



RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

**01 OCAK-30 EYLÜL 2025 ARA DÖNEM FAALİYET
RAPORU**

İÇİNDEKİLER

KURUMSAL KÜNYE	1
KURUMSAL BİLGİLER.....	2-3
YÖNETİM KURULU, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	4-8
ŞİRKET FAALİYETLERİ VE YATIRIMLARI.....	9-11
İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ	11-12
BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER.....	12-13
FİNANSAL BİLGİLER.....	14-15
DİĞER HUSUSLAR.....	16-17
FİNANSAL TABLOLAR	18-21
BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	22

Rapor Dönemi:

01.01.2025 – 30.09.2025

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

i. Kurumsal Bilgiler

Sermaye Yapısı ve Ortaklık Hakkında Bilgiler

Şirket'in 30.09.2025 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 ulaşamamış 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 arı 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

- 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 2025 itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	%	30 Eylül 2025	%	31 Aralık 2024
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. (*)	68,12	225.477	68,12	225.477
Euro Cube Private Limited	17,84	59.043	17,84	59.043
Kamil Yanıkömeroğlu	2,16	7.158	2,16	7.158
Murat Özgümüş	1,8	5.965	1,8	5.965
Diğer (Halka Açık)	10,08	33.357	10,08	33.357
Nominal ve ödenmiş sermaye TL	100	331.000	100	331.000
Sermaye düzeltmesi farkları		5.577.325		5.577.325
Sermaye		5.908.325		5.908.325

(*) Sermaye tutarları bin TL olarak ifade edilmiştir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını 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.

ii. Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu 2'si bağımsız olmak üzere 6 kişiden oluşmaktadır. Şirketimizin mevcut Yönetim Kurulu üyeleri 16.07.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile aşağıdaki gibidir:

<u>Yönetim Kurulu Üyeleri</u>	<u>Unvanlar</u>	<u>Bağımsızlık Durumu</u>	<u>İcrada Görevli Olup Olmadığı</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
İpek Ilıcak Kayaalp	Yönetim Kurulu Başkanı	-	İcrada Görevli Değil	1.12.2023	30.11.2026
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	-	İcrada Görevli	1.12.2023	30.11.2026
Özgür Canbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	-	İcrada Görevli Değil	1.12.2023	30.11.2026
Sercan Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi	-	İcrada Görevli	1.12.2023	30.11.2026
Ebru Dildar Edin	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	İcrada Görevli Değil	30.05.2024	30.11.2026
Deran Taşkiran	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	İcrada Görevli Değil	30.05.2024	30.11.2026

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 Üyesi
Osman Baki Doğanay	Varlık Yönetim Direktörü	İcra Kurulu Üyesi
Yalım Gürakan	Genel Müdür	İcra Kurulu Üyesi
Özlem Songur	Hukuk Müşaviri	İcra Kurulu Üyesi
Melis Kapancı	Ticari Genel Müdür Yardımcısı	İcra Kurulu Üyesi
Ali Alper	Genel Müdür Yardımcısı	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**

Şirket'in üst düzey yöneticilerine ve yönetim kurulu üyelerine verilecek ücretin seviyesi belirlenirken 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, Şirket'in 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 2025 tarihinde sona eren dönemde Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağladığı faydalar ilişkin detay, 30 Eylül 2025 Konsolide Finansal Tablolar Not 5'te açıklanmıştır.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 119.618 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 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un çalışan sayısı 348'dir. (31 Aralık 2024: 318). Grup'ta Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisindeki toplam personel maliyeti 850 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 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 dağıtım anlamında yatırımcılara karşı şeffaf bir politika sürdürmektir.

- Madde 3: Kâr Payı Dağıtım 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 dağıtım 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 dağıtım kararlarının alınmasında, kar dağıtım tutarının ve kar dağıtım oranının belirlenmesinde dikkate alınır. Bu durumda, “net dağıtılabilir dönem karı” matrahı oluşsa dahi kar dağıtım yapılmayabilir veya yukarıda belirtilen kriterlere göre hesaplanan tutar ve orandan daha düşük tutar ve oranda kar dağıtım yapılması teklif edilebilir. Şüpheyi mahal vermemek adına Şirket kar payı dağıtım taahhüdünde bulunmamaktadır. Kâr payı nakden ve/veya bedelsiz pay verilmesi şeklinde ve/veya bu iki yöntemin belirli oranlarda birlikte kullanılması ile dağıtılabilir. Kar dağıtım 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 Genel Kurul’a kârın dağıtılmamasını tavsiye etmesi halinde, bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgiler, kâr dağıtımına ilişkin Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine 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.

30.06.2025 tarihinde Rönesans Gayrimenkul ile Göksu, MEL ve ML4 Gayrimenkul şirketleri birleşmiştir. Bu işlem sonucunda 3 şirketin dağıtılabılır karlarının Rönesans Gayrimenkul’e transferi sebebiyle kar dağıtımı yapılması planlanmaktadır.

iii. Şirket Faaliyetleri ve Yatırımlar

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 742 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.

Dönem içi önemli gelişmeler

1 Ocak – 30 Eylül 2025 dönemi ve raporlama tarihi itibarıyla kamuoyu ile paylaşılan önemli gelişmeler

- Şirket portföyünde yer alan 12 alışveriş merkezi ve 3 ofis binası, uluslararası sürdürülebilirlik değerlendirme sistemi BREEAM In-Use kapsamında "Outstanding" (Olağanüstü) seviyesinde sertifika almıştır. Türkiye'de bu seviyeye ulaşan toplam 15 varlığın tamamı Şirket portföyünde yer almaktadır.
- 10.03.2025 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.
- 24.02.2025 tarihi itibarıyla, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin portföyünde yer alan varlıkların 31.12.2024 tarihli değerleme raporları şirket kurumsal web sitesinde yayınlanmıştır. (<https://rgy.com.tr/yatirimci-iliskileri>)
- 27.03.2025 tarihinde, 2025 yılında Şirket'in kamuya açıklanan 2024 yılı finansal tablolarında yer alan satışların maliyeti veya hasılatın %10'una veya daha fazlasına ulaşması öngörülen şirket ve ilişkili tarafları arasındaki yaygın veya süreklilik arz eden işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmalarına ilişkin olarak düzenlenen raporun sonuç bölümü KAP'ta yayınlanmıştır."
- 16.05.2025 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 Olağan Genel Kurul Toplantısı, 2024 yılı çalışmalarını incelemek ve gündemi görüşmek ve karara bağlamak üzere 30.05.2025 Cuma günü, saat 11.00'de Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144-146 Çankaya/Ankara adresinde yapılmıştır. Olağan genel kurul toplantısında alınan kararlar, Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 3 Haziran 2025 tarihinde tescil edilmiştir.
- Şirket'in bağımsız denetim kuruluşu olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin seçilmesine ilişkin 30.05.2025 tarihli genel kurul kararı 03.06.2025 tarihinde tescil edilmiş ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

- 24.06.25 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. Maddesi uyarınca hazırlanan " Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanımına İlişkin Rapor" KAP'ta yayınlanmıştır. İlgili raporda Şirket'in net (halka arz giderleri düşülmüş) halka arz geliri 3.605.872.497 TL'nin tamamının halka arz izahnamesinde belirtilen planlamaya sadık kalmak suretiyle kullanıldığı belirtilmektedir.
- 26.06.25 itibarıyla Fitch Ratings ("Fitch"), Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu "B+"dan "BB-"ye yükseltmiş, not görünümünü ise "Durağan" olarak sabit tutmuştur.
- 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 31.01.2025 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. 27.06.2025 tarihinde Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yürütülen çalışma sonucunda, Şirket'in notu 10 üzerinden 9,12 olarak belirlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme Raporu Şirket kurumsal internet sitesinde ([Rönesans Gayrimenkul](#)) ve KAP'ta yayınlanmıştır.
- Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi ve Mel 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat 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 30.06.2025 tarihinde tescil edilmiştir.
- Şirket, Yönetim Kurulu'nun 14.04.2025 tarih ve 2025/18 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca, müşterek yönetime tabi ortaklıklarından olan Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. payları hakkında; sermayesinin 50.000,00 TL karşılığına denk gelen %50 oranında payına sahip olduğu Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Kurtköy Gayrimenkul") nezdinde, Euro Crescent Private Limited'a ait 50.000,00 TL nominal değere karşılık gelen %50 oranındaki payının satın alınmasına ilişkin; sermayesinin 500.000,00 TL karşılığına denk gelen %50 oranında payına sahip olduğu Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Esentepe Gayrimenkul") nezdinde, Euro Crescent Private Limited'a ait 500.000,00 TL nominal değerindeki %50 oranındaki payının satın alınmasına ilişkin iki ayrı Pay Devir Sözleşmesi ("Sözleşmeler") müzakere edilmesine ilişkin karar verilmiştir. Müzakereler sonucunda Sözleşmeler 24.07.2025 tarihinde imzalanmış olup payların devri henüz gerçekleşmemiştir. Rekabet Kurulu, 25.09.2025 tarih ve 25-36/855-503 sayılı kararıyla, 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve 2010/4 sayılı Tebliğ kapsamında hisse devir işlemlerine izin vermiştir. Şirketimiz ,30.09.2025 itibarıyla Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin (Esentepe Gayrimenkul) tek ortağı haline gelmiş olup,. Bu tek ortaklık durumu ile Esentepe 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 1.10.2025 itibarıyla Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

- Şirket Yönetim Kurulu'nun 11.02.2025 tarihli kararıyla, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 7. maddesinin tadil edilmesine karar verilmiştir. Söz konusu tadil metni, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.04.2025 tarihli ve E-29833736-110.03.03-71055 sayılı yazısı ile uygun bulunmuş olup, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 333. maddesi uyarınca Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'ne yapılan başvuru, 13.05.2025 tarihli ve E-50035491-431.99-00109196302 sayılı yazı ile onaylanmıştır. İlgili esas sözleşme değişikliği, 30.05.2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerince onaylanmış, 03.06.2025 tarihinde tescil edilmiş ve 03.06.2025 tarihli, 11344 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 906 numaralı sayfasında ilan edilmiştir. Söz konusu esas sözleşme değişikliği uyarınca gerekli güncellenmenin yapılması için 22/07/2025 tarihinde Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK)'na başvuru yapılmış olup, 24/07/2025 tarihinde MKK tarafından dönüşüm işlemi tamamlanmıştır. Şüpheye mahal vermemek adına, ilgili paylar B grubuna dönüştürülmüş olsa dahi, borsada işlem görür hale gelmemiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesi amacıyla, Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 31.01.2025 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süreyle geçerli olmak üzere Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır. 27.06.2025 tarihinde Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yürütülen çalışma sonucunda, Şirket'in notu 10 üzerinden 9,12 olarak belirlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme Raporu Şirket kurumsal internet sitesinde (Rönesans Gayrimenkul) ve KAP'ta yayınlanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notu	
Pay Sahipleri (%25)	86.86
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık (%25)	96.93
Menfaat Sahipleri (%15)	90.42
Yönetim Kurulu (%35)	90.65
Not	9,12

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.

iv. İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

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 güvenilirliği ve uygulamalarının yasal düzenlemelere uyumu konularında iç denetçiler aracılığıyla Yönetim Kurulu tarafından verilen yetki

çerçevesinde bağımsız, objektif ve uluslararası iç denetim standartlarına uyumlu bir şekilde görevini yerine getirmektedir.

iiiv. Bağlı Ortaklık ve İştirakler

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
Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Ticaret A.Ş.	Altunizade	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
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
Cevizli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Cevizli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Esentepe	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
Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Mel3	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
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş.	Feriköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Tic. A.Ş.	Kandilli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş.	Kurtköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM

Etkin sahiplik ve oy kullanma hakkı oranları

Bağlı Ortaklıklar	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akaretler	100,00	100,00	100,00	100,00
Altunizade	100,00	100,00	100,00	100,00
Ayazağa	100,00	100,00	100,00	100,00
Bahariye	100,00	100,00	100,00	100,00
Bakırköy	100,00	100,00	100,00	100,00
Bostancı	100,00	100,00	100,00	100,00
Cevizli	100,00	100,00	100,00	100,00
Esentepe (*)	100,00	50,00	100,00	50,00
Göksu (**)	-	100,00	-	100,00
Kabataş	100,00	100,00	100,00	100,00
Kozyatağı	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel2 (**)	-	100,00	-	100,00
Mel3	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel4 (**)	-	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

(*) 30 Eylül 2025 tarihinde Esentepe Gayrimenkul'ün diğer %50 hissesinin alımı sonrasında, iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

(**) 30 Haziran 2025 tarihinde GOK, MEL ve ML4 şirketlerinin "Devralma Yoluyla Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" işlemleri tamamlanmış ve bu tarih itibarıyla RGY bünyesinde birleşmişlerdir.

İş Ortaklıkları	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Feriköy	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Kandilli	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Kurtköy	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Esentepe (*)	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	-	50,00

(*) 30 Eylül 2025 tarihinde Esentepe Gayrimenkul, diğer %50 hissesinin alımı sonrasında iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

v. Finansal Bilgiler

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

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

Bin (TL)	30.09.2025	31.12.2024
Toplam varlıklar	181.502.850	154.243.065
Özkaynaklar	124.787.217	112.342.696
Toplam yabancı kaynaklar	56.715.633	41.900.369
Toplam yabancı kaynak/ Toplam kaynaklar (%)	31%	27%
Net finansal borç	21.463.046	18.471.175
Net finansal borç/ Aktif toplamı	12%	12%

Bin (TL)	30.09.2025	30.09.2024
Hasılat	8.475.834	7.430.236
Satışların maliyeti	(2.593.474)	(2.017.337)
Brüt kar	5.882.360	5.412.899
Faaliyet karı	11.864.062	11.370.000
Net dönem karı	12.444.521	12.370.545
Brüt kar/ Hasılat (%)	69%	73%
Faaliyet karı/ Hasılat (%)	140%	153%
Net kar/ Hasılat (%)	147%	166%

Bin TL	30.09.2025	31.12.2024
Grup’un konsolide yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	155.316.847	123.322.979
Maltepe Park konut değeri	3.991.976	3.528.791
Maddi duran varlıklar	410.924	411.126
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	12.649.672	27.537.376
Brüt Varlık Değeri	172.369.419	154.800.272

Bin TL	30.09.2025	30.09.2024
Grup’un konsolide kira gelirleri	6.359.918	7.772.854
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kira gelirleri	844.733	1.435.152
Düzeltilmiş Kira Geliri	7.204.651	9.208.007

Oran	Hesaplama Yöntemi	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,78	0,83
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç) / Toplam Aktifler	0,31	0,27
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç) /Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	0,24	0,20
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	0,88	0,81
Oran	Hesaplama Yöntemi	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Toplam Satışlar	0,69	0,73
Faaliyet Kar Marjı	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	1,40	1,53

Finansal değerlendirme

Eylül 2025 itibarıyla, portföydeki birçok alışveriş merkezi tam doluluğa ulaşmış ve Şirket'in sağlam operasyonel yönetiminin etkinliğini yansıtan genel doluluk oranları tüm alışveriş merkezlerinde artmıştır. Şirket, 2021 yılında %95,7 olan doluluk oranını, 2023 yılında ortalama %97,3'e, 2024 yılında ise %98,7'ye yükselmiştir. 2025 yılının ilk dokuz ayında %99,5'e yükselerek tüm zamanların en yüksek doluluk oranına ulaşmıştır.

Brüt varlık değeri 172.369 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt varlık değerleri (yatırım amaçlı gayrimenkuller) toplam düzeltilmiş varlıkların %93'ünü oluşturmaktadır.

Özkaynakların varlıklara oranı %69 iken, net finansal borcun varlıklara oranı %12'dir. Şirketin azalma trendine giren finansal net borcu Esentepe satın alımının konsolidasyon yöntemine olan etkisi sebebiyle 2.991 Milyon TL artarak 30 Eylül 2025 tarihinde 21.463 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla net dönem karı 12.445 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansal borçlar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borçları 29.082 milyon TL'dir. İlgili tutarın %13'ü kısa vadeli, %87'si ise uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır. Toplam finansal borcun tamamı banka kredilerinden oluşmaktadır. Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 19 numaralı finansal tablo notunda yer verilmiştir.

vi. Diğer 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 veya 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.

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

Rönesans Holding tarafından, 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 ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Genel kurul kararları yerine getirilmiştir ve hedeflere ulaşılmıştır.

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 2025				
	ABD Doları bin TL karşılığı	Avro bin TL karşılığı	Bin TL	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	145.244	25.584.968	72.846	25.803.058
- İpotekler	-	25.437.597	-	25.437.597
- Verilen teminat mektupları	145.244	147.371	72.846	365.461
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	-	3.854.452	356	3.854.808
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	-	3.854.452	356	3.854.808
- İpotekler	-	-	-	-
- Kefalet ve garantiler (*)	-	3.854.452	356	3.854.808
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-	-
Toplam	145.244	29.439.420	73.202	29.657.866

vii. Finansal tablolar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla şirket bilançosu şu şekildedir.

VARLIKLAR	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 30 Eylül 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		11.093.813	6.232.569
Nakit ve nakit benzerleri	24	8.589.847	4.499.238
Finansal yatırımlar		38.618	56.400
Ticari alacaklar		845.316	827.755
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5-6	77.854	222.313
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	767.462	605.442
Diğer alacaklar		8.154	3.583
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	463	56
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		7.691	3.527
Stoklar	7	5.998	2.304
Peşin ödenmiş giderler		1.021.768	592.052
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	5	775.244	455.134
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		246.524	136.918
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		10.077	2.408
Diğer dönen varlıklar		574.035	248.829
Duran varlıklar		170.409.037	148.010.496
Diğer alacaklar		2.692	2.368
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		2.692	2.368
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	9.638.399	20.361.627
Stoklar	7	3.991.976	3.529.066
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	155.316.847	123.322.979
Maddi duran varlıklar		185.646	181.132
Kullanım hakkı varlıkları		318.593	320.259
Maddi olmayan duran varlıklar		1.976	1.972
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		1.976	1.972
Peşin ödenmiş giderler		7.322	9.378
Ertelenmiş vergi varlıkları	17	931.267	266.355
Diğer duran varlıklar		14.319	15.360
TOPLAM VARLIKLAR		181.502.850	154.243.065

