



RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

01 OCAK-31 ARALIK 2025 FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

KURUMSAL KÜNYE	1
KURUMSAL BİLGİLER.....	2-3
YÖNETİM KURULU, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	4-13
SEKTÖREL BİLGİLER	14-16
ŞİRKET FAALİYETLERİ VE YATIRIMLARI.....	17-20
RİSK YÖNETİMİ, İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ	21
BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER.....	22-23
FİNANSAL BİLGİLER.....	24-25
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE KURUMSAL YÖNETİM	26-32
DİĞER HUSUSLAR	32-34
FİNANSAL TABLOLAR	35-37
BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	38
EKLER.....	39-42

Rapor Dönemi:

01.01.2025 – 31.12.2025

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 31.12.2025 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

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 Aralık 2025 itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	%	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024
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		5.834.517		5.834.517
Sermaye		6.165.517		6.165.517

(*) 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 Taşkırın	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.

Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumu

2025 yılı içerisinde Yönetim Kurulu'nun 3 toplantısı fiziki katılım şeklinde yapılarak toplamda 59 adet karar alınmış, kararlara katılım oranı %93, toplantılara katılım oranı ise %94 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin, şirket veya bağlı ortaklıkları ile işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi

30 Mayıs 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin faaliyette bulunabilmelerine izin verilmiştir. Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerin önemli nitelikteki ilişkili taraf işlem ve bakiyelerine 31 Aralık 2025 tarihli finansal tabloların ilgili dipnotunda yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri

İpek Ilıcak Kayaalp-Yönetim Kurulu Başkanı

2000 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümünden mezun olan İpek Ilıcak Kayaalp, 2006 yılına kadar çeşitli uluslararası şirketlerde, varlık yönetimi ve finans alanlarında çalışmıştır. Kayaalp, 2006 yılında Rönesans Holding A.Ş. (“Rönesans Holding”/”Holding”)İcra Kurulu Üyesi ve Rönesans Holding Grup Şirketleri Hazine Grup Başkanı olarak görev yapmaya başlamıştır. 2014 yılından bu yana Rönesans Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Aynı zamanda Rönesans Eğitim Vakfı Yönetim Kurulu üyesidir. TUSİAD ve KANÇODER gibi sivil toplum kuruluşları ile aktif olarak çalışmalar yürütmektedir.

Kamil Yanıkömeroğlu- Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

1988 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olan Kamil Yanıkömeroğlu, 2003 yılına kadar çeşitli uluslararası şirketlerde yapım, yönetim ve proje geliştirme alanlarında çalışmıştır. Yanıkömeroğlu, 2003 yılından bu yana Rönesans Gayrimenkul Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Rönesans Yatırım Grubu Başkanlığı görevlerini de yürütmektedir.

Özgür Canbaş- Yönetim Kurulu Üyesi

Özgür Canbaş, 1995 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Makine Fakültesinde lisans ve 1997 yılında Koç Üniversitesi MBA- İşletme yüksek lisansı programını tamamlamıştır. Kariyerine 1998 yılında Deutsche Bank'ta Kurumsal ve Yatırım Bankacılığı bölümünde başlamış ve 11 yıl boyunca çeşitli satın alma ve birleşme, sermaye piyasası halka arz ve tahvil ihraçları sendikasyon işlemlerinde görev almıştır. 2009 yılında Rönesans Holding bünyesine katılmış ve çeşitli grup şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Canbaş, ayrıca, Rönesans Holding'in Hollanda merkezli bağlı ortaklığı Ballast Nedam NV'de Gözetim Kurulu (Supervisory Board) üyesidir.

Sercan Yüksel- Yönetim Kurulu Üyesi

Sercan Yüksel, 2007 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce iktisat bölümünde lisans eğitimini ve bankacılık& sigorta bölümünde yan dal programını tamamlamıştır. Kariyerine Ernst & Young'da finansal analist olarak başlayan Yüksel 2010 yılında Rönesans Holding çatısına katılmıştır. Rönesans Holding Grubu'nun gayrimenkul kolunda 2014'ten bu yana CFO görevini yerine getiren Yüksel, 2022 yılında Rönesans Holding Türkiye Yatırım Grup CFO pozisyonuna atanmıştır. Yüksel, Holding'in çeşitli şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir.

Deran Taşkıran- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Deran Taşkıran, ODTÜ Ekonomi bölümünü bitirdikten sonra Amerika'da Yale Üniversitesinde Ekonomi doktorası yaptı. Daha sonra 2005-2013 yılları arasında Boston Consulting Group'un önce New York, sonra İstanbul ofislerinde tüketici ürünleri ve perakende konusunda uzman Yönetici Ortak olarak görev yaptı. 2014 yılında Boyner Büyük Mağazacılık'a CEO olarak atandı ve YKM entegrasyonu ve Boyner'in yeni pozisyonlanmasını yönetti. 2017'de Amerika'ya geri dönerek, Private Equity sektörüne adım attı ve KKR'da tüketici ve perakende sektörü portföy operasyonlarından sorumlu Yönetici Ortak olarak görev yaptı. Bu görevine paralel KKR şirketlerinden Bountiful Company ve Wella Company şirketlerinde Chief Transformation Officer olarak rol aldı. 2021 yılında bir dijital sağlık şirketi olan Devoted Health'de Chief Devopment Officer olarak çalışmaya başladı. Kariyerine 2023 yılında Amerika'da enerji verimliliği ve dekarbonizasyon odaklı Housitive şirketini kurarak devam etti ve şirketin kurucu CEO'su olarak Amerika'daki evlerin karbon emisyonunu azaltacak çözümler sunmaya devam etmektedir. Aynı zamanda Fleet Farm isimli perakende şirketinin de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

B. Ebru Edin-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ebru Dildar Edin, 1993 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra, Işık Üniversitesi'nde Yüksek Lisans yapmıştır. 1993 yılında iş hayatına bankacılık ile başlayan Edin 2022 yılına kadar bankacılık sektöründe çeşitli yöneticilik kademelerinde görev yapmıştır. Ebru Dildar Edin halen Sürdürülebilir Kalkınma Derneği İstişare Kurulu Başkanlığını, İstanbul Kültür Sanat Vakfı (İKSV) ve Yüzde 30 Kulübü Yönetim Kurulu üyeliği görevleri ile farklı sektörlerde faaliyet gösteren çeşitli şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevlerini devam ettirmektedir.

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel:

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>	<u>İcra Komitesi Üyeliği</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 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.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde Şirket’in üst düzey yöneticilerine sağladığı faydalar ilişkin detay, 31 Aralık 2025 Konsolide Finansal Tablolar Not 5’te açıklanmıştır.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 131.543 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup’un çalışan sayısı 348’dir. (31 Aralık 2024: 318). Grup’ta Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Grup’un 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisindeki toplam personel maliyeti 1.250 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

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

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler ve Yönetim Kurulu'nun Komitelere İlişkin Değerlendirmesi

- Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilebilmesi için Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi mevcuttur.
- Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş, yazılı dokümanlar olarak Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır.
- Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nden oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri'nin ise başkanları Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.
- Aday Gösterme ve Ücretlendirme Komitesi'nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.
- Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanmıştır. Komiteler, faaliyetleri ile ilgili ihtiyaç gördükleri konularda ilgili yöneticileri toplantılarına davet etmekte ve görüşlerinden faydalanmaktadır. Komiteler tarafından sunulmuş raporlar Yönetim Kurulu'nda değerlendirilerek ilgili aksiyonlar alınmıştır.
- 2025 yılı içerisinde Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler'den Kurumsal Yönetim Komitesi 2 defa, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 defa, Denetim Komitesi 4 defa toplanmış olup, komitelerde denetim, kurumsal yönetim, risk ve stratejiler yakından incelenmiş ve değerlendirilmiş, konulara ilişkin tavsiyeler Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanır. 2025 yılında komiteler danışmanlık hizmeti almamıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu sağlamak ve yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kuruluna destek vermek ve yardımcı olmak amacıyla kurulmuştur.

