RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK- 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇERİK **SAYFA**

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI 1-2

ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI 3

ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI 4

ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI 5-6

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR 7-58

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

VARLIKLAR	Dipnot	*(Bağımsız denetimden geçmemiş)* 30 Eylül 2026	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		**17.600.734**	**13.507.706**
Nakit ve nakit benzerleri	28	8.169.631	8.582.866
Finansal yatırımlar	23	-	2.850.255
Ticari alacaklar		1.363.408	1.199.465
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*5-6*	*36.786*	*51.974*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*1.326.622*	*1.147.491*
Diğer alacaklar		6.124	3.410
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*5*	*1.346*	*14*
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*4.778*	*3.396*
Stoklar	10	6.350.021	7.582
Türev araçlar	22	126.402	-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	*20*	36.879	4.366
Peşin ödenmiş giderler		576.882	437.754
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*5*	*201.705*	*164.230*
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		*375.177*	*273.524*
Diğer dönen varlıklar	7	971.387	422.008
Duran varlıklar		**240.488.871**	**233.514.025**
Diğer alacaklar		2.966	3.389
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*2.966*	*3.389*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	3	1.601.038	8.956.961
Stoklar	10	-	5.338.221
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	236.694.652	216.791.614
Maddi duran varlıklar		260.929	238.275
Kullanım hakkı varlıkları		429.964	423.255
Maddi olmayan duran varlıklar		6.848	7.579
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		*6.848*	*7.579*
Peşin ödenmiş giderler		17.008	10.917
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	682.029	1.122.753
Diğer duran varlıklar	7	793.437	621.061
TOPLAM VARLIKLAR		**258.089.605**	**247.021.731**

Ekteki dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

KAYNAKLAR	Dipnot	*(Bağımsız denetimden geçmemiş)* 30 Eylül 2026	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		**8.483.478**	**7.799.271**
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	24	4.976.303	4.980.503
Ticari borçlar		1.022.006	1.176.651
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*5-6*	*181.702*	*391.159*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*840.304*	*785.492*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		65.794	26.631
Diğer borçlar		1.296.348	559.051
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*5*	*8.660*	*21.138*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*1.287.688*	*537.913*
Türev araçlar	22	-	84.862
Ertelenmiş gelirler	9	989.874	556.192
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	-	275.085
Kısa vadeli karşılıklar		133.153	140.296
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		*89.735*	*104.338*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		*43.418*	*35.958*
Uzun vadeli yükümlülükler		**71.257.079**	**73.892.776**
Uzun vadeli borçlanmalar	24	29.352.893	37.015.394
Diğer borçlar		74.268	3.668.206
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*5*	*-*	*3.586.944*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*74.268*	*81.262*
Ertelenmiş gelirler	9	59.627	45.599
Uzun vadeli karşılıklar		314.858	257.523
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		*314.858*	*257.523*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	41.455.433	32.906.054
Toplam yükümlülükler		**79.740.557**	**81.692.047**
ÖZKAYNAKLAR			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**178.349.048**	**165.329.684**
Ödenmiş sermaye	13	331.000	331.000
Sermaye düzeltme farkları	13	7.333.971	7.333.971
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(45.020)	(45.020)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		*(45.020)*	*(45.020)*
Paylara ilişkin primler	13	20.403.297	20.403.297
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	1.156.962	1.156.962
Geçmiş yıllar karları		136.149.474	115.877.405
Net dönem karı		13.019.364	20.272.069
Toplam özkaynaklar		**178.349.048**	**165.329.684**
TOPLAM KAYNAKLAR		**258.089.605**	**247.021.731**

Ekteki dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 VE 2025 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot	*(Bağımsız denetimden geçmemiş)* 1 Ocak - 30 Eylül 2026	*(Bağımsız denetimden geçmemiş)* 1 Ocak - 30 Eylül 2025	*(Bağımsız denetimden geçmemiş)* 1 Temmuz - 30 Eylül 2026	*(Bağımsız denetimden geçmemiş)* 1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Hasılat	14	14.155.648	10.995.699	4.789.087	4.035.816
Satışların maliyeti (-)	14	(3.891.248)	(3.364.514)	(1.220.599)	(1.230.579)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		**10.264.400**	**7.631.185**	**3.568.488**	**2.805.237**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	15	(154.252)	(76.229)	(54.512)	(31.288)
Genel yönetim giderleri (-)	15	(475.913)	(546.708)	(211.879)	(224.154)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	2.844.719	7.902.651	51.334	405.551
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(284.746)	(1.313.240)	(76.333)	(174.358)
ESAS FAALİYET KARI		**12.194.208**	**13.597.659**	**3.277.098**	**2.780.988**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	18	4.061.746	9.361.733	3.764.025	9.360.201
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	3	168.211	(532.726)	44.270	256.298
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		**16.424.165**	**22.426.666**	**7.085.393**	**12.397.487**
Finansman gelirleri	19	1.939.147	1.843.653	754.037	495.685
Finansman giderleri (-)	19	(5.983.901)	(10.698.143)	(2.555.044)	(2.169.910)
Parasal kazanç	29	6.395.714	6.166.337	1.325.678	1.876.908
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI		**18.775.125**	**19.738.513**	**6.610.064**	**12.600.170**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri		**(5.755.761)**	**(3.594.237)**	**(1.322.548)**	**(1.007.533)**
Dönem vergi gideri	20	(317.457)	(824.560)	(21.930)	(139.818)
Ertelenmiş vergi gideri	20	(5.438.304)	(2.769.677)	(1.300.618)	(867.715)
DÖNEM NET KARI		**13.019.364**	**16.144.276**	**5.287.516**	**11.592.637**
Pay başına kazanç	21	39,33	48,77	15,97	35,02
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**-**	**-**	**-**	**-**
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**13.019.364**	**16.144.276**	**5.287.516**	**11.592.637**

Ekteki dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 VE 2025 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları (*)	Pay ihraç primleri (**)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (**)	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiye	**331.000**	**7.235.464**	**20.403.033**	**(33.172)**	**1.059.179**	**109.022.920**	**7.625.349**	**145.643.773**
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	*16.144.276*	*16.144.276*
Toplam kapsamlı gelir	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**16.144.276**	**16.144.276**
Transferler	-	-	-	-	*2.316*	*7.623.033*	*(7.625.349)*	-
30 Eylül 2025 itibarıyla bakiye	**331.000**	**7.235.464**	**20.403.033**	**(33.172)**	**1.061.495**	**116.645.953**	**16.144.276**	**161.788.049**
1 Ocak 2026 itibarıyla bakiye	**331.000**	**7.333.971**	**20.403.297**	**(45.020)**	**1.156.962**	**115.877.405**	**20.272.069**	**165.329.684**
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	*13.019.364*	*13.019.364*
Toplam kapsamlı gelir	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13.019.364**	**13.019.364**
Transferler	-	-	-	-	-	*20.272.069*	*(20.272.069)*	-
30 Eylül 2026 itibarıyla bakiye	**331.000**	**7.333.971**	**20.403.297**	**(45.020)**	**1.156.962**	**136.149.474**	**13.019.364**	**178.349.048**

(*) Ödenmiş sermaye enflasyon muhasebesine uygun olarak 30 Eylül 2026 satın alma gücüne getirilmiştir. Enflasyon etkisi özkaynak tablosunda sermaye düzeltme farkları hesabında gösterilmiştir. 30 Eylül 2026 itibarıyla enflasyon etkisinin ödenmiş sermaye üzerindeki etkisi 7.333.971 bin TL'dir (30 Eylül 2025: 7.235.464 bin TL).

(**) Pay ihraç primleri ve kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler enflasyon muhasebesine uygun olarak 30 Eylül 2026 satın alma gücüne getirilmiştir. Enflasyon etkisinin bu finansal tablo kalemleri üzerindeki etkisi sırayla 16.116.516 bin TL ve 954.446 bin TL'dir.

Ekteki dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2026 VE 2025 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

	Dipnot	*(Bağımsız denetimden geçmemiş)* 1 Ocak - 30 Eylül 2026	*(Bağımsız denetimden geçmemiş)* 1 Ocak - 30 Eylül 2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Dönem Karı		13.019.364	16.144.276
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	30.219	16.579
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	21.930	106.476
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		114.374	116.976
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		*99.880*	*109.156*
Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler		*14.494*	*7.820*
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(886.890)	(658.301)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	2.192.318	2.114.103
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		3.645.100	9.451.068
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(2.484.489)	(5.757.824)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	*(2.273.225)*	*(5.709.463)*
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	*(1.041)*
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	19	*(211.264)*	*(47.320)*
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(1.063.297)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	*(1.063.297)*
İş ortaklığının paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	25	(3.595.614)	(9.359.446)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(168.211)	532.726
Parasal pozisyon kazançları ile ilgili düzeltmeler		(6.309.479)	(4.600.196)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	20	5.755.761	3.594.237
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**11.334.383**	**10.637.377**
Ticari alacaklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler		(327.860)	(240.496)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar ile ilgili düzeltmeler		(840.913)	(7.715)
Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler		(2.049.986)	(1.534.139)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(209.681)	(712.990)
Ticari borçlardaki azalışlar ile ilgili düzeltmeler		(160.835)	(220.973)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler		542.256	(1.519.932)
Ertelenmiş gelirlerdeki değişimler		327.786	230.485
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**8.615.150**	**6.631.617**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(4.862)	(3.765)
Vergi ödemeleri		(882.069)	(600.821)
Diğer karşılıklara ilişkin yapılan ödemeler		(6.249)	(17.586)
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		**7.721.970**	**6.009.445**

Ekteki dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 VE 2025 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

	Dipnot	*(Bağımsız denetimden geçmemiş)* 1 Ocak - 30 Eylül 2026	*(Bağımsız denetimden geçmemiş)* 1 Ocak - 30 Eylül 2025
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
İştiraklar ve/veya iş ortaklıkları pay alımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	25	(3.887.993)	(3.791.035)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(29.032)	(36.334)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(25.042)	(34.563)
Maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.990)	(1.771)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		16.314	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin nakit girişleri		-	438.132
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin nakit çıkışları	11	(275.319)	(262.994)
Finansal varlık satışlarına ilişkin nakit girişleri		2.292.676	-
Finansal varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(7.565)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		**(1.883.354)**	**(3.659.796)**
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	24	-	10.337.313
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	24	(3.220.915)	(8.630.035)
İlişkili taraflara olan diğer borçlardaki değişim		(2.997.037)	276.524
İlişkili taraflardan olan diğer alacaklardaki değişim		-	1.177.585
Türev araçlardan nakit çıkışları		(16.607)	(18.538)
Alınan faiz		886.890	870.029
Ödenen faiz		(2.174.498)	(2.012.824)
Diğer nakit çıkışları		(408.700)	(226.338)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Net Nakit		**(7.930.867)**	**1.773.716**
D. Nakitteki enflasyon etkisi		**1.679.016**	**1.183.383**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		(413.235)	5.306.748
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**28**	**8.582.866**	**5.836.861**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	**28**	**8.169.631**	**11.143.609**

Ekteki dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("Şirket") 2 Haziran 2006 tarihinde Ankara'da kurulmuştur. Şirket'in kayıtlı adresi Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144 146 Protokol Yolu Çankaya/Ankara, Türkiye'dir.

