANLIURFA ve KAHRAMANMARAŞ



AVM

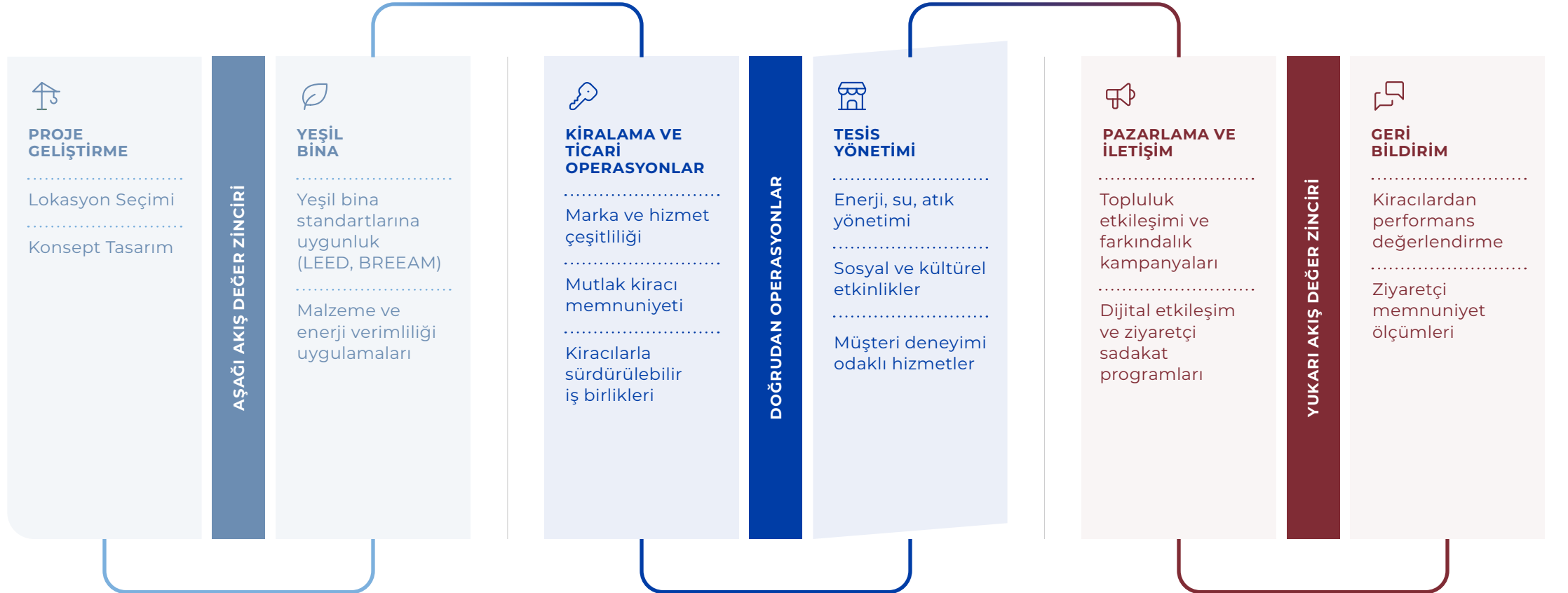
Adana Optimum

Şanlıurfa Piazza

Kahramanmaraş Piazza

İş Modeli ve Değer Zinciri

Faaliyetler, değer zincirinin Aşağı Akış, Doğrudan Operasyonlar ve Yukarı Akış aşamalarını kapsayacak şekilde bütüncül ve entegre bir yapı içerisinde yönetilmektedir.



2025 TSRS Raporu

Yönetişim



Yönetişimde Roller ve Sorumluluklar

Yönetim Kurulu üyeleri, sahip oldukları sektörel deneyim ve liderlik yetkinlikleriyle şirketin stratejik vizyonunun hayata geçirilmesinde etkin rol üstlenmektedir.

YÖNETİM KURULU

Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın Yönetim Kurulu, güçlü kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda yapılandırılmış olup şirketin sürdürülebilir büyüme stratejilerine yön veren en üst karar organı konumundadır. Toplam iş tecrübesi ortalaması **27** yıl, ortalama yaşı **50,5** olan Yönetim Kurulu; ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam altı üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri, sahip oldukları sektörel deneyim ve liderlik yetkinlikleriyle şirketin stratejik vizyonunun hayata geçirilmesinde etkin rol üstlenmektedir. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Ana Sözleşmesi'nde tanımlanan yetki ve sorumluluklar çerçevesinde görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini, uzun yıllara dayanan deneyimi ve liderlik birikimiyle İpek Ilıcak Kayaalp yürütmektedir. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevini ise finansal ve yönetsel alanlarda geniş tecrübeye sahip Kamil Yanıkömeroğlu üstlenmektedir. Yönetim Kurulu üyelerinden Sercan Yüksel ile birlikte icrada görevlidir. Yönetim Kurulu Üyesi Özgür Canbaş ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Ebru Dildar Edin ve Deran Taşkiran ise uluslararası finans, yatırım ve kurumsal yönetim alanlarındaki deneyimleriyle karar alma süreçlerine objektif bakış açısı kazandırmaktadır.

Bağımsız yönetim anlayışı kapsamında, Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında görev almalarına ilişkin özel bir kısıtlama uygulanmamakta olup, etik ilkeler ve kurumsal yönetim çerçevesinde profesyonel sorumluluklarını yerine getirmeleri esas alınmaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını zedeleyecek herhangi bir durum bulunmadığı, ilgili raporlama döneminde yapılan değerlendirmeler sonucunda teyit edilmiştir. Bu çerçevede, Yönetim Kurulu karar alma süreçlerinde tarafsızlık ve şeffaflık ilkeleri gözetilmektedir.



Yönetim Kurulu, 2025 yılı içerisinde toplam **3 toplantı** gerçekleştirmiştir. Bu toplantılar sonucunda **59 adet karar** alınmıştır.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

İPEK ILICAK KAYAALP
Yönetim Kurulu Başkanı



KAMİL YANIKÖMEROĞLU
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı



ÖZGÜR CANBAŞ
Yönetim Kurulu Üyesi



SERCAN YÜKSEL
Yönetim Kurulu Üyesi



DERAN TAŞKIRAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



EBRU DİLDAR EDİN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÖZGEÇMİŞLERİ

İPEK ILICAK 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.

İpek Ilıcak Kayaalp, Rönesans Eğitim Vakfı Mütevelli Heyeti ve Yönetim Kurulu üyesidir ve çeşitli önemli sivil toplum kuruluşlarında aktif olarak çalışmalar yürütmektedir. Rönesans'ın 2023 Gaziantep-Kahramanmaraş Depremleri sonrasında ortaya koyduğu yardım çalışmaları neticesinde, 2024 itibarıyla UNICEF Türkiye İş Danışma Kurulu Üyesi olmuştur.

KAMİL YANIKÖMEROĞLU

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 Başkanlığı ve Rönesans Concessions 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'nde ekonomi bölümünde lisans 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 Grubu CFO pozisyonuna atanmıştır. Yüksel, Holding'in çeşitli şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir.

DERAN TAŞKIRAN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Deran Taşkiran, ODTÜ Ekonomi bölümünü bitirdikten sonra Amerika'da Yale Üniversitesinde Ekonomi doktorası 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.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÖZGEÇMİŞLERİ

EBRU DİLDAR EDİN

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.



KOMİTELER

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu sağlamak ve yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermek ve yardımcı olmak amacıyla kurulmuştur. Komite başkanlığında Kurumsal Finans birimi görev alır. Kurumsal Yönetim Komitesi 6 aylık periyotlarla toplanır.

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 Kurulu'na önerilerde bulunur.

Komitenin 2025 yılında gerçekleşen en önemli çıktısı kurumsal yönetim faaliyetlerinin yerine getiriliyor olmasıdır. 2025 yılında Kurumsal Finans Komitesi'nin 2 toplantısına katılım oranı %100 olarak belirlenmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; şirketin varlığını, gelişmesini, devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespitinin yapılması, gerekli önlemlerin uygulanması ve yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım; çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) ilkelerini kurumsal stratejisinin merkezine entegre etmektedir.



Komite başkanlığında Finansal Raporlama birimi görev alır. Riskin Erken Saptanması Komitesi 3 aylık periyotlarla toplanır. 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 Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirler, uygulamasını ve bunlara uyulmasını sağlamaya çalışır. Komitenin 2025 yılında gerçekleşen en önemli çıktısı finansal risklerin düzenli ve düzgün şekilde yönetiliyor olmasıdır.

2025 yılında Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 6 toplantısına katılım oranı %100 olarak belirlenmiştir.

Sürdürülebilirlik Komitesi

Rönesans Gayrimenkul Yatırım, sürdürülebilirliği iş yapış biçiminin ayrılmaz bir parçası olarak ele almakta; çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) ilkelerini kurumsal stratejisinin merkezine entegre etmektedir.

Uzun yıllardır ilgili birimlerin koordinasyonunda ve üst yönetimin rehberliğinde yürütülen sürdürülebilirlik çalışmaları, halka arz süreciyle birlikte daha sistematik ve kurumsal bir yapıya kavuşturulmuştur.

Bu doğrultuda, 2024 yılında sürdürülebilirlik komitesi yönetmeliği çerçevesinde RGY Sürdürülebilirlik Komitesi kurulmuş ve Genel Müdür başkanlığında faaliyetlerine başlamıştır. ROY-RGY yapılanması süreci nedeniyle, 2025 yılı boyunca komite toplantıları düzenli olarak gerçekleştirilememiştir. Bununla birlikte, Ağustos 2025'te düzenlenen geniş katılımlı strateji toplantısını takiben, RGY bünyesindeki tüm faaliyetleri kapsayan aylık faaliyet raporlaması uygulaması hayata geçirilmiştir. Sürdürülebilirlik kapsamındaki faaliyetlerin operasyonel sorumluluğu Sürdürülebilirlik, Enerji ve Çevre Müdürlüğü bünyesinde yürütülmekte olup, ilgili çalışmalar Sürdürülebilirlik Komitesi Başkanı'nın gözetimi ve onayı ile hayata geçirilmektedir.

Komitenin temel görev ve sorumlulukları arasında, sürdürülebilirlik kapsamındaki risk ve fırsatların belirlenmesi, değerlendirilmesi ve proaktif bir yaklaşımla yönetilmesi yer almaktadır. Bu kapsamda, 2024 yılı içerisinde ilgili departman yöneticilerinin katılımıyla bir iklim ve sürdürülebilirlik riskleri atölyesi düzenlenmiştir. Atölye çalışmasında belirlenen riskler; rakip analizleri ve uzman görüşleriyle desteklenerek ele alınmış, risklerin gerçekleşme ihtimali ile çevresel, sosyal ve finansal etkileri değerlendirilmiş ve öncelikli olarak izlenmesi gereken risk alanları tanımlanmıştır.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın finansal raporlama süreçlerinin doğruluk ve şeffaflık içinde yürütülmesini sağlamak amacıyla kurulmuş olup, bağımsız yönetim kurulu üyelerinden oluşmaktadır.



Denetim Komitesi, finansal tabloların gerçeği yansıttığından emin olmak için titiz bir inceleme süreci yürütmektedir.

Bu komitenin temel görevi, şirketin muhasebe, finans ve denetim mekanizmalarının etkinliğini sağlamak, iç denetim süreçlerini ve yasal düzenlemelere tam uyum sağlandığını gözden geçirmektir. Bağımsız denetim kuruluşlarıyla koordineli çalışan Denetim Komitesi, finansal tabloların gerçeği yansıttığından emin olmak için titiz bir inceleme süreci yürütmektedir.

Aynı zamanda, şirket içi iç kontrol sistemlerinin işlerliğini kontrol ederek, olası hata veya usulsüzlükleri önleyici tedbirlerin alınmasını sağlamakla yükümlüdür. Denetim Komitesi, iç denetim departmanının raporlarını düzenli olarak gözden geçirerek, Yönetim Kurulu'na gerekli bildirimleri yapar ve şirketin mali sağlığını koruyucu önlemler alınmasını önerir. Denetim komitesi şirketin iştirakleri ile Denetim Grup Başkanlığı arasındaki koordinasyonun ve iletişimin sağlıklı bir şekilde işlenmesini gözetir.

Denetim Komitesi, yıl içerisinde en az dört kez toplanarak şirketimizin finansal durumunu ve süreçlerini titizlikle denetlemektedir. 2025 yılında Denetim Komitesi'nin dört toplantısına katılım oranı %100 olarak belirlenmiştir.

Sürdürülebilirlik Yönetişi

Rönesans Gayrimenkul Yatırım, sürdürülebilirliği iş yapış biçiminin ayrılmaz bir parçası olarak konumlandırmaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım, sürdürülebilirliği iş yapış biçiminin ayrılmaz bir parçası olarak görmektedir; çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) ilkelerini kurumsal stratejisinin merkezine entegre etmektedir. Uzun yıllardır ilgili birimlerin koordinasyonunda ve üst yönetimin rehberliğinde yürütülen sürdürülebilirlik çalışmaları, halka arz süreciyle birlikte daha sistematik bir yapıya kavuşmuştur. Bu kapsamda, 2024 yılında sürdürülebilirlik komitesi yönetmeliği çerçevesinde RGY Sürdürülebilirlik Komitesi kurulmuş ve Genel Müdür başkanlığında faaliyetlerine başlamıştır.

Komitenin temel görev ve sorumlulukları arasında, sürdürülebilirlik kapsamındaki risk ve fırsatların belirlenmesi ve bunların proaktif bir yaklaşımla yönetilmesi yer almaktadır. 2024 yılı içerisinde tüm departman yöneticilerinin katılımıyla iklim ve sürdürülebilirlik riskleri atölyesi düzenlenmiş; bu çalışmada öne çıkan tüm riskler ortaya koyulmuştur.

Rakip analizi ve uzman görüşleriyle desteklenen bu süreçte, risklerin gerçekleşme ihtimali ile çevresel, sosyal ve finansal etkileri değerlendirilmiş ve öncelikli olarak izlenmesi gereken riskler belirlenmiştir.

Sürdürülebilirlik Komitesi'nin bir sonraki aşamadaki görevi, bu risklerin düzenli olarak takip edilmesini sağlayacak izleme ve değerlendirme sistemini kurmak olacaktır.



KOMİTENİN TEMEL GÖREV VE SORUMLULUKLARI

- Şirketin sürdürülebilirlik ile ilgili risk ve fırsatlarının değerlendirilmesini sağlamak, sürdürülebilirlik stratejilerini ve hedeflerini belirlemek ve geliştirmek.
- Sürdürülebilirlikle ilgili güncel ulusal ve uluslararası gelişmelerin takibini yapmak ve bu doğrultuda Yönetim Kurulu'na mevcut strateji, politika ve uygulamaların gelişimi için tavsiyelerde bulunmak;
- Şirketin Sürdürülebilirlik ve ÇSY alanlarındaki risklerin ve fırsatların tespit edilmesi ve diğer ilgili birimlerle gerekli iş birliğinin sağlanarak proaktif bir şekilde yönetilmesini sağlamak.
- Şirketin sürdürülebilirlik ve ÇSY performansını izlemek, değerlendirmek ve raporlamak.
- Sürdürülebilirlik hakkında yayımlanan yasal yükümlülükler Şirket'in uyumunun sağlanıp sağlanmadığını kontrol etmek ve Kurul'un talep ettiği raporları hazırlayıp Yönetim Kurulu'na sunmak.
- Sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve uygulamalarının Şirket'in tüm paydaşları tarafından benimsenmesini sağlamaya yönelik iletişimini, ilgili konularda gerekli eğitimlerin düzenlenmesini ve gerekli görülen konularda paydaş katılımının koordinasyonunu sağlamak.
- Çalışma grupları ile koordineli çalışarak şirket hedef ve stratejilerine uygun çalışmaları yürütmek.
- Çalışanlar, tedarikçiler ve paydaşlarla iş birliği yaparak sürdürülebilirlik konularında en iyi uygulamaları paylaşmak ve yaymak.
- Önceki toplantılarda belirlenen aksiyonların takibini yapmak.

Sürdürülebilirlik Komitesi, şirketin sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili ile ilgili risk ve fırsatlarının değerlendirilmesini sağlamak, sürdürülebilirlik stratejilerini oluşturmak, politikalarını belirlemek ve tüm iş süreçlerine entegre etmekle yükümlüdür. Genel Müdür Yağmur Yaşar, Sürdürülebilirlik Komitesi'nin başkanlığını yürütmekte ve tüm sürdürülebilirlik çalışmalarını yakından takip etmektedir.

Sürdürülebilirlik Komitesi; finans, teknik-işletme, hukuk, varlık yönetimi, kiralama, kurumsal iletişim, insan kaynakları, pazarlama, iş sağlığı ve güvenliği ile çevre ve sürdürülebilirlik birimlerinden temsilcilerin katılımıyla oluşturulmuştur.

Komite, sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği alanlarındaki derinlemesine bilgi ve deneyime sahip uzmanlardan oluşmakta olup, iklimle ilgili risk ve fırsatlara etkili bir şekilde yanıt verebilmek için gereken beceri ve yetkinlikleri bünyesinde barındırmaktadır.

Komite Başkanı, toplantı gündemini belirlemekten; komite üyelerinin sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili politika, risk ve fırsatları, taahhütleri, hedefleri ve temel performans göstergelerini etkili bir şekilde belirlemesi, değerlendirmesi ve izleyebilmesi için gerekli bilgiye erişimlerini sağlamaktan sorumludur. Gerekli durumlarda eğitim veya dış destek olanakları sunulmasını da sağlamaktadır. Ayrıca, çalışma grupları ile komite arasındaki koordinasyonu gözetmek, Komite'nin, üyelerinin ve çalışma gruplarının performansını yıllık olarak gözden geçirip sonuçları Yönetim Kurulu'na sunmak da başkanın sorumlulukları arasındadır.

Stratejilerimizin etkinliğini izlemek ve denetlemek amacıyla belirli faaliyetlerin takibinin yapıldığı aylık stratejik sunumlar gerçekleştirilmektedir.

Komite Genel Sekreterliği, Sürdürülebilirlik birimi tarafından yürütülmektedir. Genel Sekreter, toplantı öncesinde komite gündemini ve görüşülecek konulara ait sunum materyallerini üyelere iletmekle yükümlüdür. Toplantı sonrasında ise, ele alınan konulara yönelik alınacak önlemleri içeren toplantı tutanaklarını hazırlayarak Komite Başkanı ve üyelerine sunmaktadır.

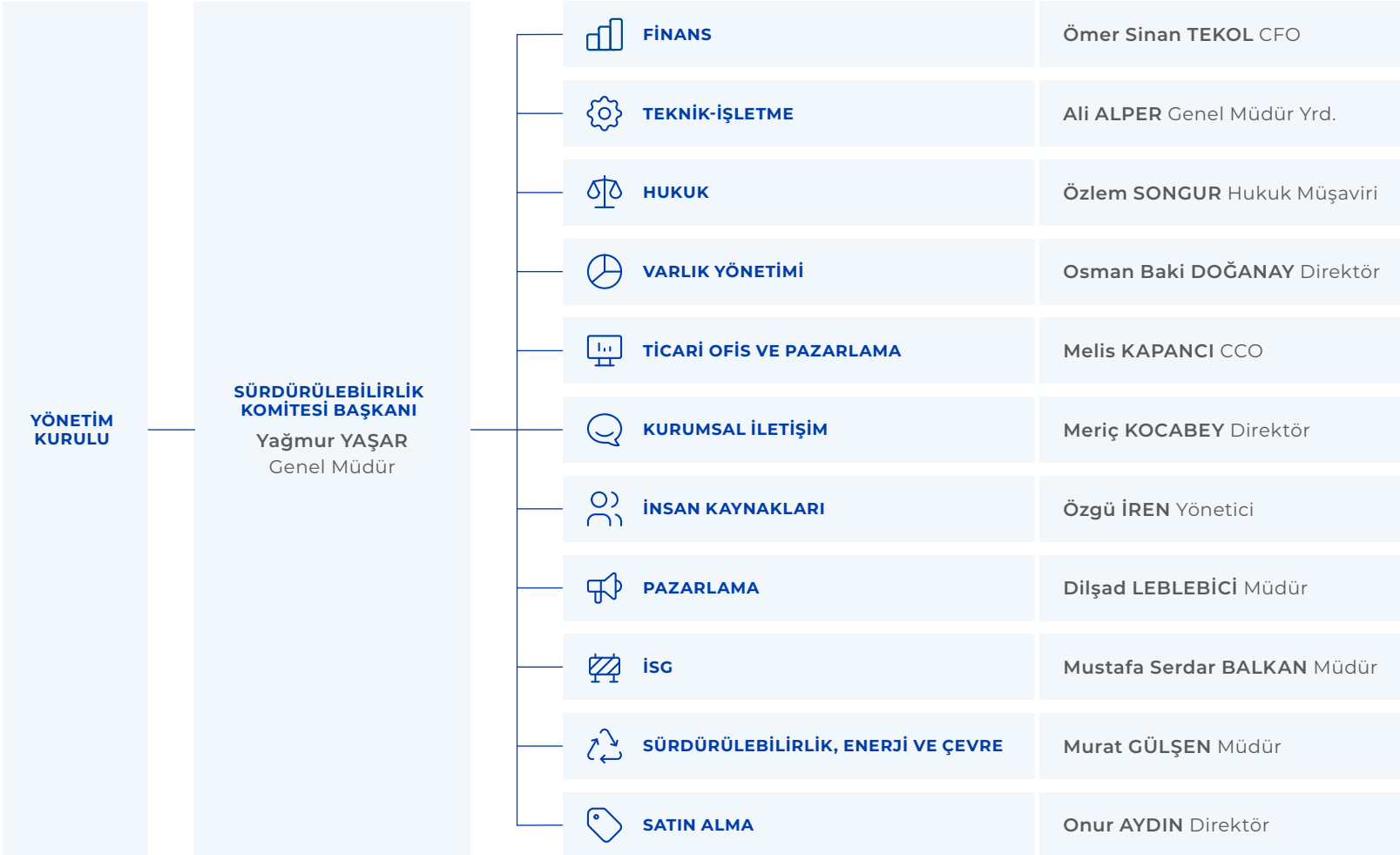
Mümkün olduğu sürece her üç ayda bir düzenli toplantılar gerçekleştirerek sürdürülebilirlik hedeflerimizin gerçekleşme oranlarını değerlendiren Komite, güncel gelişmeler ışığında yeni yol haritaları oluşturmakta ve şirketin sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk, fırsatlarını ve stratejilerini belirleyerek bunları hayata geçirme konusunda karar almaktadır. Sürdürülebilirlik ile ilgili performans metrikleri, raporlama yılı itibarıyla ücretlendirme politikalarına henüz dahil edilmemiştir. Ancak, söz konusu metriklerin gelecek yıllarda; sürdürülebilirlik hedefleri ile iklim ve sürdürülebilirlik kaynaklı risk ve fırsat yönetimi arasında daha güçlü bir uyum sağlanması amacıyla ücretlendirme politikalarına entegre edilmesi planlanmaktadır.

İklim ve sürdürülebilirlik hedeflerine dayalı performans metriklerinin ücretlendirme politikalarına dahil edilmesini takiben, ilgili izleme, raporlama ve iç denetim mekanizmalarının da bu metrikleri kapsayacak şekilde yapılandırılması öngörülmektedir. Süreç henüz planlama aşamasında olduğundan, uygulamaya ve denetleme mekanizmalarına ilişkin detaylar gelecek raporlama dönemlerinde paylaşılacaktır.

Yönetim Kurulu ve ilgili birimler, sürdürülebilirlik risk ve fırsatlarını sürekli olarak izlemekte ve bu doğrultuda stratejiler geliştirmektedir. Ayrıca, stratejilerimizin etkinliğini izlemek ve denetlemek amacıyla belirli faaliyetlerin takibinin yapıldığı aylık stratejik sunumlar gerçekleştirilmektedir. İklimle ilgili risk ve fırsatlar konusu üst yönetimden alınan onay ve yöneticilerle 3 ayda bir yapılan düzenli değerlendirmelerle birlikte sürekli olarak takip edilmekte ve bu doğrultuda stratejiler geliştirmekte olup, hem iklim ile ilgili risk ve fırsatlar süreçlerinin hem de sürdürülebilirlik risk ve fırsatlar süreçlerinin başarılı bir şekilde yürütülmesi sağlanmaktadır.

Yönetim organlarında yer alan üyelerin sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatları değerlendirme kapasitesi, sahip oldukları profesyonel deneyim, akademik geçmiş ve sektör bilgisi dikkate alınarak değerlendirilmektedir. Yönetim Kurulu Üyeleri; finans, varlık yönetimi, inşaat, yatırım, strateji, perakende, tüketici ürünleri, dijital dönüşüm, sürdürülebilir finans, sürdürülebilirlik ve sürdürülebilir kalkınma gibi alanlarda uzun yıllara dayanan yöneticilik deneyimlerine sahiptir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ



Sürdürülebilirlik Komitesi, şirketin sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk, fırsatlarını ve stratejilerini belirleyerek bunları hayata geçiren kararlar almaktadır.

ÇALIŞMA GRUPLARI

Sürdürülebilirlik çalışma grupları, 2025 yılında gerçekleştirilen ve yönetim yapısında önemli değişikliklere sebep olan ROY-RGY ayrımı sebebiyle, 2026 yılı içerisinde gözden geçirilecektir.

Bu kapsamda söz konusu yapılanmanın 2026 yılı içerisinde hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

Bu geçiş sürecinde, önceki yılda olduğu gibi Holding bünyesindeki çalışma gruplarına katılım yoluyla ilgili süreçler izlenmeye devam edilmektedir.