- Komite, iyi yönetim uygulamalarına sahip olmanın öneminin ve faydalarının, Şirket yönetimi tarafından Şirket çalışanları ile paylaşılıp paylaşılmadığını ve Şirkette verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürü" nün yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının Şirkette ve tüm iştiraklerinde sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
- Komite kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Üyeleri;

- Deran Taşkiran / Başkan
- Betül Ebru Edin / Üye
- Özgür Canbaş / Üye
- Ömer Sinan Tekol / Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, şirketin varlığını, gelişmesini, devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespiti, gerekli önlemlerin uygulanma ve yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

- Komite, stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması, bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Şirket Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunur.
- Komite, risk yönetim stratejileri esas alınarak, yönetim kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirler, uygulamasını ve bunlara uyulmasını sağlamaya çalışır.

Üyeleri;

- Betül Ebru Edin / Başkan
- Deran Taşkıran / Üye
- Özgür Canbaş / Üye
- Sercan Yüksel / Üye

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, Şirketin muhasebe, finans ve denetim ile ilgili işlemlerinin gözetiminde Yönetim Kuruluna yardımcı olmaktadır.

Denetim Komitesi, finansal raporlama; finansal, operasyonel ve faaliyet riskleri; iç kontrol, iç ve bağımsız dış denetim ile yasa ve düzenlemelere uyum konularında Şirketin geliştirdiği sistem ve süreçleri gözden geçirerek, değerlendirerek Yönetim Kuruluna önerilerde bulunmaktadır.

- Komite, iç kontrol altyapısının Şirkette ve tüm iştiraklerinde sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
- Komite, iç kontrol süreçlerinin yazılı hale getirilmesini ve etkinliğinin sürekli kılınmasını teminen periyodik olarak güncellenmesini sağlar.
- Komite, Şirketin iştirakleri ile Denetim Grup Başkanlığı arasındaki koordinasyonun ve iletişimin sağlıklı bir şekilde işlemesini gözetir.

Üyeleri;

- Betül Ebru Edin / Başkan
- Deran Taşkıran / Üye

Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi:

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek 2025 yılı içerisinde Yönetim Kurulu tarafından sağlanmıştır. Komiteler, faaliyetleri ile ilgili ihtiyaç gördükleri konularda ilgili yöneticileri toplantılarına davet etmiş ve görüşlerinden faydalanmıştır. Yapılan komite toplantıları sonucunda hazırlanan raporları ise Yönetim Kurulu'nun görüş ve bilgilerine sunulmuştur. Söz konusu raporlar Yönetim Kurulunca değerlendirilerek ilgili aksiyonlar alınmıştır. Şirket Yönetim Kurulu'nun 26.03.2025 tarihli kararda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirebilmesi için kurulmuş olan Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 2024 yılındaki çalışmalarına istinaden, söz konusu komitelerin Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi çalışma esasları uyarınca gerçekleştirmeleri gereken görev ve sorumluluklarını yerine getirdikleri ve SPK ve TTK düzenlemelerine uygun olarak etkin şekilde çalıştığı değerlendirilmiştir.

Olağan Genel Kurul Toplantılarına İlişkin Bilgiler

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.Özet olarak aşağıdaki kararlar alınmış olup, kararların tamamını içeren Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazır Bulunanlar Listesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde paylaşılmıştır.

- Yönetim Kurulu tarafından sunulan Yıllık Faaliyet Raporu ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından sunulan denetim raporu okunmuş, müzakere edilmiş ve kabul edilmiştir.
- 2024 Yılı Bilanço ve Kar/Zarar Tablosu okunmuş, müzakere edilmiş ve onaylanmıştır.
- Yönetim Kurulu Üyeleri ibra edilmiştir.
- 2024 faaliyet yılı için dağıtılabilir kâr bulunmadığından, 2024 yılı net dağıtılabilir dönem kârı dağıtılmamasına karar verilmiştir.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler için yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiştir.
- 2025 yılında Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ödenecek ücretlerin görüşülmüştür ve onaylanmıştır.
- Denetçinin ibrası genel kurul tarafından kabul edilmiştir.
- Yeni denetçi seçimi gerçekleştirilmiştir.
- Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 7. maddesinin tadilinin görüşülerek Genel Kurul'un onayına sunulması,
- İş Etiği ve Davranış Kuralları Yönetmeliğinin pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.
- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, 2024 yılı içerisinde Şirket tarafından üçüncü kişiler lehine verilmiş olan teminat, rehin, ipotek ve kefaletler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.
- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası kapsamında Şirket'in 2024 yılında yaptığı bağış ve yardımlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiştir ve 2025 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmiştir.
- Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde belirtilen işlemlerin ifası için gerekli izin verilmiştir.

30 Mayıs 2025 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan kararlar, Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 3 Haziran 2025 tarihinde tescil edilmiştir.

Olağanüstü Genel Kurul Toplantılarına İlişkin Bilgiler

Şirketin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı gündemi görüşmek ve karara bağlamak üzere 15.12.2025 Pazartesi günü, saat 10:00'da Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144-146 Çankaya/Ankara adresinde yapılmış olup., özet olarak aşağıdaki kararlar alınmıştır.

- Şirketimiz tarafından Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak hazırlanan 01.01.2025 – 30.09.2025 ara hesap dönemine ait finansal tablolar (ve cari dönem ile karşılaştırma maksadıyla yer verilen, 31.12.2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolar da dahil) uyarınca, 31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in "Geçmiş Yıllar Kârı" hesabındaki tutar 2.322.586.122 TL'dir. Yönetim Kurulumuz tarafından "Geçmiş Yıllar Kârı" hesabından ekteki Kar Dağıtım Tablosunda belirtildiği şekilde kar dağıtılmasına ve kar dağıtımının 31 Aralık 2025 tarihine kadar gerçekleştirilmesi hususları Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.
- Yönetim Kurulumuzun 18.07.2025 tarihli toplantısında, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanacak raporların 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin sürdürülebilirlik denetimi için PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin seçilmiştir ve Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.
- Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanan ve zorunlu sürdürülebilirlik güvence denetimine tâbi tutulan 2024 yılına ilişkin Sürdürülebilirlik Raporu pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.
- Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan Sürdürülebilirlik Komitesi ve komitenin çalışma esasları hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiştir.
- Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Bilgi Güvenliği Politikası'nın pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Genel kurulda alınan kararlar arasında Ankara Ticaret Sicili tarafından tescil edilecek herhangi bir karar bulunmaması sebebi ile Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne genel kurulun sicil kayıtlarına alınmasına ilişkin başvuru gerçekleştirilmiştir. Yapılan başvuru neticesinde genel kurul toplantı tutanağı sicil kayıtlarına alınmıştır.

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

Şirketimizin 2025 yılında gerçekleştirilen olağan ve olağanüstü genel kurulunda alınan kararlar 2025 yılında uygulanmıştır. Şirketimizin halka açılırken yayınlamış olduğu Fiyat Tespit Raporunda yer alan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin hazırlanan raporlarımız KAP'ta ve internet sitesinde yayınlanmaktadır.

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 dağıtımını 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.
 - 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.

