RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

01 OCAK-30 EYLÜL 2026 FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

KURUMSAL KÜNYE 1

KURUMSAL BİLGİLER 2-3

YÖNETİM KURULU, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 4-7

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE YATIRIMLARI 8-12

RİSK YÖNETİMİ, İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ 12-13

BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER 13-14

FİNANSAL BİLGİLER 15-16

DİĞER HUSUSLAR 17-18

FİNANSAL TABLOLAR 19-21

BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 22

Rapor Dönemi:

01.01.2026 – 30.09.2026

Kurumsal Künye

Ticari unvanı:	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Kuruluş tarihi:	02/06/2006
Ticaret sicil memurluğu:	Ankara
Ticaret sicili numarası:	222720
Vergi dairesi:	Ankara Kurumlar Vergi Dairesi Müdürlüğü
Vergi numarası:	7350574699
Merkez adres ve iletişim:	Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı, No:144-146, Çankaya /Ankara
Şube adres ve iletişim:	Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. A Blok No: 69A İç Kapı No: 73 Maltepe / İstanbul
Kurumsal internet sitesi:	www.rgy.com.tr
E-posta:	info@rgy.com.tr
Çıkarılmış sermaye	331.000.000 TL
İşlem gördüğü borsa:	Borsa İstanbul
Borsaya kote olma tarihi:	26.04.2024
İşlem sembolü:	RGYAS

KURUMSAL BİLGİLER

Sermaye Yapısı ve Ortaklık Hakkında Bilgiler

Şirket'in 30.09.2026 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

- Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 (bir milyar beş yüz milyon) Türk Lirası olup, her biri 1 (bir) TL tutarında 1.500.000.000 (bir milyar beş yüz milyon) adet nama yazılı paya bölünmüştür.
- SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan beş yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.
- Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 331.000.000 (üç yüz otuz bir milyon) TL'dir. Bu sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in 331.000.000 TL'lik çıkarılmış sermayesi, her biri 1 (bir) TL tutarda 331.000.000 adet nama yazılı paya bölünmüştür.

Grubu	**Sayısı**	**Tutar**
A	168.810.000	168.810.000
B	162.190.000	162.190.000
Toplam	**331.000.000**	**331.000.000**

Sermaye Yapısı ve Ortaklık Hakkında Bilgiler (Devamı)

- Şirketin sermayesi (i) 168.810.000,00 TL değerindeki 168.810.000 adet A grubu pay ve (ii) 162.190.000,00 TL değerindeki 162.190.000 adet B grubu paydan oluşmaktadır.
- A grubu paylar esas sözleşmede belirtilen yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahiptir. A grubu paylar ayrıca yönetim kurulu başkan ve vekilinin aday gösterilmesi imtiyazına sahiptir. B grubu payların imtiyazı bulunmamaktadır.
- Yönetim kurulu, SPK hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayenin artırılması, pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli veya nominal değerinin altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

30 Eylül 2026 itibarıyla Şirket'in 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 tutarları bin TL olarak ifade edilmiştir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmamıştır.

Ortaklık Sermaye Piyasası Araçlarının Kote Edildiği Diğer Borsalar veya İşlem Gördüğü Teşkilatlanmış Piyasalar

Kote Edilen/İşlem Gören Sermaye Piyasası Aracının Türü	Kotasyon/İşlem Görmeye Başlama Tarihi	İlgili Piyasanın/Borsanın Bulunduğu Ülke	İlgili Piyasanın/Borsanın İsmi	Piyasanın/Borsanın İlgili Pazarı
Pay	26.04.2024	Türkiye	Borsa İstanbul	Yıldız Pazar

Ortaklık Hakkı Vermeyen Sermaye Piyasası Araçlarına İlişkin Bilgi

Şirket tarafından ihraç edilmiş bulunan diğer borçlanma araçları bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu 2'si bağımsız olmak üzere 6 kişiden oluşmaktadır. Şirketimizin mevcut Yönetim Kurulu üyeleri 10.08.2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu Üyeleri	Unvanlar	Bağımsızlık Durumu	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
İpek Ilıcak Kayaalp	Yönetim Kurulu Başkanı	-	İcrada Görevli Değil	10.08.2026	10.08.2029
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	-	İcrada Görevli	10.08.2026	10.08.2029
Özgür Canbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	-	İcrada Görevli Değil	10.08.2026	10.08.2029
Sercan Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi	-	İcrada Görevli	10.08.2026	10.08.2029
Ebru Dildar Edin	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	İcrada Görevli Değil	10.08.2026	10.08.2029
Deran Taşkıran	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	İcrada Görevli Değil	10.08.2026	10.08.2029

Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nde belirtilen görev ve yetkileri haizdir. Yönetim Kurulu Üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin yönetim kuruluna önemli katkı sağlaması nedeniyle Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve/veya sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket içi ve dışı yürüttükleri diğer görevleri Ek 1'de, ayrıca bağımsızlığa ilişkin beyanları Ek 2'de verilmiştir. Faaliyet döneminde Bağımsız Üyelerin, bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel:

Adı Soyadı	Görevi	İcra Komitesi Üyeliği
Yağmur Yaşar	Genel Müdür	İcra Kurulu Başkanı
Ömer Sinan Tekol	CFO	İcra Kurulu Başkan Yardımcısı
Osman Baki Doğanay	Varlık Yönetim Direktörü	İcra Kurulu Üyesi
Özlem Songur	Hukuk Müşaviri	İcra Kurulu Üyesi
Melis Kapancı	Genel Müdür Yardımcısı (CCO)	İcra Kurulu Üyesi
Yusuf Oktay Tezcan	Genel Müdür Yardımcısı (CIO)	İcra Kurulu Üyesi

Yıl İçinde Üst Yönetimde Gerçekleşen Değişiklikler

Bulunmamaktadır.

Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

a) Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları

Şirketimiz üst düzey yöneticilerine ve yönetim kurulu üyelerine verilecek ücretin seviyesi belirlenirken Şirketin faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen üretim ve satış faaliyetleri, faaliyet noktalarının yaygınlığı, yurtdışı faaliyetleri, sahip olunan iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmakta; bilimsel çalışmalar, araştırmalar ve incelemeler sonucu oluşan, Dünya'da ve Türkiye'de birçok firma tarafından denenmiş ve geliştirilmiş uygulamalar dikkate alınmaktadır.

Bu kapsamda, Üst düzey yönetici ücretleri, Şirketin faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilmektedir. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dönemde Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağladığı faydalar ilişkin detay, 30 Eylül 2026 Özet Konsolide Finansal Tablolar Not 5'te açıklanmıştır.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 160.274 bin TL'dir.

b) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler

Üst düzey yöneticilerin ve yönetim kurulu üyelerinin görevleri gereği yapacakları seyahatlerde, yolculuk ve konaklama masrafları karşılanmakta; bunun dışında ödenek verilmemekte, ayni ve nakdi imkan, sigorta veya benzeri bir teminat sağlanmamaktadır.

Personel Sayısı ve Toplu İş Sözleşmeleri Hakkında Bilgiler

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Grup'un çalışan sayısı 360'tır. (31 Aralık 2025: 348). Grup'ta Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisindeki toplam personel maliyeti 1.168 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Portföye dahil etmek üzere yeni projeler için uygun gayrimenkul araştırmaları devam etmektedir.

Kar dağıtım politikası

- Madde 1: Kapsam ve Yasal Dayanak İşbu kâr payı dağıtım politikası (“Kar Dağıtım Politikası” yahut “Politika”), Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi’nin (“Şirket”) esas sözleşmesi (“Esas Sözleşme”) ve ilgili düzenlemeler kapsamında yapacağı kâr payı ve kâr payı avansı dağıtımlarına ilişkin esasları belirler. Bu Politika, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”), II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği (“Kâr Payı Tebliği”), II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Kurumsal Yönetim Tebliği"), Esas Sözleşme ve ilgili mevzuat kapsamında hazırlanmıştır.

- Madde 2: Amaç Kâr Payı Dağıtım Politikası’nın amacı Şirket’in ilgili mevzuata uygun olarak yatırımcılar ve Şirket menfaatleri arasında dengeli, belirli ve tutarlı bir politikanın izlenmesini sağlamak, yatırımcıların gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri sağlamak ve kâr dağıtımı anlamında yatırımcılara karşı şeffaf bir politika sürdürmektir.

- Madde 3: Kâr Payı Dağıtımı Esasları Kâr payı dağıtım kararına, kârın dağıtım şekline ve zamanına, Yönetim Kurulu’nun önerisi üzerine, Genel Kurul tarafından karar verilir. İlgili düzenlemeler ve mali imkânlar elverdiği sürece ve ilgili mevzuat gereğince kâr dağıtımının kısıtlanmaması şartıyla, piyasa beklentileri, Şirket’in uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortakların sermaye gereksinimleri, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak; TTK, SPKn, Kâr Payı Tebliği, Esas Sözleşme, ve vergi düzenlemeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir net dönem kârının en az %50'lik bölümünün pay sahiplerine ve kâra katılan diğer kişilere dağıtılması hedeflenmektedir. Payları Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem gören şirketlerin herhangi bir kâr payı dağıtım kararı alma zorunluluğu bulunmamakla birlikte Şirket, süregelen kâr payı dağıtımı geleneği oluşturma hedefindedir. Şirket, hisse değerini artırmaya yönelik önemli miktarda fon çıkışı gerektiren yatırımlar, finansal yapısını etkileyen önemli nitelikteki konular, Şirket’in kontrolü dışında, ekonomide, piyasalarda veya diğer alanlarda ortaya çıkan önemli belirsizlikler ve olumsuzluklar, kar dağıtımı kararlarının alınmasında, kar dağıtım tutarının ve kar dağıtım oranının belirlenmesinde dikkate alınır. Bu durumda, “net dağıtılabilir dönem karı” matrahı oluşsa dahi kar dağıtımı yapılmayabilir veya yukarıda belirtilen kriterlere göre hesaplanan tutar ve orandan daha düşük tutar ve oranda kar dağıtımı yapılması teklif edilebilir. Şüpheye mahal vermemek adına Şirket kar payı dağıtma taahhüdünde bulunmamaktadır.