Şirket, ana ortağı Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. tarafından kontrol edilmektedir. Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları ise Rönesans Holding tarafından kontrol edilmekte olup, Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf hisselerin %90,01'ine sahip olan Erman Ilıcak'tır. Hisselerin geri kalan kısmı da Ilıcak Ailesi'nin diğer fertlerine, RNS Menkul ve Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Anonim Şirketine ve International Finance Corporation ("IFC")'a aittir. Erman Ilıcak ve Ilıcak Ailesi'nin diğer üyeleri "Ilıcak Ailesi" olarak anılacaktır. Ortaklık yapısının detayları Not 13'te verilmiştir.

Şirket'in, bağlı ortaklıklarının ve iş ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") ana faaliyet konusu, alışveriş merkezi, ofis binası ve diğer ticari gayrimenkul projeleri geliştirmektir.

9 Aralık 2014 tarihi itibariyle Singapur devlet fonu GIC'nin gayrimenkul birimi GIC Real Estate Pte. Ltd.'nin dolaylı hakimiyeti altında bir şirket olan Euro Efes S.a.r.l sermaye arttırımı yolu ile Rönesans Gayrimenkul'e 5.789.971 TL değerindeki %9,8 hisse ile ortak olmuştur. 459.305 TL'si nominal sermaye artışı olarak sınıflandırılırken, kalan 5.330.666 TL'si pay ihraç primi olarak sınıflandırılmıştır.

25 Şubat 2015 tarihi itibarıyla Euro Efes S.a.r.l, Rönesans Gayrimenkul'e %11,6'lik hissesini sermaye arttırımı yolu ile 8.514.634 TL bedel ödeyerek ortak olmuştur. Ödenen bedelin 676.612 TL'lik kısmı nominal sermaye artışı, 7.838.022 TL'lik kısmı pay ihraç primi olarak gösterilmiştir.

Euro Cube Private Limited 11-12 Mayıs 2026 tarihinde nitelikli kurumsal yatırımcılar için gerçekleştirilen hızlandırılmış talep toplama yöntemiyle pay satışı işlemi gerçekleştirmiş ve Şirket'teki ortaklığı sona ermiştir.

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 360'tır (31 Aralık 2025: 348).

Grup'un bağlı ortaklıkları, merkezi, ana faaliyet konuları ve coğrafi bölgeleri aşağıdaki gibidir:

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

(*) 9 Eylül 2026 tarihinde Feriköy Gayrimenkul, diğer %50 hissesinin alımı sonrasında iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

İş Ortaklıkları:

Grup'un iş ortaklıklarının merkezi, ana faaliyet konuları ve coğrafi bölgeleri aşağıdaki gibidir:

İş ortaklık unvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Faaliyet alanı
Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Kandilli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan finansal raporlama standartları

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Grup, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Raporlama ve ölçüm para birimi

Raporlama para birimi

Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve ara dönem özet konsolide finansal tabloları için sunum para birimi olan bin Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan bin Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar:

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamına dahil edilen bağlı ortaklıklar aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Akaretler	100,00	100,00	100,00	100,00
Altunizade [1]	-	100,00	-	100,00
Ayazağa	100,00	100,00	100,00	100,00
Bahariye	100,00	100,00	100,00	100,00
Bakırköy	100,00	100,00	100,00	100,00
Bostancı	100,00	100,00	100,00	100,00
Cevizli [2]	-	100,00	-	100,00
Esentepe [3]	-	100,00	-	100,00
Feriköy [4]	100,00	50,00	100,00	50,00
Kabataş	100,00	100,00	100,00	100,00
Kozyatağı	100,00	100,00	100,00	100,00
Kurtköy [5]	-	100,00	-	100,00
Mel3 [6]	-	100,00	-	100,00
Salacak	100,00	100,00	100,00	100,00
Selimiye	100,00	100,00	100,00	100,00
ROY	100,00	100,00	100,00	100,00
Tarabya	100,00	100,00	100,00	100,00
Yakacık	100,00	100,00	100,00	100,00
Kabataş-RGY	100,00	100,00	100,00	100,00
Salacak-RGY	100,00	100,00	100,00	100,00

(1) Altunizade 21 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla ‘‘Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme’’ işlemleri tamamlanmış olup, bu tarih itibarıyla RGY ile birleşmiştir.
(2) Cevizli 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ‘‘Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme’’ işlemleri tamamlanmış olup, bu tarih itibarıyla RGY ile birleşmiştir.
(3) Esentepe 16 Ocak 2026 tarihi itibarıyla ‘‘Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme’’ işlemleri tamamlanmış olup, bu tarih itibarıyla RGY ile birleşmiştir.
(4) 9 Eylül 2026 tarihinde Feriköy Gayrimenkul, diğer %50 hissesinin alımı sonrasında iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.
(5) Kurtköy 29 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ‘‘Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme’’ işlemleri tamamlanmış olup, bu tarih itibarıyla RGY ile birleşmiştir.
(6) Mel3 20 Mayıs 2026 tarihi itibarıyla ‘‘Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme’’ işlemleri tamamlanmış olup, bu tarih itibarıyla Cevizli ile birleşmiştir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Özet konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

İş ortaklıklarındaki paylar:

İş Ortaklıkları	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kandilli	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Feriköy (*)	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	-	50,00

(*) 9 Eylül 2026 tarihinde Feriköy Gayrimenkul, diğer %50 hissesinin alımı sonrasında iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem özet konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

30 Eylül 2025 tarihli özet konsolide finansal tablolarda esas faaliyetlerden diğer gelirler hesap grubunda gösterilen 658.301 bin TL faiz geliri, finansman gelirine sınıflanmıştır.

30 Eylül 2025 tarihli özet konsolide finansal tablolarda esas faaliyetlerden diğer gelirler hesap grubunda gösterilen 1.135.287 bin TL kur farkı geliri, finansman gelirine sınıflanmıştır.

30 Eylül 2025 tarihli özet konsolide finansal tablolarda kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler hesap grubunda gösterilen 1.993 bin TL yedek tutarı, geçmiş yıl karlarına sınıflanmıştır.

30 Eylül 2025 tarihli özet konsolide finansal tablolarda genel yönetim giderleri grubu personel giderleri kaleminde gösterilen 22.378 bin TL danışmanlık gideri, genel yönetim giderleri grubunda yer alan danışmanlık giderleri kalemine sınıflanmıştır.

30 Haziran 2026 tarihli özet konsolide finansal tablolarda finansman gelirleri hesap grubunda gösterilen 260.632 bin TL ilişkili taraflardan faiz geliri, finansman giderlerine sınıflanarak net gösterilmiştir.

30 Haziran 2026 tarihli özet konsolide finansal tablolarda satışların maliyeti hesap grubunda gösterilen 77.781 bin TL personel maliyeti yansıtması, satışlara sınıflanarak net gösterilmiştir.

30 Haziran 2026 tarihli özet konsolide finansal tablolarda satışların maliyeti hesap grubunda gösterilen 17.166 bin TL danışmanlık gideri yansıtması, satışlara sınıflanarak net gösterilmiştir.

30 Haziran 2026 tarihli özet konsolide finansal tablolarda genel yönetim giderleri hesap grubunda gösterilen 46.920 bin TL danışmanlık gideri yansıtması, satışlara sınıflanarak net gösterilmiştir.

Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili tutarlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide finansal tablolar da dahil olmak üzere, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğundan, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

Bununla birlikte, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarihli ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks (*)	Düzeltme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30 Eylül 2026	137,23	1,0000	%158
31 Aralık 2025	110,39	1,2432	%211
30 Eylül 2025	105,78	1,2973	%222

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihi itibarıyla cari satın alma gücü cinsinden ifade edilenler dışındaki tüm kalemler ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak endekslenir. Geçmiş yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edildiklerinden endekslenmemektedirler. Parasal kalemler nakit ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Duran varlıklar, iştirakler ve benzeri varlıklar, piyasa değerlerini aşmamak kaydıyla, tarihi maliyetleri üzerinden endekslenir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların Şirket'e dahil olduğu veya Şirket içerisinde oluştuğu dönemlerde genel fiyat endekslerinin uygulanması sonucu yeniden düzenlenmiştir.
- Finansal durum tablosunda yer alan parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden etkilenen kar veya zarar tablosu kalemlerinden kar veya zarar tablosuna etkisi olanlar hariç olmak üzere, kar veya zarar tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının ilk defa finansal tablolara yansıtıldığı dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenir.
- Net parasal pozisyonda genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, özet konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir. (Not 29)

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar ortalama genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Konsolide finansal tablolar

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir bağlı ortaklığın finansal tabloları, ana ortaklık tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolara dahil edilmeden önce genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Böyle bir bağlı ortaklığın yabancı bir bağlı ortaklık olması durumunda, yeniden düzenlenmiş finansal tabloları kapanış kurundan çevrilir. Raporlama dönemi sonları farklı olan finansal tabloların konsolide edilmesi durumunda, parasal ya da parasal olmayan tüm kalemler, konsolide finansal tabloların tarihinde geçerli olan ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Karşılaştırmalı tutarlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı finansal tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

Bu çerçevede 30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 ve 30 Eylül 2025 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	*Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü*
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	*Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler*
Yıllık İyileştirmeler	*TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11*

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) ***Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü***

Değişiklikler, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) ***Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler***

Değişiklikler, doğaya bağlı elektriğe dayanan sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dahil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Duyuru aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 1: İlk kez uygulayanlar için riskten korunma muhasebesi
- TFRS 7: Finansal tablo dışı bırakmadan kaynaklanan kazanç veya kayıp
- TFRS 7: İşlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki ertelenmiş farkın açıklanması
- TFRS 7: Giriş ve kredi riski açıklamaları
- TFRS 9: Kiracı tarafından kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakılması
- TFRS 9: İşlem fiyatı
- TFRS 10: 'Fiili temsilci' tespiti
- TMS 7: Maliyet yöntemi

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	*Sigorta Sözleşmeleri*
TFRS 17 (Değişiklikler)	*Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler*
TFRS 18	*Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar*
TFRS 19	*Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar*
TFRS 19 (Değişiklikler)	*Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar*
TMS 21 (Değişiklikler)	Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim
TMS 28 (Değişiklikler)	*İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar İçin Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonuna İlişkin Değişiklikler*

TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri*

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2027 itibarıyla TFRS 4 *Sigorta Sözleşmeleri*'nin yerini alacaktır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 17 (Değişiklikler) ***Sigorta Sözleşmeleri*** **ile** ***TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler***

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TFRS 18 ***Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar***

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 19 ***Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar***

TFRS 19, uygun koşulları sağlayan bir bağlı ortaklığın, diğer Türkiye Finansal Raporlama Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 19 (Değişiklikler) ***Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar***

Değişiklikler, TFRS 19'un ilk yayımlandığı tarihte dikkate alınmamış olan yeni veya revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını kapsamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 21 (Değişiklikler) ***Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim***

Değişiklikler, şirketlerin finansal tablolarını yüksek enflasyonlu olmayan bir para biriminden yüksek enflasyonlu bir para birimine nasıl çevirmeleri gerektiğine ilişkin açıklık getirmektedir. 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TMS 28 (Değişiklikler) ***İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar İçin Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonuna İlişkin Değişiklikler***

Değişiklikler, hangi işletmelerin TMS 28'deki gerçeğe uygun değer opsiyonunu kullanarak yatırımlarını ölçmeye uygun olduğuna açıklık getirmektedir. 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un 30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle konsolidasyon kapsamına dahil edilen iştirak ve iş ortaklıkları detayı aşağıdaki gibidir:

Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların net varlıklarında Grup'un payı	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İş ortaklıkları (*)	1.601.038	8.956.961
	1.601.038	**8.956.961**

Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların net karlarında Grup'un payı	
	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
İş ortaklıkları (*)	168.211	(532.726)
	168.211	**(532.726)**

(*) 9 Eylül 2026 tarihinde Feriköy Gayrimenkul, diğer %50 hissesinin alımı sonrasında iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla iş ortaklıkların yürütmekte olduğu projelerin değerleri aşağıda verilmiştir.