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

iii. Sektörel Bilgiler

Küresel Gayrimenkul Görünümü ve Ana Eğilimler

Küresel gayrimenkul sektörü, sıkı finansman koşullarının ve yüksek sermaye maliyetlerinin etkisiyle daha seçici bir yatırım ortamında faaliyet göstermektedir. İşlem hacimleri sınırlı seyrederken, sermaye akışının büyük ölçüde istikrarlı nakit akışı sağlayan, operasyonel olarak etkin yönetilen ve uzun vadeli değerini koruyabilecek varlıklara yöneldiği görülmektedir. Emerging Trends in Real Estate® Europe 2025 (PwC & Urban Land Institute – ULI) raporu, sürdürülebilirlik, enerji verimliliği ve karbon azaltımı başlıklarının artık yalnızca düzenleyici uyum alanları olarak değil; doğrudan değerlendirme, finansmana erişim ve likidite üzerinde etkili olan temel faktörler haline geldiğini ortaya koymaktadır. Enerji performansı zayıf ve çevresel gerekliliklere uyum sağlayamayan varlıkların, artan sermaye harcaması ihtiyacı ve sınırlı finanse edilebilirlik riskiyle karşı karşıya kaldığı vurgulanmaktadır. Bu dönemde yatırımcı davranışları belirgin biçimde “flight to quality” yaklaşımı doğrultusunda şekillenmiş; iyi lokasyonlu, güçlü kiracı profiline sahip ve operasyonel kabiliyeti yüksek varlıklar belirsiz ekonomik ortamda göreceli olarak daha fazla tercih edilmiştir. Pasif mülk sahipliği yaklaşımı yerini, aktif varlık yönetimi, maliyet kontrolü ve operasyonel verimliliği merkeze alan modellere bırakmıştır.

Avrupa ve Birleşik Krallık genelinde değerlendirmeler, yüksek inşaat ve finansman maliyetleri nedeniyle yeni arzın sınırlı kaldığını; bu durumun prime varlıklarda kira seviyelerini ve göreceli performansını desteklediğini göstermektedir.

Türkiye Gayrimenkul Pazarı – Genel Görünüm

Türkiye’de gayrimenkul pazarı, sıkı finansal koşulların ve yüksek faiz ortamının etkisi altında şekillenmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından uygulanan para politikası çerçevesinde yıl boyunca sıkı duruş korunmuş; yılın son çeyreğine doğru enflasyon görünümünde sağlanan kademeli iyileşme ile birlikte politika faizinde sınırlı gevşeme adımları atılmıştır. Bu gelişmeler, finansal istikrarın güçlendirilmesine yönelik beklentileri desteklemiştir. Makroekonomik politikaların öngörülebilirliğinin artması ve sıkı para politikasının etkisiyle Türkiye’nin risk algısında belirgin bir iyileşme gözlenmiştir. Türkiye’nin Credit Default Swap (CDS) primi yıl içerisinde kademeli olarak gerileyerek son yılların daha düşük seviyelerine yaklaşmış; bu durum ülke risk priminin düşmesine ve uluslararası yatırımcı algısının görece iyileşmesine katkı sağlamıştır. CDS seviyelerindeki gerileme, gayrimenkul dahil olmak üzere sermaye yoğun sektörlerde orta vadeli finansman koşullarına ilişkin beklentileri olumlu yönde etkilemiştir. Bu makroekonomik çerçeve içerisinde gayrimenkul pazarı, yeni proje geliştirme faaliyetlerinin sınırlı kaldığı; buna karşılık mevcut varlıkların performansının daha çok lokasyon, varlık kalitesi ve işletme kabiliyeti üzerinden ayrıştığı bir yapıda ilerlemiştir. Sektör genelinde nicelikten ziyade nitelik ön plana çıkmış; güçlü nakit akışı sağlayabilen, maliyetlerini etkin yöneten ve operasyonel esnekliğe sahip varlıklar görece daha dayanıklı bir performans sergilemiştir.

Perakende (Alışveriş Merkezleri) Pazarı Görünümü

Alışveriş merkezleri pazarı, yüksek enflasyon ve maliyet baskılarına rağmen ticari gayrimenkul segmentleri arasında göreceli dayanıklılığını koruyan alanlardan biri olmuştur. Bununla birlikte sektör performansı, ziyaretçi hacminden ziyade ciro kalitesi, metrekare verimliliği ve operasyonel yönetim üzerinden ayrılmıştır.

Cushman & Wakefield – Turkey Retail MarketBeat Q3 2025 raporuna göre, alışveriş merkezlerinde nominal ciro artışı devam ederken, ziyaretçi sayılarındaki artış sınırlı ve yatay bir seyir izlemiştir. Bu görünüm, büyümenin önemli ölçüde fiyat etkisi ve ürün karması üzerinden gerçekleştiğini; hacim bazlı genişlemenin sınırlı kaldığını ortaya koymaktadır. Artan kira seviyeleri, işletme giderleri, enerji maliyetleri ve mağaza yatırım (fit-out) harcamaları, perakende markalarının büyüme stratejilerini yeniden şekillendirmiştir. Bu dönemde birçok marka yeni mağaza açılışlarını sınırlamış; mevcut mağaza ağlarının performansını artırmaya, lokasyon bazlı verimliliği ve mağaza başına kârlılığı önceliklendirmeye yönelmiştir. Bu eğilim, merkezi lokasyonlu, erişilebilirliği yüksek ve güçlü kiracı karmasına sahip alışveriş merkezlerinin sektörde pozitif ayrışmasını sağlamıştır. İş Yatırım – Gayrimenkul Sektör Raporu (15.12.2025), alışveriş merkezlerinde performansın büyük ölçüde fiyat etkisiyle desteklendiğini; ziyaretçi trafiği tarafında ise sınırlı bir zayıflama gözlemlendiğini ortaya koymaktadır. Bu durum, metrekare verimliliği, kira–ciro dengesi ve kiracı karması optimizasyonunun önemini daha da artırmıştır.

Alışveriş merkezlerinde öne çıkan yapısal eğilimler şu şekilde özetlenebilir:

- Yeme-içme, eğlence ve hizmet alanlarının payının artması
- Deneyim odaklı konseptlerin güçlenmesi ve ziyaret süresinin uzaması
- Enerji ve işletme maliyetlerinin daha etkin yönetilmesi
- Esnek ve kısa dönemli kiralama modellerinin yaygınlaşması

Ofis Pazarı Görünümü

Ofis pazarı, yapısal dönüşüm sürecini sürdürmektedir. Hibrit ve esnek çalışma modellerinin kalıcı hale gelmesi, ofis talebinin daha seçici bir yapıya bürünmesine neden olmuştur. Cushman & Wakefield – Turkey Office MarketBeat raporları, yeni ofis arzının sınırlı kaldığını; talebin büyük ölçüde A sınıfı, deprem yönetmeliğine uygun ve enerji verimliliği yüksek binalarda yoğunlaştığını göstermektedir. Kiracılar, hazır kullanıma sahip (“plug & play”), operasyonel maliyetleri öngörülebilir ve teknik altyapısı güçlü ofis alanlarını tercih etmektedir. Bu durum, nitelikli ofis stokunun kira seviyelerini desteklerken; eski ve teknik olarak yetersiz binaların rekabet gücünü zayıflatmaktadır.

Konut Pazarı Görünümü

Konut pazarı, ticari gayrimenkul segmentlerinden farklı dinamiklere sahip olup yüksek kredi faizleri ve sınırlı finansmana erişim nedeniyle daha dengeli bir seyir izlemektedir. Konut satışlarında ipoteksiz işlemler ağırlığını korurken, talep büyük ölçüde ertelenmiş ihtiyaçlardan ve yatırım amaçlı alımlardan beslenmektedir. Yeni konut arzı tarafında ruhsat ve izin süreçleri sınırlı seyrederken, artan maliyetler ve finansman koşulları yeni proje geliştirme iştahını baskılamaktadır. Bu durum, orta vadede arz–talep dengesinin hassasiyetini artırabilecek bir yapı oluşturmaktadır.

Küresel ve Türkiye İçin Beklentiler

Önümüzdeki döneme ilişkin beklentiler, küresel ölçekte temkinli iyimserlik çerçevesinde şekillenmektedir. Uluslararası danışmanlık kuruluşları, finansman koşullarında kademeli bir normalleşme ihtimaline işaret ederken; bu sürecin hızlı ve homojen bir toparlanmadan ziyade seçici bir iyileşme şeklinde gerçekleşmesini öngörmektedir. Avrupa ve Birleşik Krallık'ta yeni arzın sınırlı kalmaya devam etmesi, prime perakende varlıkları ve yüksek kaliteli ofis binalarını desteklemeyi sürdürebilir. ESG, enerji verimliliği ve iklim risklerinin değerlendirme ve finansman kararlarında daha güçlü şekilde belirleyici olması beklenmektedir. Türkiye'de ise gayrimenkul sektöründe performansın; operasyonel mükemmeliyet, maliyet yönetimi, enerji verimliliği yatırımları ve varlık kalitesi üzerinden şekillenmeye devam etmesi öngörülmektedir. Alışveriş merkezleri ve nitelikli ofis varlıklarının, güçlü işletme kabiliyetleri sayesinde sektörde görece daha dayanıklı kalması beklenmektedir.

iv. Şirket Faaliyetleri ve Yatırımları

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 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 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 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. 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 Aralık 2025 dönemi 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 sertifikaya 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 yayımlanmıştır.
- 24.02.2025 tarihi itibarıyla, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin portföyünde yer alan varlıkların 31.12.2024 tarihli değerlendirme raporları şirket kurumsal web sitesinde yayımlanmıştır. (<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 yayımlanmıştır."
- 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 yayımlanmıştır.
- 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 yayımlanmıştır. 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 güncellemenin 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.

- Şirket'in 04.11.2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 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 Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin ("Birleşme ve Bölünme Tebliği") hükümleri çerçevesinde; %100 bağlı ortaklığı olan, Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 240058 ticaret sicil numarası ile kayıtlı 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 Şirket bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşmesine ve ilişkin SPK başvurusu 4.11.2025 tarihinde yapılmıştır. Bu kapsamda, 04.11.2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.01.2026 tarihli değerlendirmesi sonucunda olumlu karşılanmıştır ve Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 16.01.2026 tarihinde tescil edilmiştir.
- Şirket Yönetim Kurulu, 18.11.2025 tarihli toplantısında; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından sürdürülebilirlik alanında bağımsız denetim faaliyeti göstermek üzere yetkilendirilmesi şartı ile KGK tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanacak raporun zorunlu sürdürülebilirlik güvence denetimi dâhil ancak bununla sınırlı olmamak üzere ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere Şirketimizin 01.01.2025 – 31.12.2025 faaliyet dönemi için DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin (Deloitte) görevlendirilmesine karar verilmiş ve bu görevlendirme 15 Aralık 2025 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da onaylanmıştır.
- Şirket Yönetim Kurulu, 18.11.2025 tarihli toplantısında Bilgi Güvenliği Politikası kabul edilmiş olup 15 Aralık 2025 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Şirket Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı gündemini görüşmek ve karara bağlamak üzere 15.12.2025 Pazartesi günü, saat 10:00'da Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144-146 Çankaya/Ankara adresinde yapılmıştır. Genel kurulda alınan kararlar arasında Ankara Ticaret Sicili tarafından tescil edilecek herhangi bir karar bulunmaması sebebi ile Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne genel kurulun sicil kayıtlarına alınmasına ilişkin başvuru gerçekleştirilmiştir. Yapılan başvuru neticesinde genel kurul toplantı tutanağı sicil kayıtlarına alınmıştır.
- Şirket tarafından Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak hazırlanan 01.01.2025 – 30.09.2025 ara hesap dönemine ait finansal tablolar (ve cari dönem ile karşılaştırma amacıyla yer verilen, 31.12.2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolar da dahil) uyarınca, 31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in "Geçmiş Yıllar Kârı" hesabındaki tutar 2.322.586.122 TL'dir. Yönetim Kurulu tarafından "Geçmiş Yıllar Kârı" hesabından Kar Dağıtım Tablosunda belirtildiği şekilde kar dağıtılmasına ve kar dağıtımının 31 Aralık 2025 tarihine kadar gerçekleştirilmesi hususları Genel Kurul tarafından onaylanmıştır. 22.12.2025 itibarıyla pay sahiplerine yapılacak kar dağıtım işlemi tamamlanmıştır.

v. Risk Yönetimi, İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

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 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 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.

vi. 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.Ő.	Akaretler	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Ticaret A.Ő.	Altunizade	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Ayazağa Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.	Ayazağa	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.	Bakırköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Bahariye Gayrimenkul Yatırım İnŐ. Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.	Bahariye	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis
Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ő.	Bostancı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&Okul
Cevizli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.	Cevizli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.	Esentepe	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.	Kabataş	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.	Kozyatağı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ő.	Kurtköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ő.	Mel3	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Rönesans Yönetim A.Ő.	ROY	Türkiye, Ankara	Varlık Yönetimi	Yönetim
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.	Salacak	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Selimiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.	Selimiye	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.	Tarabya	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.-Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ő. İŞ Ortaklığı	Salacak-RGY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.-Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ő. Adi Ortaklığı	Kabataş-RGY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Yakacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ő.	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.Ő.	Feriköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Tic. A.Ő.	Kandilli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa

Etkin sahiplik ve oy kullanma hakkı oranları

Bağlı Ortaklıklar	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 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
Kurtköy (*)	100,00	50,00	100,00	50,00
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, 28 Kasım 2025 tarihinde Kurtköy Gayrimenkul'ün diğer %50 hisselerinin 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	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Feriköy	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Kandilli	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00

vii. 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/IFRS") 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)	31.12.2025	31.12.2024
Toplam varlıklar	198.720.840	160.957.306
Özkaynaklar	132.987.199	117.233.004
Toplam yabancı kaynaklar	65.733.641	43.724.302
Toplam yabancı kaynak/ Toplam kaynaklar (%)	49%	37%
Net finansal borç	26.876.633	19.275.230
Net finansal borç/ Aktif toplamı	14%	12%

Bin (TL)	31.12.2025	31.12.2024
Hasılat	12.640.315	10.762.993
Satışların maliyeti	(3.799.730)	(3.284.924)
Brüt kar	8.840.585	7.478.069
Faaliyet karı	14.075.846	8.194.585
Net dönem karı	16.306.362	6.133.725
Brüt kar/ Hasılat (%)	70%	69%
Faaliyet karı/ Hasılat (%)	111%	76%
Net kar/ Hasılat (%)	129%	57%

Bin TL	31.12.2025	31.12.2024
Grup'un konsolide yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	174.381.929	128.691.260
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	8.292.430	28.736.087
Brüt Varlık Değeri	182.674.359	157.427.347

Bin TL	31.12.2025	31.12.2024
Grup'un konsolide kira gelirleri	9.747.688	8.111.209
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kira gelirleri	425.971	1.497.034
Düzeltilmiş Kira Geliri	10.173.659	9.608.242

Oran	Hesaplama Yöntemi	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,73	0,83
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç) / Toplam Aktifler	0,33	0,27
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç) /Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	0,25	0,20
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	0,88	0,81
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Toplam Satışlar	0,70	0,69
Faaliyet Kar Marjı	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	1,11	0,76
Net Kar Marjı	Net Kar / Satışlar	1,29	0,57

Finansal değerlendirme

Aralık 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 oranı, 2023 yılında ortalama %97,3'e, 2025 yılında ise %99,2'ye yükselerek tüm zamanların en yüksek doluluk oranına ulaşmıştır.

Geçtiğimiz 12 ay içinde RGY kiracıları, cirolarını ortalama %38 oranında artırarak aynı dönem için %35 olan TÜFE'yi ve sektör ortalaması olan %25'i geride bırakmıştır.

Şirketimizin toplam varlıkları 31 Aralık 2024'e göre %24 artış göstererek 199 Milyar TL'ye yaklaşmıştır. Brüt varlık değeri ise 182.674 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt varlık değerleri (yatırım amaçlı gayrimenkuller) toplam düzeltilmiş varlıkların %92'sini oluşturmaktadır.

Özkaynakların varlıklara oranı %67 iken, net finansal borcun varlıklara oranı %12'den %13'e yükselmiştir. Şirketin 31 Aralık 2024 tarihinde 19.275 Milyon TL olan net borcu 7.601 Milyon TL artarak 31 Aralık 2025 tarihinde 26.876 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla net dönem karı 16.228 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansal borçlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borçları 33.780 milyon TL'dir. İlgili tutarın %14'ü kısa vadeli, %86'sı ise uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır. Toplam finansal borcun tamamı banka kredilerinden oluşmaktadır. Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 27 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, 2025 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin faaliyetlerinin olağan akışında sürekliliğini sağlamak ve iyileştirmek adına 448 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.

viii. Sürdürülebilirlik ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları

1) Sürdürülebilirlik

Rönesans Holding, kuruluşundan bu yana dünyanın en büyük 10 inşaat şirketi arasında yer alma vizyonu ile adım adım büyürken, çalışanları ve toplum için değer yaratma misyonu ile hareket etmektedir. Değerler ışığında daha iyi bir gelecek yaratmak için sürdürülebilirliği Yönetim Kurulu seviyesinde sahipleniyor, tüm faaliyetlere sosyal ve çevresel sorumlulukların bilinciyle yön veriyor, bu kapsamda ulusal ve uluslararası otoriteler tarafından kabul görmüş örnek proje ve uygulamaları hayata geçirmeye devam ediyor.

2015 yılında BM Küresel İlkeler Sözleşmesi'ni imzalanmasının ardından Rönesans Holding Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarını tüm faaliyetlerinde öncelikleri arasına almakta ve uygulamaktadır.

Tüm paydaşlar için önem teşkil eden sürdürülebilirlik konularının görüşülmesi ve bildirimlerinin alınabilmesi için dış paydaşlar ile iletişim çalışmaları gerçekleştirilmektedir.

Rönesans Holding sürdürülebilirlik önceliklerini gözden geçirme ve güncellemek amacıyla gerçekleştirdiği çevrim içi sürdürülebilirlik performans değerlendirme ve önceliklendirme anketi çalışmalarında iç paydaş (şirket yöneticileri, çalışanlar ve Holding ortakları arasında yer alan IFC temsilcileri) ve dış paydaş (finansman kuruluşları ve müşteriler) beklentileri göz önünde bulundurulmuştur.

Sürdürülebilirlik çalışmaları, komiteye bağlı çalışma grupları tarafından entegre bir şekilde yürütülür ve çalışma gruplarından çıkan öneri ile kararlar Yönetim Kurulu Üyesi'ne raporlanır. Rönesans Holding öncelikli sürdürülebilirlik konuları aşağıda listelenmiştir.

Doğru İş Yapımı

Etik ve Uyum
Risk ve Fırsat Yönetimi
Dijitalleşme
Sorumlu Tedarik Zinciri

Sosyal Etki Sağlamak

Kurumsal Sorumluluk
Kültürel Mirasa Katkı
Yerel Halk İle İlişkileri

İnsanı Odağa Almak

Çalışan Hakları ve Memnuniyet
Fırsat Eşitliği, Çeşitlilik ve Kapsayıcılık
Yetenek Yönetimi ve Gelişim
İş Sağlığı ve Güvenliği

Çevresel Etkiyi Azaltmak

Enerji ve Emisyon Yönetimi
Atık ve Su Yönetimi
Biy çeşitlilik
Mühendislik ve AR-GE
Çevre Dostu Malzeme Kullanımı

Rönesans Holding'de merkezdeki Sürdürülebilirlik Komitesine bağlı olarak grup şirketleri olarak Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş seviyesinde de sürdürülebilirlik çalışmaları yürütülmektedir.

Kurumsal Sorumluluk Faaliyetleri

Şirketimiz, sürdürülebilirlik öncelikleri doğrultusunda, kurumsal sorumluluk faaliyetlerine büyük önem vermektedir. Bu amaçla, Rönesans Eğitim Vakfı'na yaklaşık 77 milyon TL'ye yakın bağış yapılmıştır. Vakfın önceliği; gençlerin ve çocukların eğitimleri ile kişisel gelişimlerini destekleyici faaliyetler yürütmektir.

2023 yılında gerçekleşen Kahramanmaraş depreminde, deprem bölgesine yönelik gerçekleştirdiğimiz sosyal projelerimiz, sürdürülebilir kalkınmayı destekleme vizyonumuzun önemli bir parçasıdır. Kadınların beceri geliştirme programlarına erişimini artırıyor, yerel ekonomileri destekleyecek projeler geliştiriyoruz. TOBB Kahramanmaraş Kadın Girişimciler Kurulu iş birliği ile depremden etkilenen kadın girişimcilerin katılımıyla düzenlenen alışveriş şenliği açılışını gerçekleştirdik. Toplamda 32 stanttan oluşan bu etkinlikte, kadın girişimciler tarafından üretilen el emeği ürünlerin tanıtımı ve satışı yapıldı.

26 Nisan 2024 tarihinde gerçekleştirdiğimiz halka arz sürecimizle, sürdürülebilir büyüme yolculuğumuzu daha geniş bir yatırımcı kitlesiyle paylaşarak, finansal sağlamlığımızı pekiştirdik.

RGY tarafından katkı sunulan Rönesans Eğitim Vakfı (REV) destek projeleri kapsamında, 2025 yılında çalışan personelden gönüllü destek alınmıştır. Bu projeler arasında Eğitime Destek Ver!, Gelecek Kütüphanesi Kitap Kumbarası ve İyilik Kumbarası yer almaktadır.

Eğitime Destek Ver! ve İyilik Kumbarası projeleri ile eğitim-öğretim dönemlerinin başında ihtiyaç tespiti yapılan okullarda, her bir öğrenci için özel olarak hazırlanan hediyeler (kırtasiye setleri, kışlık giysiler, personel ile toplanan yılbaşı hediyeleri) paketlenmekte ve bölgedeki AVM'lerde çalışan personelin gönüllü desteğiyle çocuklara dağıtılmaktadır. Ayrıca çocuklarla çeşitli etkinlikler gerçekleştirilmektedir.

Gelecek Kütüphanesi Kitap Kumbarası projesi kapsamında ise AVM'lere yerleştirilen kitap kumbaraları aracılığıyla yıl boyunca toplanan kitaplar, kumbaraların doluluk oranlarına bağlı olarak REV tarafından belirlenen adreslere gönderilmektedir.

REV ve RGY iş birliğiyle yürütülen bu projeler uzun soluklu olup, gönüllü personel desteğiyle gerçekleştirilmektedir.

Sürdürülebilir Gelişme İlkesi

RGY, topluma daha fazla katkıda bulunmak amacıyla uzun yıllardır çevre dostu bir gayrimenkul stratejisi izlemektedir. RGY, mimari tasarımın başlangıcından geliştirme sürecine kadar ve varlıklarının sürekli bakımları da dahil olmak üzere sürdürülebilir kalkınma ilkesini benimsemektedir.

İnsan Kaynakları Yaklaşımı

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.; nitelikli, motivasyonu ve bağlılığı yüksek çalışanlardan oluşan yetkin bir organizasyon yaratarak vizyon, misyon ve stratejileri doğrultusunda tüm bağlı ortaklıklarının hedeflenen performans ve karlılığa ulaşmasını hedeflemektedir. Bu hedef doğrultusunda insan kaynakları politikalarının temel ilkeleri şunlardır: • Stratejileri merkezi, politikaları bağlı ortaklıkların özel ihtiyaçlarına göre yerel olarak belirlemek,

- Çevik, dayanıklı ve proaktif bir organizasyon yapısı kurmak,
- Organizasyonel verimliliği arttırmak,
- Karşılıklı güven ve saygının hâkim olduğu, iletişim kanallarının açık ve şeffaf olduğu bir çalışma ortamını yaratmak,
- Yüksek çalışan bağlılığını ve performansını teşvik etmek,
- Koşullara bağlı olarak değişen ve gelişen trendleri takip ederek insan kaynakları stratejilerini ve politikalarını sürekli gözden geçirmek, güncellemek,
- Kalite politikalarına, standartlarına uygun ve İSG politikasına duyarlı yaklaşım sergilemek.

İşe alım süreci

İşe alım süreçlerinde, Grubun hedef ve ilkelerine, kurum kültürüne ve görevin gerektirdiği yetkinliklere sahip adayları seçmek ve yerleştirmek amaçlanmaktadır. Bu öncelikler doğrultusunda işe alım sürecinde, yetkinlik bazlı mülakatlar, kişilik envanterleri gibi araçları kullanılmaktadır.

Eğitim, gelişim ve kariyer yönetimi

Çalışanların ve organizasyonun geliştirilmesi ve güçlendirilmesi için ihtiyaç duyulan alan ve konularda Şirket içi ve Şirket dışı eğitim ve gelişim faaliyetleri desteklenmektedir. Çalışanların yetkinlikleri artırılmakta, kendilerine terfi veya yataç olarak ilerleyebilecekleri kariyer imkânları sunulmaktadır.

Performans Yönetimi

Uygulanmakta olan performans yönetim sistemiyle, Grubun hedefleriyle, çalışanların kişisel hedeflerinin bütünleştirilmesi, kişisel başarının desteklenmesi, çalışanların performanslarını objektif bir şekilde değerlendirerek performanslarının en üst noktaya taşınması ve potansiyellerinin ortaya çıkarılması amaçlanmaktadır.

Çevre ve Enerji Yönetimi

Grupta, ISO 14001:2015 Çevresel Yönetim Sistemleri Standardı ve ile tam uyum içerisinde olmaya özen gösterilmektedir. ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi'nin yanı sıra, ulusal ve uluslararası standartlar ve iyi uygulamaları göz önünde bulundurarak Çevre ve Sürdürülebilirlik politikaları tanımlayarak, çalışanlara ve üçüncü taraflara duyurulmuştur. Projelerin potansiyel çevresel ve sosyal etkilerini tahmin etmeye, değerlendirmeye, olumsuz etkileri önlemeye, azaltmaya, düzeltmeye, dengelemeye veya telafi etmeye yönelik Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirme çalışması (ÇSED) yapılmaktadır. Enerji tarafında, ISO 50001:2018 sertifikasına sahip olarak LED dönüşümleri ve yenilenebilir enerji üretim hedefleri gibi çalışmalarla enerji tüketimimizi azaltmayı hedefliyoruz. Sorumluluğumuzun olduğu ortak alanlarda enerji tüketimlerini dengelemek ve daha fazlasını yeşil kaynaklardan üretmek önceliklerimiz arasındadır. Bu kapsamda, birim inşaat alanı başına ortak alan enerji tüketimimizi 2017 yılına göre %60,4 oranında azaltmayı başardığımızı gururla belirtiriz. 2026 yılında ise ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi ve ISO 46001 Su Yönetim Sistemi kurulumlarını tamamlamayı hedefliyoruz.

BREEAM In-Use Sertifikasyonu

RGY portföyünde yer alan 12 alışveriş merkezi ve 3 ofis binası, uluslararası sürdürülebilirlik değerlendirme sistemi BREEAM In-Use kapsamında "Outstanding" (Olağanüstü) seviyesinde sertifika almaya hak kazanmıştır. Türkiye'de bu seviyeye ulaşan toplam 15 varlığın tamamı şirket portföyünde yer almaktadır.

Söz konusu sertifikasyon, enerji ve su tasarrufu başta olmak üzere çevresel sürdürülebilirlik kriterlerini en yüksek seviyede karşılayan, akıllı ve yeşil bina tasarımlarımızın bir göstergesi olup, portföyümüzdeki varlıkların uluslararası standartlarda çevre dostu bir yaklaşımla yönetildiğini tescillemektedir.

Karbon Ayak İzi Hedefi

2023'e göre kapsam 1 ve 2 emisyonumuzu %2 azaltma hedefimizi IREC sertifikasıyla birlikte %88,80 olarak gerçekleştirdik, aynı dönem ve kapsam için karbon emisyonumuzu %94,70 oranında azaltmış olduk. 2025 yılı sonunda 2017 yılına göre birim inşaat alanı başına ortak alan elektrik tüketimimiz ve buna bağlı karbon emisyonumuz %60,4 oranında azalmıştır. Bu azaltım miktarı da yaklaşık 22.509 t-CO2 eşdeğerine karşılık gelmektedir.

Atık Yönetimi

Rönesans Gayrimenkul'de AVM ve ofis projelerimizin gayrimenkul yönetim süreçlerini yönetirken; atık yönetimini, etkin kaynak yönetimiyle bütüncül bir şekilde ele almaktayız. Etkin kaynak yönetimini sağlayabilmek ve döngüsel ekonomiye katkıda bulunabilmek adına yaşam döngüsü yaklaşımını esas almaktayız. Projelerimizde kullanılan malzemelerin üretimden bertarafa kadar olan süreçte çevresel etkilerini, kaynak verimliliğini ve atık oluşum düzeyini dikkate alarak çevresel düzeyde sorumluluklarımızı yerine getirmekteyiz.

Atık yönetimi ve döngüsel ekonomi süreçlerimizin merkezinde atık yönetim hiyerarşisine uygun hareket etmek yer almaktadır.

2030 yılına kadar atık yoğunluğunda %25 azalma sağlamayı hedeflemekteyiz. Hedefimizi sağlayabilmek adına atık yönetimimizi dijitalleşme ile entegre bir iş modeli olarak kurgulamaktayız.

Su Yönetimi

İklim değişikliği, nüfus artışı ve artan su talebi, Türkiye'nin su kaynakları üzerindeki baskıyı artırıyor. Su kaynaklarının etkin ve sürdürülebilir yönetimi bir zorunluluk haline gelirken, bu doğrultuda yayımlanan "Su verimliliği yönetmeliği" çerçevesinde Mavi Su Verimliliği Belgesi için çalışmalar gerçekleştirilecektir. Bu çalışmalar ile yasal uyumun sağlanmasının yanı sıra, kuruluşumuzun çevresel performansını güçlendirecek ve stratejik raporlama kalitesini arttıracaktır. 2025 yılında da bu çalışmaların altyapısı oluşturulmuş ve süreçler takip edilmeye başlanmıştır. 2026 yılı bu kapsamda tüm şirket genelinde Su Yılı olarak ilan edilmiş ve bu anlamda bir seferberlik başlatılmıştır.

Su tüketimini daha verimli hale getirebilmek için projelerimizde pek çok önleyici ve iyileştirici uygulamayı hayata geçirmekteyiz. Sulama zamanlarını optimize ederek yalnızca ihtiyaç duyulan anlarda su kullanımı sağlamaktayız. Mevcut kontrol noktalarının artırılması sayesinde su tüketiminde meydana gelebilecek ani değişimleri hızlıca tespit etmekteyiz.

Su sızıntılarının önlenmesi ve kayıpların ortadan kaldırılması için düzenli olarak bakım ve kontrol faaliyetleri yürütmekteyiz. Otomasyon sistemleri yardımıyla su depolarımızın kapasite ve taşkın seviyelerini kontrol altında tutmaktayız.

Biyçeşitlilik

Grupta, proje ve işletmelerinde öncelikli olarak biyoçeşitlilik ve ekosistem üzerindeki olumsuz etkileri ortadan kaldıracak şekilde planlama yapılmaktadır. Olumsuz etkileri ortadan kaldırmak mümkün olmadığında, olumsuz etkiyi en aza indirmek amaçlanmaktadır. Etkilenen topluluklar için habitatları veya ekosistemleri iyileştirmeye yardımcı olacak önlemler alınmaktadır.

Sürdürülebilirlik Raporlaması

Rönesans Gayrimenkul A.Ş 2024 yılında ilk TSRS ve ilk Sürdürülebilirlik Raporu'nu yayınlamış, 2025 yılı performansını ise ikinci kez TSRS raporu ve akabinde Entegre Faaliyet Raporu yayınlayarak açıklayacaktır.

2) Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Kurumsal Üyelikler

Rönesans Gayrimenkul Yatırım olarak sektör liderliğini sürdürürken yalnızca kendi başarımıza odaklanmamakta, aynı zamanda sektörel gelişime katkıda bulunmayı da bir sorumluluk olarak görmekteyiz. Bu kapsamda, sektörün saygın kuruluşlarına üyeliğimiz ile gayrimenkul sektöründeki gelişmeleri yakından takip etmekte, bilgi paylaşımında bulunmakta ve sektöre yön verecek karar mekanizmalarına aktif olarak katılım sağlamaktayız. Ayrıca, uluslararası platformlarda da etkin bir rol üstlenerek, küresel trendleri ve yenilikçi yaklaşımları takip etmekte, sektördeki en iyi uygulamaları öğrenmekte ve uygulamaktayız.

- Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği İktisadi İşletmesi (GYODER)
- Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD)
- International Council of Shopping Centers (ICSC)
- UN Global Compact üyesi ve BM Küresel İlkeler Sözleşmesi imzacısı

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum düzeyinin tespiti amacıyla, Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yürütülen çalışma sonucunda, notumuz 10 üzerinden 9,12 olarak belirlenmiştir.

	Pay Sahipleri	Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	Menfaat Sahipleri	Yönetim Kurulu	Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme Notu
Alınan Not	86,86	96,93	90,42	90,65	9,12

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ([KAP](#)) duyurulmaktadır. Gerekli durumlarda söz konusu raporlarda ilgili güncellemeler yapılmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı

Rönesans Gayrimenkul Yatırımları A.Ş., (Ticker: RGYAS) 26.04.2024 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış ve söz konusu tarihten bu yana Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemelerine tabidir. Şirket tarafından, SPK'nın 01.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde ("Tebliğ") yer alan ilkeler benimsenmektedir. Ayrıca Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine" başlıklı 14. Maddesinde, "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşmeye aykırı sayılır." denilmektedir. Şirket'in 2024 yılı içindeki Kurumsal Yönetim alanındaki çalışmaları, SPK'nın Kurumsal Yönetim ilkeleri ile söz konusu yeni düzenlemelerini içeren Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanuna dayanılarak hazırlanan tebliğler çerçevesinde yürütülmüştür. 2024 hesap döneminde Tebliğ uyarınca kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde 3. Grup Şirket olarak değerlendirilen Şirket, Kurul karar organınının 16.01.2025 tarih ve 2025/3 sayılı kararına göre 2025 yılından itibaren 1. Gruba dahil edilmiştir. Tebliğ kapsamında zorunlu olan tüm ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmıştır. Şirket zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne de tam uyum göstermeyi hedeflemekte ve ilgili gönüllü ilkelere henüz uygulanmayan ilkelere uyum sağlamak için çalışmalarına devam etmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nden, uygulaması zorunlu olmayan aşağıda belirtilen ilkelere henüz tam uyum sağlanamamakla beraber, menfaat sahipleri arasında ilgili ilkelere uyulmamasından kaynaklanan çıkar çatışması bulunmamaktadır.

1.3.10 numaralı ilkeye ilişkin olarak, 2024 yılına ilişkin bağışlar için üst sınır hakkında bilgi verilmiştir.

1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak, azlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamıştır. Yatırımcılardan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, Şirket tarafından genel en iyi uygulama örnekleri takip edilmekte ve yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi ise öngörülmemektedir.

2.1.4 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Şirket'in kurumsal internet sitesinin Türkçe kısımda yer alan bilgilerin büyük çoğunluğu İngilizce olarak da sunulmaktadır. Önümüzdeki dönemlerde sitenin İngilizce sunulan kısmının Türkçe kısmı ile tamamen aynı içeriğe getirilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

3.2.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak, çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmemiş olup, ileriki dönemlerde değerlendirilecektir.

3.2.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak, çalışanlarla ilgili bazı konularda bu gibi yöntemler kullanılmaktadır.

3.4.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak, müşteri memnuniyetine yönelik sistematik bir ölçüm sistemi bulunmamaktadır.

4.2.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Yönetim Kurulu Başkanı ve İcra Başkanı (Genel Müdür) ayrı kişiler olmakla beraber görev tanımlarını içeren bir şirket içi düzenleme bulunmamaktadır.

4.3.9 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Yönetim Kurulu Kadın üye oranı %50 olup, konuya ilişkin politika geliştirilmesi bu aşamada gündemde olmamakla birlikte izleyen yıllarda değerlendirilebilecektir.

4.4.7 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Yönetim Kurulu Üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin yönetim kuruluna önemli katkı sağlaması nedeniyle Şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu'nun etkin çalışmaları dikkate alınarak, kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmadığı değerlendirilen mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmemektedir.

4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca komitelerin başkanlarının bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmesi gerekliliği, oluşturulması gereken komite sayısı ve üyelerin bilgi birikimi ve tecrübeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadırlar. Birden fazla komitede görev alan üyeler, ilişkili konularda görev yapan komiteler arası iletişimi sağlamakta ve iş birliği imkânlarını artırmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bilgi birikimi ve deneyimlerinin katkısıyla verimli çalışmaları dikkate alınarak, mevcut komite yapısının etkin çalışmaya imkân sağladığı görülmekte olup yakın zamanda bir değişiklik ihtiyacı öngörülmektedir.

4.6.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Yönetim Kurulu seviyesinde performans değerlendirmesi amaçlı özel bir çalışma yürütülmemiştir olup, konu önümüzdeki dönemlerde değerlendirilecektir.

4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Olağan Genel Kurul'da, finansal tablo dipnotlarımızda ve faaliyet raporumuzda Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır. Kişisel bilgilerin gizliliği açısından önemli görülen konu hakkında piyasa uygulamaları yakından izlenmekte olup, yaygın uygulamaya paralel hareket edilmesi öngörülmektedir.

Kredi Derecelendirme Notu

JCR Eurasia Rating

Kredi derecelendirme kuruluşu JCR Eurasia Rating, Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu'nu 'A+' (tr) olarak teyit etmiş olup, görünümü ise 'Stabil'den 'Pozitif'e revize etmiştir.

Fitch Ratings

Fitch Ratings ("Fitch"), Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin "B" olan Yabancı Para Cinsinden Uzun Vadeli Kredi Notunu "BB-", görünümü ise 'Durağan' olarak yükseltmiştir.

ix. 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 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 uyumsuzluğu 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 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.

31 Aralık 2025				
	ABD Doları ('000)	Avro ('000)	TL ('000)	Toplam TL ('000)
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	3.500	567.415	82.756	28.860.709
- İpotekler	-	564.386	-	28.475.095
- Verilen teminat mektupları	3.500	3.029	82.756	385.614
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
- İpotekler	-	-	-	-
- Verilen teminat mektupları	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülebilmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	96.000	60	2.421.814
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	96.000	60	-
- İpotekler	-	-	-	-
- Kefalet ve garantiler (*)	-	96.000	60	2.421.814
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-	-
Toplam	3.500	663.415	82.816	31.282.523

x. Finansal tablolar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla şirket bilanço ve gelir tablosu şu şekildedir.

VARLIKLAR	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		10.887.806	6.503.876
Nakit ve nakit benzerleri	33	6.903.850	4.695.091
Finansal yatırımlar	28	2.292.676	58.855
Ticari alacaklar		964.821	863.788
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5-6	41.807	231.991
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	923.014	631.797
Diğer alacaklar		2.743	3.740
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5-7	11	59
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	2.732	3.681
Stoklar	8	6.099	2.404
Peşin ödenmiş giderler		374.652	617.824
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	5-9	154.636	474.946
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	220.016	142.878
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		3.512	2.513
Diğer dönen varlıklar	14	339.453	259.661
Duran varlıklar		187.833.034	154.453.430
Diğer alacaklar		2.726	2.471
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	2.726	2.471
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	7.204.763	21.247.974
Stoklar	8	4.293.936	3.682.687
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	174.381.929	128.691.260
Maddi duran varlıklar	11	191.663	189.017
Kullanım hakkı varlıkları		340.456	334.202
Maddi olmayan duran varlıklar		6.096	2.058
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		6.096	2.058
Peşin ödenmiş giderler	9	8.781	9.785
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	903.115	277.950
Diğer duran varlıklar	14	499.569	16.026
TOPLAM VARLIKLAR		198.720.840	160.957.306

KAYNAKLAR	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		6.296.080	7.833.204
Kısa vadeli borçlanmalar	27	-	250.479
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	27	4.006.196	4.398.240
Ticari borçlar		946.470	1.344.336
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	314.639	752.916
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	631.831	591.420
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	21.423	18.234
Diğer borçlar		472.220	1.255.707
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5-7	39.536	947.547
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	432.684	308.160
Türev araçlar	26	68.261	152.219
Ertelenmiş gelirler	9	447.387	73.556
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	221.272	288.691
Kısa vadeli karşılıklar		112.851	51.742
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	83.927	26.445
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	24	28.924	25.297
Uzun vadeli yükümlülükler		59.437.561	35.891.098
Uzun vadeli borçlanmalar	27	29.774.287	19.321.602
Diğer borçlar		2.950.616	2.890.658
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5-7	2.885.251	2.854.210
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	65.365	36.448
Ertelenmiş gelirler	9	36.679	1.472
Uzun vadeli karşılıklar		207.145	153.505
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	207.145	153.505
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	26.468.834	13.523.861
Toplam yükümlülükler		65.733.641	43.724.302
ÖZKAYNAKLAR			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		132.987.199	117.233.004
Ödenmiş sermaye	15	331.000	331.000
Sermaye düzeltme farkları	15	5.834.517	5.834.517
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(36.213)	(26.683)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(36.213)	(26.683)
Paylara ilişkin primler	15	16.411.919	16.411.919
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	932.236	851.989
Geçmiş yıllar karları		93.207.378	87.696.537
Net dönem karı		16.306.362	6.133.725
Toplam özkaynaklar		132.987.199	117.233.004
TOPLAM KAYNAKLAR		198.720.840	160.957.306

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2024
Hasılat	16	12.640.315	10.762.993
Satışların maliyeti (-)	16	(3.799.730)	(3.284.924)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		8.840.585	7.478.069
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(154.938)	(139.035)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(502.173)	(360.839)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	7.832.587	4.338.859
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(1.940.215)	(3.122.469)
ESAS FAALİYET KARI		14.075.846	8.194.585
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	10.023.168	5.001
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	88.530	174.081
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		24.187.544	8.373.667
Finansman gelirleri	20	1.839.442	1.415.663
Finansman giderleri (-)	20	(10.510.410)	(8.529.460)
Parasal kazanç	34	6.206.373	11.406.332
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI		21.722.949	12.666.202
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(5.416.587)	(6.532.477)
Dönem vergi gideri	22	(654.770)	(609.106)
Ertelenmiş vergi gideri	22	(4.761.817)	(5.923.371)
DÖNEM NET KARI		16.306.362	6.133.725
Pay başına kazanç	25	49,26	19,19

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

- Şirketimiz 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.
- Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin bütün aktif ve pasifleriyle birlikte bir bütün halinde devralınarak Şirket bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşmesine ilişkin onay SPK tarafından 9 Ocak 2026 tarihinde alınmış, 16 Ocak 2026 tarihinde ise birleşme işleminin tesciline ilişkin işlemler tamamlanmıştır.

EK-1

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket içi ve dışı yürüttükleri diğer görevleri

İpek Ilıcak Kayaalp

İpek Ilıcak Kayaalp 2014 yılından bu yana Rönesans Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Bu göreviyle beraber Rönesans Sağlık Yatırım Aynı zamanda Rönesans Eğitim Vakfı Yönetim Kurulu üyesidir.

Kamil Yanıkömeroğlu

Kamil Yanıkömeroğlu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve Rönesans Sağlık A.Ş.'nin yönetim kurullarında ve bahsedilen şirketlerin bağlı ortaklıklarının yönetim kurullarında kurul üyeliği görevini sürdürmektedir.

Özgür Canbaş

Özgür Canbaş, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. yönetim kurulundaki görevine ek olarak yine Rönesans Grubu'nun grup şirketlerinden olan Ceyhan Polipropilen Üretim A.Ş., Dapek Liman Hizmetleri A.Ş. ve Rönesans Liman Yatırımları A.Ş.'nin yönetim kurullarında görev almaktadır.

Sercan Yüksel

Sercan Yüksel, Rönesans Yatırım Grubu bünyesinde bulunan şirketlerin yönetim kurulu üyeliğini sürdürmektedir.

B. Ebru Edin

Ebru Edin, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. yönetim kurulundaki görevinin dışında halen Sürdürülebilir Kalkınma Derneği İstişare Kurulu Başkanlığını, İstanbul Kültür Sanat Vakfı (İKSV) ve Yüzde 30 Kulübü Yönetim Kurulu üyeliği görevleri ile farklı sektörlerde faaliyet gösteren çeşitli şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevlerini devam ettirmektedir.

Deran Taşkıran

Deran Taşkıran Housitive şirketinin kurucu CEO'su olarak görevine devam ederken, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile beraber Fleet Farm isimli perakende şirketinin de yönetim kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir.

Bağımsız üyeler dışındaki YK üyeleri Rönesans Holding bünyesinde faaliyet gösteren çeşitli şirketlerde yönetim kurulu üyeliği görevlerini yerine getirmektedir. Şirket'in ilişkili taraflarla ilgili aldığı yönetim kurulu kararlarında, söz konusu kararın ilgili üyelerin aynı zamanda yönetiminde bulunduğu şirketleri etkilemesi durumunda, bu üyeler ilgili yönetim kurulu kararına katılmamaktadır.

EK-2

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlığına İlişkin Beyanları

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen kriterler çerçevesinde “Bağımsız Üye” olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda:

(a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim, ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içerisinde önemli görev ve sorumlulukları üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığımı,

(b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri) olmadığımı, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

(c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebi ile üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

(d) Bağlı olduğum mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacak olduğumu,

(e) 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

(f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

(g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabilecek olduğumu,

(h) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

(i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı ve

(j) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

Betül Ebru EDİN

24/02/2025

EK-2

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlığına İlişkin Beyanları

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen kriterler çerçevesinde “Bağımsız Üye” olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda:

(a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim, ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içerisinde önemli görev ve sorumlulukları üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığımı,

(b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri) olmadığımı, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

(c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebi ile üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

(d) Bağlı olduğum mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacak olduğumu,

(e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

(f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabilecek olduğumu,

(g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

(h) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı ve

(i) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

Deran Taşkiran

24/02/2025

EK-3

Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin 25 Şubat 2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile kabul edilmiş olan 01.01.2025 - 31.12.2025 dönemine ilişkin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, N 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre düzenlenmiş ve bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları ve yönetim kurulu faaliyet raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı karar gereğince Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılan kurumsal yönetim uyum raporlamaları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.10.2020 tarihli ve 31262 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a) ile gereğince hazırlanan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'ne ilişkin uyum raporu tarafımızdan incelenmiş olup

Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde,

Finansal tablo, faaliyet raporu ve kurumsal yönetim uyum raporlamalarının önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama içermediğini veya açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

Yürürlükteki finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloların işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve Şirketin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.

Deran Taşkiran

Betül Ebru EDİN