



RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

01 OCAK-31 MART 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..... | 7-9 |
| RİSK YÖNETİMİ, İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ | 9-10 |
| BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER..... | 11-12 |
| FİNANSAL BİLGİLER..... | 13-14 |
| DİĞER HUSUSLAR..... | 15-16 |
| FİNANSAL TABLOLAR | 17-19 |
| BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... | 20 |

Rapor Dönemi:

01.01.2026 – 31.03.2026

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 31.03.2026 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 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 |

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.

31 Mart 2026 itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

| Ortaklar | % | 31 Mart 2026 | % | 31 Aralık 2025 |
|---|------------|---------------------|------------|-----------------------|
| Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. | 68,12 | 225.477 | 68,12 | 225.477 |
| Euro Cube Private Limited | 13,85 | 45.830 | 17,84 | 59.043 |
| Diğer | 18,03 | 59.693 | 14,04 | 46.480 |
| Nominal ve ödenmiş sermaye TL | 100 | 331.000 | 100 | 331.000 |
| Sermaye düzeltmesi farkları | | 6.453.535 | | 6.453.535 |
| Sermaye | | 6.784.535 | | 6.784.535 |

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.

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 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:

| <u>Adı Soyadı</u> | <u>Görevi</u> | <u>İcra Komitesi Üyeliliği</u> |
|--------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 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 Kapanıcı | 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.

31 Mart 2026 tarihinde sona eren dönemde Şirket’in üst düzey yöneticilerine sağladığı faydalar ilişkin detay, 31 Mart 2026 Özet Konsolide Finansal Tablolar Not 5’te açıklanmıştır.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 15.971 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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Grup’un çalışan sayısı 347’dir. (31 Aralık 2025: 348). Grup’ta Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Grup’un 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisindeki toplam personel maliyeti 358 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 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. Şüpheye 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 İşbu 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.

- 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.

Şirketimizin 2025 yılına ait kâr dağıtımını, yapılacak olan ilk olağan genel kurul toplantısında değerlendirilerek karara bağlanacaktır.

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 760 bin m² kiralanabilir alan ile hem kiralanabilir alan bazında hem de AVM adeti olarak Türkiye'nin en büyük ticari gayrimenkul şirkettir.

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 gelirin 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 artırarak 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. Proje 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 ve 2025 yılında toplam 41 satış tamamlanmıştır. Birim bazında, toplamın %18'i satışlara dönüştürülmüştür.

Dönem içi önemli gelişmeler

1 Ocak – 31 Mart 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.
- 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 imzalanmıştır.
- 25.02.2026 tarihi itibarıyla, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin portföyünde yer alan varlıkların 31.12.2025 tarihli değerlendirme raporları şirket kurumsal web sitesinde yayımlanmıştır. (<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 yayımlanmıştır.
- 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 bulunulmuştur.

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 değışiklikleriyle, 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 bağılı olduğu mevzuat, kanun ve diğer hukuki düzenlemeler ile iç politika ve prosedürlere uyulmaması durumunda karşılaşılabilecek 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 bağılı olarak çalışmalarını sürdüren İç Denetim Bölümü, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. iştirak ve bağılı 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.

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 |
| 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 |
| 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 |
| Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş. | Kurtköy | 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 |

Etkin sahiplik ve oy kullanma hakkı oranları

| Bağlı Ortaklıklar | Etkin sahiplik oranı (%) | | Oy kullanma hakkı oranı (%) | |
|--------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| | 31 Mart 2026 | 31 Aralık 2025 | 31 Mart 2026 | 31 Aralık 2025 |
| 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 | - | 100,00 |
| Kabataş | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Kozyatağı | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Kurtköy (**) | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Me13 | 100,00 | 100,00 | 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 |

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

(**) 28 Kasım 2025 tarihi itibarıyla Kurtköy Gayrimenkul’ün kalan %50 hissesinin RGY tarafından devralınmasıyla, Şirket iş ortaklığından çıkartılıp bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

| İş Ortaklıkları | Ana faaliyeti | Kuruluş ve faaliyet yeri | 31 Mart 2026 | 31 Aralık 2025 |
|------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Feriköy | Gayrimenkul geliştirme | Türkiye, Ankara | 50,00 | 50,00 |
| Kandilli | Gayrimenkul geliştirme | Türkiye, Ankara | 50,00 | 50,00 |

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 ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygulamaktadır.

IFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) 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) | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|---|-------------|-------------|
| Toplam varlıklar | 219.623.757 | 218.672.413 |
| Özkaynaklar | 149.138.524 | 146.339.114 |
| Toplam yabancı kaynaklar | 70.485.233 | 72.333.299 |
| Toplam yabancı kaynak/ Toplam kaynaklar (%) | 47% | 49% |
| Net finansal borç | 22.900.198 | 29.575.046 |
| Net finansal borç/ Aktif toplamı | 10% | 14% |

| Bin (TL) | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|----------------------------|-------------|------------|
| Hasılat | 4.110.036 | 3.032.950 |
| Satışların maliyeti | (1.112.380) | (918.111) |
| Brüt kar | 2.997.656 | 2.114.839 |
| Faaliyet karı | 2.934.349 | 2.148.843 |
| Net dönem karı | 2.799.410 | 601.087 |
| Brüt kar/ Hasılat (%) | 73% | 70% |
| Faaliyet karı/ Hasılat (%) | 71% | 71% |
| Net kar/ Hasılat (%) | 68% | 20% |

| Bin TL | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|--|--------------------|--------------------|
| Grup'un konsolide yatırım amaçlı gayrimenkul değeri | 192.043.929 | 191.889.875 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların yatırım amaçlı gayrimenkul değeri | 9.125.353 | 9.124.990 |
| Brüt Varlık Değeri | 201.169.282 | 201.014.865 |

| Bin TL | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|------------------|------------------|
| Grup'un konsolide kira gelirleri | 3.196.136 | 2.322.868 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kira gelirleri | 225.086 | 415.963 |
| Düzeltilmiş Kira Geliri | 3.421.222 | 2.738.830 |

| Oran | Hesaplama Yöntemi | 31 Mart 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---------------------------------|--|--------------|----------------|
| Likidite Oranları | | | |
| Cari oran | Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1.88 | 1.73 |
| Mali Yapı Oranları | | | |
| Kaldıraç Oranı | (Toplam Borç) / Toplam Aktifler | 0.32 | 0.33 |
| Finansal Borç / Özsermaye Oranı | (K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç) /Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | 0.22 | 0.25 |
| Uzun Vadeli Borçlanma Oranı | Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar) | 0.87 | 0.88 |
| | | | |
| Karlılık Oranları | | | |
| Brüt Kar Marjı | Brüt Kar / Toplam Satışlar | 0.73 | 0.70 |
| Faaliyet Kar Marjı | Faaliyet Karı / Toplam Satışlar | 0.71 | 0.71 |
| Net Kar Marjı | Net Kar / Satışlar | 0.68 | 0.20 |

Finansal değerlendirme

Şirket'in toplam varlıkları 220 Milyar TL'ye yaklaşmıştır. Brüt varlık değeri ise 201.169 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt varlık değerleri (yatırım amaçlı gayrimenkuller) toplam düzeltilmiş varlıkların %92'sini oluşturmaktadır.

Özkaynakların varlıklara oranı %68 iken, net finansal borcun varlıklara oranı %15 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin 31 Aralık 2025 tarihinde 29.575 Milyon TL olan net borcu 6.674 Milyon TL azalarak 31 Mart 2026 tarihinde 22.900 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla net dönem karı 2.799 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansal borçlar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borçları 33.494 milyon TL'dir. İlgili tutarın %15'i kısa vadeli, %85'i ise uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır. Toplam finansal borcun tamamı banka kredilerinden oluşmaktadır. Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 23 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 49 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 77 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 ulaşıp ulaşılmadığı, 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.

| 31 Mart 2026 | | | | |
|--|-----------------------|----------------|---------------|-------------------|
| | ABD Doları ('000) | Avro ('000) | TL ('000) | Toplam TL ('000) |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı | 3.500 | 555.323 | 83.048 | 28.549.867 |
| - İpotekler | - | 551.841 | - | 28.156.907 |
| - Verilen teminat mektupları | 3.500 | 3.483 | 83.048 | 392.960 |
| 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 | - | 47.500 | 60 | 2.423.681 |
| 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 | - | 47.500 | 60 | 2.423.681 |
| - İpotekler | - | - | - | - |
| - Kefalet ve garantiler (*) | - | 47.500 | 60 | 2.423.681 |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı | - | - | - | - |
| - Verilen kefalet ve garantiler | - | - | - | - |
| Toplam | 3.500 | 602.823 | 83.108 | 30.973.548 |

FİNANSAL TABLOLAR

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

| VARLIKLAR | Dipnot | (Bağımsız denetimden geçmemiş) | (Bağımsız denetimden geçmiş) |
|---|--------|--------------------------------------|------------------------------------|
| | | 31 Mart 2026 | 31 Aralık 2025 |
| Dönen varlıklar | | 12.808.764 | 11.980.942 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 26 | 10.594.144 | 7.596.997 |
| Finansal yatırımlar | 28 | 184.024 | 2.522.861 |
| Ticari alacaklar | | 1.018.089 | 1.061.689 |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 5-6 | 49.365 | 46.004 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 6 | 968.724 | 1.015.685 |
| Diğer alacaklar | | 88.023 | 3.018 |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar | 5 | 19 | 12 |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | | 88.005 | 3.006 |
| Stoklar | 8 | 5.814 | 6.711 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 453.794 | 412.267 |
| - İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler | 5 | 298.938 | 170.161 |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | | 154.856 | 242.106 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | | 2.754 | 3.865 |
| Diğer dönen varlıklar | 12 | 462.121 | 373.534 |
| Duran varlıklar | | 206.814.993 | 206.691.471 |
| Diğer alacaklar | | 2.855 | 3.000 |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | | 2.855 | 3.000 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar | 3 | 7.970.977 | 7.928.121 |
| Stoklar | 8 | 4.826.094 | 4.725.047 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 10 | 192.043.929 | 191.889.875 |
| Maddi duran varlıklar | | 212.555 | 210.906 |
| Kullanım hakkı varlıkları | | 386.795 | 374.640 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | | 6.993 | 6.708 |
| - Diğer maddi olmayan duran varlıklar | | 6.993 | 6.708 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 8.596 | 9.663 |
| Ertelenmiş vergi varlıkları | 19 | 766.473 | 993.788 |
| Diğer duran varlıklar | 12 | 589.726 | 549.723 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 219.623.757 | 218.672.413 |