İş ortaklıkları	Proje adı	Yatırım yeri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Feriköy (*)	Optimum İstanbul AVM (1)(2)	İstanbul, Türkiye	-	8.452.116
Kandilli	Ümraniye Arsası (1)	İstanbul, Türkiye	1.830.505	1.857.033
			1.830.505	**10.309.149**

(*) 9 Eylül 2026 tarihinde Feriköy Gayrimenkul, diğer %50 hissesinin alımı sonrasında iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

(1) Tutarlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.
(2) Finansal borçların güvence altına alınması amacı ile ipotek, teminat, rehin ya da diğer teminat hakları ile varlıklar teminat altına alınmaktadır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi	8.956.961	26.415.139
Kar veya zararlarından paylar	168.211	(532.726)
Bağlı ortaklıklara transferler (Not 25)	(7.524.134)	(13.378.519)
Kapanış bakiyesi	**1.601.038**	**12.503.894**

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

a) İş ortaklıkları

30 Eylül 2026	Feriköy (**)	Kandilli	Total
Nakit	-	45	45
Diğer dönen varlıklar	-	12	12
Dönen Varlıklar	**-**	**57**	**57**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.661.009	3.661.009
Diğer duran varlıklar	-	17.187	17.187
Duran Varlıklar	**-**	**3.678.196**	**3.678.196**
Toplam Varlıklar (*)	**-**	**3.678.253**	**3.678.253**
Finansal borçlar	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	2.718	2.718
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**-**	**2.718**	**2.718**
Finansal borçlar	-	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	-	473.460	473.460
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**-**	**473.460**	**473.460**
Toplam Yükümlülükler (*)	**-**	**476.178**	**476.178**
İştiraklerin Net Varlıkları	**-**	**3.202.075**	**3.202.075**
Grup'un iştiraklerdeki payı	-	50%	50%
Grup'un iştiraklerdeki payının defter değeri	**-**	**1.601.038**	**1.601.038**
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde Grup'un payı	-	1.830.505	1.830.505
Toplam varlıklarda Grup'un payı	-	1.839.127	1.839.127
Ertelenmiş vergi yükümlülüğünde Grup'un payı	-	236.730	236.730
Toplam Yükümlülüklerde Grup'un payı	-	238.089	238.089

(*) İlişkili Taraflar notunda ticari olmayan alacaklar ve ticari olmayan borçlar toplam varlıklar ve toplam yükümlülükler içerisinde gösterilmektedir.
(**) 9 Eylül 2026 tarihinde Feriköy Gayrimenkul diğer %50 hissesinin alımı sonrasında iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

a) İş ortaklıkları (Devamı)

31 Aralık 2025	Feriköy	Kandilli	Total
Nakit	375.787	91	375.878
Diğer dönen varlıklar	1.249.714	-	1.249.714
Dönen Varlıklar	**1.625.501**	**91**	**1.625.592**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	16.904.232	3.714.066	20.618.298
Diğer duran varlıklar	5.743.887	21.343	5.765.230
Duran Varlıklar	**22.648.119**	**3.735.409**	**26.383.528**
Toplam Varlıklar (*)	**24.273.620**	**3.735.500**	**28.009.120**
Finansal borçlar	289.635	-	289.635
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	224.952	315	225.267
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**514.587**	**315**	**514.902**
Finansal borçlar	5.770.554	-	5.770.554
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.395.516	380.840	3.776.356
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	33.386	-	33.386
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**9.199.456**	**380.840**	**9.580.296**
Toplam Yükümlülükler (*)	**9.714.043**	**381.155**	**10.095.198**
İştiraklerin Net Varlıkları	**14.559.577**	**3.354.345**	**17.913.922**
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%
Grup'un iştiraklerdeki payının defter değeri	**7.279.789**	**1.677.173**	**8.956.961**
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde Grup'un payı	8.452.116	1.857.033	10.309.149
Toplam varlıklarda Grup'un payı	12.136.810	1.867.750	14.004.560
Ertelenmiş vergi yükümlülüğünde Grup'un payı	1.697.758	190.420	1.888.178
Toplam Yükümlülüklerde Grup'un payı	4.857.022	190.577	5.047.599

(*) İlişkili Taraflar notunda ticari olmayan alacaklar ve ticari olmayan borçlar toplam varlıklar ve toplam yükümlülükler içerisinde gösterilmektedir.

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

a) İş ortaklıkları (Devamı)

30 Eylül 2026	Feriköy (*)	Kandilli	Total
Hasılat	834.243	-	834.243
Satışların maliyeti	(242.033)	-	(242.033)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(10.465)	-	(10.465)
Genel yönetim giderleri	(16.974)	(2.696)	(19.670)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	35.646	-	35.646
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(11.523)	(53.057)	(64.580)
Finansman gelirleri	1.229.603	30	1.229.633
Finansman giderleri	(673.716)	-	(673.716)
Parasal kazanç	(264.863)	(4.383)	(269.246)
Dönem vergi gideri	(234.380)	-	(234.380)
Ertelenmiş vergi gideri	(156.390)	(92.620)	(249.010)
Net dönem karı	**489.148**	**(152.726)**	**336.422**
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%
Hasılat	417.122	-	417.122
Satışların maliyeti	(121.017)	-	(121.017)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(5.233)	-	(5.233)
Genel yönetim giderleri	(8.487)	(1.348)	(9.835)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17.823	-	17.823
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(5.762)	(26.528)	(32.290)
Finansman gelirleri	614.802	15	614.817
Finansman giderleri	(336.858)	-	(336.858)
Parasal kazanç	(132.432)	(2.191)	(134.623)
Dönem vergi gideri	(117.190)	-	(117.190)
Ertelenmiş vergi gideri	(78.195)	(46.310)	(124.505)
Dönem karında Grup'un payı	**244.573**	**(76.362)**	**168.211**

(*) Şirket'in satın alma tarihi itibarıyla finansal tabloları dikkate alınmıştır. Satın alma tarihinden sonraki finansal etkiler ise tam konsolidasyon kapsamında finansal tablolara dahil edilmiştir.

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

a) İş ortaklıkları (Devamı)

30 Eylül 2025	Esentepe (*)	Feriköy	Kandilli	Kurtköy	Total
Hasılat	2.020.794	941.162	-	774.864	3.736.820
Satışların maliyeti	(494.568)	(283.031)	-	(247.696)	(1.025.295)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(4.530)	(13.631)	-	(2.687)	(20.848)
Genel yönetim giderleri	(69.268)	(26.346)	(1.286)	(24.884)	(121.784)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	169.372	39.226	-	48.328	256.926
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(694.732)	(1.617.448)	(255.728)	(654.679)	(3.222.587)
Finansman gelirleri	1.182.570	2.245.256	-	404.969	3.832.795
Finansman giderleri	(2.196.034)	(1.934.284)	-	(1.243.653)	(5.373.971)
Parasal kazanç	595.150	(114.953)	(5.519)	590.755	1.065.433
Dönem vergi gideri	(277.393)	(192.168)	-	-	(469.561)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	(89.825)	324.984	(17.470)	58.937	276.626
Net dönem karı	**141.536**	**(631.233)**	**(280.003)**	**(295.746)**	**(1.065.446)**
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Hasılatta Grup'un payı	1.010.397	470.581	-	387.432	1.868.410
Satışların maliyetinde Grup'un payı	(247.284)	(141.516)	-	(123.848)	(512.648)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinde Grup'un payı	(2.265)	(6.816)	-	(1.344)	(10.425)
Genel yönetim giderlerinde Grup'un payı	(34.634)	(13.173)	(643)	(12.442)	(60.892)
Esas faaliyetlerden diğer gelirlerde Grup'un payı	84.686	19.613	-	24.164	128.463
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde Grup'un payı	(347.366)	(808.724)	(127.864)	(327.340)	(1.611.294)
Finansman gelirlerinde Grup'un payı	591.285	1.122.628	-	202.485	1.916.398
Finansman giderlerinde Grup'un payı	(1.098.017)	(967.142)	-	(621.827)	(2.686.986)
Parasal kazançta Grup'un payı	297.575	(57.477)	(2.760)	295.378	532.716
Dönem vergi giderinde Grup'un payı	(138.697)	(96.084)	-	-	(234.781)
Ertelenmiş vergi gelir/(giderinde) Grup'un payı	(44.913)	162.492	(8.735)	29.469	138.313
Dönem karında Grup'un payı	**70.767**	**(315.618)**	**(140.002)**	**(147.873)**	**(532.726)**

(*) Şirket'in satın alma tarihi itibarıyla finansal tabloları dikkate alınmıştır. Satın alma tarihinden sonraki finansal etkiler ise tam konsolidasyon kapsamında finansal tablolara dahil edilmiştir.

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

a) İş ortaklıkları (Devamı)

1 Temmuz- 30 Eylül 2026	Feriköy	Kandilli	Total
Hasılat	195.973	-	195.973
Satışların maliyeti	(62.176)	-	(62.176)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(2.247)	-	(2.247)
Genel yönetim giderleri	(1.073)	(2.521)	(3.594)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(6.279)	-	(6.279)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(4.130)	(15.445)	(19.575)
Finansman gelirleri	380.575	5	380.580
Finansman giderleri	(243.516)	-	(243.516)
Parasal kazanç	(62.852)	14.212	(48.640)
Dönem vergi gideri	(55.306)	-	(55.306)
Ertelenmiş vergi gideri	(22.688)	(23.989)	(46.677)
Net dönem karı	**116.281**	**(27.738)**	**88.543**
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%
Hasılatta Grup'un payı	97.987	-	97.987
Satışların maliyetinde Grup'un payı	(31.088)	-	(31.088)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinde Grup'un payı	(1.124)	-	(1.124)
Genel yönetim giderlerinde Grup'un payı	(537)	(1.261)	(1.798)
Esas faaliyetlerden diğer gelirlerde Grup'un payı	(3.140)	-	(3.140)
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde Grup'un payı	(2.065)	(7.723)	(9.788)
Finansman gelirlerinde Grup'un payı	190.288	3	190.291
Finansman giderlerinde Grup'un payı	(121.758)	-	(121.758)
Parasal kazançta Grup'un payı	(31.426)	7.106	(24.320)
Dönem vergi giderinde Grup'un payı	(27.653)	-	(27.653)
Ertelenmiş vergi giderinde Grup'un payı	(11.344)	(11.995)	(23.339)
Dönem karında Grup'un payı	**58.140**	**(13.870)**	**44.270**

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

a) İş ortaklıkları (Devamı)

1 Temmuz- 30 Eylül 2025	Esentepe	Feriköy	Kandilli	Kurtköy	Total
Hasılat	711.104	303.962	-	262.285	1.277.351
Satışların maliyeti	(176.161)	(91.748)	-	(84.691)	(352.600)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(1.712)	(7.896)	-	(869)	(10.477)
Genel yönetim giderleri	(19.012)	(8.449)	(45)	(8.918)	(36.424)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	32.925	(225.554)	-	(53.139)	(245.768)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(20.597)	(11.639)	(255.625)	(8.872)	(296.733)
Finansman gelirleri	347.317	748.448	-	171.499	1.267.264
Finansman giderleri	(588.045)	(333.917)	-	(210.492)	(1.132.454)
Parasal kazanç	153.279	(64.984)	(1.603)	175.232	261.924
Dönem vergi gideri	(111.863)	(74.887)	-	-	(186.750)
Ertelenmiş vergi gideri	(61.725)	(21.684)	58.901	(8.220)	(32.728)
Net dönem karı	**265.510**	**211.652**	**(198.372)**	**233.815**	**512.605**
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Hasılatta Grup'un payı	355.552	151.981	-	131.143	638.676
Satışların maliyetinde Grup'un payı	(88.081)	(45.874)	-	(42.346)	(176.301)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinde Grup'un payı	(856)	(3.948)	-	(435)	(5.239)
Genel yönetim giderlerinde Grup'un payı	(9.506)	(4.225)	(23)	(4.459)	(18.213)
Esas faaliyetlerden diğer gelirlerde Grup'un payı	16.463	(112.777)	-	(26.570)	(122.884)
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde Grup'un payı	(10.299)	(5.820)	(127.813)	(4.436)	(148.368)
Finansman gelirlerinde Grup'un payı	173.659	374.224	-	85.750	633.633
Finansman giderlerinde Grup'un payı	(294.023)	(166.959)	-	(105.246)	(566.228)
Parasal kazançta Grup'un payı	76.640	(32.492)	(802)	87.616	130.962
Dönem vergi giderinde Grup'un payı	(55.932)	(37.444)	-	-	(93.376)
Ertelenmiş vergi gelir/(giderinde) Grup'un payı	(30.863)	(10.842)	29.451	(4.110)	(16.364)
Dönem karında Grup'un payı	**132.754**	**105.824**	**(99.187)**	**116.907**	**256.298**

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, TFRS 8'e ("*Bölümlere Göre Raporlama")* uygun olarak faaliyet bölümlerini tanımlamakta ve sunmaktadır. Faaliyet bölümleri, Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak belirlenmiştir.

Grup yönetimi, bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performanslarının değerlendirilmesi amacıyla, varlıklar, yükümlülükler, ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü, brüt kar, faaliyet giderlerini gayrimenkul projeleri bazında incelemektedir.

a) Toplam Varlıklar (*)

Şirket Adı	Proje	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	26.007.136	24.213.864
RGY	Kahramanmaraş Piazza AVM	17.867.399	15.002.405
RGY	Hilltown Karşıyaka AVM	38.258.339	43.670.692
Kozyatağı	Kozzy SHC	1.698.391	1.640.627
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	8.630.710	8.519.729
Salacak	Maltepe Piazza AVM ve Ofis	26.759.933	26.798.096
Bakırköy	Maltepe Park AVM ve Ofis	20.674.548	21.871.554
RGY	Optimum Adana AVM	19.465.840	18.604.910
RGY	Optimum Ankara AVM	14.226.980	14.072.594
Feriköy (**)	Optimum İstanbul AVM	18.873.348	12.136.810
RGY	Optimum İzmir AVM	40.064.104	41.491.006
RGY	Samsun Piazza AVM ve Otel	22.176.302	20.722.361
RGY	Şanlıurfa Piazza AVM	8.827.870	8.233.723
Kandilli	Ümraniye Tepeüstü	1.839.127	1.867.749
Diğer	Kombine düzeltmeleri	(7.077.860)	(8.588.515)
	Kombine	**258.292.167**	**250.257.605**
	İş ortaklığı (Not 3)	(1.839.127)	(14.004.560)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	1.636.565	10.768.686
	Konsolide	**258.089.605**	**247.021.731**

(*) Toplam Varlıklar ilişkili taraf alacaklarını içermektedir.
(**) 9 Eylül 2026 tarihinde diğer %50 hissesinin alımı sonrasında, iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

b) Toplam Yükümlülükler (*)

Şirket Adı	Proje	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	7.628.884	7.017.494
RGY	Kahramanmaraş Piazza AVM	2.213.711	3.957.064
RGY	Hilltown Karşıyaka AVM	8.133.718	15.456.552
Kozyatağı	Kozzy SHC	751.306	696.106
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	1.743.068	1.625.308
Salacak	Maltepe Piazza	8.166.424	9.004.637
Bakırköy	Maltepe Park	6.254.859	9.096.949
RGY	Optimum Adana AVM	6.730.716	7.295.687
RGY	Optimum Ankara AVM	5.229.514	5.589.769
Feriköy (**)	Optimum İstanbul AVM	3.789.194	4.857.022
RGY	Optimum İzmir AVM	11.333.325	13.842.769
RGY	Samsun Piazza AVM ve Otel	6.605.138	6.980.819
RGY	Şanlıurfa Piazza AVM	2.023.569	2.493.321
Kandilli	Ümraniye Tepeüstü	238.089	190.577
Diğer	Kombine düzeltmeleri	9.100.916	(3.175.614)
	Kombine	**79.942.431**	**84.928.460**
	İş ortaklığı (Not 3)	(238.089)	(5.047.599)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	36.215	1.811.186
	Konsolide	**79.740.557**	**81.692.047**

(*) Toplam Yükümlülükler ilişkili taraf borçlarını içermektedir.
(**) 9 Eylül 2026 tarihinde diğer %50 hissesinin alımı sonrasında, iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

c) Ertelenmiş Vergi Varlığı

Şirket Adı	Proje	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Rönesans Gayrimenkul Yatırım	Rönesans Gayrimenkul Yatırım	648.742	1.070.392
Bakırköy	Maltepe Park AVM ve Ofis	-	16.313
Rönesans Yönetim	Rönesans Yönetim	8.521	7.986
Diğer	Diğer	24.766	28.062
	Kombine	**682.029**	**1.122.753**
	İş ortaklığı (Not 3)	-	-
	Konsolide	**682.029**	**1.122.753**

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

d) Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirket Adı	Proje	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	3.614.734	2.776.404
RGY	Kahramanmaraş Piazza AVM	2.056.989	1.897.776
RGY	Hilltown Karşıyaka AVM	7.119.972	6.319.684
Kozyatağı	Kozzy AVM	88.139	44.575
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	1.433.523	1.304.633
Salacak	Maltepe Piazza AVM ve Ofis	3.188.863	2.429.633
RGY	Optimum Adana AVM	3.806.104	3.547.827
RGY	Optimum Ankara AVM	3.187.897	2.993.913
Feriköy (*)	Optimum İstanbul AVM	3.563.834	1.697.758
RGY	Optimum İzmir AVM	7.508.323	7.014.116
RGY	Samsun Piazza AVM ve Otel	3.851.040	3.396.200
Bakırköy	Maltepe Park AVM ve Ofis	658.661	-
RGY	Şanlıurfa Piazza AVM	1.377.354	1.181.293
Kandilli	Ümraniye Tepeüstü	236.730	190.420
	Kombine	**41.692.163**	**34.794.232**
	İş ortaklığı (Not 3)	(236.730)	(1.888.178)
	Konsolide	**41.455.433**	**32.906.054**

(*) 9 Eylül 2026 tarihinde diğer %50 hissesinin alımı sonrasında, iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

e) Brüt Kar

Şirket Adı	Proje	30 Eylül 2026			30 Eylül 2025		
		Satış	Maliyet	Brüt Kar	Satış	Maliyet	Brüt Kar
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	1.735.409	(582.196)	1.153.213	1.674.925	(554.955)	1.119.970
RGY	Kahramanmaraş Piazza AVM	763.556	(237.101)	526.455	751.482	(235.860)	515.622
RGY	Hilltown Karşıyaka AVM	2.053.448	(406.318)	1.647.130	1.948.984	(436.139)	1.512.845
Kozyatağı	Kozzy AVM	219.392	(120.297)	99.095	199.390	(110.799)	88.591
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	540.462	(161.104)	379.358	502.141	(170.156)	331.985
Salacak	Maltepe Piazza AVM ve Ofis	1.612.039	(496.592)	1.115.447	1.501.421	(536.428)	964.993
Bakırköy	Maltepe Park AVM ve Ofis	845.535	(296.915)	548.620	799.616	(302.245)	497.371
RGY	Optimum Adana AVM	1.106.572	(312.157)	794.415	1.089.662	(330.806)	758.856
RGY	Optimum Ankara AVM	790.203	(245.384)	544.819	387.432	(123.848)	263.584
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	517.238	(150.974)	366.264	470.581	(141.516)	329.065
RGY	Optimum İzmir AVM	2.118.379	(497.716)	1.620.663	1.010.397	(247.284)	763.113
RGY	Samsun Piazza AVM ve Otel	1.313.320	(307.832)	1.005.488	1.228.106	(293.087)	935.019
RGY	Şanlıurfa Piazza AVM	614.300	(210.795)	403.505	578.476	(209.587)	368.889
Diğer	Kombine düzeltmeleri	(141.525)	187.155	45.630	(73.730)	126.554	52.824
	Kombine	**14.088.328**	**(3.838.226)**	**10.250.102**	**12.068.883**	**(3.566.156)**	**8.502.727**
	İş ortaklığı (Not 3)	(417.122)	121.017	(296.105)	(1.868.410)	512.648	(1.355.762)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	484.442	(174.039)	310.403	795.226	(311.006)	484.220
	Konsolide	**14.155.648**	**(3.891.248)**	**10.264.400**	**10.995.699**	**(3.364.514)**	**7.631.185**