KAYNAKLAR	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 30 Eylül 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		6.230.080	7.506.446
Kısa vadeli borçlanmalar	20	-	240.030
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	20	3.747.580	4.214.770
Ticari borçlar		1.379.108	1.288.257
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	1.063.320	721.508
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	315.788	566.749
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		49.120	17.474
Diğer borçlar		332.012	1.203.325
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	59.575	908.020
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		272.437	295.305
Türev araçlar	19	95.769	145.870
Ertelenmiş gelirler		227.853	70.488
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	354.332	276.648
Kısa vadeli karşılıklar		44.306	49.584
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		20.853	25.342
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		23.453	24.242
Uzun vadeli yükümlülükler		50.485.553	34.393.923
Uzun vadeli borçlanmalar	20	26.305.313	18.515.613
Diğer borçlar		3.198.351	2.770.075
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	3.149.359	2.735.148
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		48.992	34.927
Ertelenmiş gelirler		36.288	1.412
Uzun vadeli karşılıklar		197.349	147.102
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		197.349	147.102
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	20.748.252	12.959.721
Toplam yükümlülükler		56.715.633	41.900.369

ÖZKAYNAKLAR

Ana ortaklığa ait özkaynaklar

		124.787.217	112.342.696
Ödenmiş sermaye	10	331.000	331.000
Sermaye düzeltme farkları	10	5.577.325	5.577.325
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(25.570)	(25.570)
<i>-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(25.570)	(25.570)
Paylara ilişkin primler	10	15.727.305	15.727.305
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10	818.234	816.449
Geçmiş yıllar karları		89.914.402	84.038.326
Net dönem karı		12.444.521	5.877.861
Toplam özkaynaklar		124.787.217	112.342.696
		181.502.850	
TOPLAM KAYNAKLAR			154.243.065

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş)	(Bağımsız denetimden geçmemiş)	(Bağımsız denetimden geçmemiş)	(Bağımsız denetimden geçmemiş)
		1 Ocak - 30 Eylül	1 Ocak - 30 Eylül	1 Temmuz - 30 Eylül	1 Temmuz - 30 Eylül
		2025	2024	2025	2024
Hasılat	11	8.475.834	7.430.236	3.111.273	2.524.181
Satışların maliyeti (-)	11	(2.593.474)	(2.017.337)	(948.672)	(754.225)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		5.882.360	5.412.899	2.162.601	1.769.956
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	12	(58.760)	(92.037)	(24.120)	(6.308)
Genel yönetim giderleri (-)	12	(421.420)	(364.224)	(172.801)	(106.809)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	7.474.169	7.034.035	656.539	1.058.850
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(1.012.287)	(620.673)	(134.456)	(233.864)
ESAS FAALİYET KARI		11.864.062	11.370.000	2.487.763	2.481.825
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	15	7.216.321	1.154	7.215.141	334
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	(410.642)	1.774.959	197.524	888.512
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		18.669.741	13.146.113	9.900.428	3.370.671
Finansman gelirleri	16	38.592	293.859	38.592	40.187
Finansman giderleri (-)	16	(8.246.468)	(8.315.029)	(1.673.049)	(3.149.302)
Parasal kazanç	25	4.753.208	9.439.511	1.446.987	1.712.171
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI		15.215.073	14.564.454	9.712.958	1.973.727
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(2.770.552)	(2.193.909)	(776.765)	2.295.726
Dönem vergi gideri	17	(635.597)	(494.883)	(107.810)	(249.488)
Ertelenmiş vergi gideri	17	(2.134.955)	(1.699.026)	(668.955)	2.545.214
DÖNEM NET KARI		12.444.521	12.370.545	8.936.193	4.269.453
Pay başına kazanç	18	37,60	39,17	27,00	12,90
DİĞER KAPSAMLI GELİR		12.444.521	12.370.545	8.936.193	4.269.453
Diğer kapsamlı gelir		12.444.521	12.370.545	8.936.193	4.269.453
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		12.444.521	12.370.545	8.936.193	4.269.453

viii. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket'in 4 Kasım 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında %100 bağlı ortaklığı olan Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin bütün aktif ve pasifleriyle birlikte bir bütün halinde Şirket tarafından devralınarak tasfiyesiz infisahı suretiyle bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşmesine karar verilmiş, bu bağlamda 4 Kasım 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.