- Kâr payı nakden ve/veya bedelsiz pay verilmesi şeklinde ve/veya bu iki yöntemin belirli oranlarda birlikte kullanılması ile dağıtılabilir. Kar dağıtımı aşağıdaki esaslara göre yapılır:

    i. Kâr payı dağıtımına karar verilen Genel Kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla, eşit veya farklı tutarlı taksitlerle de kâr payına ilişkin ödemeler yapılabilir.
    ii. Kârın miktarı ve ödeme yöntemleri, kârın ilan ve ödenmesine dair kararın alındığı anda tespit edilir.
    iii. Genel Kurul’un kârın ilanı ve ödenmesine ilişkin kararında, pay başına düşen temettü miktarı, ödeme süresi ve ödeme şekli belirtilir.
    iv. Ödenecek kârın miktarı Yönetim Kurulu tarafından tavsiye edilen tutarı aşamaz.
    v. TTK’ya ve Esas Sözleşme’ye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile Esas Sözleşme’de veya işbu Kâr Dağıtım Politikası’nda pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyeleri’ne, Şirket çalışanlarına, vakıflara ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.
    vi. Kâr payı dağıtım işlemlerine, en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması şartıyla, Genel Kurul’da belirtilen tarihte başlanır.
    vii. Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtılmamasını Genel Kurul'a önermesi halinde, bunun gerekçeleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgiler, kâr dağıtımına ilişkin Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulur.

- Madde 4: Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları Şirket Genel Kurul'u, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kâr payı avansı dağıtımı aşağıdaki esaslara göre yapılır: i. Kâr payı avansı Şirket'in ara dönem finansal tablolarında yer alan kârı üzerinden nakden dağıtılır. Belirli bir ara döneme ilişkin kâr payı avansı taksitle dağıtılamaz. ii. Kâr payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in payları arasında kâr payı imtiyazı öngören bir pay bulunmamaktadır. iii. Dağıtılacak kâr payı avansı, ara dönem finansal tablolara göre oluşan net dönem kârından TTK'ya ve Esas Sözleşme'ye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile geçmiş yıllar zararları düşüldükten sonra kalan kısmın yarısını geçemez. iv. Bir hesap döneminde verilecek toplam kâr payı avansı tutarı; a. Bir önceki yıla ait net dönem kârının yarısından, b. İlgili ara dönem finansal tablolarında yer alan net dönem kârı hariç kâr dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklardan düşük olan tutarı aşamaz. v. Aynı hesap dönemi içinde birden fazla sayıda kâr payı avansı ödemesi yapıldığı takdirde sonraki ara dönemlerde ödenecek kâr payı avansları hesaplanırken, önceki ara dönemlerde ödenen kâr payı avansları hesaplanan tutardan indirilir. vi. Önceki hesap dönemlerinde ödenen kâr payı avansları mahsup edilmeden, sonraki hesap dönemlerinde ilave kâr payı avansı verilemez ve kâr payı dağıtılamaz. vii. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı avansı dağıtılamaz ve kâr payı avansı, imtiyazlı paylara imtiyaz dikkate alınmadan ödenir.

- Madde 5: Kamuyu Aydınlatma SPK'nın ilgili düzenlemeleri uyarınca kâr veya kâr payı avansının dağıtımlarına ilişkin Yönetim Kurulu önerisi, Yönetim Kurulu kararı ve Genel Kurul kararı, dağıtımın şekli, içeriği ve kâr dağıtım tablosu veya kâr payı avansı dağıtım tablosu ile birlikte kamuya duyurulur. Kâr dağıtım tablosunun en geç ilgili Genel Kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Ayrıca işbu Kâr Dağıtım Politikası'nda değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin Yönetim Kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi de kamuya duyurulur. İşbu Politika, Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur ve onayını müteakip Şirket'in internet sitesinde (http://www.rgy.com.tr) kamuya açıklanır.

Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı, 2025 yılı faaliyet dönemi çalışmalarını incelemek ve gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 10 Ağustos 2026 Pazartesi günü, saat 14.00'da, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144-146 Çankaya/Ankara adresinde yapılmıştır. Şirket tarafından Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uyumlu olarak hazırlanan ve DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin finansal tablolar ile yasal kayıtlar esas alınarak hazırlanan finansal tabloların incelenmesi sonucunda; Şirketin Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) uyarınca hazırlanan konsolide finansal tablolarında 16.306.362.000 TL net dönem kârı, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlarında ise 1.991.150.534,34 TL net dönem zararı oluştuğu tespit edilmiştir. Şirketin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlarında dağıtılabilir net dönem kârı bulunmamakla birlikte, yasal kayıtlarda kâr dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar bulunduğundan, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği ve Kâr Payı Rehberi hükümleri çerçevesinde hazırlanan kâr dağıtım önerisi kapsamında, 2.588.456.614,21 TL tutarındaki nakit kâr payı dağıtımının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir diğer kaynaklardan karşılanması Yönetim Kurulumuz tarafından kabul edilmiştir. Yönetim kurulu tarafından Kar Dağıtım Tablosunda belirtildiği şekilde kâr payı dağıtımı yapılmasına ve kar dağıtımının 31 Aralık 2026 tarihine kadar gerçekleştirilmesi hususları Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE YATIRIMLARI

Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

2006 yılında gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermek amacıyla kurulan Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Rönesans Holding'in inşaat sektöründeki 30 yılı aşkın tecrübesini, gayrimenkul alanındaki 20 yıllık bilgi birikimiyle birleştiren bir şirkettir. Bugün, toplamda yaklaşık 737 bin m² kiralanabilir alan ile hem kiralanabilir alan bazında hem de AVM adeti olarak Türkiye'nin en büyük ticari gayrimenkul şirketidir.

AVM ve ofis ağırlıklı, ulusal ve uluslararası markaların kiracı olarak yer aldığı ve güçlü gelir getiren bir varlık portföyüne sahip şirketimizin portföyünde 7 farklı şehirde bulunan Optimum, Piazza, Hilltown, Kozzy ve Maltepe Park markalı AVM'ler yer alıyor.

Rönesans Gayrimenkul portföyünde, halihazırda faaliyette olan ve kira getirisi sağlayan 16 gayrimenkul yer alıyor. Bunların 12'si AVM 4'ü ofis binasıdır.

Grup, arsa edinme, projelendirme, dizayn, inşaat, kiralama, tesis ve varlık yönetimi dahil olmak üzere proje geliştirme ve yönetim aşamalarının tamamında faaliyet göstermektedir. Konum, erişilebilirlik, görünürlük gibi esas aldığı kriterleri gayrimenkul sektöründeki tecrübeleri ile birleştirerek hem kiracıların hem de ziyaretçilerin tercih ettiği projeler geliştirmekte ve yönetmektedir. Ticari gayrimenkul sektöründeki trendleri takip ederek, güncel mimari tasarım ve konseptlere uygun, sürdürülebilir, uluslararası uygulamalar ile üst düzey kalite ve güvenlik standartlarında ticari gayrimenkul projeleri geliştirerek paydaşlarına sunmaktadır. Tercih edilen marka karmalarını bulundurmasının yanı sıra nüfus yoğunluğunun yüksek, toplu taşıma araçları ile kolay ulaşılabilir lokasyonlarda yer alan varlıkları mevcuttur.

AVM'lerdeki esas gelir kalemi olan kira geliri baz ve ciro kira olarak iki gruba ayrılmaktadır. Baz kira, sözleşmede belirlenmiş sabit bir miktarı ifade ederken, ciro bazlı kira, kiracının satışlarına bağlı olarak değişen bir gelir modelini içermektedir. Şirket, ciro bazlı kira modelinin verimliliği için kiracıların performansını takip etmektedir. Belirli periyotlarda gerçekleştirilen bu takipler, ciro gelirinin düşük olduğu durumlarda harekete geçmelerini sağlar. Gelir düşüşü yaşayan kiracılarla proaktif bir iletişim kurularak, sorunun kaynağını belirlemek ve çözüm yolları üzerinde çalışmak amacıyla iş birliği yapılmaktadır. Kiracılara sunulan çözümlerin etkileri düzenli olarak izlenmektedir. Eğer önerilen çözümler belirli bir süre içinde olumlu bir sonuç vermezse, Şirket, kiracının yerine başka bir marka ile anlaşma yapma yoluna gitmektedir. Bu, AVM içindeki genel atmosferi ve müşteri memnuniyetini koruma amacını taşımaktadır. Kiracı değişiklik süreci yönetiminde özen gösterilmekte olup bir kiracının yerine yeni bir marka seçilirken, AVM'nin hedef kitlesine ve konseptine uygun bir seçim yapılmaktadır. Bu süreçte Şirket, potansiyel kiracıları dikkatlice değerlendirmekte ve mevcut marka portföyüne uyum sağlayacaklarına inandığı kiracılarla anlaşma yapmaktadır. Bu yaklaşım, ticari gayrimenkulün sürdürülebilir şekilde yönetilmesine katkıda bulunmaktadır.

Ziyaretçi sayıları AVM sektöründe takip edilen önemli metriklerden biridir. Şirket, ziyaretçi sayılarının seyrini yakından takip etmektedir. Ziyaretçi sayıları düzenli olarak izlenmekte ve bu sonuçlar analiz edilmektedir. Ziyaretçi sayılarında anormal değişimler olması durumunda, Şirket bu durumun nedenlerini anlamak ve müşteri çekme stratejilerini değerlendirmek adına değerlendirmeler yapmaktadır. Ayrıca Şirket, müşteri anketlerini dikkate alarak, ziyaretçi deneyimini iyileştirmek için mağaza çeşitliliğini arttırmak, etkinlik ve kampanyalar düzenlemek, müşteri sadakat programlarının güncellenmesi üzerinde çalışmaktadır. Ziyaretçi sayılarındaki artışı sürdürmek ve AVM'nin rekabet avantajını korumak adına Şirket, pazarlama stratejilerini sürekli olarak gözden geçirmekte ve yenilemektedir. Bu şekilde, Şirket ziyaretçi sayılarındaki artışı sürdürerek AVM sektöründeki konumunu güçlendirmeyi hedeflemektedir.

Şirket, AVM portföyündeki doluluk oranlarını takip ederek, her bir AVM'nin performansını ayrı ayrı analiz etmektedir. Bu süreç, potansiyel sorunları önceden tespit etmeye ve etkili çözümler geliştirmeye odaklanmaktadır. Şirket, müşteri geri bildirimlerini, pazar araştırmalarını ve kiracı memnuniyet anketlerini dikkate alarak değerlendirme yapmaktadır. Ayrıca, ekonomik dalgalanmalar, bölgesel pazar değişiklikleri veya rekabetin etkileri gibi dış faktörleri de göz önünde bulundurmakta, pazarlama stratejileri oluşturarak AVM içi etkinliklerle müşteri çekimini arttırarak yüksek doluluk oranlarına ulaşmayı amaçlamaktadır. Bu yaklaşım, Şirket'in doluluk oranlarını sadece takip etmekle kalmayıp, aynı zamanda olası sorunlara proaktif bir şekilde müdahale ederek, uzun vadeli sürdürülebilirliği sağlama yolundaki çabasını yansıtmaktadır.

Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

MaltepePark Konut & Ofis Projesi

Maltepe Park Konut & Ofis Projesi, halihazırda faaliyetine devam eden ve portföyümüzde bulunan MaltepePark AVM ile aynı alanda bulunan bir projedir. Bu projenin; konut, ofis, ticari alanlar ve alışveriş merkezi konseptlerini bir araya getirmesini planlanmaktadır. Projenin, lokasyon, yaşam ve iş alanları, sosyal hayata katkısı ve ulaşım kolaylığıyla öne çıkmasını beklenmektedir. Projem içerisinde Maltepe Park AVM ile konutların arasında çeşitli yeme-içme mekanlarının da olacağı bir meydan bulunmaktadır.

Projenin mevcut altyapının yerinden çıkarılmasıyla mobilizasyon ve saha hazırlığı çalışmaları MaltepePark parseli içerisinde başlamış olup, projenin inşaat ruhsatı da Aralık 2023'te Maltepe Belediyesi'nden alınmıştır.

Proje toplamda dört bloktan oluşmaktadır; bunlardan ikisi güçlü piyasa dinamikleri nedeniyle ofis kullanımına dönüştürülecektir. Diğer iki blok ise 229 konut ve perakende birimleri içermektedir. Maltepe Park'ta konut satışları Eylül 2025'te başlamıştır Bugüne kadar toplam 75 satış tamamlanmıştır. Birim bazında, toplamın %33'ü satışlara dönüştürülmüştür.

Dönem içi önemli gelişmeler

1 Ocak – 30 Eylül 2026 dönemi itibariyle kamuoyu ile paylaşılan önemli gelişmeler

- Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin "Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" işlemleri 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("KVK") 19. ve 20. maddeleri ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK"), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin ("Birleşme ve Bölünme Tebliği") hükümleri çerçevesinde tamamlanmış olup Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 16.01.2026 tarihinde tescil edilmiştir.
- 25.02.2026 tarihi itibarıyla, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin portföyünde yer alan varlıkların 31.12.2025 tarihli değerleme raporları şirket kurumsal web sitesinde yayınlanmıştır. (https://rgy.com.tr/yatirimci-iliskileri)
- 5.03.2026 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29.Maddesi 5. Fıkrası gereğince hazırlanan "Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Değerlendirme Raporu" KAP'ta yayınlanmıştır.
- Şirket pay sahiplerinden GIC Private Limited 11.05.2026 tarihinde nitelikli kurumsal yatırımcılara, "hızlandırılmış talep toplama yöntemiyle" pay satışı işlemini başlatmış ve takas işlemi 15.05.2026 tarihinde tamamlanmıştır. Söz konusu takasın tamamlanmasının ardından, Satıcı, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. sermayesindeki doğrudan pay sahipliği oranı %13,846'dan %0'a düşmüş ve Satıcı'nın Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'deki ortaklığı sona ermiştir.
- Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") çerçevesinde yönetim kurulu bağımsız üye adayları olarak belirlenen Sayın Betül Ebru Edin ve Sayın Deran Taşkıran'ın adaylıkları, Tebliğ ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.7 numaralı maddesi uyarınca SPK'nın görüşüne sunulmuştu. SPK'nın 21.05.2026 tarih ve 32/981 sayılı toplantısında; Sayın Betül Ebru Edin ve Sayın Deran Taşkıran'ın, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6 numaralı maddesinde yer verilen şartları taşıdıklarına ilişkin bağımsızlık beyanları ve özgeçmişleri dikkate alınarak, anılan yönetim kurulu bağımsız üye adayları hakkında herhangi bir olumsuz görüş bildirilmemesine karar verilmiştir.
- 22.06.2026 tarihinde, Fitch Ratings ("Fitch"), Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu "BB-" olarak teyit etmiş, not görünümünü ise "Durağan" olarak korumuştur.

- Şirket ve Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim A.Ş. arasında Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme hizmetlerine ilişkin olarak 30.01.2026 tarihinde sözleşme imzalanmıştı. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Sermaye Piyasasında Derecelendirme Faaliyeti ve Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Kobirate") tarafından SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri esas alınarak hazırlanan Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu ("Rapor") tamamlanmış olup 27 Haziran 2025 tarihinde açıklamış olduğumuz 9,12 (10 üzerinden) olan Kurumsal Yönetim Derecelendirme notumuz Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerini uygulama alanında yaptığı sürekli iyileştirme çabaları sonrasında bugün (26 Haziran 2026) itibarıyla 9,24 (10 üzerinden) olarak yukarı yönlü revize edilmiştir.
- Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Cevizli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin "Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" işlemleri için 6 Temmuz 2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Bu kapsamda, 06.07.2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.09.2026 tarihli değerlendirmesi sonucunda olumlu karşılanmış olup, Cevizli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Şirketimiz bünyesinde kolaylaştırılmış usülde birleşmesine ilişkin tescil işlemi Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 30.09.2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir.
- Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin "Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" işlemleri için 7 Nisan 2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştu. Bu kapsamda, 07.04.2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.07.2026 tarihli kararı ile olumlu karşılanmış olup, Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Şirketimiz bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşmesine ilişkin tescil işlemi Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 21.07.2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Şirketimiz bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşmesine ilişkin tescil süreci ise 29.09.2026 itibarıyla gerçekleştirilmiştir.
- Şirket, Yönetim Kurulu'nun 03.06.2026 tarihli ve 2026/21 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca, Şirket'in hâlihazırda TRY 50.000,00 nominal değere karşılık gelen %50 oranında pay sahibi olduğu Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de ("Feriköy Gayrimenkul"), Euro Crescent Private Limited'e ait TRY 50.000,00 nominal değere karşılık gelen %50 oranındaki payların satın alınmasına ilişkin bir pay devir sözleşmesi ("Sözleşme") imzalanmasına karar vermiştir. Pay devrinin gerçekleşmesi için gerekli ön koşullardan biri olan Rekabet Kurulu izni alınmıştır. Rekabet Kurulu, 06.08.2026 tarih ve 26-28/801-335 sayılı kararıyla, 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve 2010/4 sayılı Tebliğ kapsamında bildirime konu hisse devir işlemlerine izin vermiştir. Pay devirleri, diğer ön koşulların sağlanmasına bağlı olarak 09.09.2026 tarihinde tamamlanmış olup, Feriköy Gayrimenkul'ün Yönetim Kurulu yapısı ve temsil – ilzam yetkilerinin Şirketimizce atanan üyeler ve imza yetkililerinden oluşacak şekilde değiştirilmesine ilişkin Yönetim Kurulu ve olağanüstü genel kurul kararları 11.09.2026 itibarıyla Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.
- Şirket, 2025 faaliyet yılında, ilişkili tarafı olan Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ile Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. ile yukarıda belirtilen %10 oranını aşacak şekilde Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler gerçekleştirmiştir. 2026 faaliyet yılı bakımından ise Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ile gerçekleştirilecek işlemlerin anılan oranı aşması öngörülmekte; Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. ile gerçekleştirilecek işlemlerin ise anılan oranı aşması öngörülmemektedir. Bu kapsamda, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("Şirket") ile Şirket ilişkili tarafı olan Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. arasında 2026 faaliyet yılında gerçekleştirilmesi öngörülen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin bir hesap dönemi içerisindeki toplam tutarının, alış işlemi niteliğinde olması nedeniyle maliyetine olan oranının %10'unu aşabileceği öngörülmektedir. Kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının %10'unu aşabileceği öngörülmektedir. Bu nedenle, Şirket Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye

Piyasası Kurulu'nun 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımladığı (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10'uncu maddesi uyarınca, "2025 Yılında Gerçekleşen ve 2026 Yılında Gerçekleşmesi Beklenen Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Yönetim Kurulu Raporu" hazırlanmıştır. Söz konusu Rapor uyarınca, anılan işlemlerin şartları, Şirket menfaatleri doğrultusunda piyasa koşulları çerçevesinde tespit edilecek ve uygulanan kar marjları, Şirket'in faaliyet alanı dikkate alınarak gerçekleştirilen "emsal karşılaştırma analiz çalışmaları" ile karşılaştırılacak ve işlemler, emsal fiyat aralığına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

- Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı, 2025 yılı faaliyet dönemi çalışmalarını incelemek ve gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 10 Ağustos 2026 Pazartesi günü, saat 14.00'da, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144-146 Çankaya/Ankara adresinde yapılmıştır.Olağan genel kurul toplantısında alınan kararlar, Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 14 Ağustos 2026 tarihinde tescil edilmiştir.
- Şirket tarafından Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uyumlu olarak hazırlanan ve DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin finansal tablolar ile yasal kayıtlar esas alınarak hazırlanan finansal tabloların incelenmesi sonucunda; Şirketin Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) uyarınca hazırlanan konsolide finansal tablolarında 16.306.362.000 TL net dönem kârı, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlarında ise 1.991.150.534,34 TL net dönem zararı oluştuğu tespit edilmiştir. Şirketin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlarında dağıtılabilir net dönem kârı bulunmamakla birlikte, yasal kayıtlarda kâr dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar bulunduğundan, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği ve Kâr Payı Rehberi hükümleri çerçevesinde hazırlanan kâr dağıtım önerisi kapsamında, 2.588.456.614,21 TL tutarındaki nakit kâr payı dağıtımının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir diğer kaynaklardan karşılanması Yönetim Kurulumuz tarafından kabul edilmiştir. Kar Payı Dağıtımı 09.10.2026 itibarıyla yapılmıştır.
- Şirketin 10.08.2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Türk Ticaret Kanunu'nun 399. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket'in 2026 yılı faaliyet dönemine ilişkin yıl sonu ve ara dönem finansal tablolarının bağımsız dış denetimini yapmak üzere DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş'nin seçilmesine karar verilmiştir. 14.08.2026 tarihinde tescil edilmiş ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanmıştır.
- Şirketin 10.08.2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanacak 2026 yılına ait Sürdürülebilirlik Raporu'na yönelik güvence denetimi ve ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere sürdürülebilirlik alanında yetkili denetim kuruluşu olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin seçilmesine karar verilmiştir.
- Şirketin 10 Ağustos 2026 tarihinde gerçekleştirilen 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu Üyeliklerine 3 (üç) yıl süre ile vazife görmek üzere, İpek ILICAK KAYAALP, Kamil YANIKÖMEROĞLU, Sercan YÜKSEL, Özgür CANBAŞ, Deran TAŞKIRAN ve Betül Ebru EDİN seçilmişlerdir.

- Şirket Yönetim Kurulu, 10.08.2026 tarihinde yapılan 2025 yılı olağan genel kurul toplantısında mevcut yönetim kurulu üyelerinin yeniden seçilmesini müteakip, Yönetim Kurulunun 10.08.2026 tarihli kararı ile;
    1. Şirket Yönetim Kurulu'nun 10.08.2026 tarih ve 32 sayılı yönetim kurulu kararı ile belirlenen çalışma esasları aynen korunarak mevcut yönetim kurulu komitelerimizin aşağıdaki şekilde yeniden oluşturulmasına,
    2. Denetim Komitesi Başkanlığı görevine, (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Şirketimiz nezdinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği görevinde bulunan Betül Ebru Edin'in, üyeliğine ise Deran Taşkıran'ın atanmasına,
    3. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığı görevine, (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Şirketimiz nezdinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği görevinde bulunan Deran Taşkıran'ın, üyeliğine ise Betül Ebru Edin, Özgür Canbaş ve Ömer Sinan Tekol'un atanmasına,
    4. Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığı görevine, (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Şirketimiz nezdinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği görevinde bulunan Betül Ebru Edin'in, üyeliğine ise Deran Taşkıran, Özgür Canbaş ve Sercan Yüksel'in atanmasına,
- karar verilmiştir.

RİSK YÖNETİMİ, İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ

Risk Yönetimi

Şirket tüm risklerini önlemek ve azaltmak amacıyla etkin bir risk yönetimi politikası uygulamaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetim çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden genel olarak sorumludur. Bu kapsamda şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, izlenmesi ve risklerin merkezi bir yapıda yönetilmesi amacıyla Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi başkanlığında Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur.

Ayrıca Komite,

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve de devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla yapılan çalışmalar doğrultusunda Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmakta;

- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin şirket kurumsal yapısına entegre edilmesini ve etkinliğini takip etmekte;

- Şirket'in karşı karşıya olduğu risklerin tanımlanması, analiz edilmesi, ölçülmesi, izlenmesi ve bu risklere karşı alınmış ve alınabilecek önlemler hakkındaki çalışmalarını Yönetim Kurulu'na raporlamakta ve önerilerde bulunmaktadır.

Finansal Riskler

Grup'un karşı karşıya olduğu finansal riskler Grup yönetimi tarafından yönetilmektedir. Gerekli görüldüğünde politika değişiklikleriyle, maruz kalınan finansal riskler ve karşılaşılan fırsatlar etkin biçimde yönetilmektedir. Üst yönetim tarafından belirlenen politikalar çerçevesinde koruma enstrümanları değerlendirilmekte ve maruz kalınan risk seviyelerinin sınırlandırılmasına çalışılmaktadır.

Uyum Riskleri

Grup'un bağlı olduğu mevzuat, kanun ve diğer hukuki düzenlemeler ile iç politika ve prosedürlere uyulmaması durumunda karşılaşabilecek maddi, itibari veya her türlü yaptırım ve benzeri kayıpları ifade etmektedir. Uyum risklerinin önlenmesine yönelik olarak, risklerinin etkin olarak yönetilmesini desteklemek amacıyla İç Denetim ve Kontrol birimi ile Hukuk Bölümü ve Denetim Birimi tarafından riskler ve mevzuat, koordineli bir şekilde güncel olarak takip edilmektedir.

İç Denetim Faaliyetleri ve İç Kontrol Sistemi

Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetim Komitesi'ne bağlı olarak çalışmalarını sürdüren İç Denetim Bölümü, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. iştirak ve bağlı ortaklıkların faaliyetlerinin etkinliği ve verimliliği, mali raporlama sistemlerinin güvenirliliği ve uygulamalarının yasal düzenlemelere uyumu konularında iç denetçiler aracılığıyla Yönetim Kurulu tarafından verilen yetki çerçevesinde bağımsız, objektif ve uluslararası iç denetim standartlarına uyumlu bir şekilde görevini yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesi amacıyla, Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 30.01.2026 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süreyle geçerli olmak üzere Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır.

Uygulanmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Gerekçeleri

Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi, kurumsal yönetim uygulamalarını geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam etmektedir. Hâlihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz uygulanmayan prensipler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER

Bağlı ortaklıklar

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 Sanayi ve Ticaret 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 Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Cevizli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret 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

İştirakler

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

Etkin sahiplik ve oy kullanma hakkı oranları

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 (*)	-	100,00	-	100,00
Ayazağa	100,00	100,00	100,00	100,00
Bahariye	100,00	100,00	100,00	100,00
Bakırköy	100,00	100,00	100,00	100,00
Bostancı	100,00	100,00	100,00	100,00
Cevizli (**)	-	100,00	-	100,00
Esentepe (***)	-	100,00	-	100,00
Feriköy (****)	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 (*****)	-	100,00	-	100,00
Mel3 (******)	-	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

(*) Altunizade 21 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla ‘‘Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme’’ işlemleri tamamlanmış olup, bu tarih itibarıyla RGY ile birleşmiştir.

(**) Cevizli 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ‘‘Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme’’ işlemleri tamamlanmış olup, bu tarih itibarıyla RGY ile birleşmiştir.

(***) Esentepe 16 Ocak 2026 tarihi itibarıyla ‘‘Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme’’ işlemleri tamamlanmış olup, bu tarih itibarıyla RGY ile birleşmiştir.

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

(*****) Kurtköy 29 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ‘‘Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme’’ işlemleri tamamlanmış olup, bu tarih itibarıyla RGY ile birleşmiştir.

(******) Mel3 20 Mayıs 2026 tarihi itibarıyla ‘‘Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme’’ işlemleri tamamlanmış olup, bu tarih itibarıyla Cevizli ile birleşmiştir.

FİNANSAL BİLGİLER

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır.