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

e) Brüt Kar (Devamı)

Şirket Adı	Proje	1 Temmuz- 30 Eylül 2026			1 Temmuz- 30 Eylül 2025		
		Satış	Maliyet	Brüt Kar	Satış	Maliyet	Brüt Kar
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	569.946	(201.071)	368.875	552.499	(193.209)	359.290
RGY	Kahramanmaraş Piazza AVM	271.284	(76.471)	194.813	261.874	(87.994)	173.880
RGY	Hilltown Karşıyaka AVM	671.555	(144.821)	526.734	662.160	(151.512)	510.648
Kozyatağı	Kozzy AVM	70.395	(40.419)	29.976	68.695	(37.741)	30.954
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	184.018	(54.897)	129.121	175.568	(68.920)	106.648
Salacak	Maltepe Piazza AVM ve Ofis	529.211	(158.908)	370.303	511.974	(183.756)	328.218
Bakırköy	Maltepe Park AVM ve Ofis	290.732	(88.911)	201.821	282.570	(96.681)	185.889
RGY	Optimum Adana AVM	369.046	(104.888)	264.158	410.888	(108.794)	302.094
RGY	Optimum Ankara AVM	259.085	(74.166)	184.919	131.145	(42.346)	88.799
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	198.103	(61.045)	137.058	151.985	(45.874)	106.111
RGY	Optimum İzmir AVM	712.900	(173.191)	539.709	355.559	(88.082)	267.477
RGY	Samsun Piazza AVM ve Otel	460.408	(111.566)	348.842	478.245	(107.588)	370.657
RGY	Şanlıurfa Piazza AVM	203.388	(70.898)	132.490	209.765	(73.338)	136.427
Diğer	Kombine düzeltmeleri	(358.383)	261.423	(96.960)	(481.434)	262.206	(219.228)
	Kombine	**4.431.688**	**(1.099.829)**	**3.331.859**	**3.771.493**	**(1.023.629)**	**2.747.864**
	İş ortaklığı (Not 3)	(97.987)	31.088	(66.899)	(638.689)	176.303	(462.386)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	455.386	(151.858)	303.528	903.012	(383.253)	519.759
	Konsolide	**4.789.087**	**(1.220.599)**	**3.568.488**	**4.035.816**	**(1.230.579)**	**2.805.237**

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

f) Faaliyet Giderleri

Şirket Adı	Proje	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	64.600	48.376	32.577	17.332
RGY	Kahramanmaraş Piazza AVM	27.760	19.497	12.428	3.797
RGY	Hilltown Karşıyaka AVM	55.423	50.125	18.481	9.940
Kozyatağı	Kozzy AVM	5.208	8.330	1.532	1.428
Salacak	Maltepe Piazza AVM ve Ofis	45.398	37.780	13.719	10.086
Bakırköy	Maltepe Park AVM ve Ofis	81.441	49.098	20.306	12.394
RGY	Optimum Adana AVM	33.803	24.401	9.888	2.105
RGY	Optimum Ankara AVM	24.324	13.786	6.845	4.894
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	19.849	19.989	7.790	8.174
RGY	Optimum İzmir AVM	57.085	36.899	19.960	10.362
RGY	Samsun Piazza AVM ve Otel	36.355	29.946	10.431	3.508
RGY	Şanlıurfa Piazza AVM	17.902	14.361	4.487	966
Diğer	Diğer	147.775	288.843	89.438	109.631
	Kombine	**616.923**	**641.431**	**247.882**	**194.617**
	İş ortaklığı (Not 3)	(15.068)	(71.317)	(2.921)	(23.449)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	28.310	52.823	21.430	84.274
	Konsolide	**630.165**	**622.937**	**266.391**	**255.442**

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş., Grup'un ana esas kontrolünü elinde bulunduran ilişkili taraftır. Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafları olan bağlı ortaklıkları arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayı aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2026					
	Alacaklar		Borçlar			Avanslar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	**Ticari**	**Ticari olmayan**	**Ticari**	**Ticari olmayan**	**Ticari olmayan**	
İştirak ve İş Ortaklıkları	42	1.336	-	-	-	-
Ortaklar						
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	8	-	486	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş. (1)	182	-	-	-	-	190.396
Rönesans Holding A.Ş. (2)	493	-	5.074	156	-	-
Rönesans Reflex Enerji Çözümleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (3)	-	-	140.344	-	-	-
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	7.285	-	-	-	-	-
REV Konut ve Otelcilik A.Ş.	2.562	6	11.267	-	-	9.382
Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. (4)	4.872	-	2.257	-	-	-
Rönesans Şarj İstasyon Enerji Yatırımları A.Ş. (5)	11.285	-	3.937	-	-	120
Ballast Nedam N.V.	5.055	-	-	-	-	-
Diğer	5.002	4	18.337	8.504	-	1.807
	36.786	**1.346**	**181.702**	**8.660**	**-**	**201.705**

(1) Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş.'ye verilen avans tutarı Maltepe Park Konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilgilidir.
(2) Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine danışmanlık hizmeti sağlamaktadır. Borçlar Rönesans Gayrimenkul'a verilen bu hizmetler ile ilgilidir. Alacaklar ise Şirket'in Rönesans Holding A.Ş.'ye sağlamış olduğu ofis kiralamalarına ilişkindir.
(3) Rönesans Reflex Eenerji Çözümleri San. ve Tic. A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır.
(4) Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. grup şirketlerine idari işler ve tesis yönetim hizmetleri sağlamaktadır.
(5) Ticari alacaklar kira alacaklarına, ticari borçlar ise Rönesans Şarj İstasyon Enerji Yatırımları A.Ş.'nin Şirket'e sağlamış olduğu e-şarj hizmetlerine ilişkindir.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2025					
	Alacaklar		Borçlar			Avanslar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (*)	Ticari olmayan (*)	
İştirak ve İş Ortaklıkları						
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. (1)	28.127	-	226	11.164	3.586.944	-
Kandilli Gayrimenkul Yatırım Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	286	14	-	-	-	-
Ortaklar						
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	115	-	11.455	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş. (2)	273	-	-	-	-	163.683
Rönesans Holding A.Ş. (3)	4.674	-	8.954	790	-	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. (4)	-	-	125.780	-	-	-
Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. (5)	-	-	231.494	-	-	-
Rönesans Şarj İstasyon Enerji Yatırımları A.Ş.	6.046	-	23	-	-	56
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.607	-	-	-	-	-
Diğer	9.846	-	13.227	9.184	-	491
	51.974	**14**	**391.159**	**21.138**	**3.586.944**	**164.230**

(1) Ticari alacaklar yönetim hizmeti, varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır. Ticari olmayan borçlar ise iş ortaklıkları tarafından Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ters hissedar kredilerinden oluşmaktadır.
(2) Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş.'ye verilen avans tutarı ve ticari borç Maltepe Park Konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilgilidir.
(3) Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır, ilgili borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen söz konusu hizmetlere ilişkindir. Alacaklar ise Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın Rönesans Holding A.Ş.'ye yapmış olduğu ofis kiralamalarına ilişkindir.
(4) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş., Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.
(5) Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. grup şirketlerine idari işler ve tesis yönetim hizmetleri sağlamaktadır.

(*) İştiraklere ve ortaklara ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen %6,30-%47,5 arası faiz oranlı 1-2 yıl vadeli ortak borç ve ters hissedar kredileridir.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak-30 Eylül 2026		
İlişkili taraflarla olan işlemler	**Alımlar**	**Satışlar**	**Verilen faiz**
İş Ortaklıkları & İştirakler [1]	-	127.399	417.350
Ortaklar			
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	30.557	527	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler			
Rönesans Holding A.Ş. [2]	89.184	19.984	-
Rönesans Reflex Enerji Çözümleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. [3]	901.744	-	-
Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. [4]	312.601	18.142	-
REV Konut ve Otelcilik A.Ş.	38.805	16.381	-
Rtech Rönesans Teknoloji ve Danışmanlık A.Ş. [5]	82.591	219	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. [6]	-	54.240	-
Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş. [7]	550.039	2	-
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. [8]	-	20.504	-
Rönesans Şarj İstasyon Enerji Yatırımları A.Ş.	384	18.009	-
Ballast Nedam N.V. [8]	-	19.516	-
Diğer	21.489	24.362	-
	2.027.394	**319.285**	**417.350**

(1) İş ortaklarına olan satış bakiyesi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin özkaynak yöntemi ile değerlenen şirketlere vermiş olduğu hizmetlerden oluşmaktadır. Verilen faiz ise ters hissedar kredisi faiz giderleridir.

(2) Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır. Alımlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen direkt ve endirekt hizmetler ile ilgilidir.

(3) Rönesans Reflex Enerji Çözümleri San. ve Tic. A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.

(4) Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. grup şirketlerine idari işler ve tesis yönetim hizmetleri sağlamaktadır.

(5) Rtech Rönesans Teknoloji ve Danışmanlık A.Ş. grup şirketlerine lisans kullanım, bilgi işlem ve teknoloji danışmanlığı hizmetleri sunmaktadır.

(6) Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.'ye olan satışlar Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kira bedellerinden oluşmaktadır.

(7) Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş. bakiyesi konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetlerine ilişkindir.

(8) İlgili şirketlere olan satış bakiyeleri kira bedellerinden oluşmaktadır.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak-30 Eylül 2025		
İlişkili taraflarla olan işlemler	**Alımlar**	**Satışlar**	**Verilen faiz**
İş Ortaklıkları & İştirakler [1]	-	330.347	526.077
Ortaklar			
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	42.500	1.048	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler			
Rönesans Holding A.Ş. [2]	202.226	21.086	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. [3]	1.053.646	-	-
Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş.[4]	702.162	261	-
Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. [5]	285.423	20.340	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.[6]	-	42.632	-
Diğer	25.418	46.800	-
	2.311.375	**462.514**	**526.077**

(1) İş ortaklarına olan satış bakiyesi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin özkaynak yöntemi ile değerlenen şirketlere vermiş olduğu hizmetlerden oluşmaktadır. Verilen faiz ise ters hissedar kredisi faiz giderleridir.
(2) Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır. Alımlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen direkt ve endirekt hizmetler ile ilgilidir.
(3) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.
(4) Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş. bakiyesi konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetlerine ilişkindir.
(5) Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. grup şirketlerine idari işler ve tesis yönetim hizmetleri sağlamaktadır.
(6) Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.'ye olan satışlar Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kira bedellerinden oluşmaktadır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Şirket'in, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	**1 Ocak - 30 Eylül 2025**
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	160.274	155.180

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	1.338.137	1.382.763
Alacak senetleri	223.304	18.100
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	36.786	51.974
Beklenen kredi zararları karşılığı (-)	(234.819)	(253.372)
	1.363.408	**1.199.465**

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla şüpheli ticari alacakların hareketleri aşağıdaki gibidir:

Beklenen kredi zararları karşılığı hareketleri	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi	(253.372)	(139.946)
Dönem gideri (Not 17)	(173.941)	(260.111)
Konusu kalmayan karşılık (Not 17)	152.011	153.635
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımın bağlı ortaklığa transferi (*)	(10.804)	(43.289)
Parasal kazanç	51.287	46.911
Kapanış bakiyesi	**(234.819)**	**(242.800)**

(*) 9 Eylül 2026 tarihinde Feriköy Gayrimenkul, 30 Eylül 2025 tarihinde Esentepe Gayrimenkul'ün kalan %50 hissesinin alımı gerçekleştirilmiştir.

Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) Ticari borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	840.304	785.492
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	181.702	391.159
	1.022.006	**1.176.651**

7. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İndirilecek KDV	971.387	422.008
	971.387	**422.008**

Diğer duran varlıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İndirilecek KDV	793.437	621.061
	793.437	**621.061**

8. DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	1.247.477	499.589
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	8.660	21.138
Alınan depozito ve teminatlar	39.730	37.731
Diğer	481	593
	1.296.348	**559.051**

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	74.268	81.262
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	-	3.586.944
	74.268	**3.668.206**

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları (*)	989.874	556.192
	989.874	**556.192**

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları (*)	59.627	45.599
	59.627	**45.599**

(*) Alınan sipariş avansları Bakırköy Gayrimenkul bünyesinde sürdürülen konut projesine istinaden yapılmış satışlardan elde edilen satış bedellerinden, ofis kiracılarından peşin alınmış ofis kiralarından ve alışveriş merkezleri için alınan sigorta avanslarından oluşmaktadır.

10. STOKLAR

a) Kısa vadeli stoklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Stoklar (*)	6.350.021	7.582
	6.350.021	**7.582**

(*) Tutarın 6.341.670 bin TL'lik kısmı, Bakırköy Gayrimenkul bünyesinde ön hazırlık ve ruhsat süreci tamamlanmış 2024 yılında yapımına başlanmış olan konut projesinin yer aldığı arsanın maliyetini ve bu maliyete ek olarak 30 Eylül 2026'ya kadar yapılmış olan inşaat harcamalarını göstermektedir. Projenin normal finansal döngü içerisinde tamamlanması planlandığı için kısa vadeye çekilmiştir.

b) Uzun vadeli stoklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Stoklar	-	5.338.221
	-	**5.338.221**

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	236.659.839	216.756.313
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	34.813	35.301
	236.694.652	**216.791.614**

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	216.756.313	159.951.875
Alım sonrası yapılan harcamalar	275.319	262.994
Arsa kirası	384.237	397.997
Çıkış	-	(438.132)
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımın bağlı ortaklığa transferi (Not 25)	16.970.257	35.573.323
Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kazançlar (Not 17)	2.273.713	5.709.359
Kapanış bakiyesi	**236.659.839**	**201.457.416**

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Haziran 2026 itibarıyla gerçekleştirilen değerlemelere göre belirlenmiştir. Grup'un gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri son 3 aylık enflasyon etkisi değerlendirilerek Eylül 2026 satın alma gücüne getirilmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Kullanmış olduğu banka kredilerinin teminatını oluşturmak üzere, Grup'un sahip olduğu bazı gayrimenkuller üzerinde ipotek tesis edilmiştir. İpoteklerin detayı Not 12'de verilmiştir.

Grup tarafından, tümü işletme kiralaması olarak kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerden kazanılmakta olan gayrimenkul kira geliri 13.759.273 TL'dir (30 Eylül 2025: 10.341.724 TL) (Not 14). Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan direkt işletme giderleri maliyeti 3.696.900 TL (30 Eylül 2025: 3.186.426 TL) olarak gerçekleşmiştir (Not 14).

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve proje değerleri aşağıdaki gibidir:

Proje Adı	Şirket Adı	Yatırım Yeri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Hilltown AVM Karşıyaka [1]	Altunizade	İzmir,Türkiye	37.298.667	36.971.575
İzmir Optimum AVM [1]	RGY	İzmir,Türkiye	36.575.407	36.202.096
Maltepe Piazza [1]	Salacak	İstanbul,Türkiye	25.907.406	25.839.141
Hilltown AVM ve Ofis[1][3]	Tarabya	İstanbul,Türkiye	24.113.092	23.476.673
Samsun Piazza AVM ve Otel [1]	RGY	Samsun,Türkiye	20.713.441	18.510.771
Adana Optimum AVM [1]	RGY	Adana,Türkiye	18.705.859	20.173.730
İstanbul Optimum AVM [1][6]	Feriköy	İstanbul,Türkiye	16.970.684	-
Ankara Optimum AVM [1]	RGY	Ankara,Türkiye	14.074.592	13.905.820
Maltepe Park [1][5]	Bakırköy	İstanbul,Türkiye	13.149.279	12.930.405
Kahramanmaraş Piazza AVM [1]	RGY	Kahramanmaraş,Türkiye	11.143.969	11.003.489
Şanlıurfa Piazza AVM [1]	RGY	Şanlıurfa,Türkiye	8.297.010	8.197.580
Küçükyalı Ofis & Ted Rönesans Koleji [1][2]	Bostancı	İstanbul,Türkiye	8.101.705	7.981.943
Kozzy AVM [1][4]	Kozyatağı	İstanbul,Türkiye	1.608.728	1.563.090
			236.659.839	**216.756.313**

(1) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarda Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerleme raporu baz alınmıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Haziran 2026 itibarıyla gerçekleştirilen değerlemelere göre belirlenmiştir. Grup'un gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri son 3 aylık enflasyon etkisi değerlendirilerek Eylül 2026 satın alma gücüne getirilmiştir.

(2) TFRS 16 çerçevesinde, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Küçükyalı Ofis ve Okul projesinin gerçeğe uygun değerine 669.492 bin TL tutarında arsa kiralama borcu eklenmiştir.

(3) TFRS 16 çerçevesinde, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Hilltown AVM ve Ofis projesinin gerçeğe uygun değerine 2.791.732 bin TL tutarında arsa kiralama borcu eklenmiştir.

(4) TFRS 16 çerçevesinde, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Kozzy AVM projesinin gerçeğe uygun değerine 201.235 bin TL tutarında arsa kiralama borcu eklenmiştir.

(5) Maltepe Park AVM ve Ofis fonksiyonlarının bulunduğu parselde, 478 konutluk bir proje olan Maltepe Park Konut'un inşaatı devam etmektedir.

(6) 30 Eylül 2026 tarihinde diğer %50 hissesinin alımı sonrasında, iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

b) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	35.301	35.026
Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kazançlar/ (kayıplar) (Not 17)	(488)	104
Kapanış bakiyesi	**34.813**	**35.130**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller arazi, arsalar ve aktifleşmiş giderler olmak üzere iki parçadan oluşmaktadır. Aktifleşmiş giderler kısmen ya da tümü Grup'a ait olan ve tamamlanmaları ile birlikte devralınacak olan kiralık alanlar üzerindeki geliştirmelerden oluşur. İleride yatırım amaçlı kullanılmak üzere inşa edilen arazi ve arsalar geliştirme ya da inşaat tamamlanıncaya kadar yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak gösterilir. İnşaat tamamlandıktan sonra yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanır.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Proje Adı	Şirket Adı	Yatırım Yeri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ataşehir arsası (*)	RGY	İstanbul, Türkiye	34.813	35.301
			34.813	**35.301**

(*) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarda Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerleme raporu baz alınmıştır. Grup'un yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Haziran 2026 itibarıyla gerçekleştirilen değerlemelere göre belirlenmiştir. Grup'un gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri son 3 aylık enflasyon etkisi değerlendirilerek Eylül 2026 satın alma gücüne getirilmiştir.

Operasyonel kira sözleşmeleri – Kiracı durumunda Şirket

Grup, İstanbul ili Maltepe ilçesinde Atik Valide Sultan Vakfı'na ait olan araziler üzerinde inşa edilen Hilltown AVM ve Ofis ve Küçükyalı Okul&Ofis binası projeleri ile ilgili operasyonel kiralama sözleşmesi yapmış ve sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 49 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

Grup, Antalya ili Konyaaltı ilçesinde Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan arazi üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili operasyonel kiralama sözleşmesi yapmış ve sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 30 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

Grup, İstanbul ili Kozyatağı ilçesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan arazi üzerinde inşa edilen proje ile ilgili operasyonel kiralama sözleşmesi yapmış ve sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 30 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	30 Eylül 2026	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	236.659.839	-	-	236.659.839
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	34.813	-	34.813	-

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2025	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	216.756.313	-	-	216.756.313
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	35.301	-	35.301	-

12. TAAHHÜTLER

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un teminat rehin, ipotek ve kefalet (TRİK) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİK'ler

	30 Eylül 2026			
	Avro ('000)	ABD Doları ('000)	TL ('000)	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	514.487	3.500	97.407	28.827.947
- İpotekler	511.458	-	-	28.391.185
- Verilen teminat mektupları	3.029	3.500	97.407	436.762
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
- İpotekler	-	-	-	-
- Verilen teminat mektupları	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülebilmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	60	60
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	60	60
- İpotekler	-	-	-	-
- Kefalet ve garantiler	-	-	60	60
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-	-
Toplam	**514.487**	**3.500**	**97.467**	**28.828.007**

12. TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un teminat rehin, ipotek ve kefalet (TRİK) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİK'ler

	31 Aralık 2025			
	Avro ('000)	ABD Doları ('000)	TL ('000)	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	567.415	3.500	82.756	35.879.633
- İpotekler	564.386	-	-	35.400.238
- Verilen teminat mektupları	3.029	3.500	82.756	479.395
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
- İpotekler	-	-	-	-
- Verilen teminat mektupları	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülebilmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	96.000	-	60	3.010.799
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	96.000	-	60	3.010.799
- İpotekler	-	-	-	-
- Kefalet ve garantiler (*)	96.000	-	60	3.010.799
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-	-
Toplam	**663.415**	**3.500**	**82.816**	**38.890.432**

(*) Diğer grup şirketleri lehine verilen kefalet ve garantilerin 3.010.799 TL tutarındaki kısmı Feriköy Gayrimenkul şirketleri lehine doğrudan katılınan sermaye payı oranında Şirket tarafından bankalara verilmiş kredi kefaletlerinden oluşmaktadır.

13. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	30 Eylül 2026	%	31 Aralık 2025
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	70,64	233.827	68,12	225.477
Euro Cube Private Limited (*)	-	-	13,85	45.830
Diğer (**)	29,36	97.173	18,03	59.693
Nominal ve ödenmiş sermaye TL	**100**	**331.000**	**100**	**331.000**
Sermaye düzeltmesi farkları		7.333.971		7.333.971
Sermaye		**7.664.971**		**7.664.971**

(*) Euro Cube Private Limited 11-12 Mayıs 2026 tarihinde nitelikli kurumsal yatırımcılar için gerçekleştirilen hızlandırılmış talep toplama yöntemiyle pay satışı işlemi gerçekleştirmiş ve Şirket'teki ortaklığı sona ermiştir.
(**) Diğer payların %27,19 oranındaki kısmı halka açık paylardan oluşmaktadır (2025: %10,08).

Şirket'in sermayesi 331.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 331.000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 tam TL'dir (31 Aralık 2025: hisse başı 1 tam TL).

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 7.333.971 bin TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki ödenmiş sermaye tutarı arasındaki farkı ifade etmektedir.

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.156.962	1.156.962
	1.156.962	**1.156.962**

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Grup'un (Şirket'in) ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

13. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

c) Hisse senedi ihraç primleri

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Paylara ilişkin primler	20.403.297	20.403.297
	20.403.297	**20.403.297**

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri[1]	13.759.273	10.341.724	4.663.553	3.601.835
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	146.775	457.795	47.385	290.548
Diğer gelirler	249.600	196.180	78.149	143.433
	14.155.648	**10.995.699**	**4.789.087**	**4.035.816**

(1) Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturaları Grup şirketlerinin kiracılar ile yapmış olduğu sözleşmelere ve gerekli kanun hükümlerine istinaden, kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılmaktadır.

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Tesis tüketim giderleri	(1.103.793)	(1.038.954)	(475.767)	(484.540)
Personel giderleri	(872.814)	(802.275)	(147.339)	(222.314)
Ofis yönetim giderleri	(818.243)	(667.221)	(272.123)	(210.240)
Danışmanlık giderleri	(194.348)	(178.088)	(39.544)	(62.113)
Kira giderleri	(193.356)	(170.705)	(60.807)	(63.624)
Bakım ve onarım giderleri	(146.537)	(171.952)	(47.104)	(58.534)
Vergi ve harçlar	(115.403)	(73.449)	118	(7.424)
Amortisman giderleri	(30.219)	(16.579)	(8.314)	(3.860)
Diğer	(416.535)	(245.291)	(169.719)	(117.930)
	(3.891.248)	**(3.364.514)**	**(1.220.599)**	**(1.230.579)**

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili maliyetler	(3.696.900)	(3.186.426)	(1.181.055)	(1.168.466)
Yönetim ve danışmanlık ile ilgili ve diğer maliyetler	(194.348)	(178.088)	(39.544)	(62.113)
	(3.891.248)	**(3.364.514)**	**(1.220.599)**	**(1.230.579)**

15. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Pazarlama giderleri	(154.252)	(76.229)	(54.512)	(31.288)
Genel yönetim giderleri	(475.913)	(546.708)	(211.879)	(224.154)
	(630.165)	**(622.937)**	**(266.391)**	**(255.442)**

a) Pazarlama giderleri detayı:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Reklam giderleri	(154.252)	(76.229)	(54.512)	(31.288)
	(154.252)	**(76.229)**	**(54.512)**	**(31.288)**

b) Genel yönetim giderleri detayı:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Personel giderleri	(295.478)	(278.007)	(149.753)	(69.687)
Danışmanlık giderleri	(173.554)	(260.618)	(60.250)	(150.823)
Diğer	(6.881)	(8.083)	(1.876)	(3.644)
	(475.913)	**(546.708)**	**(211.879)**	**(224.154)**

16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Personel giderleri	(1.168.292)	(1.080.282)	(297.093)	(292.000)
Tesis tüketim giderleri	(1.103.793)	(1.038.954)	(475.767)	(484.540)
Ofis yönetim giderleri	(818.243)	(667.221)	(272.123)	(210.240)
Danışmanlık giderleri	(367.902)	(438.706)	(99.794)	(212.936)
Kira giderleri	(193.356)	(170.705)	(60.807)	(63.624)
Reklam giderleri	(154.252)	(76.229)	(54.512)	(31.288)
Bakım ve onarım giderleri	(146.537)	(171.952)	(47.104)	(58.534)
Vergi ve harçlar	(115.403)	(73.449)	118	(7.424)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(30.219)	(16.579)	(8.314)	(3.860)
Diğer	(423.416)	(253.374)	(171.594)	(121.575)
	(4.521.413)	**(3.987.451)**	**(1.486.990)**	**(1.486.021)**

17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 11.a)	2.273.713	6.670.889	(171.520)	86.924
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	152.011	153.635	49.564	43.138
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri, net	70.853	44.110	70.853	42.143
Faaliyet destek gelirleri	47.696	-	4.635	-
Sigorta gelirleri	38.150	20.962	13.033	6.089
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	-	625.165	-	249.878
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 11.b)	-	104	-	(4)
Diğer	262.296	387.786	84.769	(22.617)
	2.844.719	**7.902.651**	**51.334**	**405.551**

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Beklenen kredi zararları karşılığı (Not 6)	(173.941)	(260.111)	(55.501)	(64.865)
Dava karşılık giderleri	(19.396)	-	(9.115)	-
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 11.b)	(488)	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 11.a)	-	(961.530)	-	(75.822)
Diğer	(90.921)	(91.599)	(11.717)	(33.671)
	(284.746)	**(1.313.240)**	**(76.333)**	**(174.358)**

18. YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Bağlı ortaklık alım karı (*) (Not 25)	3.595.614	9.359.446	3.595.614	9.359.446
Menkul kıymet satış karı	466.132	2.287	168.411	755
	4.061.746	**9.361.733**	**3.764.025**	**9.360.201**

(*) Grup, 9 Eylül 2026 tarihinde Feriköy Gayrimenkul'ün, 30 Eylül 2025 tarihinde ise Esentepe hisselerinin geri kalan %50'sini satın almıştır.

19. FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

a) Finansman gelirleri

Finansman gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Faiz geliri (*)	886.890	658.301	221.549	260.020
Banka mevduatlarından elde edilen kur farkı geliri	722.577	1.135.287	250.790	185.600
Kar payı gelirleri (**)	30.912	-	30.912	-
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş kar	87.504	-	87.415	-
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş kar (***)	211.264	50.065	163.371	50.065
	1.939.147	**1.843.653**	**754.037**	**495.685**

(*) Faiz gelirleri banka vadeli mevduatlarından elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır.
(**) Kar payı gelirleri katılma hesaplarından elde edilen kar payı gelirlerinden oluşmaktadır.
(***) Türev araçların gerçeğe uygun değerindeki değişimi ifade etmektedir.

b) Finansman giderleri

Finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Borçlanmalardan kaynaklanan kur farkı gideri	(3.645.100)	(8.370.483)	(1.628.909)	(1.310.273)
Banka kredilerinden kaynaklanan faiz gideri	(1.827.670)	(1.551.337)	(604.335)	(502.122)
İlişkili taraflardan alınan borçlara ait faiz gideri	(364.648)	(562.766)	(306.451)	(195.613)
Banka masraf ve komisyon giderleri	(119.242)	(183.360)	(13.124)	(157.946)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş zarar	(16.607)	(16.744)	3.684	(7.416)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş zarar (*)	-	(2.745)	1.096	13.985
Diğer	(10.634)	(10.708)	(7.005)	(10.525)
	(5.983.901)	**(10.698.143)**	**(2.555.044)**	**(2.169.910)**

(*) Türev araçların gerçeğe uygun değerindeki değişimi ifade etmektedir.

20. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Cari vergi yükümlülüğü:	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Cari kurumlar vergisi karşılığı	570.105	690.458
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(606.984)	(415.373)
	(36.879)	**275.085**

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Cari dönem vergi gideri	(570.105)	(856.768)	(267.486)	(139.818)
İndirimli kurumlar vergisi	18.268	32.208	11.176	-
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımın bağlı ortaklığa transferi	234.380	-	234.380	-
Ertelenmiş vergi gideri	(5.438.304)	(2.769.677)	(1.300.618)	(867.715)
	(5.755.761)	**(3.594.237)**	**(1.322.548)**	**(1.007.533)**

Kurumlar Vergisi

Grup, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2026 yılında uygulanan efektif vergi oranı %25'tir (2025: %25).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2026 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'tir (2025: %25). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

24 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 sayılı Torba Kanun ile Vergi Usul Kanunu'na ("VUK") eklenen geçici madde kapsamında, şartlar oluşsa dahi, 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde ÜFE bazlı enflasyon düzeltmesi uygulamasının yapılmaması hükme bağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu dönemlere ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerine esas alınacak VUK finansal tablolarında enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.

20. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir.

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

Ertelenmiş vergiye konu geçici farklar:	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	34.812	35.302
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	171.650.600	142.357.106
Stoklara ilişkin yapılan düzeltmeler	595.612	(683.626)
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(9.038.264)	(13.098.778)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	(126.336)	(149.413)
Diğer geçici farklar	(22.808)	(1.327.387)
	163.093.616	**127.133.204**

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülükleri:	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	8.703	8.825
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	42.912.650	35.589.277
Stoklara ilişkin yapılan düzeltmeler	148.903	(170.906)
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(2.259.566)	(3.274.694)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	(31.584)	(37.353)
Diğer geçici farklar	(5.702)	(331.848)
	40.773.404	**31.783.301**

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Ertelenmiş vergi varlığı	(682.029)	(1.122.753)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	41.455.433	32.906.054
Net ertelenmiş vergi yükümlülüğü	**40.773.404**	**31.783.301**

20. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Bilanço tarihinde Grup'un 9.038.264 TL değerinde (31 Aralık 2025: 13.098.778 TL) gelecekte elde etmesi muhtemel karlarına karşı netleştirebileceği kullanılmayan vergi zararları vardır ve bu zararlara ait 2.259.566 TL (31 Aralık 2025: 3.274.694 TL) tutarında vergi varlığı kayıtlara alınmıştır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
2026 itibariyle sona erecek	287.189	440.775
2027 itibariyle sona erecek	247	377
2028 itibariyle sona erecek	3.184.134	5.764.350
2029 itibariyle sona erecek	377.049	644.053
2030 ve sonraki yıllar itibariyle sona erecek	5.189.645	6.249.223
	9.038.264	**13.098.778**

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki ertelenmiş vergi yükümlülükleri hareketi aşağıda verilmiştir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri:	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi	31.783.301	16.467.104
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	5.438.304	2.769.677
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların bağlı ortaklığa transferi (*) (Not 25)	3.551.799	6.471.794
Kapanış bakiyesi	**40.773.404**	**25.708.575**

(*) 9 Eylül 2026 tarihinde Feriköy Gayrimenkul'ün, 30 Eylül 2025 tarihinde ise Esentepe Gayrimenkul'ün kalan %50 hissesinin alımı gerçekleştirilmiştir.

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Ana ortaklık payları net dönem karı	13.019.364	16.144.276	5.287.516	11.592.637
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	331.000	331.000	331.000	331.000
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başına kar	39,33	48,77	15,97	35,02

22. TÜREV ARAÇLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Faiz oranı takas işlemleri	3.589	(62.568)
Vadeli döviz işlemleri	122.813	(22.294)
	126.402	**(84.862)**

23. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlar (*)	-	2.850.255
	-	**2.850.255**

(*) Kısa vadeli finansal yatırımlar yatırım fonlarından oluşmaktadır.

24. BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	4.920.814	4.932.963
Toplam kısa vadeli krediler	**4.920.814**	**4.932.963**
Uzun vadeli kiralamaların kısa vadeli kısmı	55.489	47.540
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	**55.489**	**47.540**
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	**4.976.303**	**4.980.503**
Uzun vadeli banka kredileri	28.117.755	35.846.713
Toplam uzun vadeli krediler	**28.117.755**	**35.846.713**
Uzun vadeli kiralamalar	1.235.138	1.168.681
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	**1.235.138**	**1.168.681**
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	**29.352.893**	**37.015.394**
Toplam finansal borçlar	**34.329.196**	**41.995.897**

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	4.920.814	4.932.963
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	4.669.562	4.946.735
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	6.506.430	5.345.505
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	6.601.498	7.109.001
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	5.556.281	9.744.366
5 yıl ve daha uzun vadeli	4.783.984	8.701.106
	33.038.569	**40.779.676**

24. BORÇLANMALAR (Devamı)

Grup'un başlıca banka kredileri aşağıdaki gibidir:

a) Tarabya tarafından kullanılan kredinin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiyesi 50.000 EUR tutarındadır. Krediler Ağustos 2030 vadelidir.

b) Salacak tarafından kullanılan kredinin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiyesi 81.591 EUR tutarındadır. Kredi Haziran 2029 vadelidir.

c) Rönesans Gayrimenkul Yatırım tarafından kullanılan kurumsal kredilerin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiyeleri 88.075 EUR, 25.750 EUR, 55.859 EUR, 46.250 EUR, 129.241 EUR, 26.025 EUR, 56,667 EUR ve 29.333 USD tutarındadır. Kredilerin vade tarihi sırasıyla Aralık 2033, Aralık 2030, Aralık 2032, Nisan 2032, Ekim 2032, Haziran 2031, Aralık 2030 ve Ağustos 2030'dur.

Grup'un finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerine ilişkin nakit ve nakit olmayan değişimler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülükler, Grup'un konsolide nakit akış tablosunda, finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına sınıflanan veya sınıflanacak olan nakit akışlarıdır.

	1 Ocak 2026	Finansal nakit girişi	Finansal nakit çıkışı	Kur farkı zararı	Diğer değişimler	Bağlı ortaklık alımı	Parasal kazanç	30 Eylül 2026
Krediler	40.779.676	-	(3.220.915)	3.463.470	12.978	-	(7.996.640)	33.038.569

	1 Ocak 2025	Finansal nakit girişi	Finansal nakit çıkışı	Kur farkı zararı	Diğer değişimler	Bağlı ortaklık alımı	Parasal kazanç	30 Eylül 2025
Krediler	28.714.801	10.337.313	(8.630.035)	7.462.131	109.471	6.364.219	(6.629.825)	37.728.075

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla banka kredilerine ait faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Dövizcinsi	Faizaralığı (%)	Orijinal tutar	2026 TL karşılığı
Avro	3,90 - 4,75	569.052	31.588.256
ABD Doları	4,75	29.651	1.450.312

Dövizcinsi	Faizaralığı (%)	Orijinal tutar	2025 TL karşılığı
Avro	3,50 - 4,60	620.830	38.940.609
ABD Doları	9,11	34.513	1.839.067

25. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grup 9 Eylül 2026 tarihinde Feriköy'ün kalan %50 hissesini 68.9 Milyon EUR'a satın almıştır.

Satın alınan varlık ve yükümlülükler satın alım tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmiştir.

	Gerçeğe uygun değer
Alınan varlıklar (net)	
Nakit ve nakit benzerleri	40.526
Ticari alacaklar	1.790.560
Diğer alacaklar	139
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	16.970.257
Diğer duran ve dönen varlıklar	27.930
Ticari borçlar	(100.208)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(3.551.799)
Diğer borçlar	(129.138)
	15.048.267
Etkin ortaklık payı	50%
Alınan net varlıklar	**7.524.134**
Alımdan kaynaklanan net nakit çıkısı	3.928.519
Bağlı ortaklık alım kazancı	(3.595.614)
Ödenen nakit ve nakit benzerleri	3.928.519
Satın alınan nakit ve nakit benzerleri	(40.526)
Satın alım kaynaklı net nakit çıkışı	**3.887.993**

25. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

Grup 30 Eylül 2025 tarihinde Esentepe'nin kalan %50 hissesini 63.6 Milyon EUR'a satın almıştır.

Satın alınan varlık ve yükümlülükler satın alım tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmiştir.

	Gerçeğe uygun değer
Alınan varlıklar (net)	
Nakit ve nakit benzerleri	228.038
Ticari alacaklar	161.689
Diğer alacaklar	4.087.270
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	35.573.323
Diğer duran ve dönen varlıklar	35.911
Banka krediler	(6.364.219)
Ticari borçlar	(114.875)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(6.471.794)
Diğer borçlar	(378.306)
	26.757.037
Etkin ortaklık payı	50%
Alınan net varlıklar	**13.378.519**
Alımdan kaynaklanan net nakit çıkısı	4.019.073
Bağlı ortaklık alım kazancı	(9.359.446)
Ödenen nakit ve nakit benzerleri	4.019.073
Satın alınan nakit ve nakit benzerleri	(228.038)
Satın alım kaynaklı net nakit çıkışı	**3.791.035**

26. DÖVİZ KURU RİSKİ VE YABANCI PARA POZİSYONU

30 Eylül 2026	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	41.036	183	578
2.Parasal finansal varlıklar	5.746.881	22.212	83.956
3.Parasal olmayan finansal varlıklar	547.624	65	9.808
4.DÖNEN VARLIKLAR	**6.335.541**	**22.460**	**94.342**
5.Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.DURAN VARLIKLAR	-	-	-
8.TOPLAM VARLIKLAR	**6.335.541**	**22.460**	**94.342**
9.Ticari borçlar	(268.153)	(2.224)	(2.871)
10.Finansal yükümlülükler	(1.446.228)	(317)	(25.774)
11.Parasal olan diğer yükümlülükler	(3.775)	-	(68)
12.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(17.379)	(176)	(158)
13.KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**(1.735.535)**	**(2.717)**	**(28.871)**
14.Ticari borçlar	-	-	-
15.Finansal yükümlülükler	(31.596.512)	(29.333)	(543.354)
16.Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
18.UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**(31.596.512)**	**(29.333)**	**(543.354)**
19.TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**(33.332.047)**	**(32.050)**	**(572.225)**
20. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	**(26.996.506)**	**(9.590)**	**(477.883)**
21.Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1+2+5+9+10+11+14+15+16)	**(27.526.751)**	**(9.479)**	**(487.533)**

26. DÖVİZ KURU RİSKİ VE YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2025	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	35.950	49	529
2.Parasal finansal varlıklar	6.642.122	30.960	79.593
3.Parasal olmayan finansal varlıklar	616.461	124	9.723
4.DÖNEN VARLIKLAR	**7.294.533**	**31.133**	**89.845**
5.Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.DURAN VARLIKLAR	**-**	**-**	**-**
8.TOPLAM VARLIKLAR	**7.294.533**	**31.133**	**89.845**
9.Ticari borçlar	(103.731)	(767)	(985)
10.Finansal yükümlülükler	(4.933.321)	(4.887)	(74.500)
11.Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(13.326)	(180)	(59)
13.KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**(5.050.378)**	**(5.834)**	**(75.544)**
14.Ticari borçlar	-	-	-
15.Finansal yükümlülükler	(35.846.713)	(29.333)	(546.584)
16.Parasal olan diğer yükümlülükler	(2.542.281)	-	(40.532)
17.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(40.634)	(288)	(403)
18.UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**(38.429.628)**	**(29.621)**	**(587.519)**
19.TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**(43.480.006)**	**(35.455)**	**(663.063)**
20. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	**(36.185.473)**	**(4.322)**	**(573.218)**
21.Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1+2+5+9+10+11+14+15+16)	**(36.747.974)**	**(3.978)**	**(582.479)**

26. DÖVİZ KURU RİSKİ VE YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder. Hesaplamalar vergi etkisi öncesi tutarlardan ifade edilmiştir.

	30 Eylül 2026	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
	ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)	(92.729)	92.729
	Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
Avro net varlık / (yükümlülüğü)	(5.412.621)	5.412.621
TOPLAM	**(5.505.350)**	**5.505.350**

	31 Aralık 2025	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
	ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)	(42.401)	42.401
	Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
Avro net varlık / (yükümlülüğü)	(7.307.007)	7.307.007
TOPLAM	**(7.349.408)**	**7.349.408**

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 10 Ağustos 2026 tarihli Olağan Genel Kurulu'nda yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir diğer kaynaklardan karşılanmak üzere 2.588.456 bin TL tutarında kar dağıtımı kararı almıştır. Kar dağıtım işlemi 9 Ekim 2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin "Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" işlemleri için 21 Ekim 2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

28. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Nakit mevcudu	419	311
Vadesiz mevduatlar	1.425.385	4.071.589
Vadeli mevduatlar	6.743.827	4.510.966
	8.169.631	**8.582.866**

30 Eylül 2026 itibarıyla bloke mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

Döviz türü	Faiz oran aralığı (%)	Vade tarihi	Döviz tutarı	30 Eylül 2026
Avro	0,05-2,55	Ekim 2026	62.975	3.475.880
TL	28-38,5	Ekim 2026	2.211.398	2.207.414
ABD Doları	3,45-3,5	Ekim 2026	21.682	1.060.533
				6.743.827

Döviz türü	Faiz oran aralığı (%)	Vade tarihi	Döviz tutarı	31 Aralık 2025
Avro	0-1,25	Ocak 2026	19.225	1.205.834
TL	30-38,5	Ocak 2026	1.938.031	1.938.031
ABD Doları	0-3,65	Ocak 2026	25.656	1.367.101
				4.510.966

29. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Stoklar	1.145.503	928.208
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	45.787.802	33.673.369
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	58.501	8.247
Kullanım Hakkı Varlıkları	92.932	64.209
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(6.909.408)	(4.018.075)
Ödenmiş Sermaye	(1.499.454)	(1.553.996)
Hisse Senetleri İhraç Primleri	(3.991.379)	(4.136.563)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(243.158)	(217.091)
Geçmiş Yıllar Karları	(27.487.148)	(18.795.776)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri		
Hasılat	(1.147.323)	(1.087.860)
Satışların Maliyeti	384.545	366.670
Pazarlama Giderleri	12.399	6.908
Genel Yönetim Giderleri	59.233	70.327
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(215.073)	(200)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(38.950)	(167.482)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16.786	60.400
Finansman Gelirleri	(718.178)	(561.052)
Finansman Giderleri	1.088.084	1.526.094
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI	**6.395.714**	**6.166.337**

……..