2025 TSRS Raporu

Strateji



Strateji

BREEAM ve LEED sertifikalı binalarımızla yeşil bina kriterlerine uygun yapılar inşa edildiği ve işletildiği ispatlanmaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım'da, Rönesans Holding'in uzun vadeli değer yaratma anlayışı ile paralel olarak uluslararası standartlara uygun projeler geliştirerek sürdürülebilir kalkınma hedeflerine katkı sağlanmaktadır. Rönesans Holding'in 2015 yılında BM Küresel İlkeler Sözleşmesi'ni imzalaması ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım da faaliyetlerini bu ilkelere uygun olarak şekillendirmeye başlamıştır. Ayrıca, sürdürülebilirlik performansını değerlendirmek amacıyla iç ve dış paydaşlarla düzenli olarak etkileşimde bulunulmakta, görüş ve beklentileri doğrultusunda süreçler sürekli iyileştirilmektedir.

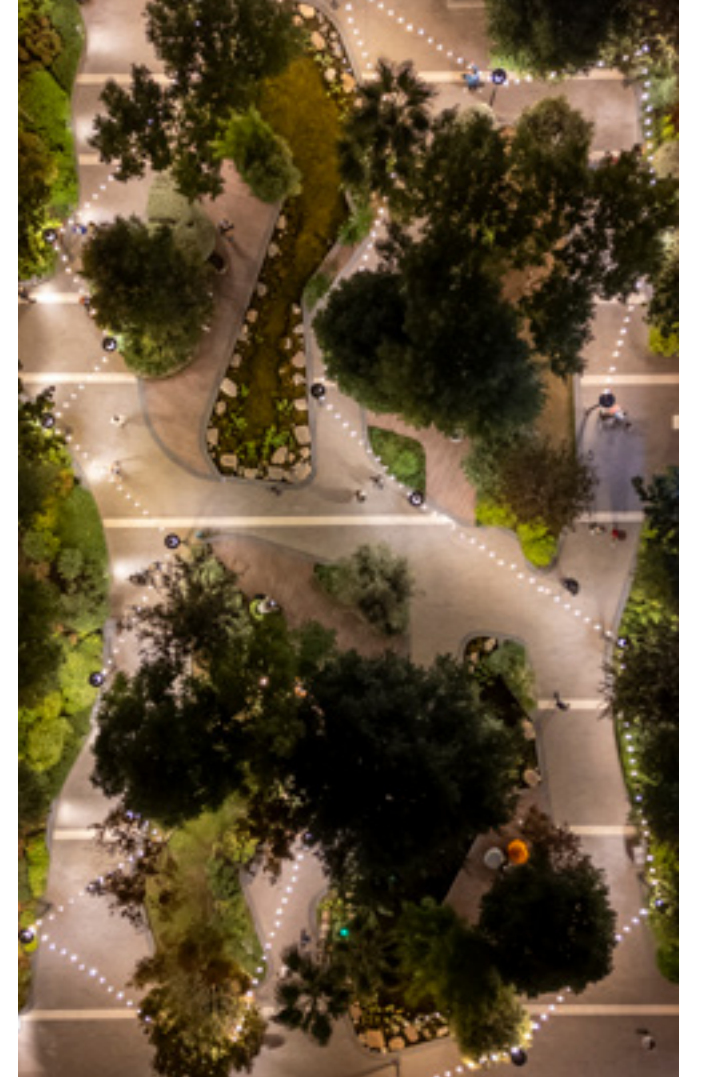
2017 yılından bu yana sürdürülebilirlik çalışmaları sistematik bir şekilde sürdürülmektedir. Binaların çevresel etkilerini azaltmak öncelikli hedefler arasındadır. Bu doğrultuda, projeler, tasarım aşamasından itibaren yeşil bina kriterlerine uygun olarak geliştirilmektedir. Enerji verimliliği yüksek, çevre dostu sistemlerle donatılmış yapılar inşa ederek karbon ayak izi minimize edilmekte ve kaynak kullanımı en verimli şekilde yönetilmektedir.

BREEAM ve LEED sertifikalı binalarımızla yeşil bina kriterlerine uygun yapılar inşa edildiği ve işletildiği ispatlanmaktadır. ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi ve ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi belgeleri doğrultusunda süreçler uluslararası standartlara uygun hale getirilerek, çevre ve enerji yönetiminde öncü bir rol üstlenilmektedir. Çalışanların bu süreçte aktif katılımını sağlamak amacıyla farkındalık eğitimleri düzenlenmekte ve bilinçlendirme çalışmalarına önem verilmektedir.

Ayrıca, çalışanlar ve alt yükleniciler için Çevre Mevzuatı, Çevre Bilinci, Sürdürülebilirlik, Sıfır Atık Yönetimi, Sızıntı-Döküntü Müdahale ve Su Verimliliği gibi konularda uzman çevre mühendisleri tarafından eğitimler sağlanmaktadır. Düzenli olarak gerçekleştirilen bu eğitimler, çalışanların sürdürülebilirlik konusundaki bilgi seviyesini artırmakta ve kurumsal farkındalığı güçlendirmektedir. Sürdürülebilirlikle ilgili güncel gelişmeler ise iç iletişim kanalları ve sosyal medya aracılığıyla çalışanlara duyurulmaktadır.



Rönesans Gayrimenkul Yatırım olarak, çalışanlar ve alt yükleniciler için **Çevre Mevzuatı, Çevre Bilinci, Sürdürülebilirlik, Sıfır Atık Yönetimi, Sızıntı-Döküntü Müdahale ve Su Verimliliği** gibi konularda uzman çevre mühendisleri tarafından eğitimler verilmektedir.



Sektörel Trendlere Uyum

Tüm operasyonlarda karbon ayak izinin azaltılmasına yönelik çalışmalar yürütülmekte, enerji yönetimini optimize eden dijital çözümler geliştirilmektedir.

Karbon Nötr ve Net Sıfır Hedefleri

Karbon nötr ve net sıfır hedefleri, gayrimenkul sektörünün geleceğini şekillendiren en önemli konular arasında yer almaktadır. Binaların enerji tüketimini minimize etmek, yenilenebilir enerji kaynaklarını entegre etmek ve karbon dengeleme mekanizmalarından yararlanmak, şirketlerin sürdürülebilirlik stratejilerinin temel unsurlarını oluşturmaktadır.

Tüm operasyonlarda karbon ayak izinin azaltılmasına yönelik çalışmalar yürütülmekte, enerji yönetimini optimize eden dijital çözümler geliştirilmektedir. Türkiye genelindeki 12 alışveriş merkezinde, Sürdürülebilirlik Akademisi ve bağımsız denetim kuruluşu Bureau Veritas iş birliğiyle başlatılan “Geleceğin İzi” projesi kapsamında, markaların çevresel ve toplumsal sorumluluk performansı titizlikle denetlenmektedir.

Bu sayede karbon nötr hedefi doğrultusunda uluslararası standartlara uyumlu adımlar atılmakta ve iş ortaklarının da bu dönüşüme katılımı teşvik edilmektedir.



Alışveriş merkezlerinde 2025 yılı sonunda 2017 yılına göre birim inşaat alanı başına ortak alan elektrik tüketimi ve buna bağlı karbon emisyonu yüzde 60,4 oranında azaltılmıştır. Bu azaltım miktarı da yaklaşık 22.509 ton CO₂ eşdeğerine karşılık gelmektedir.



Yeşil Bina Standartları

Yeşil bina sertifikasyonları, gayrimenkul sektöründe sürdürülebilirlik performansını belirleyen en önemli göstergelerden biri haline gelmiştir. BREEAM ve LEED gibi uluslararası sertifikalar, binaların çevresel etkilerini değerlendirerek, enerji verimliliği, su yönetimi ve atık azaltımı gibi alanlarda belirli kriterlere uyumu teşvik etmektedir.

Çevresel sürdürülebilirlik kapsamında atılan en önemli adımlardan biri, 15 tesisin tamamında BREEAM In-Use “Outstanding” sertifikasının elde edilmesiyle uluslararası çevre dostu bina standartlarına uyumun belgelendirilmiş olmasıdır. Türkiye’de bu seviyeye ulaşan 15 varlığın tamamı şirket portföyünde yer almaktadır. Bu başarı aynı zamanda dünyada bir ilk olup, operasyonlarda yüksek enerji verimliliği sağlama ve doğal kaynak kullanımını optimize etme yönündeki kararlılığın da bir göstergesidir.

Döngüsel Ekonomi ve Sıfır Atık Politikaları

Döngüsel ekonomi yaklaşımı, inşaat sektöründe geri dönüştürülebilir malzemelerin kullanımını ve atık yönetim sistemlerinin etkinliğini artırmayı amaçlamaktadır. Sıfır atık politikaları hem maliyet avantajı sağlamak hem de çevresel etkileri azaltmaktadır.

İşletmelerde sıfır atık yönetim sistemleri entegre edilmekte; malzeme kullanımının minimize edilmesi yoluyla atık oluşumu azaltılmaktadır. Atık yönetim hiyerarşisine tam uyum sağlanarak öncelikli olarak atık oluşumunun önlenmesi, ardından yeniden kullanım ve geri dönüşüm oranlarının artırılması, nihai olarak ise atıkların çevre dostu yöntemlerle bertaraf edilmesi hedeflenmektedir. Binalarda Sıfır Atık uygulamalarının yanı sıra ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi sertifikasyon süreçleri tamamlanmakta; kaynakların verimli kullanımına yönelik uluslararası standartlara uyum sistematik biçimde sağlanmaktadır.

Yenilenebilir Enerji ve Akıllı Enerji Yönetimi

Akıllı enerji yönetimi, gayrimenkul sektöründe enerji tasarrufunu artırmak ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımını teşvik etmek için kritik bir rol oynamaktadır. Binaların enerji tüketimini optimize eden dijital sistemler ve yenilenebilir enerji entegrasyonu, net sıfır karbon hedeflerine ulaşmada kilit stratejiler arasında yer almaktadır.

İşletmelerde enerji tüketiminin azaltılmasına yönelik enerji etütleri tamamlanmış; akıllı enerji yönetim sistemleri aktif olarak devreye alınmıştır.

İşletmelerde sıfır atık yönetim sistemleri entegre edilmekte; malzeme kullanımının minimize edilmesi yoluyla atık üretimi en aza indirilmektedir.

Güneş enerjisi panelleri ve enerji depolama çözümleri aracılığıyla yenilenebilir enerji kullanımının artırılması hedeflenmekte, bu doğrultuda sürdürülebilirlik hedeflerine daha etkin biçimde ilerlenmektedir. ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi sertifikasının alınmasıyla birlikte, enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik sistematik bir yaklaşım benimsenmiştir. Bu sertifikasyon sayesinde enerji performansı düzenli olarak izlenmekte ve sürekli iyileştirme sağlanmakta; aynı zamanda çevresel etkilerin azaltılması desteklenmektedir.

Sürdürülebilir Finansman ve Yeşil Tahviller

Sürdürülebilir gayrimenkul projelerinin finansmanı, yeşil tahviller ve ÇSY uyumlu krediler gibi araçlarla desteklenmektedir. Uluslararası finans kuruluşları, sürdürülebilirlik odaklı projelere uzun vadeli yatırım yaparak, çevresel ve sosyal etkilerin iyileştirilmesini teşvik etmektedir.

Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) tarafından şirketimize sağlanan 30 milyon Euro'luk uzun vadeli finansman, sürdürülebilirlik projelerini desteklemektedir.

Bu finansman kapsamında, deprem bölgesinde halkın geçim kaynaklarının korunmasına yönelik çalışmalar yürütülmekte; kadınlara yönelik beceri geliştirme programları hayata geçirilmekte ve Kahramanmaraş Piazza AVM ile Şanlıurfa Piazza AVM'deki kiracılara satış eğitimleri sunulurak ekonomik kalkınma desteklenmektedir.

Sürdürülebilir Kalkınma ve Toplumsal Katkı

Kadın Emeği Alışveriş Festivali deprem sonrası yeniden üretime dönmek isteyen kadın girişimciler için başlatılan, kadın emeğini görünür kılmak ve onlara ekonomik bir dayanışma alanı sunmak amacıyla hayata geçirilmiş özel bir projedir.

2024 yılında TOBB Kahramanmaraş Kadın Girişimciler Kurulu iş birliğiyle, 38 kadın girişimcinin katılımıyla temelleri atılan festival, 2025 yılında Hatay'ın da dahil edilmesiyle büyüyerek 102 standa ulaştı.

Her biri kendi üretimiyle yeniden ayağa kalkan kadınların hikayesi, Kahramanmaraş Piazza AVM'de düzenlenen bu festivalde umut, dayanışma ve güç birliğine dönüşmüştür.



Toplamda 32 stanttan oluşan bu etkinlikte, kadın girişimciler tarafından üretilen el emeği ürünlerin tanıtımı ve satışı yapıldı.

26 Nisan 2024 tarihinde gerçekleştirilen halka arz süreciyle, sürdürülebilir büyüme yolculuğu daha geniş bir yatırımcı kitlesiyle paylaşılmış ve finansal sağlamlık pekiştirilmiştir.

RGY tarafından katkı sunulan Rönesans Eğitim Vakfı (REV) destek projeleri kapsamında, 2025 yılında çalışan personelden gönüllü destek alınmıştır. Bu projeler arasında Eğitime Destek Ver!, Gelecek Kütüphanesi Kitap Kumbarası ve İyilik Kumbarası yer almaktadır. Eğitime Destek Ver! ve İyilik Kumbarası projeleri ile eğitim-öğretim dönemlerinin başında ihtiyaç tespiti yapılan okullarda, her bir öğrenci için özel olarak hazırlanan hediyeler(kırtasiye setleri, kışlık giysiler, personel ile toplanan yılbaşı hediyeleri) paketlenmekte ve bölgedeki AVM'lerde çalışan personelin gönüllü desteğiyle çocuklara dağıtılmaktadır. Ayrıca çocuklarla çeşitli etkinlikler gerçekleştirilmektedir.

Gelecek Kütüphanesi Kitap Kumbarası projesi kapsamında ise AVM'lere yerleştirilen kitap kumbaraları aracılığıyla yıl boyunca toplanan kitaplar, kumbaraların doluluk oranlarına bağlı olarak REV tarafından belirlenen adreslere gönderilmektedir. REV ve RGY iş birliğiyle yürütülen bu projeler uzun soluklu olup, gönüllü personel desteğiyle gerçekleştirilmektedir.



Rönesans Eğitim Vakfı (REV)
destek projeleri kapsamında,
2025 yılında RGY personellerinden
gönüllü destek alınmıştır.



İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlara Yaklaşım

İş sürekliliğinin teminat altına alınması ve uzun vadeli değer yaratımının güvence altına alınması amacıyla iklim risk ve fırsatları bütüncül bir anlayışla ele alınmaktadır.

İklim değişikliği ile mücadele kapsamında oluşturulan iklimle ilgili geçiş planımız, çevresel sürdürülebilirlik hedeflerimiz doğrultusunda iş stratejilerimiz ve temel operasyonel süreçlerimizle bütünleşik bir yapı içerisinde ele alınmaktadır. Bu plan, sera gazı emisyonlarının azaltılmasına yönelik uygulanabilir aksiyonların yanı sıra, iklim değişikliğinden kaynaklanan risklerin erken aşamada tespit edilmesi ve etkin bir şekilde yönetilmesini amaçlamaktadır.

Geçiş planının hazırlanma sürecinde, kullanılan temel varsayımlar ile planın uygulanabilirliğini etkileyen bağımlılıklar sistematik olarak değerlendirilmiş ve şeffaf bir biçimde tanımlanmıştır. İklimle ilişkili risk ve fırsatlar, kurumsal stratejiye entegre edilerek karar alma mekanizmalarına yön vermekte; bu unsurların şirketin uzun vadeli hedefleri üzerindeki potansiyel etkileri düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Sürdürülebilirlik odaklı stratejik yaklaşım kapsamında geliştirilen bu plan, çevresel performansın iyileştirilmesinin yanı sıra finansal ve operasyonel dayanıklılığın artırılmasını da hedeflemektedir.

Bu doğrultuda, iklim değişikliğine bağlı ortaya çıkabilecek risklere karşı kurumsal dayanıklılığı güçlendirmeye yönelik önlemler sürekli olarak güncellenmekte ve küresel iklim politikaları ile düzenleyici gelişmelerle uyumlu şekilde ele alınmaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım'da, küresel iklim değişikliğinin hızla derinleştiği bir dönemde gayrimenkul sektörünün bu dönüşümden nasıl etkileneceği yakından takip edilmekte; iş sürekliliğinin teminat altına alınması ve uzun vadeli değer yaratımının güvence altına alınması amacıyla iklim risk ve fırsatlarını bütüncül bir anlayışla ele alınmaktadır.

Bu kapsamda, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) başta olmak üzere, Avrupa Yeşil Mutabakatı, Avrupa Birliği Sürdürülebilir Finans Taksonomisi, IFRS S2 İklimle Bağlantılı Açıklamalar Standardı, TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures), IPCC (Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli), IEA (Uluslararası Enerji Ajansı) gibi

uluslararası düzenlemeler ve yönlendirici raporlar takip edilerek, risk yönetimi ve stratejik karar alma süreçleri global bir çerçevede şekillendirilmektedir.

Sektörel olarak ise, Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB) Gayrimenkul (Real Estate) sektör standartları ve uyumlu olarak Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) 2 Rehber Gayrimenkul Sektörü (TSRS 2-Ek Cilt-36), World Green Building Council, UNEP FI'nin "Building Sector Transition Pathways" gibi uluslararası yayımlanan piyasa analizleri ve aynı sektör ve coğrafyada faaliyet gösteren paydaşlarının raporlarında da yer verilen risk göstergeleri ile sektördeki eğilimleri sürekli gözden geçirilmekte ve faaliyet gösterilen tüm pazarlarda yerel dinamikler bu analizlerle bütünleştirilmektedir.

İklim değişikliği ile ilişkili fiziksel ve geçiş riskleri başta olmak üzere tüm çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) unsurları, senaryo analizleriyle detaylandırılmakta; söz konusu risk ve fırsatlar gerçekleşme olasılığı ve potansiyel etkileri doğrultusunda sistematik olarak tanımlanmakta ve mümkün olduğunca nicel olarak değerlendirilmektedir. Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatlara yönelik belirlenen öncelikler, Kurumsal Risk Yönetimi (ERM) sistemine entegre edilmekte ve risk matrisleri aracılığıyla önceliklendirme yapılmaktadır. Bu süreçte, ekonomik, çevresel ve sosyal etkiler dikkate alınarak söz konusu risk ve fırsatlarla ilişkili olası ödünleşimler de değerlendirilmektedir.

Örneğin, RGY portföyüne dahil edilecek yapıların yeşil bina sertifikalarına uyumlu olması veya asgari



verimlilik kriterlerini karşılaması beklenmektedir. Bu kriterlere uymayan yapıların portföye alınmaması, ticari bir ödün anlamına gelirken; projenin sürdürülebilirlik kriterlerine uygun hale getirilmesi amacıyla revize edilmesi ise potansiyel bir finansal ödünleşimi beraberinde getirebilmektedir. Her iki durumda da sürdürülebilirlik öncelikli bir yaklaşım benimsenmektedir. RGY, stratejik karar alma süreçlerinde planlama dönemlerini; kısa vadeli (0-3 yıl), orta vadeli (3-10 yıl) ve uzun vadeli (10 yıl ve üzeri) olmak üzere tanımlamaktadır.

Sürdürülebilirlik ve iklim ile ilgili değerlendirmelerde, öncelikli olan konuların belirlenmesi sürecinde nitel ve nicel analizler içeren finansal önemlilik yaklaşımı benimsenmiştir. Bu doğrultuda, analizin ilk aşaması olarak finansal önemlilik eşiği, 2024 yılı hasılatının yüzde 1'i olarak belirlenmiştir.

Bu sınıflandırma, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatların değerlendirilmesinde temel bir çerçeve sunmakta; ilgili analizlerin karşılaştırılabilirliğini, doğrulanabilirliğini ve şeffaflığını güvence altına almaktadır. Planlama dönemleri ile uyumlu şekilde yapılandırılan bu analizler, yalnızca TSRS ile sınırlı kalmayıp aynı zamanda GRI, SASB ve diğer uluslararası standartlarla da desteklenmekte, böylece yatırımcılar ve diğer paydaşların karar alma süreçleri için ihtiyaç duyduğu bilgiye etkin erişim sağlanmaktadır.

Analizlerimizi derinleştirmek amacıyla kullandığımız senaryo tabanlı yaklaşımlar, değişen iklim koşulları altında iş modelimizin esnekliğini ve dayanıklılığını test etmek için önemli bir araç sunmaktadır.



Çalışmalarda, IPCC tarafından öngörülen RCP 2.6, RCP 4.5, RCP 8.5 ve SSP3-7.0 senaryoları tüm RGY varlıkları için esas alınarak farklı iklim projeksiyonları dikkate alınmaktadır. Gerçekleştirilen senaryo analizleri aracılığıyla; düşük karbon ekonomisine geçiş sürecinde ortaya çıkabilecek düzenleyici ve piyasa kaynaklı geçiş riskleri ile giderek artan fiziksel riskler kapsamlı biçimde değerlendirilmektedir. İklim değişikliğinin işletmeler üzerindeki etkilerini daha iyi anlayabilmek ve belirsizliklere karşı dayanıklılığı artırmak amacıyla, Rönesans Gayrimenkul Yatırım portföyüne yönelik senaryo bazlı analizler gerçekleştirilmiştir. Bu analizlerde, IPCC tarafından tanımlanan RCP 2.6, RCP 4.5, RCP 8.5 ve SSP3-7.0 senaryoları ilgili risklerde temel alınmıştır. Söz konusu senaryolar, düşük karbon ekonomisine geçiş sürecinde karşılaşılabilecek düzenleyici ve piyasa risklerinin yanı sıra, artan fiziksel riskleri de değerlendirmemizi sağlamaktadır.

Her bir risk, senaryolar altında potansiyel operasyonel, finansal ve uyum maliyetleri açısından karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Bu yaklaşım, iş modelimizin değişen iklim koşulları altında ne derece esnek ve dayanıklı olduğunu test etmek için önemli bir araç sunmakta; karar vericilere ise iklim kaynaklı riskler karşısında daha stratejik ve bütüncül adımlar atma imkânı sağlamaktadır.

VADE	SÜRE
Kısa Vade	0-3 Yıl
Orta Vade	3-10 Yıl
Uzun Vade	10 Yıl ve üzeri

OLASILIK	
Nadir Gerçekleşmesi olası olmayan ve/veya küçük veya ihmal edilebilir sonuçları olan	
Olası Değil Gerçekleşmesi ve/veya orta düzeyde sonuçları olması mümkün	
Orta Gerçekleşmesi muhtemel ve/veya ciddi sonuçları olması muhtemel	
Muhtemel Gerçekleşmesi ve/veya büyük sonuçlar doğurması muhtemel	
Neredeyse Kesin Gerçekleşmesi kesin ve/veya büyük sonuçlar olması kesin	



RİSK TANIMLARI

RGY-RISK-001 / İklimle İlgili Risk / Ekstrem Hava Koşulları



İklim değişikliğinin etkisiyle, aşırı hava olaylarının sıklığı ve şiddeti giderek artmaktadır. AVM'ler, büyük yapılar olmaları ve yoğun ziyaretçi akışına sahip olmaları nedeniyle bu tür olaylardan doğrudan etkilenebilir. Şiddetli Fırtına ve Kasırgalar: Yüksek rüzgâr hızları çatı, cam cepheler ve açık alanlara zarar verebilir. Özellikle yapı itibarıyla rüzgâra maruz kalan alışveriş merkezi ve ofis binalarında bu durumla karşılaşma ihtimali yüksektir. Ulaşım aksaklıkları ziyaretçi ve çalışan (kıracı veya RGY) erişimini etkileyebilir. Aşırı Yağış ve Sel Riski: Yoğun yağışlar ve yetersiz drenaj sistemleri AVM içinde su baskınlarına neden olabilir. Elektrik kesintileri ve mağaza hasarları operasyonları aksatabilir. Aşırı Sıcaklar ve Isı Dalgaları: Müşteri konforunu olumsuz etkileyerek ziyaretçi sayısını düşürebilir. Soğutma sistemlerinin daha fazla çalışması enerji tüketimini ve maliyetleri artırır. Dolu ve Kar Yağışı: Özellikle otoparklar, cam cepheler ve dış mekân yapıları için fiziksel hasar riski oluşturur. Ağır kar yağışı çatı yüklerini artırarak yapısal risklere neden olabilir.

Risk Adı	Ekstrem Hava Koşulları	Riskin Temel Finansal Etkisi	Operasyonların Kapanması
Çevresel Konu	İklim Değişikliği	2025 Finansal Etki	RGY'nin 2025 yılı geliri 15.359.637.826 TL'dir. Bu gelirin 12.381.850.271 TL'si kira gelirleridir. Aşırı bir hava olayı veya doğal afet sonucu kiracı kaybı veya kira geliri kaybı yaşanma durumu söz konusu olabilir. Kira sözleşmeleri uzun süreli olduğu için küçük hasarlar hızlı aksiyonlar ile işin duruşuna veya aksamasına sebep olmayacak şekilde telafi edilebilir. Ancak daha uzun süreli etkiler kira geliri kaybına sebep olabilir. RGY portföyü ülke genelinde farklı lokasyonlarda olup aynı anda bu riskten etkilenmesi beklenmez ancak risk boyutu görülebilmesi adına 1 günlük kira geliri hesaplanmıştır. 1 günlük kira geliri 33.922.877 TL'dir.
Risk Tipi	Kronik Fiziksel	Riske Karşı Alınan Aksiyon / Adaptasyon	Yapılarda güçlendirme ihtiyacı olup olmadığı değerlendirilecektir. Ayrıca sigorta kapsamı genişletilerek olası sel, taşkın, fırtına gibi olaylara ve kar kaybına karşı maddi tedbir alınmıştır.
Risk Başlığı	Değişen Yağış Modelleri ve Türleri (yağmur, dolu, kar/buz)	Senaryo Analizi	İklim değişikliği kaynaklı ekstrem hava koşulları riski, farklı emisyon senaryoları altında değişkenlik göstermektedir. RCP 2.6 senaryosunda, küresel sıcaklık artışı 2 °C'nin altında sınırlanırken, fırtına, yoğun yağış ve sıcak hava dalgalarının sıklığı ve şiddetinde artış oldukça sınırlı kalır; bu nedenle AVM ve ofis binalarında operasyonel aksama riski düşüktür. RCP 4.5 senaryosu ise şu anki iklim politikalarının devam ettiği orta yol senaryosu olup, ekstrem hava olaylarının daha sık yaşanmasıyla birlikte sel, rüzgâr ve dolu kaynaklı maddi zararların ve kira gelir kayıplarının artması muhtemeldir. En olumsuz senaryo olan RCP 8.5 altında ise, 2100'e kadar 4 °C'yi aşan sıcaklık artışı öngörülmekte, bu da Türkiye'de şiddetli yağış, dolu, kuraklık ve sıcak dalgalarının eş zamanlı artışını beraberinde getirmektedir. Bu durumda, Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın portföyündeki pek çok lokasyonun aynı anda etkilenmesi ve kira gelirinde çok daha yüksek kayıpların yaşanması söz konusu olabilir.
Değer Zinciri	Doğrudan Operasyonlar (Portföy Yönetimi)	2024 Finansal Etki	RGY'nin 2024 yılı geliri 10.640.757.896 TL'dir. Bu gelirin 8.797.326.221 TL'si kira gelirleridir. Aşırı bir hava olayı veya doğal afet sonucu kiracı kaybı veya kira geliri kaybı yaşanma durumu söz konusu olabilir. Kira sözleşmeleri uzun süreli olduğu için küçük hasarlar hızlı aksiyonlar ile işin duruşuna veya aksamasına sebep olmayacak şekilde telafi edilebilir. Ancak daha uzun süreli etkiler kira geliri kaybına sebep olabilir. RGY portföyü ülke genelinde farklı lokasyonlarda olup aynı anda bu riskten etkilenmesi beklenmez ancak risk boyutu görülebilmesi adına 1 günlük kira geliri hesaplanmıştır. 1 günlük kira geliri 24.102.263 TL'dir.
Süre	Orta Vadeli (3-10 yıl)		
Olasılık	Orta		
Şiddet	Orta		



RİSK TANIMLARI



RGY-RISK-002 / Sürdürülebilirlikle İlgili Risk / Sürdürülebilirlik, Çevre ve Enerji Yönetim Üzerine Yeni Regülasyonlar ve Gelişen Yeşil Bina Standartları

İklim değişikliğiyle mücadele kapsamında sürdürülebilirlik, çevre ve enerji yönetimi ile ilgili regülasyonlar giderek daha katı hale gelmektedir. Bu durum, AVM'ler ve büyük ticari yapılar için yeni uyum gereklilikleri ve fırsatlar yaratabilir. Binaların enerji tüketimini azaltmaya yönelik zorunlu enerji verimliliği standartları yaygınlaşmaktadır. Bununla birlikte LEED, BREEAM, DGNB gibi yeşil bina sertifikaları, yatırımcılar ve kiracılar için daha önemli hale gelmektedir. Ayrıca bu yeşil bina standartlarının kriterleri güncellendikçe yeni çalışma ihtiyacı doğurmaktadır. RGY'nin mevcut ve inşaat halindeki gayrimenkullerinden bu sertifikalara sahip olanlar olduğu için gelişmeler ilave çalışma ve yatırım gerektirebilir. RGY "Outstanding" BREEAM sertifikası olan 15 varlığa ve 'Gold ve Platinum' LEED sertifikasına olan 7 varlığa sahiptir. Bununla birlikte ESG (Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterleri doğrultusunda, finansman sağlayan kuruluşlar sürdürülebilir bina projelerine öncelik vermektedir. Akıllı bina teknolojileri ile enerji verimliliği ve karbon ayak izi izleme sistemleri yasalarla zorunlu hale gelebilir

Risk Adı	Sürdürülebilirlik, Çevre ve Enerji Yönetim Üzerine Yeni Regülasyonlar ve Gelişen Yeşil Bina Standartları
Çevresel Konu	İklim Değişikliği
Risk Tipi	Yasal Sorumluluk
Risk Başlığı	Ulusal ve Uluslararası Mevzuattaki Değişiklikler/ Güncellemeler
Değer Zinciri	Aşağı Akış Değer Zinciri (İnşaat Süreci)
Süre	Orta Vadeli (3-10 yıl)
Olasılık	Muhtemel
Şiddet	Orta

Riskin Temel Finansal Etkisi	Artan Uyum Maliyetleri
2025 Finansal Etki	BREEAM In-Use sertifikalarının her 3 yılda bir yenilenmesi gerektiğinden veya yeni binalarda LEED sertifikası tercih edilebileceğinden, 1 tesise tek bir sertifika alınması için yaklaşık yıllık maliyet 1,5 milyon TL seviyesindedir. Buna ek olarak sıkılaşan çevre ve iklim düzenlemeleri nedeniyle yeni bir yeşil bina sertifikası alma gerekliliği ortaya çıkabilir ve rakam iki katına çıkabilir. Bu kapsamda, tek bir binanın yeşil bina sertifikasına uygun hale getirilmesi için tahmini yıllık maliyet 3 milyon TL civarındadır. Bu tutar, genel piyasa koşullarına göre belirlenmiş olup bazı belirsizlikler içerebilir.
Riske Karşı Alınan Aksiyon / Adaptasyon	RGY, halihazırda LEED (Gold ve Platinum) ve BREEAM (Outstanding) sertifikalarına sahip gayrimenkulleriyle uyumlu şekilde, tüm yeni projelerde bu standartlara uygun tasarım ve inşaat süreçlerini benimsemekte; mevcut binalar için ise yeniden sertifikalandırma veya seviyesinin yükseltilmesi çalışmaları yürütmektedir. Ayrıca yeşil bina standartları düzenli olarak takip edilmekte ve potansiyel iyileştirme ihtiyaçları için finansal bütçe ayrılmaktadır.
Senaryo Analizi	Regülasyon ve özel kurumların düzenlemelerine bağlı bir risk olduğundan senaryo analizi uygulanmamıştır.
2024 Finansal Etki	BREEAM In-Use sertifikalarının her 3 yılda bir yenilenmesi gerektiğinden, 15 tesis için toplam maliyet 3 milyon TL yerine yıllık ortalama 1 milyon TL olacak şekilde 3 yıla yayılmaktadır. Bu durumda toplamda 15 milyon TL'lik bir sertifika yenileme maliyeti söz konusudur. Buna ek olarak sıkılaşan çevre ve iklim düzenlemeleri nedeniyle yeni bir yeşil bina sertifikası alma gerekliliği ortaya çıkabilir. Bu kapsamda, tek bir binanın yeşil bina sertifikasına uygun hale getirilmesi için tahmini yıllık maliyet 3 milyon TL civarındadır. Bu tutar, genel piyasa koşullarına göre belirlenmiş olup bazı belirsizlikler içerebilir.

* İlgili risk, mevcut önemlilik analizi kapsamında eşik değerin altında yer almakla birlikte; uzun vadeli etkileri nedeniyle stratejik risk olarak değerlendirilmekte ve izleme mekanizmalarına dahil edilmektedir.



RİSK TANIMLARI



RGY-RISK-003 / Sürdürülebilirlikle İlgili Risk / Ziyaretçi ve Kiracı Tercihlerindeki Değişim

İklim değişikliği ve sürdürülebilirlik konularına yönelik farkındalığın artması, AVM ziyaretçilerinin ve kiracıların beklentilerini değiştirmektedir. Bu değişim, alışveriş merkezlerinin operasyonel stratejilerini ve yatırım planlarını doğrudan etkilemektedir. RGY dünya markalarına ev sahipliği yapan bir şirket olarak farklı dinamiklerden gelen talepleri karşılamak durumundadır. **Ziyaretçi Davranışlarında Değişim:** Çevre dostu ve sürdürülebilir uygulamalar sunan AVM'ler daha fazla tercih edilmektedir.-Elektrikli araç şarj istasyonları, bisiklet park yerleri ve toplu taşıma entegrasyonu gibi sürdürülebilir ulaşım çözümlerine talep artmaktadır. Enerji verimli iklimlendirme ve iyi hava kalitesine sahip binalar, ziyaretçi memnuniyetini doğrudan etkilemektedir., Yeşil alanlar, açık hava dinlenme alanları ve doğa ile uyumlu mekanlar, ziyaretçilerin AVM'de daha fazla vakit geçirmesini sağlamaktadır. **Kiracı (Marka) Tercihlerinde Değişim:** RGY, baz kira ve ciro bazlı kira olmak üzere iki gelir modeline sahiptir. Sürdürülebilir binalar, ciro bazlı kiracılara destek olurken aynı zamanda yeni kiracı bulma olasılığını artırmaktadır. Perakende markaları, karbon ayak izlerini düşürmek ve sürdürülebilir operasyonlar yürütmek için yeşil bina sertifikalarına sahip AVM'leri tercih etmektedir. Kiracılar, enerji maliyetlerini düşürebilecek verimli binalarda faaliyet göstermeyi avantajlı bulmaktadır. ÇSY (Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterleri çerçevesinde raporlama yapan büyük markalar, sürdürülebilirliği destekleyen AVM'lerde yer almayı stratejik bir karar olarak görmektedir. Döngüsel ekonomi ve atık yönetimi politikalarına sahip AVM'ler, kiracılar açısından rekabet avantajı sağlamaktadır.

Risk Adı	Ziyaretçi ve Kiracı Tercihlerindeki Değişim
Çevresel Konu	İklim Değişikliği
Risk Tipi	Pazar
Risk Başlığı	Değişen Müşteri Davranışı
Değer Zinciri	Aşağı Akış Değer Zinciri (Kiralama & Ticari Operasyonlar ve Proje Geliştirme)
Süre	Orta Vadeli (3-10 yıl)
Olasılık	Muhtemel
Şiddet	Düşük

Riskin Temel Finansal Etkisi	Artan Uyum Maliyetleri
2025 Finansal Etki	RGY'nin tüm binaları BREEAM Outstanding seviyesinde sertifikalı olup, sürdürülebilirlik açısından yüksek standartlara sahiptir. Bu nedenle müşteri kaybı gibi konulara dayalı risk seviyesi minimum düzeydedir. Orta vadede, bu kapsamdaki potansiyel riskin cironun %1'i gibi düşük bir seviyede kalacağı öngörülmektedir. Mevcut durumda değişen müşteri beklentileri, finansal açıdan anlamlı bir risk yaratmamaktadır. RGY, mevcut operasyonel yapısıyla bu beklentilere uyum sağlayabilmektedir. Söz konusu risk orta vadeli bir olasılık niteliğinde olup, etkilerinin ölçülmesinde yüksek belirsizlik bulunduğundan dolayı, henüz sayısal (nicel) bir finansal risk hesaplaması yapılmamıştır.
Riske Karşı Alınan Aksiyon / Adaptasyon	Ziyaretçi davranışlarında değişim riskine karşılık elektrikli araç şarj istasyonlarının AVM otoparklarına entegrasyonu sağlanmaktadır. Sıfır Atık belgeleri ile atık yönetimi daha güçlü yönetilmektedir. İlaveten Rönesans Gayrimenkul Yatırım, sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmak ve çevresel etkilerini azaltmak amacıyla sürdürülebilir tedarik zinciri yönetimini stratejik bir öncelik haline getirmektedir. Sürdürülebilir tedarik zincirinin çevresel faktörlerin yanı sıra sosyal ve etik sorumlulukları da göz önünde bulundurarak etkin ve şeffaf bir şekilde yönetilmesi hedeflenmektedir. Tüm satın almalarda, Sürdürülebilir Tedarik Planına uygun olarak, aşağıdaki özelliklere sahip ürün ve hizmetlerin tercih edilmesi planlanmaktadır. • ISO 14024 (Tip I) ve ISO 14025 (Tip III) uyumlu eko-etiket sertifikalarına sahip ürünler, • Ulusal olarak tanınan etik ve sorumlu kaynak kullanımı üçüncü taraf sertifikaları, • Kullanım ve kurulum sırasında daha az atık üreten ürünler, • Daha kolay yeniden kullanılabilen ve geri dönüştürülebilir kaynaklardan elde edilmiş ürünler, • Yerel geri dönüşüm toplama hizmetleriyle uyumlu ürünler, • Döngüsel ekonomi ilkelerinin uygulanması.
Senaryo Analizi	Değişen müşteri bilincine bağlı bir risk olduğundan senaryo analizi uygulanmamıştır.
2024 Finansal Etki	Tüm binalar BREEAM Outstanding seviyesinde sertifikalı olup, sürdürülebilirlik açısından yüksek standartlara sahiptir. Bu nedenle müşteri kaybı gibi konulara dayalı risk seviyesi minimum düzeydedir. Orta vadede, bu kapsamdaki potansiyel riskin cironun %1'i gibi düşük bir seviyede kalacağı öngörülmektedir. Mevcut durumda değişen müşteri beklentileri, finansal açıdan anlamlı bir risk yaratmamaktadır. RGY, mevcut operasyonel yapısıyla bu beklentilere uyum sağlayabilmektedir. Söz konusu risk orta vadeli bir olasılık niteliğinde olup, etkilerinin ölçülmesinde yüksek belirsizlik bulunduğundan dolayı, henüz sayısal (nicel) bir finansal risk hesaplaması yapılmamıştır.



RİSK TANIMLARI



RCY-RISK-004 / İklimle İlgili Risk / Yeni Gelişen Teknolojiler ile Artan Altyapı ve Enerji Tedariği İhtiyacı

Dijitalleşme, AVM'ler ve ticari gayrimenkul sektörü için hızla değişen bir dinamik haline gelmiş olup, verimlilik, müşteri deneyimi ve operasyonel sürdürülebilirlik açısından önemli fırsatlar sunmaktadır. Akıllı park sistemleri, araç şarj istasyonları, dijital yönlendirme ekranları, otomasyon sistemleri, mobil uygulamalar ve kişiselleştirilmiş alışveriş deneyimleri gelişen teknoloji ile kullanımı artmış ve bunlarda ilave enerji ihtiyacı doğurmuştur. Özellikle araç şarj istasyonları ciddi bir enerji talebi oluşturmakta ve yaygınlaşması ile birlikte altyapısal iyileştirme de gerektirebilmektedir.

Risk Adı	Yeni Gelişen Teknolojiler ile Artan Altyapı ve Enerji Tedariği İhtiyacı
Çevresel Konu	İklim Değişikliği
Risk Tipi	Teknoloji
Risk Başlığı	Değişen Ziyaretçi Davranışı
Değer Zinciri	Yukarı Akış Değer Zinciri (Ziyaretçi Memnuniyeti)
Süre	Orta Vadeli (3-10 yıl)
Olasılık	Orta
Şiddet	Orta

Riskin Temel Finansal Etkisi	Artan Dolaylı (işletme) Maliyetleri
2025 Finansal Etki	RCY'nin yıllık elektrik gideri yaklaşık 1.210.723.751 TL'dir. Yeni altyapı yatırımlarına ilişkin potansiyel finansal risk, etkilerin tahmininde yüksek ölçüm belirsizliği bulunması nedeniyle henüz net bir şekilde hesaplanamamaktadır. Elektronik sistemlere yönelik ilave maliyetler ise Enerji Etüdü sonuçlarına dayanarak değerlendirilebilir. AVM ve ofislerdeki enerji tüketiminin yaklaşık %10'unu oluşturan bu sistemlerin kapasitesinin artırılması, toplam enerji giderlerinde yaklaşık %1'lik bir artışa yol açabilir. Bu da yaklaşık 12,1 milyon TL'lik ek bir maliyet anlamına gelmektedir.
Riske Karşı Alınan Aksiyon / Adaptasyon	Olgunluk seviyesi yüksek olan yatırımlar önceliklendirilecek, yeni teknoloji yatırımları için ilave araştırmalar planlanacaktır. Planlanan RES ve GES yatırımları da bu yönde katkı sağlayacaktır.
Senaryo Analizi	Teknoloji faktörüne bağlı bir risk olduğundan senaryo analizi uygulanmamıştır.
2024 Finansal Etki	RCY'nin yıllık elektrik gideri yaklaşık 779 milyon TL'dir. Yeni altyapı yatırımlarına ilişkin potansiyel finansal risk, etkilerin tahmininde yüksek ölçüm belirsizliği bulunması nedeniyle henüz net bir şekilde hesaplanamamaktadır. Elektronik sistemlere yönelik ilave maliyetler ise Enerji Etüdü sonuçlarına dayanarak değerlendirilebilir. AVM ve ofislerdeki enerji tüketiminin yaklaşık %10'unu oluşturan bu sistemlerin kapasitesinin artırılması, toplam enerji giderlerinde yaklaşık %1'lik bir artışa yol açabilir. Bu da yaklaşık 8 milyon TL'lik ek bir maliyet anlamına gelmektedir. Buna ek olarak, 2025 hedefleri doğrultusunda ciro bazında enerji yoğunluğunun %2 oranında azaltılmasına yönelik çalışmalar planlanmakta olup, bu kapsamda yapılacak yatırımların da enerji verimliliğine katkı sağlarken bazı ek maliyetler yaratabileceği öngörülmektedir.



RİSK TANIMLARI



RGY-RISK-005 / İklimle İlgili Risk / Sıcaklık Farklarının Artması ile İklimlendirme Kaynaklı Enerji İhtiyacının Artması

İklim değişikliğiyle birlikte sıcaklık farklarının artması, AVM ve ticari binaların iklimlendirme sistemleri üzerindeki yükünü artırmaktadır. Daha sıcak yazlar ve daha soğuk kışlar, hem soğutma hem de ısıtma ihtiyacını yükselterek enerji tüketimini önemli ölçüde artırmaktadır. **Artan Soğutma İhtiyacı:** Yaz aylarında aşırı sıcak hava dalgaları, bina içindeki sıcaklık yönetimini zorlaştırarak klima sistemlerinin daha uzun süre ve yüksek kapasitede çalışmasını gerektirir. Bu durum elektrik tüketimini artırır, işletme maliyetlerini yükseltir. **Kış Aylarında Yüksek Isıtma İhtiyacı:** Kış mevsiminde sıcaklıkların düşmesi, AVM iç mekanlarının ısıtılması için daha fazla enerji tüketilmesine neden olur.

Risk Adı	Sıcaklık Farklarının Artması ile İklimlendirme Kaynaklı Enerji İhtiyacının Artması	Riskin Temel Finansal Etkisi	Artan Dolaylı (işletme) Maliyetleri
Çevresel Konu	İklim Değişikliği	2025 Finansal Etki	Türkiye'nin 1991-2020 Yaz mevsimi ortalama sıcaklığı 24,0 °C'dir. 2024 yılı yaz mevsimi ortalama sıcaklığı 25,5 °C ile mevsim normallerinin 1,5 °C üzerinde gerçekleşmiştir. Mevsimsel sıcaklık ortalamalarının artması AVM ve ofis binalarında iklimlendirme yükünü değiştirmektedir. Sıcaklık farklarının her yıl giderek artması öngörülmekte ve ortalama 1 °C'lik ilave %2-4 enerji ihtiyacı doğurmaktadır. RGY enerji tüketiminin (1.210.723.751 TL) yaklaşık %50'sini HVAC sistemleri için harcar ve belirtilen ilave enerji ihtiyacı ile yıllık %3'lük ilave maliyete tekabül eden 18,16 milyon TL ilave maliyet riski oluşturabilir.
Risk Tipi	Kronik Fiziksel	Riske Karşı Alınan Aksiyon / Adaptasyon	Bu riske yönelik olarak, binalarımızda enerji verimliliğini artırmak amacıyla iklimlendirme sistemlerimizi modernize ediyor, yalıtım iyileştirmeleri gerçekleştiriyoruz. Akıllı bina otomasyon sistemleriyle soğutma ve ısıtma süreçlerini daha verimli hale getiriyor, yenilenebilir enerji kaynaklarını entegre ederek enerji tüketimimizi dengeleyiyoruz. Ayrıca, enerji yönetim sistemleri aracılığıyla tüketimi sürekli izliyor ve optimize etmeye yönelik çalışmalar yürütüyoruz.
Risk Başlığı	Aşırı Hava Olaylarının Şiddetinde Artış	Senaryo Analizi	Küresel sıcaklık artışı senaryolarına göre, AVM ve ofis binalarının iklimlendirme yükü önümüzdeki yıllarda önemli ölçüde değişecektir. RCP 2.6 senaryosunda, küresel ısınma 2 °C'nin altında sınırlandırıldığı için yaz mevsimi sıcaklıklarında sınırlı artış beklenir; bu da HVAC sistemleri üzerindeki yükün hafif seyretmesine, enerji maliyetlerinin yönetilebilir düzeyde kalmasına olanak tanır. RCP 4.5 senaryosunda ise sıcaklık artışı yaklaşık 2,7 °C'ye kadar ulaştığından yaz aylarında daha sık ve yoğun sıcak hava dalgaları, iklimlendirme sistemlerinin daha uzun süreli ve yüksek kapasiteli çalışmasına yol açar. Bu durum, enerji tüketimini yıllık bazda %4-6 artırabilir. RCP 8.5 senaryosunda ise çok uzun vadede küresel sıcaklık artışının 4 °C'yi aşmasıyla birlikte, Türkiye gibi sıcaklık artışına hassas bölgelerde yaz ayları aşırı sıcak, kışlar ise daha sert geçer. Uzun vadede enerji verimliliği yatırımları ve adaptif soğutma/ısıtma sistemlerine geçiş, bu riski azaltmanın temel araçları olacaktır.
Değer Zinciri	Doğrudan Operasyonlar (Portföy Yönetimi)	2024 Finansal Etki	Türkiye'nin 1991-2020 Yaz mevsimi ortalama sıcaklığı 24,0 °C'dir. 2024 yılı yaz mevsimi ortalama sıcaklığı 26,1 °C ile mevsim normallerinin 2,1 °C üzerinde gerçekleşmiştir. Mevsimsel sıcaklık ortalamalarının artması AVM ve ofis binalarında iklimlendirme yükünü değiştirmektedir. Sıcaklık farklarının her yıl giderek artması öngörülmekte ve ortalama 1 °C'lik ilave %2-4 enerji ihtiyacı doğurmaktadır. RGY enerji tüketiminin yaklaşık %50'sini HVAC sistemleri için harcar ve belirtilen ilave enerji ihtiyacı ile yıllık %3'lük ilave maliyete tekabül eden 11,69 milyon TL ilave maliyet riski oluşturabilir.
Süre	Orta Vadeli (3-10 yıl)		
Olasılık	Orta		
Şiddet	Yüksek		



RİSK TANIMLARI



RCY-RISK-006 / İklimle İlgili Risk / Enerji Kesintileri Kaynaklı Jeneratör vb. Yardımcı Kaynak Kullanımı Kaynaklı Karbon Salımının Artması

İklim değişikliğiyle birlikte aşırı hava olayları ve artan enerji talebi, elektrik şebekesi üzerindeki yükü artırarak kesinti risklerini yükseltmektedir. Aşırı sıcak veya soğuk hava koşulları nedeniyle iklimlendirme sistemlerinin yüksek enerji talebi, elektrik arzının yetersiz kalmasına yol açabilir. Bu durum enerji kesintilerine neden olur ve AVM'leri fosil yakıt bazlı yedek enerji kaynaklarına bağımlı hale getirir. AVM'ler gibi büyük ticari yapılar, enerji kesintilerine karşı operasyonlarını sürdürebilmek için jeneratörler ve yardımcı enerji kaynaklarını kullanmak zorunda kalmaktadır. Ancak bu geçici çözümler, karbon salımını artıran çevresel etkiler yaratmaktadır. Yenilenebilir enerji kullanımı ile azaltılan emisyonlara karşı fosil yakıt ile çalışan ve kesinti durumunda kullanılan cihazlar fosil yakıt kullanım oranını artırılabilir.

Risk Adı	Enerji Kesintileri Kaynaklı Jeneratör vb. Yardımcı Kaynak Kullanımı Kaynaklı Karbon Salımının Artması	Riskin Temel Finansal Etkisi	Artan Sermaye Harcamaları
Çevresel Konu	İklim Değişikliği	2025 Finansal Etki	RCY portföyünde jeneratör kaynaklı yıllık dizel yakıt tüketimi yaklaşık 75 bin litredir. Bu miktar, mevcut karbon emisyonlarına ilave olarak yaklaşık 202 ton CO ₂ e yükü oluşturmaktadır. Mevcut durumda bu salım kritik bir finansal etki yaratmamakla birlikte, son yıllarda jeneratör kullanımındaki artış dikkat çekicidir. Bu trendin önümüzdeki yıllarda benzer şekilde devam etmesi halinde finansal risk oluşabileceği öngörülmektedir. Bu nedenle, yıllık veri birikimiyle birlikte yeniden değerlendirilmesi gereken bir konudur; mevcut ölçüm belirsizliği nedeniyle henüz nicel bir karbon riski hesaplanmamıştır. Bununla birlikte, dizel yakıtın litre başına ortalama 54,25 TL birim fiyatıyla yaklaşık 75 bin litrelik tüketim 4 milyon TL mertebesinde bir maliyet yaratmaktadır. Bu tutar, potansiyel bir finansal risk olarak değerlendirilebilir.
Risk Tipi	Teknoloji	Riske Karşı Alınan Aksiyon / Adaptasyon	Mevcut jeneratör kullanımını azaltmak adına enerji verimliliği uygulamalarını yaygınlaştırıyoruz. İleriye dönük teknolojinin bu yönde gelişmesi durumunda enerji depolama çözümlerini değerlendirilebilir ve kesinti riskine karşı akıllı enerji yönetimi sistemleri ile önleyici planlamalar gerçekleştirilebilir.
Risk Başlığı	Düşük Emisyonlu Teknoloji ve Ürünler Geçiş	Senaryo Analizi	Düşük etkili bir risk olduğundan senaryo analizi uygulanmamıştır.
Değer Zinciri	Doğrudan Operasyonlar (Portföy Yönetimi)	2024 Finansal Etki	RCY portföyünde jeneratör kaynaklı yıllık dizel yakıt tüketimi yaklaşık 66 bin litredir. Bu miktar, mevcut karbon emisyonlarına ilave olarak yaklaşık 175 ton CO ₂ e yükü oluşturmaktadır. Mevcut durumda bu salım kritik bir finansal etki yaratmamakla birlikte, son yıllarda jeneratör kullanımındaki artış dikkat çekicidir. Bu trendin önümüzdeki yıllarda benzer şekilde devam etmesi halinde finansal risk oluşabileceği öngörülmektedir. Bu nedenle, yıllık veri birikimiyle birlikte yeniden değerlendirilmesi gereken bir konudur; mevcut ölçüm belirsizliği nedeniyle henüz nicel bir karbon riski hesaplanmamıştır. Bununla birlikte, dizel yakıtın litre başına ortalama 50 TL birim fiyatıyla 66 bin litrelik tüketim yaklaşık 3,3 milyon TL'lik bir maliyet yaratmaktadır. Bu tutar, potansiyel bir finansal risk olarak değerlendirilebilir.
Süre	Uzun Vadeli (10 yıl ve üzeri)		
Olasılık	Muhtemel		
Şiddet	Düşük		

* İlgili risk, mevcut önemlilik analizi kapsamında eşik değerin altında yer almakla birlikte; uzun vadeli etkileri nedeniyle stratejik risk olarak değerlendirilmekte ve izleme mekanizmalarına dahil edilmektedir.

RİSK TANIMLARI



AVM ve ofisler, su stresi altında bulunan bölgelerde faaliyet gösterdiğinden su tedariği riskleriyle karşılaşabilir. İklim değişikliği nedeniyle kuraklık ve azalan yeraltı su seviyeleri, mevcut su kaynaklarının sürdürülebilirliğini tehdit etmektedir. **Operasyonel Su Kullanımı:** AVM'lerde yoğun ziyaretçi trafiği nedeniyle günlük su tüketimi yüksektir. Su kesintileri veya kısıtlamalar, işletme faaliyetlerini aksatabilir. Ziyaretçilerin konforunu etkileyebilir. RGY portföyü yıllık yaklaşık 114 milyonluk bir ziyaretçi sayısına sahiptir. **Yeşil Alanların Sulama İhtiyacı:** Artan sıcaklıklarla birlikte AVM çevresindeki peyzaj alanlarının su ihtiyacı yükselmektedir. Soğutma Sistemleri ve Su Kullanımı: AVM ve ofisler binalarında kullanılan soğutma sistemleri su tüketimini artıran önemli unsurlardan biridir. Sıcak hava dalgaları, bu sistemlerin daha fazla çalışmasına neden olarak su talebini artırır.

Risk Adı	Su Stresi ve Artan Sıcaklar Sebebiyle Sulama Kaynaklı Su İhtiyacının Artması
Çevresel Konu	Su
Risk Tipi	Kronik Fiziksel
Risk Başlığı	Su Stresi
Değer Zinciri	Doğrudan Operasyonlar (Portföy Yönetimi)
Süre	Orta Vadeli (3-10 yıl)
Olasılık	Muhtemel
Şiddet	Yüksek

Riskin Temel Finansal Etkisi	Artan Dolaylı (İşletme) Maliyetleri
2025 Finansal Etki	RGY portföyündeki yapılar operasyonel su tüketime sahip değildir ancak ziyaretçilerin hijyen kaynaklı su tüketimi mevcuttur. Herhangi bir AVM veya binada su kesintisi olması genel olarak ziyaretçi akışını duraksatabilir, kalış süresini kısaltabilir veya yemek katlarında iş aksamasına sebep olur. Yıllık yaklaşık 114 milyon ziyaretçisi olan RGY bu durumda gelir kaybı yaşayabilir. Yakın vadede bu risk ön görülmez ancak orta-uzun vadede muhtemeldir. Nicel veri ilerleyen yıllarda hesaplanabilir. Mevcut durumda söz konusu etkileri tahmin etmede yer alan ölçüm belirsizliğinin çok yüksek olması sebebiyle nicel veri beyan edilmemiştir.
Riske Karşı Alınan Aksiyon / Adaptasyon	Bu riske yönelik olarak, su tüketimini azaltmak ve kaynakları verimli kullanmak amacıyla su verimliliği odaklı altyapı yatırımları araştırmaktayız. Gri su geri kazanımı, damla sulama sistemleri ve yerel bitki türlerinin tercih edilmesi gibi uygulamalarla peyzaj alanlarının su ihtiyacını azaltabilir.
Senaryo Analizi	Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a ait AVM ve ofis bina lokasyonlarının su riski seviyeleri, mevcut durum ile 2030 ve 2050 yılları için iki farklı iklim senaryosu (mevcut ilerleyiş - RCP 7.0 ve karamsar senaryo - RCP 8.5) altında değerlendirilmiştir. Mevcut durumda 16 lokasyonun 6'sı çok yüksek, 10'u ise yüksek su riski altındadır. 2030 yılına gelindiğinde mevcut ilerleyiş senaryosunda risk seviyelerinde hafif bir iyileşme gözlemlenmekte, ancak karamsar senaryoda bugünkü durumun korunacağı ya da kötüleşeceği öngörülmektedir. 2050 yılı projeksiyonlarında ise risklerin ciddi şekilde arttığı dikkat çekmektedir. Mevcut ilerleyiş senaryosunda lokasyonların büyük çoğunluğu çok yüksek su riski altına girerken, karamsar senaryoda ise neredeyse tüm lokasyonların çok yüksek su riskiyle karşı karşıya kalacağı öngörülmektedir. Bu durum, su kaynaklarına erişim ve operasyonel süreklilik açısından önemli bir tehdit oluşturmaktadır. Özellikle uzun vadede su stresi riskinin hızla yükseldiği görülmekte, bu da Rönesans Gayrimenkul Yatırım için iklim değişikliğine uyum stratejilerinin geliştirilmesi ve riskin yüksek olduğu lokasyonlarda su yönetimi uygulamalarının güçlendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.
2024 Finansal Etki	RGY portföyündeki yapılar operasyonel su tüketime sahip değildir ancak ziyaretçilerin hijyen kaynaklı su tüketimi mevcuttur. Herhangi bir AVM veya binada su kesintisi olması genel olarak ziyaretçi akışını duraksatabilir, kalış süresini kısaltabilir veya yemek katlarında iş aksamasına sebep olur. Yıllık 113 milyon ziyaretçisi olan RGY bu durumda gelir kaybı yaşayabilir. Yakın vadede bu risk ön görülmez ancak orta-uzun vadede muhtemeldir. Nicel veri ilerleyen yıllarda hesaplanabilir. Mevcut durumda söz konusu etkileri tahmin etmede yer alan ölçüm belirsizliğinin çok yüksek olması sebebiyle nicel veri beyan edilmemiştir.



RİSK TANIMLARI



RGY-RISK-008 / Sürdürülebilirlikle İlgili Risk / Plastik Kullanımı ve Atıkların Yönetimi

Tek kullanımlık plastiklerin yasaklanması veya kısıtlanması gibi yeni düzenlemeler, AVM ve bina içindeki mağazalar ve ofis binalarındaki kiracılar ve ziyaretçiler için yeni uyum gereklilikleri doğurabilir. Sıfır atık prensibi ile işletilen portföylerimizde atık miktarları minimize edilmiş ancak hijyen vb. sebeplerden dolayı limitli kullanımlar mevcuttur.

Risk Adı	Plastik Kullanımı ve Atıkların Yönetimi	Riskin Temel Finansal Etkisi	İş Gücü Yönetimi ve Planlamasında Aksama
Çevresel Konu	Plastik	2025 Finansal Etki	Tehlikesiz atıklar, belediyeler ve anlaşmalı firmalar tarafından toplanmakta olup bu atıkların yönetimiyle ilgili olarak RGY'ye herhangi bir maliyet yansımamaktadır. Tehlikeli atıklar için ödenen bedellere ilişkin araştırma süreci devam etmekte olup, gelecek raporlama dönemlerinde ayrıca bilgilendirme yapılacaktır. Atık yönetimi kaynaklı finansal etkiler, orta vadeli bir nitelik taşıdığından ve etkilerinin ölçümüne dair belirsizliklerin yüksek olması nedeniyle henüz nicel verilerle finansal etki hesabı yapılmamıştır. Ancak konu, çevresel yönetim uygulamaları kapsamında izlenmekte olup, ilerleyen yıllarda gelişmelere bağlı olarak detaylandırılacaktır.
Risk Tipi	Yasal Sorumluluk	Riske Karşı Alınan Aksiyon / Adaptasyon	Sıfır atık hedefimiz doğrultusunda plastik kullanımını azaltmaya yönelik farkındalık çalışmaları yürütüyor, kiracılar ve ziyaretçiler için alternatif malzeme kullanımı konusunda rehberlik sağlıyoruz. Tek kullanımlık plastiklerin yerine çevre dostu ve yeniden kullanılabilir ürünlerin teşviki, atık ayrıştırma sistemlerinin güçlendirilmesi ve kiracılarla iş birliği içinde atık yönetimi performansının izlenmesi gibi uygulamalarla uyum sürecimizi destekleyecektir.
Risk Başlığı	Geri Dönüştürülebilir Plastik Ürünler Geçiş	Senaryo Analizi	Düşük etkili bir risk olduğundan senaryo analizi uygulanmamıştır.
Değer Zinciri	Yukarı Akış Değer Zinciri (Ziyaretçi memnuniyeti)	2024 Finansal Etki	Tehlikesiz atıklar, belediyeler ve anlaşmalı firmalar tarafından toplanmakta olup bu atıkların yönetimiyle ilgili olarak RGY'ye herhangi bir maliyet yansımamaktadır. Tehlikeli atıklar için ödenen bedellere ilişkin araştırma süreci devam etmekte olup, gelecek raporlama dönemlerinde ayrıca bilgilendirme yapılacaktır. Atık yönetimi kaynaklı finansal etkiler, orta vadeli bir nitelik taşıdığından ve etkilerinin ölçümüne dair belirsizliklerin yüksek olması nedeniyle henüz nicel verilerle finansal etki hesabı yapılmamıştır. Ancak konu, çevresel yönetim uygulamaları kapsamında izlenmekte olup, ilerleyen yıllarda gelişmelere bağlı olarak detaylandırılacaktır.
Süre	Orta Vadeli (3-10 yıl)		
Olasılık	Nadir		
Şiddet	Düşük		



RİSK TANIMLARI



RCY-RISK-009 / Sürdürülebilirlikle İlgili Risk / Kiralama ve Gelir Riskleri

Rönesans Gayrimenkul Yatırım portföyünde, halihazırda faaliyette olan ve kira getirisi sağlayan 15 gayrimenkul yer alıyor. Bunların 12'si AVM 3'ü ofis binasıdır.

Hibrit Çalışma ile Değişen Ofis Talebi: Şirketler, hibrit çalışma modelini benimseyerek ofis alanlarını küçültüyor ve enerji tüketimini azaltarak karbon ayak izini düşürmeyi hedefliyor. Bu eğilim, RGY'nin doluluk oranlarını ve kira gelirlerini etkileyebilir. **Esnek ve Yenilikçi Ofis Konseptleri:** Hibrit çalışma modeline uyumlu, modüler, kısa süreli kiralama alternatifleri sunan ve uzaktan çalışma çözümlerini destekleyen alanlar geliştirilerek, değişen piyasa dinamiklerine uygun esnek bir portföy yönetimi **Düşük Karbonlu Operasyonel Dönüşüm:** Yenilenebilir enerji kullanımı, akıllı bina teknolojileri, yüksek enerji verimliliğine sahip sistemler ve sürdürülebilir malzeme kullanımı teşvik edilerek, hem RGY'nin hem de kiracıların karbon azaltma hedeflerine katkı sağlanabilir.

Risk Adı	Kiralama ve Gelir Riskleri
Çevresel Konu	İklim Değişikliği
Risk Tipi	Pazar
Risk Başlığı	Değişen Müşteri Davranışı
Değer Zinciri	Aşağı Akış Değer Zinciri (Kiralama ve Ticari Operasyonlar)
Süre	Kısa Vadeli (0-3 yıl)
Olasılık	Nadir
Şiddet	Düşük

Riskin Temel Finansal Etkisi	Ürün ve Hizmetlere Olan Talebin Azalması Nedeniyle Gelir Kaybı
2025 Finansal Etki	RGY'nin 2025 yılı kira geliri yaklaşık 12,4 milyar Türk Lirası olup, bu gelirin yaklaşık %71'i baz kira gelirlerinden oluşmaktadır. Ofis ve AVM'lerdeki doluluk oranlarındaki azalma gelir tablosunu doğrudan etkileyebilir. Tüm portföy toplamı üzerinden bakıldığında, RGY'nin 1 günlük kira geliri yaklaşık 34 milyon TL düzeyindedir. Değişen müşteri davranışlarına bağlı olarak yaşanabilecek %10'luk bir kiracı azalışı, özellikle baz kira gelirlerini etkileyerek yıllık yaklaşık 875 milyon TL'lik bir gelir kaybına yol açabilir.
Riske Karşı Alınan Aksiyon / Adaptasyon	Bu riske karşı alınabilecek aksiyonlar henüz değerlendirme aşamasındadır.
Senaryo Analizi	İnsan faktörüne bağlı bir risk olduğundan senaryo analizi uygulanmamıştır.
2024 Finansal Etki	RGY'nin 2024 yılı kira geliri 8,8 milyar Türk Lirası olup, bu gelirin yaklaşık %60'ı baz kira gelirlerinden oluşmaktadır. Ofis ve AVM'lerdeki doluluk oranlarındaki azalma gelir tablosunu doğrudan etkileyebilir. Tüm portföy toplamı üzerinden bakıldığında, RGY'nin 1 günlük kira geliri yaklaşık 24 milyon TL düzeyindedir. Değişen müşteri davranışlarına bağlı olarak yaşanabilecek %10'luk bir kiracı azalışı, özellikle baz kira gelirlerini etkileyerek yıllık yaklaşık 500 milyon TL'lik bir gelir kaybına yol açabilir.



FIRSAT TANIMLARI



RGY-OPP-001 / Yeşil Binaların Operasyonel Maliyetleri Düşürmesi ve Müşteri Çekme Gücü / İklimle İlgili Fırsat

LEED ve BREEAM gibi sürdürülebilirlik sertifikalarına sahip binalar, enerji verimliliği, su tasarrufu ve atık yönetimi konularında standart binalara kıyasla daha düşük operasyonel maliyetlere sahiptir. Bu, uzun vadeli maliyet avantajı yaratarak yatırım geri dönüş süresini kısaltır. Ayrıca, sürdürülebilirlik odaklı şirketler, uluslararası markalar ve bilinçli tüketiciler bu tür binalarda yer almayı tercih ederek kiralama ve doluluk oranlarını artırabilir. Yeşil bina sertifikalarına sahip AVM ve ofisler, prestij kazandırırken, ESG kriterlerine önem veren yatırımcıların ilgisini çekerek finansal değerini artırabilir.

Fırsat Adı	Yeşil Binaların Operasyonel Maliyetleri Düşürmesi ve Müşteri Çekme Gücü / İklimle İlgili Fırsat	2025 Finansal Etki	Yeşil binalar konvansiyonel binalara göre başlangıç seviyesinde %17'ye kadar, yüksek seviyelerde ise %35'e kadar enerji tasarrufu sağlayabilir. Yıllık 1.210.723.751 TL'lik elektrik gideri baz alınırsa ortalama %10'luk ilave tasarruf 121.072.375 TL'lik bir operasyon giderini azaltabilir. Bununla birlikte RGY'nin 2025 yılı geliri yaklaşık 15.359.637.826 TL'dir. Bu gelirin büyük bir kısmı kira gelirleridir. Yeşil bina süreçleri ile giderlerin azalmasının yanında yeni müşteriler çekme fırsatı doğacaktır. Müşterilerin %10 artmasının %8,3 oranında pozitif etkisi olacağı hesaplanmıştır. 1.274.849.939 TL tutarında ek gelir yaratma fırsatı olabilir.
Çevresel Konu	İklim Değişikliği	2024 Finansal Etki	Yeşil binalar konvansiyonel binalara göre başlangıç seviyesinde %17'ye kadar, yüksek seviyelerde ise %35'e kadar enerji tasarrufu sağlayabilir. Yıllık 779 milyon TL'lik elektrik gideri baz alınırsa ortalama %10'luk ilave tasarruf 77,9 milyon TL'lik bir operasyon giderini azaltabilir. Bununla birlikte RGY'nin 2024 yılı geliri yaklaşık 10.640.757.896 TL'dir. Bu gelirin büyük bir kısmı kira gelirleridir. Yeşil bina süreçleri ile giderlerin azalmasının yanında yeni müşteriler çekme fırsatı doğacaktır. Müşterilerin %10 artmasının %8,3 oranında pozitif etkisi olacağı hesaplanmıştır 883.182.905 TL tutarında ek gelir yaratma fırsatı olabilir.
Değer Zinciri	Doğrudan Operasyonlar (Portföy Yönetimi)		
Süre	Kısa Vadeli (0-3 yıl)		
Olasılık	Orta		
Şiddet	Orta		



FIRSAT TANIMLARI



RGY-OPP-002 / Yeni Teknolojilere Geçiş ile Karbon Ayak İzinin Azaltılması ve Yeşil Dönüşüme Uyum / İklimle İlgili Fırsat

İklim değişikliğinin etkilerini azaltma ihtiyacı, daha verimli ve çevre dostu teknolojilere geçiş fırsatını doğurmaktadır. Rönesans Gayrimenkul Yatırım, portföyünde yenilikçi ve sürdürülebilir teknolojileri kullanarak karbon ayak izini azaltabilir ve yeşil dönüşüme daha hızlı uyum sağlayabilir. **Enerji Verimliliği:** Akıllı bina yönetim sistemleri, LED aydınlatma, sensörlü ekipmanlar ve yüksek verimli HVAC sistemleri ile elektrik tüketimi azaltılabilir. **Elektrikli Araç Şarj İstasyonları:** AVM ve ticari alanlara entegre edilecek şarj istasyonları, elektrikli araç kullanımını teşvik ederken sürdürülebilir ulaşımı destekleyerek müşteri çekme gücünü artıracaktır. **Su Verimliliği:** Gri su geri kazanım sistemleri, düşük akışlı armatürler ve yağmur suyu toplama sistemleri ile su tüketimi optimize edilebilir. **Yenilenebilir Enerji Kullanımı:** Çatılara ve otoparklara güneş panelleri eklenerek enerji bağımsızlığı sağlanabilir ve operasyonel maliyetler düşürülebilir.

Fırsat Adı	Yeşil Binaların Operasyonel Maliyetleri Düşürmesi ve Müşteri Çekme Gücü / İklimle İlgili Fırsat
Çevresel Konu	İklim Değişikliği
Değer Zinciri	Doğrudan Operasyonlar (Portföy Yönetimi)
Süre	Orta Vadeli (3-10 yıl)
Olasılık	Orta
Şiddet	Yüksek

2025 Finansal Etki	RGY kısa vadede karbon ayak izi ile ilgili herhangi bir finansal riske sahip değildir. Bu sebeple etkisi orta vadede ölçülebilir bir fırsattır. Belirsizliğin yüksek olması ve gerekli verilerin henüz oluşmaması sebebiyle finansal etkisi belirlenememiştir.
2024 Finansal Etki	RGY kısa vadede karbon ayak izi ile ilgili herhangi bir finansal riske sahip değildir. Bu sebeple etkisi orta vadede ölçülebilir bir fırsattır. Belirsizliğin yüksek olması ve gerekli verilerin henüz oluşmaması sebebiyle finansal etkisi belirlenememiştir.



FIRSAT TANIMLARI



RGY-OPP-003 / ESG Kriterlerine Uyum ile Finansman Avantajları Elde Etme/Sürdürülebilirlikle İlgili Fırsat

Sürdürülebilirlik odaklı yatırımların artmasıyla birlikte, ESG (Çevresel, Sosyal ve Yönetişim) kriterlerine uyum sağlayan şirketler ve projeler, finansal piyasalarda daha avantajlı koşullara erişebilmektedir. Artan yatırımlar ilave kaynak gerektireceği için finansa erişim önemli bir fırsattır. **Yeşil Krediler ve Sürdürülebilir Tahviller:** ESG uyumlu projeler, daha düşük faiz oranları ve uzun vadeli finansman seçenekleri sunan yeşil krediler ve sürdürülebilir tahviller gibi finansal araçlardan yararlanabilir. **Kredi Maliyetlerinin Azalması:** Bankalar ve yatırım fonları, ESG kriterlerini karşılayan şirketlere daha düşük faizli finansman sağlayarak borçlanma maliyetlerini azaltmaktadır. **Yatırımcı İlgisini Artırma:** Küresel yatırımcılar ve fonlar, yeşil bina sertifikalarına sahip ve düşük karbon stratejisi izleyen şirketlere yatırım yapma eğilimindedir. Bu da Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın portföy değerini artırarak sermaye akışını güçlendirebilir. Ayrıca RGY'nin İstanbul Borsası'nda da sürdürülebilirlikle ilgili beklentileri karşılama ve yatırımcı çekme fırsatı yaratır. **Devlet Teşvikleri ve Vergi Avantajları:** ESG odaklı projeler, çeşitli teşvik programları ve vergi indirimlerinden yararlanarak finansal avantaj sağlayabilir.

Fırsat Adı	ESG Kriterlerine Uyum ile Finansman Avantajları Elde Etme/Sürdürülebilirlikle İlgili Fırsat	2025 Finansal Etki	Belirsizliğin yüksek olması ve gerekli verilerin henüz oluşmaması sebebiyle finansal etkisi belirlenememiştir. Potansiyel yeşil finansmanlardan faydalanma fırsatı öngörülmektedir.
Çevresel Konu	İklim Değişikliği	2024 Finansal Etki	Belirsizliğin yüksek olması ve gerekli verilerin henüz oluşmaması sebebiyle finansal etkisi belirlenememiştir. Potansiyel yeşil finansmanlardan faydalanma fırsatı öngörülmektedir.
Değer Zinciri	Aşağı Akış Değer Zinciri (Proje Geliştirme)		
Süre	Kısa Vadeli (0-3 yıl)		
Olasılık	Neredeyse Kesin		
Şiddet	Yüksek		

Rönesans Gayrimenkul Yatırım'da iklim değişikliğinin faaliyetler üzerindeki potansiyel etkilerini bütüncül bir şekilde değerlendirmek ve uzun vadeli kurumsal dayanıklılığı güçlendirmek amacıyla kapsamlı ve çok katmanlı bir analiz metodolojisi uygulanmaktadır. Bu kapsamda, iklimle ilişkili riskler; fiziksel riskler ve geçiş riskleri olmak üzere çok boyutlu bir çerçevede ele alınmaktadır.

Fiziksel risklerin değerlendirilmesi sürecinde, faaliyet gösterilen coğrafi bölgeler özelinde taşınmaz varlıklara özgü ayrıntılı risk haritaları oluşturulmuş; iklim kaynaklı tehlikelerin varlıklar üzerindeki olası etkileri sistematik olarak analiz edilmiştir. Bu süreçte; açık kaynaklı iklim verileri, bölgesel iklim projeksiyonları, WRI Aqueduct gibi uluslararası risk değerlendirme araçları ve bilimsel raporlar entegre edilmiş; sıcaklık artışı, yağış rejimlerindeki değişiklik, sel, kuraklık ve diğer aşırı hava olaylarının gayrimenkul portföyümüzdeki olası etkileri varlık bazında modellenmiştir. Her bir mülkün konumuna ve özelliklerine göre iklim kaynaklı etkiler analiz edilerek, bölgesel hassasiyetlerin haritası çıkarılmıştır. Geçiş risklerinin değerlendirilmesinde ise Avrupa Birliği başta olmak üzere ulusal ve uluslararası politika ve düzenlemelerdeki güncel ve öngörülen değişiklikler dikkate alınmıştır.

Karbon fiyatlandırma sistemleri, yeni bina enerji yönetmelikleri, sürdürülebilir finans regülasyonları ve düşük karbonlu inşaat teknolojilerine geçiş sürecinde yaşanabilecek ekonomik etkiler analiz edilmiştir. Sürdürülebilirlikle ilgili riskler diğer risklere nazaran önceliklendirilmemiş, ilerleyen yıllarda önceliği finansal etki hesaplamalarındaki belirsizliğin ortadan kalkması ile yeniden değerlendirilecektir.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın portföyüne özgü kırılganlıklar tanımlanmış ve iklime dayanıklı bir yapı oluşturmak üzere stratejik öncelikler belirlenmiştir.

Yapılan değerlendirmeler hem olası uyum maliyetlerini hem de sürdürülebilir çözümlerle ortaya çıkabilecek yatırım fırsatlarını kapsamaktadır. Bununla birlikte risk ve fırsatların finansal etki kısımlarında bileşik finansal etkilerin hesaplanabilir olmaması ve yüksek belirsizlik seviyeleri nedeniyle, bu bilgilerin sağlanmasının faydalı olmayacağı değerlendirilmiş; bu nedenle yalnızca tekil finansal etkilere ilişkin nicel bilgiler paylaşılmıştır.