| KAYNAKLAR | Dipnot | (Bağımsız denetimden geçmemiş) | (Bağımsız denetimden geçmiş) |
|--|--------|--------------------------------------|------------------------------------|
| | | 31 Mart 2026 | 31 Aralık 2025 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 6.796.292 | 6.928.205 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı | 23 | 4.295.924 | 4.408.418 |
| Ticari borçlar | | 781.133 | 1.041.496 |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar | 5-6 | 358.445 | 346.229 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 6 | 422.688 | 695.267 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | | 92.097 | 23.574 |
| Diğer borçlar | | 677.969 | 519.630 |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar | 5-7 | 80.980 | 43.505 |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 7 | 596.989 | 476.125 |
| Türev araçlar | 21 | 66.507 | 75.113 |
| Ertelemiş gelirler | 9 | 527.509 | 492.305 |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü | 19 | 235.834 | 243.488 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 119.319 | 124.181 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | | 90.796 | 92.353 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | | 28.523 | 31.828 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 63.688.941 | 65.405.094 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 27 | 29.198.418 | 32.763.625 |
| Diğer borçlar | | 3.094.396 | 3.246.861 |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar | 5-7 | 3.029.695 | 3.174.930 |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 7 | 64.701 | 71.931 |
| Ertelemiş gelirler | 9 | 44.244 | 40.361 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 261.838 | 227.942 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | | 261.838 | 227.942 |
| Ertelemiş vergi yükümlülüğü | 19 | 31.090.045 | 29.126.305 |
| Toplam yükümlülükler | | 70.485.233 | 72.333.299 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | 149.138.524 | 146.339.114 |
| Ödenmiş sermaye | 13 | 331.000 | 331.000 |
| Sermaye düzeltme farkları | 13 | 6.453.535 | 6.453.535 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | (39.849) | (39.849) |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | | (39.849) | (39.849) |
| Paylara ilişkin primler | 13 | 18.059.676 | 18.059.676 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 13 | 1.050.390 | 1.025.832 |
| Geçmiş yıllar karları | | 120.484.362 | 102.565.399 |
| Net dönem karı | | 2.799.410 | 17.943.521 |
| Toplam özkaynaklar | | 149.138.524 | 146.339.114 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 219.623.757 | 218.672.413 |

| KAR VEYA ZARAR TABLOSU | Dipnot | (Bağımsız denetimden geçmemiş) | (Bağımsız denetimden geçmemiş) |
|---|--------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | | 1 Ocak - 31 Mart 2026 | 1 Ocak - 31 Mart 2025 |
| Hasılat | 14 | 4.110.036 | 3.032.950 |
| Satışların maliyeti (-) | 14 | (1.112.380) | (918.111) |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR | | 2.997.656 | 2.114.839 |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) | 15 | (32.163) | (21.548) |
| Genel yönetim giderleri (-) | 15 | (115.224) | (105.838) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 17 | 145.041 | 237.711 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 17 | (60.961) | (76.321) |
| ESAS FAALİYET KARI | | 2.934.349 | 2.148.843 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | | 275.028 | 1.404 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar | 3 | 42.853 | 55.117 |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI | | 3.252.230 | 2.205.364 |
| Finansman gelirleri | 18 | 372.488 | 571.030 |
| Finansman giderleri (-) | 18 | (1.227.016) | (3.427.353) |
| Parasal kazanç | 27 | 2.823.735 | 2.719.134 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI | | 5.221.437 | 2.068.175 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi gideri | | (2.422.027) | (1.467.088) |
| Dönem vergi gideri | 19 | (230.972) | (388.455) |
| Ertelenmiş vergi gideri | 19 | (2.191.055) | (1.078.633) |
| DÖNEM NET KARI | | 2.799.410 | 601.087 |
| Pay başına kazanç | 20 | 8,46 | 1,82 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR | | - | - |
| Diğer kapsamlı gelir | | - | - |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | 2.799.410 | 601.087 |

BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in %100 bağılı ortaklığı olan Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin bütün aktif ve pasifleriyle, kolaylaştırılmış usulde Şirket bünyesinde birleştirilmesine karar verilmiş olup, birleşme işlemlerinin onayı amacıyla 7 Nisan 2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur.