

**RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023, 2022 ve 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Genel Kurulu'na

1. Görüş

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli konsolide finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Dikkat Çekilen Husus

Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesiyle ilgili düzeltmelerin yer aldığı Not 2.2'ye dikkatinizi çekeriz. Grup'un 1 Ocak -31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 hesap dönemlerine ait önceki konsolide finansal tablolarına ait denetim görüşü tarafımızca 13 Şubat 2023 tarihinde yayımlanmıştır. Not 2.2'te yer alan düzeltmeler sebebiyle denetim görüşümüzü yeniden sunuyoruz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>Dipnot 2.3'te belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %81 oluşturmakta olup toplam değeri 67,6 milyar TL'dir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır,- Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,- Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir,- Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir,- Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup'un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir,- Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,- Değerleme çalışmalarında kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir,- Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.



- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.


Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 20 Mart 2024

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	4
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	5
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6-7
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	8-108

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar		2.576.079	7.220.810	5.809.943
Nakit ve nakit benzerleri	34	1.597.606	1.788.710	4.228.374
Finansal yatırımlar	28	46.935	4.386.970	23.238
Ticari alacaklar		405.106	364.491	341.783
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5-6	91.845	43.781	27.670
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	313.261	320.710	314.113
Diğer alacaklar		2.160	5.381	1.589
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5-7	322	2.186	809
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	1.838	3.195	780
Türev araçlar	26	88.419	260.116	296.965
Stoklar	8	1.278	-	3.613
Peşin ödenmiş giderler	9	370.084	118.526	30.588
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	15.178	1.714	4.788
Diğer dönen varlıklar	15	49.313	294.902	457.553
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	29	-	-	421.452
Duran Varlıklar		81.179.409	69.204.699	62.662.202
Diğer alacaklar		2.236	5.622	67.015
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	2.236	5.622	67.015
Finansal yatırımlar		-	-	1.713.649
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	11.150.838	8.931.776	7.104.166
Stoklar	8	1.255.432	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	67.646.780	59.764.429	52.312.062
Maddi duran varlıklar	11	82.412	104.019	74.191
Kullanım hakkı varlıkları		179.531	166.629	166.969
Maddi olmayan duran varlıklar		1.469	1.279	2.004
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	12	1.469	1.279	2.004
Peşin ödenmiş giderler	9	8.018	14.300	39.818
Ertelenmiş vergi varlıkları	23	842.995	211.145	737.309
Diğer duran varlıklar	15	9.698	5.500	445.019
TOPLAM VARLIKLAR		83.755.488	76.425.509	68.472.145

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2022	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.323.839	16.936.253	2.024.612
Kısa vadeli borçlanmalar	27	530.691	-	1.995
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı		2.580.322	16.317.242	1.213.826
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	27	30.121	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	27	2.550.201	16.317.242	1.213.826
Ticari borçlar		453.620	396.300	247.806
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	133.045	227.271	103.462
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	320.575	169.029	144.344
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	16.575	17.052	15.103
Diğer borçlar		1.271.686	148.987	65.316
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5-7	1.086.285	112.111	36.501
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	185.401	36.876	28.815
Türev araçlar	26	135.138	-	328.785
Ertelenmiş gelirler	9	218.719	41.168	58.770
Dönem karı vergi yükümlülüğü	23	90.983	-	170
Kısa vadeli karşılıklar		26.105	15.504	18.278
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	15.152	7.687	7.210
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	24	10.953	7.817	11.068
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler	29	-	-	74.563
Uzun Vadeli Yükümlülükler		22.733.583	22.077.315	43.597.005
Uzun vadeli borçlanmalar	27	16.077.334	10.674.504	33.777.015
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		4.043.320	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		12.034.014	10.674.504	33.777.015
Ticari borçlar		40.462	59.127	109.918
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	40.462	59.127	109.918
Diğer borçlar		1.806.339	2.939.213	4.355.436
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5-7	1.784.196	2.914.514	4.326.921
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	22.143	24.699	28.515
Ertelenmiş gelirler	9	5.109	2.366	9.809
Uzun vadeli karşılıklar		84.889	17.270	12.870
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	84.889	17.270	12.870
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	4.719.450	8.384.835	5.331.957
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		22.733.583	22.077.315	43.597.005
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		55.698.066	37.411.941	22.850.528
Ödenmiş sermaye	16	303.717	303.717	303.717
Sermaye düzeltme farkları		2.936.952	2.936.952	2.936.952
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(9.128)	(10.697)	(2.518)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(9.128)	(10.697)	(2.518)
Hisse senedi ihraç primleri	16	5.605.159	5.605.159	5.605.159
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	455.922	455.922	458.173
Geçmiş yıllar karları		28.120.888	13.551.296	15.519.753
Net dönem karı		18.284.556	14.569.592	(1.970.708)
Toplam Özkaynaklar		55.698.066	37.411.941	22.850.528
TOPLAM KAYNAKLAR		83.755.488	76.425.509	68.472.145

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot Referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2022	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2021
		- Hasılat	17	5.010.863
- Satışların maliyeti (-)	17	(1.842.067)	(1.581.081)	(1.042.720)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		3.168.796	2.620.337	2.264.987
- Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(38.927)	(27.003)	(57.014)
- Genel yönetim giderleri (-)	18	(162.590)	(104.117)	(90.386)
- Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	10.294.328	10.970.388	5.955.745
- Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(1.122.752)	(1.311.155)	(2.297.929)
ESAS FAALİYET KARI		12.138.855	12.148.450	5.775.403
- Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	375	178.461	851.014
- Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(7.105)	-	-
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	2.219.062	1.827.297	233.832
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		14.351.187	14.154.208	6.860.249
- Finansman gelirleri	21	10.691.852	2.587.101	2.680.221
- Finansman giderleri (-)	21	(23.007.830)	(11.839.815)	(20.871.251)
- Parasal kazanç		12.072.651	13.213.133	10.713.859
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI / (ZARARI)		14.107.860	18.114.627	(616.922)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		4.176.696	(3.545.035)	(1.353.786)
- Dönem vergi gideri	23	(121.062)	(30)	(353)
- Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	23	4.297.758	(3.545.005)	(1.353.433)
DÖNEM NET KARI / (ZARARI)		18.284.556	14.569.592	(1.970.708)
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	25	60,20	47,97	(6,49)

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2023</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2022</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2021</i>
DÖNEM NET KARI / (ZARARI)	18.284.556	14.569.592	(1.970.708)
Diğer kapsamlı (giderler) / gelirler:	1.569	(8.179)	1.032
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	14 2.092	(10.905)	1.425
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları , vergi etkisi	23 (523)	2.726	(393)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	18.286.125	14.561.413	(1.969.676)

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları (*)	Paylara ilişkin primler (**)	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (**)	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
				Tanımlanmış fayda planları	yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)				
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiye	303.717	2.936.952	5.605.159		(3.550)	457.271	16.982.465	(1.461.810)	24.820.204
Transferler	-	-	-		-	902	(1.462.712)	1.461.810	-
Dönem net karı	-	-	-		-	-	-	(1.970.708)	(1.970.708)
Toplam diğer kapsamlı gider, net	-	-	-		1.032	-	-	-	1.032
Toplam kapsamlı gider	-	-	-		1.032	902	(1.462.712)	(508.898)	(1.969.676)
31 Aralık 2021 itibarıyla bakiye	303.717	2.936.952	5.605.159		(2.518)	458.173	15.519.753	(1.970.708)	22.850.528
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiye	303.717	2.936.952	5.605.159		(2.518)	458.173	15.519.753	(1.970.708)	22.850.528
Transferler	-	-	-		-	(2.251)	(1.968.457)	1.970.708	-
Dönem net karı	-	-	-		-	-	-	14.569.592	14.569.592
Toplam diğer kapsamlı gelir, net	-	-	-		(8.179)	-	-	-	(8.179)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-		(8.179)	(2.251)	(1.968.457)	16.540.300	14.561.413
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiye	303.717	2.936.952	5.605.159		(10.697)	455.922	13.551.296	14.569.592	37.411.941
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiye	303.717	2.936.952	5.605.159		(10.697)	455.922	13.551.296	14.569.592	37.411.941
Transferler	-	-	-		-	-	14.569.592	(14.569.592)	-
Dönem net karı	-	-	-		-	-	-	21.047.564	21.047.564
Toplam diğer kapsamlı gider, net	-	-	-		1.569	-	-	-	1.569
Toplam kapsamlı gider	-	-	-		1.569	-	14.569.592	6.477.972	21.049.133
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	303.717	2.936.952	5.605.159		(9.128)	455.922	28.120.888	21.047.564	58.461.074

- (*) Ödenmiş sermaye enflasyon muhasebesine uygun olarak 31 Aralık 2023 satın alma gücüne getirilmiştir. Enflasyon etkisi özkaynak tablosunda sermaye düzeltme farkları hesabında gösterilmiştir. 31 Aralık 2023 itibarıyla enflasyon etkisinin ödenmiş sermaye üzerindeki etkisi 2.936.952 bin TL'dir.
- (**) Paylara ilişkin primler ve kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler enflasyon muhasebesine uygun olarak 31 Aralık 2023 satın alma gücüne getirilmiştir. Enflasyon etkisinin bu finansal tablo kalemleri üzerindeki etkisi sırayla 4.974.315 bin TL ve 391.057 bin TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Mart 2024 tarihinde yayınladığı 2024/14 sayılı bültende belirtildiği üzere paylara ilişkin primler ve kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler kalemlerinin yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ- ÜFE) kullanılarak 31 Aralık 2023 satın alma gücüne getirilmiş tutarları ile Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak 31 Aralık 2023 satın alma gücüne getirilmiş tutarları arasındaki endeks farkı geçmiş yıl karlarına yansıtılmıştır. İlgili endekslemelerin ve değişikliklerin etkisi Not 16'da gösterilmektedir.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2022	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	Dipnot Referansları			
Dönem Karı/ (Zararı)		18.284.556	14.569.592	(1.970.708)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler				
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	19	30.800	20.029	5.384
Alacaklardaki değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	6.238	15.259	707
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		127.026	14.472	12.979
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(2.219.062)	(1.827.297)	(233.832)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.672.014	2.310.084	2.999.895
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(122.007)	(49.156)	(115.077)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		9.739.983	7.083.032	15.687.409
Gerçeğe Uygun Değer (Kayıplar) Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(7.709.149)	(8.580.330)	(3.332.865)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	10-20	(7.522.725)	(7.571.319)	(1.942.938)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	21	(186.424)	(1.009.011)	(1.389.927)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	23	4.176.696	(3.545.035)	(1.353.786)
Bağlı ortaklıklardaki payların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	(138.875)	(844.919)
Dönem net karı/ (zararı) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		7.105	(292.992)	(6.108)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		24.994.200	9.578.784	10.849.078
Ticari alacaklardaki (artışlar)/azalışlar ile ilgili düzeltmeler		(310.856)	(200.458)	(67.129)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		203.174	332.835	(255.125)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	(1.256.710)	2.603	29.624
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(490.128)	(106.865)	(12.603)
Ticari borçlardaki (azalışlar)/artışlar ile ilgili düzeltmeler		328.678	283.284	137.796
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		290.612	40.945	2.565
Ertelenmiş gelirlerdeki değişimler		264.839	2.116	46.442
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		24.023.807	9.933.245	10.730.648
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	(8.244)	(3.982)	(2.348)
Diğer Karşılıklara İlişkin Ödemeler		(2.230)	(2.790)	(12.984)
Vergi ödemeleri		(16.565)	1.293	(1.695)
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		23.996.768	9.927.767	10.713.621

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2023</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2022</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2021</i>
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Bağlı ortaklıkların kontrolünün kaybı			
sonucunu doğuracak satışlara ilişkin nakit girişleri	-	602.323	3.152.569
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından			
kaynaklanan nakit çıkışları	(3.895)	(58.347)	(17.604)
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin			
nakit girişleri / (çıkışları)	(168.809)	406.240	(167.451)
Alınan faiz	122.007	49.157	115.077
Finansal varlık alımına ilişkin nakit çıkışları	(566.289)	(3.000.135)	(653.990)
Diğer nakit girişleri / (çıkışları)	149.814	347.154	444.650
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(467.172)	(1.653.607)	2.873.251
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	8.912.524	39.018	3.406.157
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(9.839.147)	(531.635)	(4.344.690)
İlişkili taraflara olan diğer borçlardaki değişim	(223.063)	(535.830)	(312.974)
İlişkili taraflardan olan diğer alacaklardaki değişim	13.084	(1.995)	9.543
Türev araçlardan nakit girişleri	447.893	640.155	784.842
Ödenen faiz	(2.065.627)	(2.109.367)	(2.862.274)
Diğer nakit çıkışları	(1)	(2.009)	(526)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Net Nakit	(2.754.338)	(2.501.665)	(3.319.921)
D. Nakitteki enflasyon etkisi	(20.966.362)	(8.212.159)	(8.731.016)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ	(191.104)	(2.439.664)	1.535.935
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	34	1.788.710	4.228.374
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	34	1.597.606	4.228.374