Tüm bu analizler, yerel bilgi birikimi, kurum içi teknik uzmanlık, iklim politikalarındaki gelişmeler ve sektörel karbonsuzlaşma yol haritaları ile desteklenerek bütüncül bir yaklaşımla ele alınmıştır.

Bu sayede, Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın portföyüne özgü kırılganlıklar tanımlanmış ve iklime dayanıklı bir yapı oluşturmak üzere stratejik öncelikler belirlenmiştir. Risklerin önceliklendirilmesi için geliştirilen risk matrisleri aracılığıyla, insan kaynağından fiziksel varlıklara, tedarik zincirinden operasyonlara ve toplumsal etkilere kadar geniş bir yelpazede potansiyel etkiler sistematik olarak sınıflandırılmıştır.

Her bir risk, olasılık ve şiddet düzeyine göre değerlendirilerek önceliklendirilmiş; bu doğrultuda alınacak önleyici ve adaptif önlemler, Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın risk yönetimi çerçevesine entegre edilmiştir. Böylece, iklimle bağlantılı en kritik risk alanlarına odaklanılarak kurumsal dayanıklılık artırılmış, aynı zamanda ortaya çıkan fırsatların stratejik değeri yükseltilmiştir.

İklim değişikliğinin etkilerini stratejik önceliklerimiz arasında konumlandırıyoruz. Orta vadede, ekstrem hava olaylarının artışı (RGY-RISK-001) ve sıcaklık farklarının yükselmesiyle birlikte iklimlendirme ihtiyacının artması (RGY-RISK-005), operasyonel sürekliliğimizi etkileyebilecek kronik fiziksel riskler arasında yer almaktadır. Uzun vadede ise enerji kesintilerine bağlı olarak yardımcı enerji kaynaklarının kullanımından kaynaklanabilecek karbon salımı (RGY-RISK-006), düşük olasılıkla da stratejik düzeyde takip ettiğimiz çevresel riskler arasındadır. Ayrıca, su stresinin artması (RGY-RISK-007) orta vadede dikkatle yönetilmesi gereken bir diğer fiziksel risk olarak değerlendirilmiştir.

Kısa vadede ise artan enerji ihtiyacının yeni teknolojilerle karşılanma gerekliliği (RGY-RISK-004), enerji verimliliği yatırımlarının önemini daha da artırmaktadır.

İklimle bağlantılı fırsatları da proaktif bir anlayışla değerlendirmekteyiz. Kısa vadede, yeşil bina uygulamalarının operasyonel maliyetleri düşürmesi ve müşteri çekme gücünü artırması (RGY-OPP-001), çevresel performansımızı geliştirmenin yanı sıra ticari avantaj sağlamaktadır.

Orta vadede ise yeni teknolojilere geçiş yoluyla karbon ayak izimizi azaltmak ve yeşil dönüşüme uyum sağlamak (RGY-OPP-002), sürdürülebilirlik stratejilerimizle tam uyumlu ve yüksek öncelikli bir fırsat alanı olarak öne çıkmaktadır.

Sürdürülebilirlik alanındaki riskler, sosyal sorumluluk ve yönetim ekseninde şekillenen yapısal gereklilikler üzerinden ele alınmaktadır. Çevresel regülasyonlar ve yeşil bina standartlarına uyum gerekliliği (RGY-RISK-002), orta vadede yasal yükümlülük doğurabilecek önemde bir başlıktır. Ziyaretçi ve kiracı tercihlerinde gözlemlenen değişim (RGY-RISK-003), kullanıcı davranışlarındaki dönüşüme bağlı olarak, orta vadeli bir piyasa riski olarak tanımlanmıştır. Plastik kullanımı ve atık yönetimine yönelik artan yasal yükümlülükler (RGY-RISK-008) ise döngüsel ekonomi ilkelerine geçiş sürecinde izlenmesi gereken sürdürülebilirlik riskleri arasında yer almaktadır. Kısa vadede ise kiralama ve gelir modellerine yönelik belirsizlikler (RGY-RISK-009), piyasa koşullarına bağlı olarak dikkatle yönetilmesi gereken ticari risklerdir.



Rönesans Gayrimenkul Yatırım, sürdürülebilirlik alanındaki risklerini, sosyal sorumluluk ve yönetim ekseninde şekillenen yapısal gereklilikler çerçevesinde ele almakta ve bu riskleri stratejik öncelikleriyle uyumlandırmaktadır.

Bu riskleri fırsata dönüştürme yönündeki stratejimiz çerçevesinde, kısa vadede ESG kriterlerine uyum sağlayarak sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişim elde etmek (RGY-OPP-003), önemli bir kurumsal kaldıraç olarak değerlendirilmektedir. Bu fırsat, yalnızca yatırımcı beklentilerine yanıt vermekle kalmayıp; şeffaf yönetim uygulamaları ve sürdürülebilir finans politikalarımızla da bütünlük arz etmektedir.

Fizikler riskler kapsamında olan, sıcak hava dalgalarının ve aşırı yağışların RGY portföyü üzerindeki etkisi incelendiğinde, AVM ve ofis varlıklarının büyük ölçekleri ve yüksek ziyaretçi yoğunluğu nedeniyle bu olaylardan ciddi şekilde etkilenme potansiyeline sahip olduğu tespit edilmiştir.

Aşırı sıcaklıkların soğutma sistemleri üzerindeki baskıyı artırması ve operasyonel maliyetleri yükseltmesi yalnızca kısa vadeli bir yük değil, aynı zamanda artan karbon emisyonlarıyla uzun vadeli iklim hedefleri açısından da kritik bir tehdit oluşturmaktadır. Ayrıca, yağış rejimlerindeki değişikliklerin sel ve taşkın riskini artırması, özellikle zemin seviyesinde yer alan mağaza ve ofis alanları için ciddi bir fiziksel hasar riski meydana getiriyor; bu da onarım ve bakım maliyetlerinde öngörülmeven artışlara yol açabilmektedir.

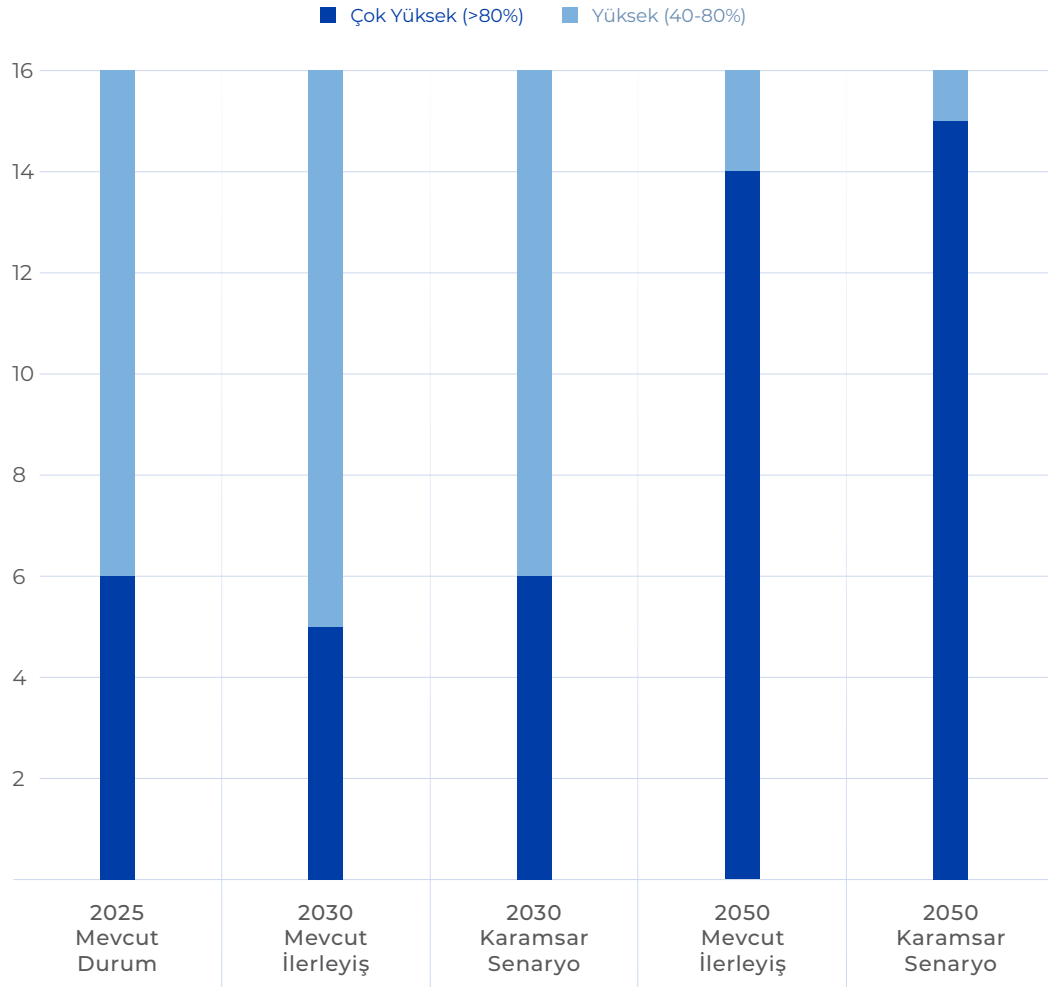
Bununla birlikte, sel ve taşkın gibi yoğun yağış kaynaklı riskler de RGY operasyonları için kayda değer bir tehdit unsuru oluşturmaktadır. Özellikle zemin katlarda yer alan mağazalar ve ortak kullanım alanları için bu tür fiziksel riskler, müşteri güvenliği, mal kaybı ve operasyonel kesintiler gibi çok boyutlu tehditler yaratmaktadır.



Yapılan analizler kapsamında, bu gibi olayların giderek sıklaştığını ve buna bağlı olarak bakım, onarım ve sigorta maliyetlerinde artış yaşandığını tespit edilmiştir. Ayrıca, sigorta sektörünün iklim risklerine yanıt olarak primleri yükseltmesi de maliyet yönetimi açısından Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın dikkatle takip ettiği bir diğer gelişmedir.

Su stresi, analizlerde öne çıkan bir diğer fiziksel risk olarak dikkat çekmektedir. Artan sıcaklıkların peyzaj sulama ve hijyen standartlarını sağlama ihtiyacını artırması, su arzındaki dalgalanmalarla birleştiğinde operasyonel aksaklıklara zemin hazırlamaktadır. Türkiye'nin bazı bölgelerinde yaşanan havza bazlı su stresinin gelecekte daha da derinleşeceği öngörülmekte olup, bu durumun operasyonel maliyetlere olası etkileri hesaplamalara dahil edilmiştir. Bu nedenle, acil durum planları revize edilirken, su verimliliğine odaklanan teknolojik yatırımlara hız verilmekte, portföyde gri su geri kazanım sistemleri ve yağmur suyu toplama altyapıları gibi çözümleri yaygınlaştırılmaktadır.

AVM VE OFİS BİNA LOKASYONLARININ SU RİSKİ SEVİYELERİ



Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a ait AVM ve ofis bina lokasyonlarının su riski seviyeleri, mevcut durum ile 2030 ve 2050 yılları için iki farklı iklim senaryosu (mevcut ilerleyiş – SSP3-7.0 ve karamsar senaryo – RCP 8.5) altında değerlendirilmiştir.

İklim ile ilgili risk ve fırsat çalışmasında, aynı konumda yer alan ofis ve konut projeleri tek bir lokasyon olarak değerlendirilmiştir.

Örneğin, Hilltown Küçükalyalı ve Hilltown Ofis projeleri aynı konumda yer aldıkları için tek lokasyon olarak kabul edilmiştir. Bu yaklaşım doğrultusunda toplam 20 varlık değerlendirilmiş ve sonuç olarak 16 lokasyon belirlenmiştir. Bu lokasyonların 6'sı çok yüksek, 10'u ise yüksek su riski altındadır. 2030 yılına gelindiğinde mevcut ilerleyiş senaryosunda risk seviyelerinde hafif bir iyileşme gözlemlenmekte, ancak karamsar senaryoda bugünkü durumun korunacağı ya da kötüleşeceği öngörülmektedir.

2050 yılı projeksiyonlarında ise risklerin ciddi şekilde arttığı dikkat çekmektedir. Mevcut ilerleyiş senaryosunda lokasyonların büyük çoğunluğu çok yüksek su riski altına girerken, karamsar senaryoda ise neredeyse tüm lokasyonların çok yüksek su riskiyle karşı karşıya kalacağı öngörülmektedir.

Bu durum, su kaynaklarına erişim ve operasyonel süreklilik açısından önemli bir tehdit oluşturmaktadır. Özellikle uzun vadede su stresi riskinin hızla yükseldiği görülmekte, bu da Rönesans Gayrimenkul Yatırım için iklim değişikliğine uyum stratejilerinin geliştirilmesi ve riskin yüksek olduğu lokasyonlarda su yönetimi uygulamalarının güçlendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

Geçiş riskleri ise, sadece düzenleyici çerçevedeki değişikliklerden ibaret olmayıp, tüketici ve yatırımcı beklentilerindeki dönüşüm, teknolojik gelişmeler ve enerji piyasasındaki dalgalanmaları da kapsamaktadır. Avrupa Yeşil Mutabakatı ve AB Taksonomisi gibi düzenlemeler kapsamında, sürdürülebilirlik raporlamasına ilişkin yükümlülüklerin artması, işletme maliyetlerimizi yeniden şekillendiriyor.

Karbon fiyatlandırmasının giderek daha etkili bir mekanizma haline gelmesi, özellikle enerji yoğun operasyonlar açısından önemli bir maliyet unsuru oluştururken; enerji tüketimini azaltmaya yönelik yatırımlar aracılığıyla bu riskin fırsata dönüştürülmesi hedeflenmektedir. Finansman tarafında ise, ESG kriterlerine uyum sağlayan projeler için avantajlı kredi koşullarından ve sürdürülebilir finansman araçlarından yararlanma imkânı doğmaktadır. Yeşil krediler, sürdürülebilir tahviller ve devlet destekli teşvik mekanizmaları, iklim risklerinin yönetimi için ihtiyaç duyulan yatırımları daha erişilebilir hale getirirken, borçlanma maliyetlerinin azaltılmasına katkı sağlamaktadır. Bu sayede geçiş riskleri, yalnızca bir tehdit unsuru olarak değil, aynı zamanda portföyün dayanıklılığını artıracak bir kaldıraç olarak ele alınmaktadır. Her bir riske istinaden bu kaynakların nasıl paylaştırılacağına dair bilgi ilerleyen dönemlerde paylaşılacaktır.

Oluşturulan ayrıntılı risk haritaları ve etki analizleri, iklim değişikliği kaynaklı fiziksel ve geçiş riskleri dâhil olmak üzere ilgili tüm dinamikleri bütüncül bir yaklaşımla kapsayacak şekilde yapılandırılmıştır. Niteliksel değerlendirmeleri nicel hesaplamalarla destekleyerek, dokuz ana iklim riski ve üç ana fırsat alanı belirlenmiştir.

Bu kapsamda; artan enerji maliyetleri, operasyonel kesintiler, müşteri ve kiracı tercihlerindeki değişimler ile uyum yükümlülüklerinin beraberinde getirdiği maliyet baskıları risk portföyünü oluştururken; yeşil bina sertifikasyonları, enerji verimliliği yatırımları ve sürdürülebilir finansman olanakları ise önemli fırsat başlıkları olarak ön plana çıkmaktadır. LEED ve BREEAM sertifikalı varlıklarda sağlanan %17 ila %35 arasında enerji tasarrufu, yıllık yaklaşık 121.072.375 TL tutarında operasyonel maliyet avantajı yaratmakta; bu durum yalnızca finansal fayda sağlamakla kalmayıp aynı zamanda ESG odaklı yatırımcılar açısından portföyün cazibesini artırmaktadır.

Ayrıca, elektrikli araç şarj istasyonları, yüksek verimli HVAC sistemleri ve yenilenebilir enerji entegrasyonu gibi projeler aracılığıyla karbon ayak izinin azaltılması sağlanırken, aynı zamanda müşteri memnuniyetini artıran çözümler sunulmaktadır.



Rönesans Gayrimenkul Yatırım, iklim değişikliğinin beraberinde getirdiği çok boyutlu risk ortamını ve sunduğu fırsatları etkin bir şekilde yönetmekte; bilim temelli analizleri, benimsediği uluslararası en iyi uygulamalar ve güçlü yönetim yapısı doğrultusunda sürdürülebilir büyüme hedeflerine emin adımlarla ilerlemektedir.

Tüm bu unsurlar, Rönesans Gayrimenkul Yatırım olarak iklim ve sürdürülebilirlik risklerini yalnızca yönetmekle kalmadığımızı; aynı zamanda bu riskleri, portföyümüzü dönüştürmek ve iş modelimizi güçlendirmek için stratejik bir avantaja çevirdiğimizi açıkça ortaya koymaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım, iklim değişikliğinin getirdiği çok boyutlu risk ortamını ve beraberinde sunduğu fırsatları etkin bir şekilde yönetmekte; bilim temelli analizleri, benimsediği uluslararası en iyi uygulamalar ve güçlü yönetim yapısı ile sürdürülebilir büyüme hedeflerine emin adımlarla ilerlemektedir. Stratejisi, yalnızca iklim ve sürdürülebilirlik risklerine dayanıklı bir portföy oluşturmakla sınırlı kalmamakta; aynı zamanda düşük karbon ekonomisine geçişte öncü bir rol üstlenerek yatırımcılara uzun vadeli ve sürdürülebilir değer yaratmayı taahhüt etmektedir.

Risklerin finansal etkileri değerlendirildiğinde etki noktası genellikle kiracı/müşteri kaybı ve ilave maliyetler üzerine odaklanmıştır. AVM ziyaretçileri sayılarında azalma ve operasyonel maliyetlerin artması gibi nedenler gelir kaybına sebebiyet verebilir. Ayrıca iklim risklerine karşı alınan önlemler için yapılacak yatırımlar kısa vadede nakit çıkışına neden olabilir. Sigorta primlerindeki olası artışlarda nakit çıkış etkisi yaratabilir. Sabit kıymetlerde hasara yol açabilecek bir durum olduğunda değer düşüklüğü oluşabilir, aktif büyüklükte azalmaya neden olabilir. Oluşan zararın mevcut kaynaklarla karşılanamaması durumunda ilave borçlanma ihtiyacı oluşabilir bu da finansal yükümlülükleri arttıracaktır. Finansal etkinin bir diğer aşaması ise risklere karşı alınan aksiyonların maliyetidir.

Şirketin bu yöndeki stratejisini uygulamak ve aksiyonları gerçekleştirmek için planladığı finansman kaynakları banka kredisi, yeşil finansman kaynakları ve devlet destekli yatırım teşvikleridir.

Tüm bu finansal etkiler aynı zamanda kısa, orta ve uzun vadedeki finansal performansını ve nakit akışını etkileyecektir. Kısa vadede hedeflere uyum sağlamak adına yapılan geliştirme ve yatırımlar, operasyonel giderleri arttırırken, nakit akışta azalmaya yol açacaktır.

Ancak yeşil kredi ve teşviklerle desteklenmesi durumunda da nakit akış pozitif etkilenecektir. Orta vadede enerji verimliliği ve sürdürülebilir uygulamaların yaygınlaşması ile maliyetlerde düşüş beklenmektedir. Kurumsal itibarın güçlenmesi ile gelirlerde artış olasıdır. Finansman maliyetleri yeşil finansman araçlarının tercih edilmesi ile daha uygun seviyelere çekilebilir.

Uzun vadede sürdürülebilirlik risklerinin etkin yönetimi ve fırsatların maksimum kullanılması ile rekabet avantajı elde edilip, karlılık oranları arttırılabilir. Finansal tabloda yer alıp bunların dışında etkilenmesi muhtemel kalemler nakit ve nakit benzerleri, yatırım amaçlı gayrimenkuller, finansal borç ve gelir tablosunda operasyonel kalemler olacaktır. Raporlama döneminde sürdürülebilirlikle bağlantılı risklere ilişkin belirsizliklerin şirket üzerindeki olası etkilerine dair kapsamlı bir niteliksel veya nicel değerlendirme belirli riskler için yapılabilmüş tamamı için henüz tamamlanmamıştır. Bu nedenle, ilgili risklerin münferit bir tutar ya da tutar aralığı şeklinde ifade edilmesine yönelik veri mevcut değildir.



Mevcut durumda belirsizliklerin yüksekliği, metodolojik çalışmaların devam etmesi ve bazı ön değerlendirmelerin sürüyor olması nedeniyle bu bilgilere rapor kapsamında yer verilememiştir. İlgili analizlerin tamamlanmasını takiben, söz konusu risklerin şirketin faaliyetleri ve finansal durumu üzerindeki potansiyel etkilerine yönelik niteliksel ve nicel bilgilerin gelecek raporlama dönemlerinde sunulması planlanmaktadır.

2024 yılında, Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) ile gerçekleştirilen iş birliği kapsamında 30 milyon EUR tutarında uzun vadeli kredi temin edilmiştir. Bu finansman, Avrupa Birliği garantisi ile desteklenmiş olup, özellikle 6 Şubat deprem felaketinden etkilenen bölgelerde ekonomik ve sosyal hayatın yeniden canlandırılmasına yönelik stratejik bir adım olarak değerlendirilmiştir.

Sağlanan kaynak, Kahramanmaraş Piazza AVM ve Şanlıurfa Piazza AVM projeleri çerçevesinde bölge halkının geçim kaynaklarının korunmasına, kadınlara yönelik beceri geliştirme programlarının hayata geçirilmesine ve yerel zanaat üretiminin teşvik edilmesine önemli katkılar sağlamıştır. Bu kapsamda, hem istihdamın korunması hem de bölgesel ekonomik faaliyetlerin sürdürülebilirliği hedeflenmiştir.

Özellikle Kahramanmaraş Piazza AVM, deprem sonrası dönemde bölgenin sosyal ve ekonomik açıdan en kritik merkezi olarak öne çıkmıştır. AVM'nin faaliyetlerini sürdürmesi, istihdamın devamlılığı ve buna bağlı olarak yerel ekonominin toparlanma sürecinde belirleyici bir rol üstlenmiştir. Bu sayede hem ticari hayatın yeniden canlanması hem de bölge halkının yaşam standartlarının korunması yönünde somut ilerlemeler kaydedilmiştir.

Sağlanan finansmanın maliyeti incelendiğinde, söz konusu kredi, RGY bünyesinde kullanılan diğer kredilere kıyasla daha avantajlı bir maliyet düzeyi ile temin edilmiştir. Bu durum, hem finansal sürdürülebilirlik hem de kaynakların etkin yönetimi açısından önemli bir avantaj yaratmıştır.

2025 TSRS Raporu

Risk ve Fırsat Yönetimi



Risk ve Fırsat Yönetimi

Sürdürülebilirlik başlığı altındaki riskler, kurumsal risk yönetimi yaklaşımının doğal bir bileşeni olarak ele alınmaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım bünyesinde sürdürülebilirlik başlığı altındaki riskler, ayrı bir sistem olarak değil, kurumsal risk yönetimi yaklaşımının doğal bir bileşeni olarak ele alınmaktadır. Bu kapsamda sürdürülebilirliğe ilişkin riskler, faaliyetlerin ayrılmaz bir parçası olarak değerlendirilmekte; yönetim seviyesinde gerçekleştirilen değerlendirmeler doğrultusunda ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin genel gözetim fonksiyonu kapsamında izlenmektedir.

Mevcut durumda, sürdürülebilirlik kapsamındaki risk ve fırsatlara yönelik değerlendirmelerle birlikte; mevzuat gelişmeleri, operasyonel faaliyetler, finansman ve yatırım süreçleri ile çevresel ve sosyal etkiler, yönetim tarafından genel risk değerlendirme süreci içerisinde ele alınmaktadır.

Bu değerlendirmeler, ağırlıklı olarak faaliyet bazlı ve ihtiyaç odaklı bir yaklaşımla yürütülmektedir.

🔍
Risk ve
Fırsatların
Belirlenmesi

🔍
Risk ve
Fırsatların
Değerlendirilmesi

🔍
Risk ve
Fırsatların
Önceliklendirilmesi

🔍
Risk ve
Fırsatların
Etkilerinin
Yönetimi

Sürdürülebilirlik risk ve fırsatlarına ilişkin yapılan değerlendirmelerle birlikte; RGY faaliyetleri üzerindeki olası etkiler, finansal ve operasyonel sonuçlar ile mevzuata uyum riskleri, yönetim tarafından genel değerlendirmeler kapsamında ele alınmakta ve gerekli görülen durumlarda aksiyon alınmaktadır.

Sürdürülebilirlik başlığı altındaki riskler diğer risklerle birlikte takip edilmektedir. Ancak; faaliyetlerimizi doğrudan etkileyen konular, mevzuata uyum riski taşıyan alanlar ve operasyonel sürekliliği etkileyebilecek unsurlar, yönetim tarafından doğal öncelik sıralaması çerçevesinde değerlendirilmekte ve gerekli durumlarda Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

Genel risk yönetimi çerçevesinde, yönetim toplantıları ve iç değerlendirmeler aracılığıyla, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin genel gözetimi altında izleme faaliyetleri sürdürülmektedir.

Mevzuata uyum, operasyonel verimlilik, kaynak kullanımı ve maliyet yönetimi kapsamında ortaya çıkan ihtiyaçlara bağlı olarak aksiyonlar alınmaktadır. Önümüzdeki dönemlerde, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatların daha sistematik bir yaklaşımla ele alınması ve kurumsal risk yönetimi yapısına daha entegre bir şekilde değerlendirilmesi hedeflenmektedir.



2025 TSRS Raporu

Metrik ve Hedefler



Metrik ve Hedefler

Rönesans Gayrimenkul Yatırım'da, TSRS standartlarına ek olarak, SASB Gayrimenkul Sektör Standardı ve GRI standartları doğrultusunda belirlenen nicel metrikler de kurumsal süreçlerle entegre şekilde takip edilmektedir.