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Bin (TL)	30.09.2026	31.12.2025
Toplam varlıklar	258.089.605	247.021.731
Özkaynaklar	178.349.048	165.329.684
Toplam yabancı kaynaklar	79.740.557	81.692.047
Toplam yabancı kaynak/ Toplam kaynaklar (%)	45%	49%
Net finansal borç	26.159.565	33.413.031
Net finansal borç/ Aktif toplamı	10%	14%

Bin (TL)	30.09.2026	30.09.2025
Hasılat	14.155.648	10.995.699
Satışların maliyeti	(3.891.248)	(3.364.514)
Brüt kar	10.264.400	7.631.185
Faaliyet karı	12.194.208	13.597.659
Net dönem karı	13.019.364	16.144.276
Brüt kar/ Hasılat (%)	73%	69%
Faaliyet karı/ Hasılat (%)	86%	124%
Net kar/ Hasılat (%)	92%	147%

Bin TL	30.09.2026	31.12.2025
Grup'un konsolide yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	236.694.652	216.791.614
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	1.830.504	10.309.149
Brüt Varlık Değeri	**238.525.156**	**227.100.763**

Bin TL	30.09.2026	30.09.2025
Grup'un konsolide kira gelirleri	11.197.265	8.250.722
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların kira gelirleri	671.897	1.095.872
Düzeltilmiş Kira Geliri	**11.869.161**	**9.346.594**

Oran	Hesaplama Yöntemi	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,07	1,73
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç) / Toplam Aktifler	0,31	0,33
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç) /Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	0,19	0,25
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	0,86	0,88
Karlılık Oranları	**Hesaplama Yöntemi**	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2025**
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Toplam Satışlar	0,73	0,69
Faaliyet Kar Marjı	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	0,86	1,24
Net Kar Marjı	Net Kar / Satışlar	0,92	1,47

Finansal değerlendirme

Şirket'in toplam varlıkları 259 Milyar TL'ye yaklaşmıştır. Brüt varlık değeri ise 238.525 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt varlık değerleri (yatırım amaçlı gayrimenkuller) toplam düzeltilmiş varlıkların %92'sini oluşturmaktadır.

Özkaynakların varlıklara oranı %69 iken, net finansal borcun varlıklara oranı %13 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin 31 Aralık 2025 tarihinde 33.413 Milyon TL olan net borcu 7.253 Milyon TL azalarak 30 Eylül 2026 tarihinde 26.160 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla net dönem karı 13.019 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansal borçlar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borçları 33.038 milyon TL'dir. İlgili tutarın %18'i kısa vadeli, %82'si ise uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır. Toplam finansal borcun tamamı banka kredilerinden oluşmaktadır. Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 24 numaralı finansal tablo notunda yer verilmiştir.

Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin

Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri

Şirket'in sermaye yeterlilik durumu 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 376. maddesi ve ilgili mevzuat kapsamında değerlendirilmiş olup, sermayenin karşılıksız kalmamış olduğu ve yeterli seviyede olduğu tespit edilmiştir.

Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgi

Grup, 2026 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin faaliyetlerinin olağan akışında sürekliliğini sağlamak ve iyileştirmek adına 275 milyon TL tutarında yatırım harcaması yapmıştır.

Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

Mevcut durum itibarıyla, Şirket'in finansal yapısının iyileştirilmesine yönelik herhangi bir önlem alınmasına gerek olmadığı değerlendirilmektedir.

DİĞER HUSUSLAR

Şirket Faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiler

Bulunmamaktadır.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek nitelikteki bir dava veyahut icra takibi bulunmamaktadır. İşbu raporda önemli davalardan ve icra takiplerinden anlaşılan, değeri Şirketin aktifinin %10'unu geçen davalardır. Bunun dışında şirketin mutad faaliyet alanıyla ilgili dava ve icra takipleri olabilmektedir.

Bağışlar

İlgili hesap döneminde 69 milyon TL bağış yapılmıştır.

Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

Faaliyet dönemi içerisinde Şirket yatırım danışmanlığı, derecelendirme ve diğer konularla ilgili olarak hizmet aldığı şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur. Şirket Etik İlkelerine de uygun olarak gerek yapılan sözleşmeler gerekse Şirket içi çalışma düzenlerimizde çıkar çatışmalarının olmaması ilkesine titizlikle uyulmaktadır.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

İlgili dönem içerisinde gerçekleşmiş özel ya da kamu denetimi bulunmamaktadır.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket, toplam brüt halka arz gelirinin %25'ine denk gelen 1.125.813.938 TL tutarındaki dış kaynak ile oluşturulan fiyat istikrarı fonunun tamamı, Şirket payları üzerinde fiyat istikrarını sağlayıcı işlemleri gerçekleştirmek için kullanılmıştır.

Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Genel kurul kararları yerine getirilmiştir ve hedeflere ulaşılmıştır.

Çalışanların Sosyal Hakları, Mesleki Eğitimi ile Diğer Toplumsal ve Çevresel Sonuç Doğuran Şirket Faaliyetlerine İlişkin Kurumsal Sosyal Sorumluluk Faaliyetleri Hakkında Bilgi

Bulunmamaktadır.

Teşviklerden Yararlanma Durumu

Bulunmamaktadır.

İlişkili Taraf İşlemleri

Şirket'in ilişkili taraflarıyla gerçekleştirmiş olduğu işlemlere dair açıklama denetim raporunun 5. dipnotunda yapılmıştır.

Rönesans Gayrimenkul grup şirketlerinin kredi ve teminat mektupları için kefalet ve ipotek vermiş durumdadır.

	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**

FİNANSAL TABLOLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla şirket bilanço ve gelir tablosu şu şekildedir.

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**

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**

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**

BİLANÇO TARİHİNDEN 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.