2025 yılı, faaliyet gösterilen tüm alanlarda çevresel, sosyal ve yönetim kriterleriyle uyumlu bir yaklaşımla operasyonların sürdürülmekte olduğu; sektörde sürdürülebilir dönüşüme öncülük etme vizyonu doğrultusunda önemli adımların atılmakta olduğu, uluslararası standartlarla uyumlu projelerin geliştirilmekte olduğu ve çevresel etkilerin azaltılmasına odaklanılmakta olduğu bir dönem olarak değerlendirilmektedir.

Uzun vadeli değer yaratma hedefi doğrultusunda; enerji verimliliğinin artırılması, sera gazı emisyonlarının azaltılması, doğal kaynakların etkin ve sorumlu kullanımının sağlanması ile sürdürülebilir iş modellerinin geliştirilmesi temel öncelikler arasında konumlandırılmaktadır.

Sürdürülebilirlik vizyonu, disiplinler arası bir yaklaşım gerektiren bütüncül bir dönüşüm süreci olarak ele alınmakta olup, raporlama kapsamına dâhil edilen 15 tesisin tamamında teknik ve işletme birimleri, üst yönetim ve birlikte çalışılan uzman danışman kuruluşların yakın iş birliği içinde hareket etmesini gerekli kılmıştır.

Bu kapsamda, TSRS standartlarına ek olarak, SASB Gayrimenkul Sektör Standardı ve GRI standartları doğrultusunda belirlenen nicel metrikler de kurumsal süreçlerle entegre şekilde takip edilmektedir. Örneğin su yönetimi, GRI kapsamında megalitre (ML) birimiyle izlenirken; TSRS ve SASB standartları doğrultusunda metreküp (m³) cinsinden bildirim yapılmıştır. Benzer şekilde, toplam elektrik tüketimi de GRI standartları doğrultusunda izlenmekte ve raporlanmaktadır. İlâveten, performansın daha kapsamlı değerlendirilmesi amacıyla yoğunluk göstergeleri ciro bazlı olarak da izlenmektedir. Kullanıcılara ortalama doluluk oranlarına ilişkin daha anlamlı ve karşılaştırılabilir içgörüler sunabilmek amacıyla, veriler varlık bazında ayrıştırılarak sunulmuştur. Raporlama döneminde kayıp iş günü kaza sıklık oranının azaltılması ve ESG denetimlerinin yapılması dışında herhangi bir ara hedef bildirilmemiştir.

Faaliyet gösterilen tüm bölgelerde yerel ve ulusal düzeyde geçerli AB Yeşil Mutabakatı gibi mevzuatlara eksiksiz uyum sağlanmaktadır. Ancak gayrimenkul sektörüne özel olarak, TSRS dışında yasal zorunluluk teşkil eden başka bir sürdürülebilirlik mevzuatı bulunmadığından, TSRS kapsamı dışında herhangi bir metrik veya hedefin takibi zorunlu tutulmamaktadır.



Sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşılmasını desteklemek amacıyla belirlenen tüm metriklerin takibi, kurum bünyesinde oluşturulan Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından yürütülmektedir. Hedeflerin belirlenme metodolojisinde herhangi bir üçüncü taraf doğrulaması gerçekleştirilmemiştir. Komite, söz konusu metriklerin doğru, tutarlı ve güncel bir şekilde izlenmesini sağlamakla sorumludur. Bu kapsamda, her bir metrik için belirlenen izleme frekansına göre veri toplama, doğrulama ve analiz süreçleri uygulanmakta; izleme süreci veri temini, kontrol, sapma analizi ve üst yönetime düzenli raporlamayla tamamlanmaktadır.

Ayrıca, iklim ve sürdürülebilirlik riskleri ve fırsatlarıyla ilişkili olarak belirlenen hedeflerin, ilgili bağlamda ne ölçüde karşılandığı da değerlendirme aşamasında dikkate alınmaktadır. Bu doğrultuda, hedeflerin gerçekleşme durumu yalnızca sayısal performansla değil, aynı zamanda risk azaltımı, fırsat yaratımı ve stratejik etki düzeyiyle birlikte ele alınmakta; bu değerlendirmeler periyodik olarak gözden geçirilerek gerekiyorsa düzeltici önlemler alınmaktadır.

Sürdürülebilirlik Eylemleri ve Hedefleri

Sürdürülebilirlik yaklaşımı; emisyon ve enerji yönetiminden atık ve su verimliliğine, iş sağlığı ve güvenliğinden çalışan gelişimi ve kapsayıcılığa, toplumsal katkıdan tedarik zinciri sürdürülebilirliğine kadar tüm çevresel, sosyal ve yönetim başlıklarını kapsayacak şekilde yapılandırılmaktadır. Bu alanlar, somut hedefler ve ölçülebilir performans göstergeleri doğrultusunda bütüncül bir çerçevede yönetilmektedir.





SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK EYLEMLERİ VE HEDEFLERİ

	Konu Başlığı	Uzun Vadeli Hedefler	2025 Hedefleri	Birim	2025 Yılı İlerleme Durumu
ÇEVRESEL	Emisyonlar ve Enerji	2030 yılında 2023'e göre kapsam 1 ve kapsam 2 emisyonlarını %55 azaltmak	2025 yılında 2023'e göre kapsam 1 ve kapsam 2 emisyonlarını %2 azaltmak	ton CO ₂ e	IREC hesaba katılmadan %7,5, IREC ile %88,7 azaltım sağlanmıştır.
		2030 yılında 2023'e göre kapsam 1 ve kapsam 2 emisyon yoğunluğunun %55 azaltılması (tonCO ₂ e/mEUR Ciro)	2025 yılında 2023'e göre kapsam 1 ve kapsam 2 emisyon yoğunluğunun %2 azaltılması (tonCO ₂ e/mEUR Ciro)	ton CO ₂ e/mEURO	IREC hesaba katılmadan %56,8, IREC ile %94,70 azaltım sağlanmıştır.
		2040 yılına kadar sahip olunan ya da işletilen tüm projelerde ve tesislerde karbon nötr olmak	2040 yılına kadar sahip olunan ya da işletilen tüm projelerde ve tesislerde karbon nötr olmak için çalışmalar yürütmek	-	2025 yılında yenilenebilir enerji santral onayları alındı ve kapsam 2 emisyonlarımızı ofsetlemek adına IREC sertifikası satın alındı.
		2030 yılına kadar 2023'e göre toplam yenilenebilir enerji kurulu gücümüzü %100'e çıkartmak	2026 yılında kurulması planlanan yenilenebilir enerji santralleri onay süreçlerinin tamamlanması	MWh	2025 yılında onay süreçleri tamamlanmıştır. 2026 yılında kurulum yapılması beklenmektedir.
		2030 yılına kadar enerji yoğunluğunu 2023 baz yılına göre %10 azaltmak (GJ/mEUR Ciro)	2025 yılına kadar enerji yoğunluğunu 2023 baz yılına göre %2 azaltmak (GJ/mEUR Ciro)	GJ/mEUR Ciro	IREC hesaba katılmadan %58,1 IREC ile %97,5 azaltım sağlanmıştır.
		2040 yılına kadar, mülkiyet hakkı bulunan ya da işletilen binaların tamamında sürekli olarak LEED veya BREEAM In-USE yeşil bina sertifikasına sahip olması.	Mülkiyet hakkı bulunan ya da işletilen binaların toplam metrekare alanının %80'inin LEED veya BREEAM In-USE yeşil bina sertifikasına sahip olması.	%	%100
	Atık Yönetimi	2030 yılına kadar atık yoğunluğumuzu %25 azaltmak (Toplam atık miktarı/mEUR Ciro)	2030 yılına kadar atık yoğunluğumuzu %25 azaltma hedefini her yıl takip etmek	ton/mEUR Ciro	%52,3 azaltım sağlanmıştır.
	Atık Yönetimi	Atıkların en az %65'inin geri dönüştürülmesi veya yeniden kullanılması	Atıkların en az %65'inin geri dönüştürülmesi veya yeniden kullanılması	ton	%99,61'i geri dönüştürülmüştür.
	Su Yönetimi	Su tüketim yoğunluğunu 2030 yıl sonuna kadar 2023 baz yılına göre toplamda %30 azaltmak. (m3 su tüketimi/mEUR Ciro)	Su tüketim yoğunluğunu 2025 yıl sonuna kadar 2023 baz yılına göre toplamda %2 azaltmak. (m3 su tüketimi/mEUR Ciro)	m ³ / mEURO	%50,2 azaltım sağlanmıştır.
	Su Yönetimi	2030 yılına kadar, yağmur suyu toplama sistemleri ve operasyonel azaltma önlemleri ile su tüketiminde %10 azaltım sağlama	2025 yılına kadar, yağmur suyu toplama sistemleri ve operasyonel azaltma önlemleri ile su tüketiminde %2 azaltım sağlama	m ³	2023 yılına göre %5,17* artış yaşanmıştır.

*2023 yılında operasyonel sürekliliği etkileyen olağanüstü koşullar nedeniyle istisnai bir dönem olmuştur. Şanlıurfa Piazza AVM Mart-Haziran döneminde sel felaketi nedeniyle, Kahramanmaraş Piazza AVM ise Şubat-Ağustos döneminde deprem nedeniyle faaliyetlerine geçici olarak ara vermiştir. Bu durum, 2023 yılı su tüketim verilerinin operasyonel kapasitenin altında gerçekleşmesine neden olmuştur. Ofis alanlarında kiracı doluluk oranlarının yükselmesi, kullanıcı ve personel sayısının artması, artan hijyen ve temizlik sıklığı gibi etkenler su tüketimini doğrudan etkilemiştir.



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK EYLEMLERİ VE HEDEFLERİ

SOSYAL	Konu Başlığı	Uzun Vadeli Hedefler	2025 Hedefleri	Birim	2025 Yılı İlerleme Durumu
	İş Sağlığı ve Güvenliği	2030 yılına kadar 2023 yılına göre Kayıp iş günlü kaza sıklık oranının (LTIFr) %25 azaltılması, her yıl LTIFr'in 0.22'nin altında olması	LTIFr azaltma hedefine ek olarak her yıl LTIFr'in 0,22'nin altında olması	Sayı	2023 yılına göre %12,33 azalmıştır. LTIFr 0,064 olarak gerçekleşmiştir.
	Çalışan Gelişimi ve Memnuniyeti	Çalışan bağlılığı oranının %70'in altına düşürülmemesi	Çalışan bağlılığı oranının %72'inin altına düşürülmemesi	Yüzde (%)	Çalışan bağlılığı %72 olarak gerçekleşmiştir.
		2030 yılına kadar çalışan başına düşen eğitim saatinin (zorunlu + teknik + İSG + sürdürülebilirlik + diğer eğitimler dahil) 10 saat olması	2025 yılına kadar çalışan başına düşen eğitim saatinin (zorunlu + teknik + İSG + sürdürülebilirlik + diğer eğitimler dahil) 10 saat olması	Saat/Kişi	20,4 saat/kişi
	Çeşitlilik, Eşitlik ve Kapsayıcılık	Toplam kadın çalışan sayısının ve toplam yöneticiler arasındaki kadın yöneticilerin oranının %25'in altına düşmemesi	Toplam kadın çalışan sayısının ve toplam yöneticiler arasındaki kadın yöneticilerin oranının %15'in altına düşmemesi	Kişi	Toplam kadın çalışan oranı %60,3 iken, yöneticiler arasındaki kadın yöneticilerin oranı %53,8 olarak gerçekleşmiştir.
	Yerel Tedarikçiler ve İstihdam	2030 yılına kadar yerel tedarikçilerden yapılan satın alımların oranının en az %50 oranında tutulması (Türkiye ve Hollanda Projeleri)	2025 yılına kadar yerel tedarikçilerden yapılan satın alımların oranının en az %50 oranında tutulması	Yüzde (%)	%100
	Toplumsal Sosyal Sorumluluk	2030 yılına kadar her sene Pusula Programı ile tam zamanlı işe alınan yeni mezun oranının en az %15 olması	2025 yılına kadar her sene Pusula Programı ile tam zamanlı işe alınan yeni mezun oranının en az %15 olması	Yüzde (%)	% 21,4
Toplumsal sosyal sorumluluk kapsamında her sene 3 adet projeye destek olunması veya düzenlenmesi		Toplumsal sosyal sorumluluk kapsamında her sene 3 adet projeye destek olunması veya düzenlenmesi	Adet / TL	2025 yılında, toplumsal sosyal sorumluluk anlayışımız doğrultusunda toplam 16 adet KSS faaliyeti hayata geçirilmiştir.	
YÖNETİŞİM	Konu Başlığı	Uzun Vadeli Hedefler	2025 Hedefleri	Birim	2025 Yılı İlerleme Durumu
	Tedarik Zincirinin Sürdürülebilirliği	2030 yılına kadar ise sözleşme vadesi boyunca minimum 1 kez ESG denetimi, her yıl anket yapılması ve anket sonucuna göre de denetimin tekrarlanması.	2026 yıl sonuna kadar kritik tedarikçilerimizin %40'ına ESG kapsamında anketler yapılması	Adet / Yüzde (%)	Sistem geçişleri sebebiyle 2025'te Ariba Portalı aktif hale getirilebilmiştir. 2026 itibarıyla süreç ilerleyecektir.



BREEAM Sertifikasyonu

2024 yılında, sürdürülebilir bina yönetimi alanındaki öncü rol bir adım ileriye taşınmış; BREEAM In-Use sertifikasyon süreçlerinde “Outstanding” seviyeye ulaşılmıştır.

BREEAM, yapıların çevresel, sosyal ve ekonomik sürdürülebilirliğini değerlendiren bir bina çevresel sertifikasyon sistemidir. TSRS metrikleri arasında doğrudan yer almamakla birlikte, sürdürülebilir bina uygulamalarının varlığını ve çevresel stratejilerin uygulanabilirliğini destekleyen bir göstergedir.

Dünya genelinde BREEAM In-Use sertifikasına sahip 19.403 proje arasında yalnızca 264’ü bu seviyeye erişebilirken, AVM ve ofis kategorisinde 189 proje Outstanding seviyede sertifikalandırılmıştır.

Türkiye’de ise toplam 42 BREEAM In-Use sertifikalı proje bulunmakta olup, bu projelerin 15’i en yüksek seviye olan Outstanding kategorisinde yer almaktadır. Bu 15 projenin tamamı Rönesans Gayrimenkul Yatırım portföyüne aittir.

Bu başarıya ulaşmamızda, çevresel etkileri minimize eden ve operasyonel süreçlerimizi uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına taşıyan uygulamalarımız belirleyici olmuştur.

Tesislerimizde gerçekleştirdiğimiz çalışmalar binalarımızın hem enerji verimliliğini artırmış hem de çevresel sürdürülebilirlik açısından en yüksek seviyeye ulaşmasını sağlamıştır. Çalışmalar üçüncü taraf kuruluşlar tarafından yürütülmüştür.



Tesislerimizde Gerçekleştirdiğimiz Bazı İyi Uygulamalar

- Kullanıcı Termal Memnuniyet Analizi
- Akustik Koşulların Değerlendirilmesi
- Termal Konfor Ölçümleri
- Gece Işık Kirliliğinin Azaltılması
- Arazi Kirliliğinin Azaltılması
- Ekoloji Raporu
- Yangın Risk Değerlendirmesi

Enerji ve Çevre Yönetim Sistemleri

2024 yılı itibarıyla ISO 50001 ve ISO 14001 yönetim sistemlerinin tüm tesislerde eş zamanlı olarak devreye alınmasıyla, enerji ve çevre yönetimi süreçleri uluslararası standartlar doğrultusunda yapılandırılmıştır.

ISO 50001, enerji tüketimlerinin sistematik bir şekilde izlenmesine ve operasyonların enerji verimliliği odaklı olarak optimize edilmesine olanak tanırken, ISO 14001 çevresel performansın sürekli iyileştirilmesi ve sürdürülebilir iş modellerinin geliştirilmesine katkıda bulunmaktadır. ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi ile ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi, kuruluşların sırasıyla enerji performanslarını ve çevresel etkilerini sistematik olarak yönetmelerine olanak tanıyan uluslararası standartlardır.

Her iki standart da TSRS kapsamında doğrudan bir raporlama metriği olarak yer almamakla birlikte, sürdürülebilirlik uygulamalarının kurumsallaşmış olduğunu ve enerji ile çevre yönetimi süreçlerinin yapılandırıldığını gösteren tamamlayıcı unsurlar olarak değerlendirilir.

ISO 14001 ve ISO 50001 Yönetim Sistemleri ÇSY tabanlı derecelendirme kuruluşları, yatırımcılar ve kredi finansman kuruluşları açısından büyük önem taşımaktadır.

Tüm tesislerimizin kısa sürede ve herhangi bir uygunsuzluk tespiti olmadan bu sertifikalara kavuşması, operasyonel mükemmeliyet anlayışımızın ve sürdürülebilirlik konusundaki liderliğimizin bir parçasıdır.



Projelerimizde enerji verimliliği, ISO 50001 ve Enerji Verimliliği Kanunu gibi ulusal ve uluslararası yönetmeliklere dayanarak şekillendirilmekte ve enerji verimliliği yüksek bina tasarımları, otomasyon sistemleri, LED aydınlatmalar ve güneş enerjisi sistemleri gibi çözümler kullanılmaktadır. Rüzgâr ve güneş santralleri projeleriyle, 2026 yılı içerisinde 142,8 milyon kWh/yıl elektrik enerjisinin yenilenebilir kaynaklardan sağlanması hedeflenmektedir. Ayrıca, proje özelinde enerji verimliliği şartnameleri hazırlanmakta ve her alanda enerji verimliliği kriterlerine uygun ürünler seçilmektedir.

Yönetim Sistemlerinin tüm tesislerimizde uygulanması kapsamında, tüm tesislerimizde çevre, enerji ve sürdürülebilirlik komiteleri kurulmuş ve süreçlerin daha sistematik bir şekilde yönetilmesi sağlanmıştır. Sürdürülebilirlik komitesi aracılığıyla şirket hedeflerine ulaşmak amacıyla projeler geliştirilirken, tüm çalışanlarımıza farkındalık eğitimleri verilmiş, ilgili ekipler iç denetçi eğitimleriyle desteklenerek uzmanlık seviyeleri artırılmıştır. İç denetimler, eğitimli personelimiz tarafından çapraz denetim yöntemiyle gerçekleştirilirken, dış denetim süreçleri de başarıyla tamamlanmış ve tüm tesislerimiz uluslararası sertifikalara sahip olmuştur.



2026 yılı içerisinde
142,8 milyon kWh/yıl elektrik
enerjisinin yenilenebilir kaynaklardan
sağlanması hedeflenmektedir.



Sürdürülebilir Geleceğe Yatırım

Sürdürülebilirlik stratejisi, yalnızca operasyonel süreçlerle sınırlı tutulmamakta; yatırım kararları ve iş modelinin şekillendirilmesinde doğrudan bir referans çerçevesi olarak kullanılmaktadır. Yenilenebilir enerji yatırımlarının artırılmasıyla düşük karbon ekonomisine geçiş sürecine katkı sağlanmakta ve sektörde çevresel sorumluluk bilincinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Kiracılar, yatırımcılar ve tüm iş ortaklarıyla birlikte sürdürülebilir bir ekosistem oluşturulması amaçlanmakta; uzun vadeli iş birlikleri aracılığıyla kalıcı değer yaratımı desteklenmektedir.

RGY Check: Geleceğin İzi

Kurumsal sürdürülebilirlik vizyonu doğrultusunda, yalnızca sektörel girişimlerle sınırlı kalınmamakta; bağımsız denetim ve sürdürülebilirlik alanında uzman kuruluşlarla da iş birliği yapılmaktadır. Sürdürülebilirlik Akademisi ve Bureau Veritas ile Türkiye genelindeki 12 alışveriş merkezinde yer alan mağazalar için geliştirilen “Geleceğin İzi” projesi kapsamında, markaların çevresel ve toplumsal sorumluluk performansı uluslararası standartlar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

Projenin çıktılarından biri olan RGY Check Sertifikası ile sektörde öncü bir uygulama hayata geçirilmiş; sürdürülebilirlik kriterlerinin somut ve ölçülebilir şekilde uygulanması desteklenmiştir. Bu çerçevede çevre dostu uygulamalar, sürdürülebilir ulaşım çözümleri, enerji verimliliği ve doğa ile uyumlu alanlar gibi unsurlar güçlendirilerek değişen ziyaretçi beklentilerine uyum sağlanmaktadır.

Sürdürülebilirlik Açıklama Konuları ve Metrikler



SEKTÖRLER-ARASI METRİKLER

Sera Gazı Emisyonları

Emisyon Yönetimi bölümünde Kapsam 1, Kapsam 2 ve Kapsam 3 emisyonları açıklanmaktadır.

İklimle İlgili Fiziksel Risklere Karşı Kırılgan Varlıklar ve Yüzdesi

Detaylı bilgiler raporun İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlar bölümünde yer almaktadır.

İklimle İlgili Geçiş Risklerine Karşı Kırılgan Varlıklar ve Yüzdesi

Detaylı bilgiler raporun İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlar bölümünde yer almaktadır.

İklimle İlgili Fırsatlar

Detaylı bilgiler raporun İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlar bölümünde yer almaktadır.

Sermaye Dağıtımı

RGY'nin sermaye dağıtımı, iklim değişikliğiyle mücadele ve sürdürülebilirlik hedefleri gözetilerek; enerji verimliliğinin artırılması, çevresel etkilerin azaltılması ve varlıkların uzun vadeli dayanıklılığının güçlendirilmesine öncelik verecek şekilde planlanmaktadır. Bu çerçevede kaynaklar, operasyonel sürekliliği destekleyen yatırımların yanı sıra iklim risklerinin yönetimine ve düzenleyici uyumun sağlanmasına katkı sunacak alanlara yönlendirilmektedir. Detaylı bilgiler raporun Strateji bölümünde yer almaktadır.

İç Karbon Fiyatları

Emisyon azaltım hedeflerine ulaşılmasında öncelik, doğrudan azaltım projelerine verilmekte; karbon kredilerinin ise yalnızca teknik veya operasyonel nedenlerle azaltılamayan emisyonlar için ve karbon nötr hedefi doğrultusunda tamamlayıcı bir araç olarak kullanılması planlanmaktadır. Bu doğrultuda, emisyon azaltımında karbon kredileri öncelikli bir araç olarak değerlendirilmediğinden, kredi türü, kaynağı veya programına ilişkin spesifik bir belirleme yapılmamıştır. Ayrıca, mevcut durumda kurum genelinde uygulanmakta olan bir iç karbon fiyatlandırma mekanizması bulunmamakla birlikte; bu alandaki ulusal ve uluslararası gelişmeler yakından izlenmekte ve ilerleyen dönemlerde olası uygulamalara yönelik değerlendirme çalışmaları sürdürülmektedir. Detaylı bilgiler raporun Emisyon Yönetimi bölümünde yer almaktadır.

Ücretlendirme

Detaylı bilgiler raporun Sürdürülebilirlik Yönetişimi bölümünde yer almaktadır.

Emisyon Yönetimi

Emisyon yönetimi uygulamalarımız, yalnızca inşaat aşamasını değil, kullanım dönemini de kapsayacak şekilde ele alınmaktadır.

Çevresel sorumluluklar doğrultusunda sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmak amacıyla, 2023 yılı itibarıyla kurumsal karbon ayak izi düzenli ve sistematik bir yaklaşımla hesaplanmaya ve izlenmeye başlanmıştır.

Bu kapsamda enerji tüketimi, ulaşım, atık yönetimi ve diğer operasyonel faaliyetlerden kaynaklanan sera gazı emisyonları ölçülerek çevresel etkilerimiz bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirilmiştir. Gerçekleştirilen hesaplamalar, bağımsız üçüncü taraf denetçiler tarafından doğrulanmış ve uluslararası standartlarla uyumlu olduğu teyit edilmiştir.

Bu doğrulama süreci, kurumsal karbon ayak izi verilerimizin şeffaf, güvenilir ve karşılaştırılabilir nitelikte olmasını sağlamaktadır. Elde edilen karbon ayak izi verileri, sürdürülebilirlik stratejilerimizin oluşturulması ve çevresel etkilerimizin azaltılmasına yönelik aksiyonların belirlenmesinde yol gösterici bir girdi olarak kullanılmaktadır.

Faaliyet gösterdiğimiz sektörlerde sera gazı emisyonlarının izlenmesi konusunda farkındalık oluşturmayı amaçlayan bir yaklaşım benimsenmektedir. Bu doğrultuda, yıllık sera gazı emisyon hesaplamaları düzenli olarak gerçekleştirilmekte; orta ve uzun vadeli hedeflerin belirlenmesine temel oluşturacak projeksiyonlar yapılmakta ve emisyonların azaltılmasına yönelik çözüm ve iyileştirme alanları geliştirilmektedir.

Rönesans, yenilikçi inşaat çözümleri ile sürdürülebilir binalar, yapılar ve şehirler geliştirilmesine katkı sağlayarak, giderek artan performans gerekliliklerinin karşılanmasına yönelik bütüncül yaklaşımlar sunmaktadır. Rönesans Gayrimenkul Yatırım bünyesinde, iklim değişikliği odağında hızla gelişen küresel ve yerel düzenleyici gereklilikler, faaliyet gösterilen tüm ülkelerde iş hedefleriyle uyumlu olacak şekilde operasyonlara entegre edilmektedir.

Sera gazı emisyonlarının azaltılmasına yönelik uygulamalarımız, projelerimizin yalnızca inşaat aşamasını değil, kullanım dönemini de kapsayacak şekilde ele alınmaktadır.

Bu kapsamda, enerji verimliliği yüksek ve düşük sera gazı emisyonuna sahip binalar ve tesisler, son kullanıcıya devredildikten sonra da çevresel performans açısından olumlu katkı sağlamaya devam etmektedir. Emisyon azaltım hedeflerimiz doğrultusunda, enerji verimliliğini esas alan uygulamalar hayata geçirilmekte; bu uygulamalar aynı zamanda gayrimenkul yatırım analizlerine entegre edilerek projelerin uzun vadeli değer yaratma potansiyeli desteklenmektedir.



Emisyon azaltım hedeflerine ulaşılmasında öncelik, doğrudan azaltım projelerine verilmekte; karbon kredilerinin ise yalnızca teknik veya operasyonel nedenlerle azaltılamayan emisyonlar için ve karbon nötr hedefi doğrultusunda tamamlayıcı bir araç olarak kullanılması planlanmaktadır. Bu doğrultuda, emisyon azaltımında karbon kredileri öncelikli bir araç olarak değerlendirilmediğinden, kredi türü, kaynağı veya programına ilişkin spesifik bir belirleme yapılmamıştır.

Ayrıca, mevcut durumda kurum genelinde uygulanmakta olan bir iç karbon fiyatlandırma mekanizması bulunmamakla birlikte; bu alandaki ulusal ve uluslararası gelişmeler yakından izlenmekte ve ilerleyen dönemlerde olası uygulamalara yönelik değerlendirme çalışmaları sürdürülmektedir. Detaylı bilgiler raporun Emisyon Yönetimi bölümünde yer almaktadır.



EMİSYON YÖNETİMİ

Metrik	Birim	2023	2024	2025
Kapsam 1	ton CO ₂ e	1.861	2.477	2.199
Kapsam 2 – Piyasa	ton CO ₂ e	17.601	0	0
Kapsam 2 – Lokasyon	ton CO ₂ e	17.601	18.132	15.694
Kapsam 3	ton CO ₂ e	-	-	131.791
Toplam (Kapsam 1+2)	ton CO ₂ e	19.462	20.609	17.893
Toplam (Kapsam 1+2+3)	ton CO ₂ e	-	-	149.684
Toplam (Kapsam 1+2+3) - Piyasa	ton CO ₂ e	-	-	133.989

EMİSYON YÖNETİMİ - KAPSAM 3 'E DAHİL KATEGORİLER

KAPSAM 3	Kategoriler	Dahil Edilen Kategoriler
3.1	Satın Alınan Mal ve Hizmetler	✓
3.2	Sermaye Malları	✓
3.3	Yakıt ve Enerji ile İlgili Aktiviteler	✓
3.4	Üretim Öncesi Taşıma ve Dağıtım	
3.5	Atık Bertarafı	✓
3.6	İş Seyahatleri	✓
3.7	Çalışan Ulaşımı	✓
3.8	Kiralanın Varlıklar	
3.9	Üretim Sonrası Taşıma ve Dağıtım	✓
3.10	Satılan Ürünlerin İşlenmesi	
3.11	Satılan Ürünlerin Kullanımı	
3.12	Satılan Ürünlerin Yaşam Sonu	
3.13	Üretim Sonrası Kiralanan Varlıklar	✓
3.14	Bayilikler	
3.15	Yatırımlar	

Emisyon yoğunluğu, lokasyon bazlı olarak 435 ton CO₂e/milyon Euro, piyasa bazlı 390 ton CO₂e/milyon Euro olarak hesaplanmış ve sektör karşılaştırmalarıyla birlikte değerlendirilmiştir.

KAPSAM 1-2 İÇİN EMİSYON YOĞUNLUĞU (LOKASYON BAZLI)

52 ton CO₂e/milyon Euro

KAPSAM 1-2 İÇİN EMİSYON YOĞUNLUĞU (PİYASA BAZLI)

6,4 ton CO₂e/milyon Euro

KAPSAM 1-2-3 İÇİN EMİSYON YOĞUNLUĞU (LOKASYON BAZLI)

435 ton CO₂e/milyon Euro

KAPSAM 1-2-3 İÇİN EMİSYON YOĞUNLUĞU (PİYASA BAZLI)

390 ton CO₂e/milyon Euro

Enerji Yönetimi

Gelişmiş Enerji İzleme Sistemi, portföyde yer alan 15 tesisin tamamına entegre edilmiş olup, enerji performansının sürekli olarak izlenmesine ve iyileştirilmesine olanak sağlamaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım bünyesinde sürdürülebilirlik stratejileri, çevresel sorumlulukların yerine getirilmesi ile operasyonel süreçlerin iyileştirilmesi ve enerji verimliliğinin artırılması hedefleri doğrultusunda bütüncül bir yaklaşımla ele alınmaktadır. Bu doğrultuda, enerji yönetimi; yalnızca bina operasyonlarının optimizasyonu kapsamında değil, aynı zamanda yatırım stratejilerimizin önemli bir bileşeni olarak değerlendirilmektedir.

2017 yılından itibaren enerji tüketimlerinin merkezi ve entegre bir şekilde izlenmesini sağlamak amacıyla geliştirilen otomasyon altyapısı sayesinde, farklı lokasyonlarda bulunan tüm varlıkların enerji performansı tek bir merkezden takip edilmekte ve yönetilmektedir. Bu altyapı aracılığıyla enerji tüketimleri gerçek zamanlı olarak izlenmekte, olası enerji kayıpları erken aşamada tespit edilmekte ve tesis performansları dinamik bir şekilde optimize edilmektedir.

Kurumsal İzleme Otomasyonu (KİO) platformu üzerinden tüm enerji tüketimleri sistematik olarak izlenmekte ve raporlanmakta; elde edilen veriler doğrultusunda enerji verimliliğini artırmaya yönelik stratejik aksiyonlar hayata geçirilmektedir.

Operasyonel stratejiler kapsamında özellikle iklimlendirme ve aydınlatma sistemlerinde, alışveriş merkezlerinin doluluk oranları ve ziyaretçi yoğunlukları dikkate alınarak uygulanan dinamik yönetim modelleri sayesinde enerji tüketimi optimize edilmekte, gereksiz tüketimin önüne geçilmekte ve enerji maliyetleri azaltılmaktadır.

Yüksek enerji tüketimine sahip sistemler, bina otomasyon sistemleri aracılığıyla gerçek zamanlı verilerle izlenmekte; gerektiğinde uzaktan müdahalelerle performans seviyeleri iyileştirilmektedir.

Enerji Yönetim Sistemi, ISO 50001 standardı ile uyumlu olarak portföyümüzde yer alan 15 tesiste entegre edilmiştir.

Bu sistem, enerji yönetimi süreçlerimizin sistematik ve sürdürülebilir bir yapıda yürütülmesini sağlamakta; enerji performansımızın izlenmesine ve sürekli iyileştirilmesine olanak tanımaktadır. Aynı zamanda, belirlenen sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşılmasında destekleyici bir rol üstlenmektedir.

Bu çerçevede geliştirilen enerji verimliliği stratejilerimiz, yalnızca bina operasyonlarının optimizasyonunu değil, aynı zamanda yatırım analizlerimizin önemli bir bileşeni olarak değerlendirilmektedir.



Yatırımlarımızın uzun vadeli değer yaratma potansiyelini güçlendirmek amacıyla, enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik hedeflerinin tüm projelere entegre edilmesine yönelik çalışmalar sürdürülmektedir.

Enerji yönetimi uygulamalarına ilişkin detaylı bilgilere, 2025 Entegre Faaliyet Raporu'nda yer alan Enerji Yönetimi bölümünden ulaşılabilir.

ENERJİ YÖNETİMİ

Açıklama	Birim	2024	2025
Toplam Taban Alanının Yüzdesi Olarak Enerji Tüketimi Veri Kapsamı	%	100	100
Veri Kapsamına Sahip Portföy Alanına Göre Tüketilen Toplam Enerji	GJ	755.230	814.519
Şebeke Elektrik Yüzdesi	%	100	100
Yenilenebilir Enerji Yüzdesi	%	100	100
Veri Kapsamına Sahip Portföy Alanı İçin Enerji Tüketimindeki Benzer Yüzde Değişimi	%	12,1	7,85
Enerji Derecelendirmesine Sahip Portföy Yüzdesi	%	100 (Enerji kimlik belgesine sahip)	100 (Enerji kimlik belgesine sahip)
ENERGY STAR Sertifikasına Sahip Uygun Portföyün Yüzdesi	%	0	0
Bina Enerji Yönetimi Hususlarının Gayrimenkul Yatırım Analizine ve Operasyonel Stratejiye Nasıl Entegre Edildiğinin Açıklaması		Bilgi metin olarak sağlanmıştır.	

ENERJİ TÜKETİMİ

Açıklama	Birim	2022	2023	2024	2025
Toplam Elektrik Tüketimi*	kWh	200.945.151	185.547.299	208.722.505	215.769.708
Ortak Alan Tüketimi	kWh	47.188.121	40.094.463	40.936.339	36.779.005

*12 alışveriş merkezi ve 3 ofis binamızın toplam elektrik tüketimi raporlama kapsamına dahil edilmiştir.

Su Yönetimi

Kaynak aşamasından nihai kullanım noktasına kadar suyun tüm yaşam döngüsü boyunca izlenebilirlik sağlanmakta; tüketim miktarları kontrol altında tutulmaktadır.

Tüm faaliyet alanlarında su kaynaklarının korunması ve verimli kullanımı öncelikli bir çevresel sorumluluk alanı olarak konumlandırılmaktadır. Bu kapsamda su yönetimi yaklaşımı, sürdürülebilirlik stratejisinin ayrılmaz bir parçası olarak yapılandırılmakta ve proje bazlı uygulamalarla desteklenmektedir.

Projelerde kullanılan su, şehir şebekesi aracılığıyla temin edilmekte olup, suya ilişkin tüm kullanım ve yönetim süreçleri yürürlükteki mevzuat ve düzenlemelere uygun şekilde yürütülmektedir. Kaynak aşamasından nihai kullanım noktasına kadar suyun tüm yaşam döngüsü boyunca izlenebilirlik sağlanmakta; tüketim miktarları düzenli olarak takip edilerek kontrol altında tutulmaktadır. Su yönetimine ilişkin riskler, özellikle su kaynaklarının sınırlı olduğu bölgelerde faaliyetlerin sürekliliği açısından önemli bir husus olarak değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda; su temininde yaşanabilecek kesintiler, su kalitesinde meydana gelebilecek bozulmalar ve suyun etkin kullanılmamasından kaynaklanan riskler öncelikli olarak ele alınmaktadır. Söz konusu risklerin potansiyel etkilerini azaltmak amacıyla, su kullanımının optimize edilmesine yönelik çeşitli strateji ve uygulamalar hayata geçirilmektedir.

Evsel nitelikli atık sular, çevresel etki yaratmayacak şekilde, doğrudan bağlı olunan belediyelerin kanalizasyon altyapısına yönlendirilmekte olup, bu sayede doğrudan deşarj riski ortadan kaldırılmaktadır.

Atık su yönetimi süreçleri, Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ile uyumlu olarak yürütülmektedir. Bununla birlikte, su kayıplarının ve sızıntıların önlenmesine yönelik düzenli bakım ve kontrol faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

Su tüketiminin daha verimli yönetilmesi amacıyla projelerde önleyici ve iyileştirici uygulamalar uygulanmaktadır.

Özellikle sulama sistemlerinde zamanlama optimizasyonu sağlanarak, yalnızca ihtiyaç duyulan dönemlerde su kullanımı gerçekleştirilmekte ve kaynak verimliliği artırılmaktadır. Ayrıca, kontrol noktalarının artırılması yoluyla su tüketimindeki ani değişimler düzenli olarak izlenmekte; olası sapmalara hızlı müdahale edilerek ilgili riskler erken aşamada tespit edilmektedir.

Otomasyon sistemleri aracılığıyla su depolarının kapasite ve taşkın seviyeleri sürekli olarak izlenmekte ve kontrol altında tutulmaktadır.



Bu sistemler, suyun düzenli ve etkin bir şekilde kullanılmasını sağlarken, olası su kayıplarının en aza indirilmesine imkân tanımaktadır.

Su yönetimi alanında uygulanan bu stratejiler, çevresel sürdürülebilirlik hedeflerine katkı sağlamanın yanı sıra, maliyetlerin azaltılması ve su kaynaklarının daha verimli kullanılması açısından da önemli faydalar sunmaktadır.

Bu doğrultuda, su verimliliği odaklı yaklaşımlarımızın güçlendirilmesi hedeflenmekte; gelecek projelerde çevresel etkilerin en aza indirilmesi ve sürdürülebilir su yönetiminin sağlanmasına yönelik çalışmalar sürdürülmektedir.



SU YÖNETİMİ

Açıklama	Birim	2024	2025
Yüksek veya Aşırı Yüksek Temel Su Stresi Olan Bölgelerdeki Taban Alanının Yüzdesi Olarak Su Çekme Verilerinin Kapsamı	%	100	100
Veri Kapsamına Sahip Portföy Alanına Göre Çekilen Toplam Su Miktarı	m ³	681.193	683.282
Yüksek veya Aşırı Yüksek Temel Su Stresi olan bölgelerden çekilen toplam su yüzdesi	%	100	100
Veri Kapsamındaki Portföy Alanı İçin Çekilen Sudaki Benzer Yüzde Değişim	%		1,16
Su Yönetimi Risklerinin Tanımı ve Bu Riskleri Azaltmaya Yönelik Strateji ve Uygulamaların Tartışılması		Bilgi metin olarak paylaşılmıştır.	

Kiracı Sürdürülebilirlik Etkilerinin Yönetimi

Rönesans Gayrimenkul Yatırım bünyesinde, karşılıklı fayda ve uzun vadeli değer yaratımı esas alınarak kiracılar ile güvene dayalı ve süreklilik arz eden iş birlikleri tesis edilmektedir.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım bünyesinde kiracılar, faaliyetlerin önemli paydaşları arasında konumlandırılmakta ve iş süreçlerinin sürdürülebilirliği açısından kritik bir rol üstlendikleri değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, karşılıklı fayda ve uzun vadeli değer yaratımı esas alınarak, kiracılarımızla güvene dayalı ve süreklilik arz eden iş birlikleri tesis edilmektedir. Operasyonel süreçlerin verimliliğini, sürdürülebilirliğini ve rekabet gücünü artırmaya yönelik uygulamalar hayata geçirilmekte; iş birliklerinin güçlendirilmesine yönelik stratejik çalışmalar yürütülmektedir.



Ziyaretçi beklentilerindeki ve kullanım alışkanlıklarındaki değişimler dikkate alınarak; çevresel etkileri azaltan uygulamalar, sürdürülebilir ulaşım çözümleri, enerji verimliliği yüksek kullanım alanları, iç mekân hava kalitesi, yeşil alanlar ve doğayla uyumlu sosyal alanlar önceliklendirilmektedir. Bu yaklaşım, kiracılarımızın sundukları hizmetlerin kullanıcı memnuniyetini ve mekânların tercih edilirliliğini desteklemeyi amaçlamaktadır.

Benimsenen entegre yönetim yaklaşımı, operasyonel etkinliği artırırken; kiracılarla geliştirilen uzun vadeli ve değer odaklı iş birlikleri aracılığıyla ortak performans hedeflerine ulaşılmasına katkı sağlamaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım bünyesinde kiracılarla yürütülen sürdürülebilirlik odaklı iş birlikleri, RGY Check projesi kapsamında daha yapılandırılmış ve sistematik bir çerçevede geliştirilmektedir.

Bu proje kapsamında, alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren mağazalar, bağımsız üçüncü taraflar tarafından gerçekleştirilen denetimler aracılığıyla çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik kriterleri doğrultusunda değerlendirilmektedir. Değerlendirme sürecini başarıyla tamamlayan mağazalar, performans seviyelerine göre Altın ve Platin sertifikaları ile belgelendirilmektedir.

Geleceğin İzi projesi kapsamında, alışveriş merkezlerimizde faaliyet gösteren mağazaların sürdürülebilirlik kriterlerine uyum düzeyi sistematik bir şekilde değerlendirilmekte ve performans sonuçlarına göre sertifikalandırma süreci yürütülmektedir. Bureau Veritas ve Sürdürülebilirlik Akademisi iş birliğiyle geliştirilen RGY Check, Green Check sertifikasyon yaklaşımının Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a özel olarak uyarlanmış bir uygulamasıdır. 2025 yılı itibarıyla toplam 138 mağazaya denetim gerçekleştirilmiştir.

Gerçekleştirilen değerlendirmeler sonucunda, 100 üzerinden 70–84 puan aralığında performans gösteren mağazalar Altın, 85 ve üzeri puan alan mağazalar ise Platin sertifikası ile belgelendirilmektedir.



Bureau Veritas ve Sürdürülebilirlik Akademisi iş birliğiyle geliştirilen RGY Check, Green Check sertifikasyon yaklaşımının Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a özel olarak uyarlanmış bir uygulamasıdır.



İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ ADAPTASYONU

TESİSLER	BİRİM	2024	2025
Gayrimenkul sektörüne göre 100 yıllık sel bölgelerinde bulunan gayrimenkullerin alanı	m ²	603.345	603.345
İklim değişikliği riskine maruz kalma analizinin tanımı, sistematik portföy maruziyeti derecesi ve riskleri azaltmaya yönelik stratejiler			
Bilgi metin olarak paylaşılmıştır.			

FAALİYET METRİKLERİ

TESİSLER	BİRİM	2024	2025
Gayrimenkul sektörüne göre varlık sayısı	Adet	15	15
Gayrimenkul sektörüne göre kiralanabilir taban alanı	m ²	738.435	721.797
Gayrimenkul sektörüne göre dolaylı olarak yönetilen varlıkların yüzdesi (Taban alanına göre)	%	0	0
Emlak sektörüne göre ortalama doluluk oranı	%	98,7	%99,17 AVM %98,07 Ofis





TESİS BAZINDA YILLIK DOLULUK ORANLARI

TESİSLER	2023	2024	2025
İZMİR OPTIMUM	%99	%99	%100,0
ADANA OPTIMUM	%100	%100	%99,8
KOZZY	% 86	%92	%98,8
İSTANBUL OPTIMUM PREMIUM OUTLET	%95	%98	%98,2
ANKARA OPTIMUM OUTLET	%98	%97	%98,8
SAMSUN PIAZZA	%100	%100	%99,7
HILLTOWN KÜÇÜKYALI	%98	%99	%99,5
MALTEPE PIAZZA	%98	%100	%99,5
MALTEPE PARK	%92	%95	%97,7
HILLTOWN KARŞIYAKA	%99	%100	%99,8
KAHRAMANMARAŞ PIAZZA	%95	%100	%99,1
ŞANLIURFA PIAZZA	%98	%100	%98,6
RÖNESANSBİZ KÜÇÜKYALI	%100	%100	%99,6
PIAZZA OFİS	%65	%82	%98,6
HILLTOWN OFFICE	%100	%100	%100,0

Metriklerle İlişkin Hesaplama Esasları

Bu kılavuzda yer alan bilgiler, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren mali yılı kapsamakta olup, “Temel Tanımlamalar ve Raporlama Kapsamı” bölümünde detaylandırıldığı şekilde Rönesans Gayrimenkul Yatırım ve bağlı ortaklıklarının sorumluluğundaki bağlı tesislerde gerçekleştirilen ilgili operasyonları içermektedir. Söz konusu göstergeler çevresel göstergelerdir. Aşağıda belirtilen bu göstergelerin, her türlü maddi açıdan Prensipler doğrultusunda hazırlanmasını sağlamak için gerekli prosedürlerin uygulanmasından Grup yönetimi sorumludur.



Bu prensiplerde yer alan bilgiler 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren 2025 mali ve raporlama yılını (1 Ocak- 31 Aralık 2025) ve “Temel Tanımlamalar ve Raporlama Kapsamı” bölümünde ayrıntılandırıldığı gibi;

Çevresel Göstergeler için

- Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş.
- Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.
- Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
- Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.

şirketlerinin operasyonlarını kapsamaktadır.



Genel Raporlama İlkeleri

Bu rehber dokümanın hazırlanmasında aşağıdaki prensiplere dikkat edilmiştir:

- Bilgilerin hazırlanmasında- bilginin kullanıcılarına bilginin uygunluk ve güvenilirliğinin temel ilkelerini vurgulamak,
- Bilgilerin raporlanmasında- bilgilerin önceki yıl dahil diğer verilerle karşılaştırılabilirlik / tutarlılık ilkelerini ve kullanıcılara netlik sağlayan anlaşılabilirlik / şeffaflık ilkelerini vurgulamak.

Temel Tanımlamalar ve Raporlama Kapsamı

Bu raporun amacı doğrultusunda Şirket aşağıdaki tanımlamaları yapmaktadır:

Türü	Gösterge	Kapsam
Çevresel	Toplam Enerji Tüketimi (GJ)	Raporlama döneminde, Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın ve bağlı ortaklıklarının enerji tüketimi kapsamında, çevresel göstergeler kapsamında yer alan şirketlerin operasyonları sonucu tüketilen elektrik, doğalgaz, dizel ve benzin, LNG, LPG enerji türlerinin GJ cinsinden toplam enerji tüketimini ifade etmektedir.
Çevresel	Kapsam 1 Sera Gazı Emisyonları (tCO ₂ e)	Raporlama döneminde, Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın ve bağlı ortaklıkların belirtilen lokasyonlardaki sabit yanma kaynaklı, faturalar ile takip edilen doğalgaz tüketimi, faturalar ve dolum fişleri ile takip edilen jeneratör motorin, faturalarla takip edilen kiralık ve sahip olunan şirket araçları motorin ve benzin tüketimi ve bakım firmasının servis formlarından takip edilen yangın söndürücü, soğutucu cihazlara yapılan soğutucu gaz dolumları, faturalar ile takip edilen LPG ve LNG tüketiminden doğan işletme emisyon miktarları kaynaklı oluşan doğrudan sera gazı emisyonlarının ton karbondioksit eşdeğerini ifade etmektedir. Şirket, sera gazı emisyonlarını "Sera Gazı Protokolü Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standartları (GHG Protokolü, 2004)" standardına göre hesaplamaktadır. Biyogenik emisyonlar total Kapsam 1 emisyonları içerisinde değerlendirilmemektedir.
Çevresel	Kapsam 2 Sera Gazı Emisyonları (tCO ₂ e)	Raporlama döneminde, Rönesans Gayrimenkul Yatırım ve bağlı ortaklıklarına ait tesislerinde faturalarla takip edilen elektrik tüketimleri sonucu oluşan dolaylı sera gazı emisyonundan satın alınan yenilenebilir enerji (I-REC) miktarının çıkarılması sonucu oluşan emisyon değerini ifade etmektedir. Şirket, sera gazı emisyonlarını "Sera Gazı Protokolü Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standartları (GHG Protokolü, 2004)" standardına göre hesaplamaktadır.
Çevresel	Kapsam 3 Sera Gazı Emisyonları (tCO ₂ e)	Rönesans Gayrimenkul Yatırım ve bağlı ortaklıklarına ait tesislerde oluşan emisyon değerlerini ifade etmektedir. Şirket, sera gazı emisyonlarını Sera Gazı Protokolü – Kurumsal Değer Zinciri (Kapsam 3) Hesaplama ve Raporlama Standardı (GHG Protocol) doğrultusunda hesaplamakta ve raporlamaktadır.
Çevresel	Su Çekimi (m ³)	Raporlama döneminde, Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın ve bağlı ortaklıkların Çevresel göstergelerde yer alan şirketlerin operasyonları sonucu aylık olarak faturalar ile takip ettiği operasyonel ve operasyon dışı genel kullanım amaçlı toplam su tüketimini ifade etmektedir.



Verilerin Hazırlanması

Toplam Enerji Tüketimi (GJ)

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve bağlı ortaklıklarına ait doğrudan enerji tüketimi kapsamında doğalgaz, elektrik, araç yakıtları motorin ve benzin, jeneratör – motorin, tüketimlerinden oluşan birincil yakıt kaynakları raporlanmaktadır.

Kullanılan enerji dönüşümleri aşağıdaki hesaplamalar kullanılarak gerçekleştirilmiştir;

Hesaplama da kullanılan net kalorifik değerler aşağıdaki tabloda yer verilmiştir;

NET KALORİFİK DEĞERLER			
Enerji Kaynağı	Net Kalorifik Değer	Birim	Referans
Doğalgaz	48.00	kcal/m ³	IPCC
Motorin	43.00	kcal/kg	IPCC
Benzin	44.30	kcal/kg	IPCC





Kapsam 1 – Sera Gazı Emisyonu (tCO₂e)

Rönesans Gayrimenkul Yatırım ve bağıli ortaklıkları için Kapsam 1 sera gazı emisyonları ISO 14064-1'e uygun olarak operasyonel kontrol ilkesiyle sabit yanma, taşıma ve sızıntı aktivitelerinden doğan enerji tüketimlerini kapsamaktadır.

Kapsam 1 Sera Gazı Salımları Sera Gazı Protokolü metodolojisi izlenerek yapılan hesaplamalarda, kullanılan emisyon faktörleri için 2006 Ulusal Sera Gazı Envanterleri için IPCC Kılavuzları, IPCC 6. Değerlendirme Raporu'nda^{*1} yer alan Küresel Isınma Potansiyeli değerleri (100 yıllık) ve DEFRA GHG Conversion Factors^{*2} kaynakları referans alınmıştır. Hesaplamaya dahil edilen sera gazları yakıt tüketim faaliyetleri sonucu gerçekleşen emisyonları içermektedir ve Emisyon Yönetimi CO₂, CH₄ ve N₂O gazlarını kapsamaktadır.

*1 : 2006 IPCC Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories, (<https://www.ipcc-nggip.iges.or.jp/public/2006gl/vol2.html>)

*2 : IPCC, 2014: Climate Change 2014: Synthesis Report. Contribution of Working Groups I, II and III to the Fifth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change [Core Writing Team, R.K. Pachauri and L.A. Meyer (eds.)]. IPCC, Geneva, Switzerland, 151 pp. (https://www.ipcc.ch/report/ar6/syr/downloads/report/IPCC_AR6_SYR_FullVolume.pdf)

*3 : UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting, Conversion factors 2022: full set (<https://www.gov.uk/government/publications/greenhouse-gas-reporting-conversion-factors-2022>)

KAPSAM 1 – SERA GAZI EMİSYONU (tCO₂e)

Envanter Kaynağı	CO ₂ Emisyon Faktörü (Kg/Tj)	CH ₄ Emisyon Faktörü (Kg/Tj)	N ₂ O Emisyon Faktörü (Kg/Tj)	Emisyon Verisi Birim
Doğal Gaz	56.100	5	0,1	tCO ₂ e
Dizel On Road (Hareketli Yanma)	74.100	3,9	3,9	tCO ₂ e
Benzin On Road (Hareketli Yanma)	69.300	25	8	tCO ₂ e
Motorin-Jeneratör (Sabit Yanma)	74.100	10	0,6	tCO ₂ e

SOĞUTUCU GAZLAR

Emisyon Kaynağı - Kapsam 1 Soğutucu Gazlar	GWP (kgCO ₂ e/kg)	Referans
R134A	1.300	EPA
R410A	1.924	EPA
CO ₂	1.624	EPA
SF6	1	EPA
R32	23.500	EPA
FM200	3.350	EPA

Kapsam 2 – Sera Gazı Emisyonu (tCO₂e)

Rönesans Gayrimenkul Yatırım ve bağlı ortaklıkları için Kapsam 2 sera gazı emisyonları ISO 14064-1'e uygun olarak operasyonel kontrol ilkesiyle dolaylı yanma aktivitelerinden doğan enerji tüketimlerini kapsamaktadır.

Kapsam 2 Sera Gazı Salımları Sera Gazı Protokolü metodolojisi izlenerek yapılan hesaplamalarda, kullanılan emisyon Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Üretimi ve Elektrik Tüketim Noktası Emisyon Faktörleri Bilgi Formu: ETKB-EVÇED-FRM-042 Rev.00^{*1}, ve DEFRA GHG Conversion Factors^{*2} kaynakları referans alınmıştır.

Hesaplamaya dahil edilen sera gazları yakıt ve elektrik tüketim faaliyetleri sonucu gerçekleşen emisyonları içermektedir ve Emisyon Yönetimi CO₂, CH₄ ve N₂O gazlarını kapsamaktadır. Kapsam 2 piyasa bazlı hesaplama kapsamında, ortak alan elektrik tüketiminin tamamını dengeleyecek miktarda (36.500 MWh) I-REC Sertifikası temin edilmiştir.

^{*1} : Türkiye Elektrik Üretimi ve Elektrik Tüketim Noktası Emisyon Faktörleri Bilgi Formu: ETKB-EVÇED-FRM-042 Rev.00 (<https://enerji.gov.tr//Media/Dizin/EVCED/tr/%C3%87evreVe%C4%B0klm/%C4%B0klmDe%C4%9Fi%C5%9Fikli%C4%9Fi/EmisyonFaktorleri/BilgiFormu.pdf>)

^{*2} : UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting, Conversion factors 2022: full set (<https://www.gov.uk/government/publications/greenhouse-gas-reporting-conversion-factors-2022>)

KAPSAM 2 – SERA GAZI EMİSYONU (tCO₂e)

Envanter Kaynağı	Emisyon Faktörü	Emisyon Faktörü Birim	Emisyon Verisi Birim
Elektrik (Türkiye)	0,434	tCO ₂ /MWh	tCO ₂ e/MWh



Kapsam 3 - Sera Gazı Emisyonu (tCO₂e)

Ürünün İmalatı ile İlişkili Olan Satın Alınan Ham Madde / Mamul / Yarı Mamul vb. Kaynaklı Emisyonlar (Kategori 3.1)

Bu kategori kapsamında, Rönesans Yönetim A.Ş.'nin bir hizmet sözleşmesi ile yönetim ve işletim faaliyetlerini üstlendiği Tesis tarafından üretilen ürünün üretim aşamasında satın alınan hammadde / mamul / yarı mamul vb. kaynaklı çıkan emisyon miktarı hesaplanır.

Kategori 3.1. için DEFRA emisyon faktörü tercih edilmiştir.

Sermaye Niteliğindeki Varlıklardan Kaynaklanan Emisyonlar (Kategori 3.2)

Bu kategori kapsamında, proje / işletmeye ait duran varlıklardan (demirbaşlardan) kaynaklanan emisyonlar hesaplanır. Kategori 3.2. için NAICS emisyon faktörü tercih edilmiştir.

Yakıt ve Enerji ile İlgili Aktivitelerden Kaynaklanan Emisyonlar (Kategori 3.3)

Yakıt ve enerji ile ilgili aktivitelerden kaynaklı dolaylı sera gazı emisyonlarıdır. Satın alınan yakıtların tüm yukarı akış emisyonları, satın alınan elektriğin bir enerji üreticisi tarafından yanmadan önceki tüm yukarı akış emisyonları, iletim ve dağıtım sisteminde tüketilen enerjinin yanma emisyonları dahil olmak üzere tüm yukarı akış emisyonları ve satın alınan enerjinin üretiminden kaynaklanan dolaylı emisyonlar hesaplanmaktadır.

Kategori 3.3. için DEFRA emisyon faktörü tercih edilmiştir.

Katı ve Sıvı Atıkların Bertarafı (Düzenli Atık Depolama, Yakma, Biyolojik Arıtma veya Geri Dönüşüm Süreçleri) Kaynaklı Emisyonlar (Kategori 3.5)

Bu kategori kapsamında, Proje / İşletmelerden çıkan atıkların bertaraf tesisine taşınması kaynaklı emisyonlar hesaplanır. Hesaplamalar için gerekli olan atık bertaraf yöntemleri, atık türleri ilgili departmanlarla iletişime geçerek belirlenir. Bu kategoride yapılacak hesaplamalar için uygun emisyon faktörleri DEFRA kaynağında mevcuttur.

İş Seyahatleri Kaynaklı Emisyonlar (Kategori 3.6)

Bu kategori kapsamında, iş seyahatleri sırasında ulaşım ve konaklama nedeniyle kaynaklanan emisyonlar hesaplanır. Hesaplamalar için gerekli olan konaklamanın yapıldığı ülke, taşımacılık türü, taşıt tipi, yakıt tipi, başlangıç / varış lokasyonu bilgileri ilgili departmanlarla iletişime geçerek elde edilir. Bu kategoride yapılacak hesaplamalar için uygun emisyon faktörleri DEFRA kaynağında mevcuttur. Ayrıca yakıtın üretim veya çıkarma noktasından depolama veya taşıma tanklarına kadar olan süreçte açığa çıkan emisyonlar da hesaplanır (Well to Tank).

Personellerin İşe Gidiş Gelişleri Kaynaklı Emisyonlar (Kategori 3.7)

Bu kategori kapsamında, personellerin işe gidiş gelişleri sırasında kullandıkları taşıt tipleri ve bu taşıtların yakıt tipleri ilgili departmanlarla iletişime geçerek belirlenir. Bu kategoride yapılacak hesaplamalar için uygun emisyon faktörleri DEFRA kaynağında mevcuttur. Ayrıca yakıtın üretim veya çıkarma noktasından depolama veya taşıma tanklarına kadar olan süreçte açığa çıkan emisyonlar da hesaplanır (Well to Tank).

Mal Taşımacılığı veya Dağıtımından Kaynaklanan Emisyonlar (Ziyaretçi Kaynaklı Emisyonlar) (Kategori 3.9)

Bu kategori kapsamında, kuruluş ziyaretçilerinden kaynaklı emisyon hesaplamasını GHG Protokol'e uygun şekilde raporlar. Hesaplamalar, tüm tesislerin kapı giriş verilerinin aylık olarak merkezi biçimde toplanmasıyla gerçekleştirilmekte; giriş kapılarının karakteristikleri, toplu taşıma, araç ve yaya giriş eğilimleri dikkate alınarak kategorize edilmekte ve 5 kilometrelik gidiş-geliş ortalama mesafe kabulü üzerinden yapılmaktadır.

Elektrikli araçlarla alakalı kabul, Martin Weiss, Trey Winbush, Alexandra Newman ve Eckard Helmers'in 'Sustainability' Dergisinde yayımlanan "Energy Consumption of Electric Vehicles in Europe" başlıklı makalesine uyumlu olacak şekilde elektrik tüketimi 18kWh /100km olarak alınmış ve hesaplarımıza entegre edilmiştir.

Bu kategoride yapılacak hesaplamalar için uygun emisyon faktörleri DEFRA kaynağında mevcuttur.

Ayrıca yakıtın üretim veya çıkarma noktasından depolama veya taşıma tanklarına kadar olan süreçte açığa çıkan emisyonlar da hesaplanır (Well to Tank).

Kiraya Verilen Ekipmanların / Varlıkların Kullanımı Kaynaklı Emisyonlar (Kategori 3.13)

Bu kategori kapsamında, kuruluşa kiraya verilen ekipmanların / varlıkların kullanımı kaynaklı emisyonlar hesaplanır. Kuruluşa kiralanan ekipmanların türleri, sayısı ilgili departmanlarla iletişime geçerek belirlenir. Kategori 3.1. için DEFRA emisyon faktörü tercih edilmiştir.

2025 TSRS Raporu

Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri



Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri

Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın sürdürülebilirlik kapsamında finansal açıdan önemli risk ve fırsatları belirleme ve raporlanacak önemli bilgileri tespit etme süreci; değer zinciri genelinde kısa, orta ve uzun vadeli beklentileri içeren öngörüler ile ileriye dönük değerlendirmelere dayanmaktadır.

Bu kapsamda gerçekleştirilen analizlerde, doğrudan ölçümün mümkün olmadığı bazı büyüklükler için tahmin ve varsayımlardan yararlanılmaktadır. Operasyonel sınırlar ile sera gazı emisyonlarının hesaplanmasına ilişkin temel varsayımlar “Raporlama Prensipleri” başlığı altında açıklanmakta; kullanılan metrikler ve kapsam bilgileri ise “Temel Tanımlamalar ve Raporlama Kapsamı” bölümünde detaylandırılmaktadır.

Raporda yer alan finansal değerler 2025 Yıl Sonu Konsolide Mali Tablolar denetim raporundan alınmış olup ölçüm belirsizliği içermez. İklim ve sürdürülebilirlikle alakalı risk ve fırsat tablolarında yer alan finansal etki değerlerinde ise yüksek düzeyde ölçüm belirsizliği içeren veri yoktur ancak nicel veri ve senaryo sunulamayan risk ve fırsatlarda veri paylaşılmamasının sebebi ölçüm belirsizliğinin yüksek bulunmasıdır. Bu konuda finansal etki çalışmaları devam etmekte olup ilerleyen yıllarda paylaşılan nicel veri miktarı artacaktır.

İklim dirençliliğine ilişkin değerlendirmede ise dikkate alınan önemli belirsizlik alanları gelecekteki sera gazı emisyonlarının seviyesi, aşırı hava olaylarının sıklığı ve şiddeti mevzuatların belirsizliği olmuştur.

“İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlara Yaklaşım” başlığı altında yer verilen RGY-RISK-001-ekstrem hava koşulları kapsamında ekstrem sıcaklıklar, şiddetli yağışlar ve fırtınalar gibi meteorolojik olayların sıklığı ve şiddetinde artış yaşanabileceği öngörülmektedir. Bu durumun, şirketin mülklerinde yapısal zararlara, ziyaretçi güvenliği risklerine ve operasyonel aksamaya neden olabileceği senaryo analizleriyle değerlendirilmiştir. Ancak, iklim değişikliğinin bölgesel yansımalarına ilişkin tahminlerde ölçüm belirsizlikleri bulunmaktadır.

“İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlara Yaklaşım” başlığı altında yer verilen RGY-RISK-002; sürdürülebilirlik odaklı ulusal ve uluslararası düzenlemelerdeki değişimlerin, Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın portföyünde bulunan mevcut yapılarda teknik uyum ihtiyacını doğurabileceği ve yeni projelerde ek yatırım gereksinimlerine yol açabileceği öngörülmektedir. Bu regülasyonların zamanlaması, uygulama kapsamı ve finansal etkilerine dair belirsizlikler mevcuttur. Öngörülen uyum maliyetleri varsayımsal senaryolarla değerlendirilmiş olup, uzun vadeli yatırım planlarını etkileyebilecek ölçüm riskleri barındırmaktadır. “İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlara Yaklaşım” başlığı altında yer verilen RGY-RISK-003; konut ve ticari alan kullanıcılarının sürdürülebilirlik, dijital erişim ve esneklik temelli beklentilerindeki

değişim, RGY'nin mevcut gayrimenkul ürünlerinin talep yapısını dönüştürebilir. Bu dönüşümün etkileri doluluk oranları ve kira gelirleri üzerinde senaryolarla analiz edilmiştir. Ancak, tüketici davranışlarındaki değişimin kalıcılığına dair varsayımlarda belirsizlik bulunmaktadır.

“İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlara Yaklaşım” başlığı altında yer verilen RGY-RISK-004; yeni gelişen teknolojiler ile birlikte artan enerji ve altyapı ihtiyaçları, mevcut yapıların teknik yeterliliği açısından yatırım ihtiyacı doğurabilir. Bu ihtiyaçların operasyonel maliyetlere etkisi senaryo bazlı yaklaşımla analiz edilmiştir. Ancak, teknolojik geçiş süreci ve maliyetlerinin zamanlamasına ilişkin öngörülerde belirsizlik söz konusudur.

“İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlara Yaklaşım” başlığı altında yer verilen RGY-RISK-005; sıcaklık farklarının artmasıyla birlikte, iklimlendirme sistemlerine duyulan enerji ihtiyacının yükselmesi beklenmektedir. Bu artışın enerji tüketimi ve maliyetler üzerindeki etkileri kısa, orta ve uzun vadeli analizlerle ele alınmıştır. Ancak, sıcaklık artışlarının sürekliliğine ve enerji fiyatlarının seyrine dair öngörülerde ölçüm belirsizliği bulunmaktadır.

“İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlara Yaklaşım” başlığı altında yer verilen RGY-RISK-006; enerji kesintileri sırasında jeneratör ve benzeri fosil yakıtlı kaynaklara yönelme ihtiyacı, karbon salımında artışa yol açarak şirketin çevresel performansı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Bu etkiler operasyonel senaryolarla değerlendirilmiştir. Ancak, enerji arz güvenliği ve kesinti sürelerine ilişkin tahminlerde belirsizlik mevcuttur.

“İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlara Yaklaşım” başlığı altında yer verilen RGY-RISK-007; su kaynaklarının azalmasıyla birlikte, suya erişimde yaşanabilecek zorluklar ve bölgelerde artan su stresi, operasyonel faaliyetlerin sürekliliği üzerinde risk oluşturabilir. Bu artışın maliyet ve erişilebilirlik üzerindeki etkileri senaryo analizleriyle modellenmiştir. Ancak, su arz güvenliğine, birim su maliyetine ve bölgesel su stresi seviyelerine ilişkin uzun vadeli öngörülerde ölçüm belirsizlikleri bulunmaktadır.

“İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlara Yaklaşım” başlığı altında yer verilen RGY-RISK-008; plastik kullanımının sınırlandırılmasına ve atık yönetimine yönelik düzenlemelerdeki sıkılaşma, ticari alanlarda hizmet sağlayıcıların süreçlerinde değişiklik ve maliyet artışına neden olabilir. Bu değişimin şirket faaliyetlerine etkisi senaryolarla ele alınmıştır. Ancak, regülasyonların kapsamı ve uygulama süreçlerine ilişkin varsayımlarda belirsizlikler söz konusudur. “İklim ve Sürdürülebilirlik ile İlgili Risk ve Fırsatlara Yaklaşım” başlığı altında yer verilen RGY-RISK-009; hibrit çalışma modeli, e-ticaretin yaygınlaşması ve sürdürülebilirlik odaklı tüketici davranışları, AVM ve ofis portföyündeki kiralama performansını etkileyebilir. Bu etkinin kira gelirleri üzerindeki yansımaları kısa, orta ve uzun vadeli senaryolarla değerlendirilmiştir. Ancak, kullanıcı davranışlarının uzun vadede nasıl şekilleneceğine ilişkin varsayımlarda önemli ölçüm belirsizlikleri mevcuttur. Şirket, sürdürülebilirliğe ilişkin risk ve fırsatlarının finansal ve fiziksel açıdan etki boyutunun çıktılarını tahmin etmek amaçlı kullandığı global iklim senaryoları (IPCC) bulunmaktadır.

Bu senaryolar sera gazı emisyonlarındaki artış/azalışın etkisi de dahil olmak üzere iklim değişikliğinin Şirket'in karşılaşılabileceği iklim olaylarının sıklığını ve yoğunluğunu nasıl etkileyeceği konusunda belirsizlikler içermektedir.

Bu belirsizlikler, iklim projeksiyonlarındaki değişkenlikten ve değişen hava modelleri ve gelişen iklim koşullar nedeniyle doğal ve anormal hava olaylarının davranışındaki potansiyel beklenmedik değişikliklerden kaynaklanmaktadır.

Yeniden Görüş Beyanı

Doğrulan verilerinin ölçülmesi ve raporlanması kaçınılmaz olarak bir dereceye kadar tahmin içerir. Grup seviyesinde veriler üzerinde %5'ten fazla bir değişiklik olduğu durumda, yeniden görüş beyanı düşünülebilir.



2025 TSRS Raporu

TSRS Kapsamında Sınırlı Güvence Raporu





DRT Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik A.Ş.
Maslak No 1 Plaza
Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul, Türkiye

Tel: +90 (212) 366 60 00
Fax: +90 (212) 366 60 10
www.deloitte.com.tr

Mersis No :0291001097600016
Ticari Sicil No: 304099

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLER HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Genel Kurulu'na,

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının (“Grup”) 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 “Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler” ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 “İklimle İlgili Açıklamalar”a uygun olarak sunulan bilgiler (“Sürdürülebilirlik Bilgileri”) hakkında sınırlı güvence denetimini üstlendik.

Güvence denetimimiz, Sürdürülebilirlik Bilgileri ile ilişkilendirilen diğer bilgileri (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantısındaki doküman veya yerleştirilen videolar dâhil) kapsamaz.

Sınırlı Güvence Sonucu

“Güvence sonucuna dayanak olarak yaptığımız çalışmanın özeti” başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Grup’un 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin, tüm önemli yönleriyle Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414(M) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (“TSRS”)’na göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Sürdürülebilirlik Bilgileri ile ilişkilendirilmiş diğer herhangi bir bilgi (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantısındaki doküman veya yerleştirilen veya yerleşik videolar dâhil) hakkında bir güvence sonucu açıklamamaktayız.

Diğer Hususlar

Grup’un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait TSRS raporu başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından sınırlı güvence denetimine tabi tutulmuş ve 12 Ağustos 2025 tarihli bağımsız denetçinin sınırlı güvence raporunda olumlu sonuç bildirilmiştir.

Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

Sürdürülebilirlik Bilgileri, 73.-74. sayfalarda yer alan “Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri” başlığı altında açıklandığı üzere, bilimsel ve ekonomik bilgi eksikliklerinden kaynaklanan yapısal belirsizliklere maruz kalmaktadır. Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında bilimsel bilginin yetersizliği belirsizliğe yol açmaktadır. Ayrıca, gelecekteki muhtemel fiziksel ve geçiş dönemi iklim risklerinin olasılığı, zamanlaması ve etkilerine ilişkin veri eksikliği nedeniyle, Sürdürülebilirlik Bilgileri iklimle ilgili senaryolara dayalı belirsizlikler içermektedir.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”) şirketini, üye firma ajandaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden farzımsız ifade etmektedir. DTTL ve üye firmaların her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL (“Deloitte Global”) olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmaktadır. Global üye firma ajandası ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2026. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.



Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Sürdürülebilirlik Bilgileri’ne İlişkin Sorumlulukları

Grup Yönetimi aşağıdakilerden sorumludur:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları esaslarına uygun olarak hazırlanması;
- Hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen Sürdürülebilirlik Bilgilerinin hazırlanmasıyla ilgili iç kontrolün tasarlanması, uygulanması ve sürdürülmesi;
- İlaveten Grup Yönetimi uygun sürdürülebilirlik raporlama yöntemlerinin seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılmasından da sorumludur.

Üst Yönetimden Sorumlu olanlar, Grup’un sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Aşağıdaki hususlardan sorumluyuz:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içerip içermediği hakkında sınırlı bir güvence elde etmek için güvence çalışmasını planlamak ve yürütmek;
- Elde ettiğimiz kanıtlara ve uyguladığımız prosedürlere dayanarak bağımsız bir sonuca ulaşmak ve Grup yönetimine ulaştığımız sonucu bildirmek.
- Grup’ın iç kontrolünün etkinliği hakkında bir güvence sonucu bildirmek amacıyla değil ama iç kontrol yapısını anlamak ve sürdürülebilirlik bilgilerinin hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerini tanımlamak ve değerlendirmek amacıyla risk değerlendirme prosedürleri yerine getirilmiştir.
- Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin önemli yanlışlık içerebilecek alanları belirlemek ve bu alanlara yönelik prosedürler tasarlanmış ve uygulanmıştır. Hile; muvazaalı işlemler, sahtekârlık, işlemlerin kasıtlı olarak kayda geçirilmemesi veya denetçiye kasten gerçeğe aykırı beyanlarda bulunulması veya iç kontrolün ihlali gibi konuları içerebilmesi sebebiyle hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden daha yüksektir.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, Sürdürülebilirlik Bilgileri kullanıcılarının buna istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Yönetim tarafından hazırlanan Sürdürülebilirlik Bilgileri hakkında bağımsız bir sonuç bildirmekle sorumlu olduğumuz için, bağımsızlığımızın tehlikeye girmemesi adına Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin hazırlanma sürecine dâhil olmamıza izin verilmektedir.

Mesleki Standartların Uygulanması

KGK tarafından yayımlanan Güvence Denetimi Standardı 3000 “Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Diğer Güvence Denetimleri” ve Sürdürülebilirlik Bilgileri’nde yer alan sera gazı emisyonlarına ilişkin olarak Güvence Denetimi Standardı 3410 “Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri” ne uygun olarak sınırlı güvence denetimini gerçekleştirdik.

Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi

KGK tarafından yayımlanan ve dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlik ve özen, sır saklama ve mesleğe uygun davranış temel ilkeleri üzerine bina edilmiş olan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar’daki (Bağımsızlık Standartları Dâhil) (Etik Kurallar) bağımsızlık hükümlerine ve diğer etik hükümlere uygun davranmış bulunmaktayız.

**Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi (devamı)**

Şirketimiz, Kalite Yönetim Standardı 1 hükümlerini uygulamakta ve bu doğrultuda etik hükümler, mesleki standartlar ve geçerli mevzuat hükümlerine uygunluk konusunda yazılı politika ve prosedürler dâhil, kapsamlı bir kalite yönetim sistemi sürdürmektedir. Çalışmalarımız, denetçiler ve sürdürülebilirlik ve risk uzmanlarından oluşan bağımsız ve çok disiplinli bir ekip tarafından yürütülmüştür. Grup'un iklim ve sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatlarına yönelik bilgilerin ve varsayımların makuliyetini değerlendirmeye yardımcı olmak için uzman ekibimizin çalışmalarını kullandık. Verdiğimiz güvence sonucundan tek başımıza sorumluyuz.

Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti

Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde önemli yanlışlıkların ortaya çıkma olasılığının yüksek olduğunu belirlediğimiz alanları ele almak için çalışmalarımızı planlamamız ve yerine getirmemiz gerekmektedir. Uyguladığımız prosedürler mesleki muhakememize dayanır. Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne ilişkin sınırlı güvence denetimini yürütürken:

- Grup'un anahtar konumdaki kıdemli personeli ile raporlama dönemine ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin elde edilmesi için uygulamada olan süreçleri anlamak için görüşmeler yapılmıştır.
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgileri değerlendirmek ve incelemek için Grup'un iç dokümantasyonu kullanılmıştır.
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgilerin açıklanmasının ve sunumunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Sorgulamalar yoluyla, Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanmasıyla ilgili Grup'un kontrol çevresi ve bilgi sistemleri konusunda kanaat edinilmiştir. Ancak, belirli kontrol faaliyetlerinin tasarımı değerlendirilmemiş, bunların uygulanmasıyla ilgili kanıt elde edilmemiş ve işleyiş etkinlikleri test edilmemiştir.
- Grup'un tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Grup'un tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.
- Grup'un sürdürülebilirlik raporlama süreçleriyle birlikte finansal olarak önemli olduğu tespit edilen risk ve fırsatların belirlenmesine ilişkin süreçler anlaşılmıştır.

Sınırlı güvence denetiminde uygulanan prosedürler, nitelik ve zamanlama açısından makul güvence denetiminden farklıdır ve kapsamı daha dardır. Sonuç olarak, sınırlı güvence denetimi sonucunda sağlanan güvence seviyesi, makul güvence denetimi yürütülmüş olsaydı elde edilecek güvence seviyesinden önemli ölçüde daha düşüktür.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Osman Arslan, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2026

İLETİŞİM

Ankara Ofis

Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı
No:144/146 Ankara, Türkiye

+90 312 840 10 00

sustainability@rgy.com.tr

İstanbul Ofis

Piazza Ofis Cevizli Mah. Tugay Yolu
Cad. No:69/A Maltepe, İstanbul, Türkiye

+90 216 430 60 00

sustainability@rgy.com.tr

RAPOR DANIŞMANLIK

Metsims Sustainability Consulting
metsims.com

RAPOR TASARIM

Moreport
moreport.co





www.rgy.com.tr