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (“Şirket” veya “Rönesans Gayrimenkul” veya “Rönesans Gayrimenkul Yatırım” veya “RGY”), 2 Haziran 2006 tarihinde Ankara’da kurulmuştur. Şirket’in kayıtlı adresi Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144-146, Çankaya/Ankara, Türkiye’dir.

Şirket, ana ortağı Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. (“Rönesans Emlak Geliştirme Holding”) tarafından kontrol edilmektedir. Rönesans Emlak Geliştirme Holding ise Rönesans Holding tarafından kontrol edilmekte olup, Şirket’in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf hisselerin %90,01’ine sahip olan Erman Ilıcak’tır. Hisselerin geri kalan kısmı da Ilıcak Ailesi’nin diğer fertlerine, RNS Menkul ve Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Anonim Şirketine ve International Finance Corporation (“IFC”)’a aittir. Erman Ilıcak ve Ilıcak Ailesi’nin diğer üyeleri “Ilıcak Ailesi” olarak anılacaktır. Ortaklık yapısının detayları Not 16’da verilmiştir. Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.’nin unvanı 12 Ocak 2024 tarihinde Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. olarak değişmiştir.

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

9 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Singapur devlet fonu GIC'nin gayrimenkul birimi GIC Real Estate Pte. Ltd.'nin dolaylı hakimiyeti altında bir şirket olan Euro Efes S.a.r.l sermaye arttırımı yolu ile Rönesans Gayrimenkul’e 2.464.460 TL değerindeki %9,8 hisse ile ortak olmuştur. 195.500 TL’si nominal sermaye artışı olarak sınıflandırılırken, kalan 2.268.960 TL’si pay ihraç primi olarak sınıflandırılmıştır.

25 Şubat 2015 tarihi itibarıyla de Euro Efes S.a.r.l, Rönesans Gayrimenkul’e %11,6’lik hissesini sermaye arttırımı yolu ile 3.624.194 TL bedel ödeyerek ortak olmuştur. Ödenen bedelin 287.995 TL’lik kısmı nominal sermaye artışı, 3.336.199 TL’lik kısmı pay ihraç primi olarak gösterilmiştir (Not 16). Bu işlem sonucu Euro Efes S.a.r. l’nin ortaklık oranı %9,8’den %21,4’e yükselmiştir.

13 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Euro Efes S.a.r.l. şirketi tüm hak ve hisselerini Euro Cube Private Limited şirketine devretmiş olup nihai ortak değişmemiştir.

Grup’un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 316’dır (31 Aralık 2022: 268)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

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

Bağlı ortaklık unvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Faaliyet alanı
Akaretler Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Akaretler	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Altunizade	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Ayazağa Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Ayazağa	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Bakırköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Bahariye Gayrimenkul Yatırım İnş. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Bahariye	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis
Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş.	Bostancı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&Okul
Cevizli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Cevizli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Göksu	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnş. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Kabataş	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kozyatağı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Mel2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel2	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Otel&AVM
Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel3	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Mel4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel4	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Rönesans Yönetim A.Ş.	ROY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Yönetimi	Yönetim
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Salacak	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Selimiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Selimiye	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tarabya	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.-Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş İş Ortaklığı	Salacak-RGY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.-Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş Adi Ortaklığı	Kabataş-RGY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Yakacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yakacık	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

İş Ortaklıkları:

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

İş ortaklık unvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Faaliyet alanı
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Esentepe	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Feriköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Kandilli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kurtköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, 20 Mart 2024 tarihinde yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- TMS/TFRS'nin başlığı,
 - muhasabe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - muhasabe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
 - mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
 - geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasabe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasabe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasabe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasabe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

a) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

TMS 12 ‘de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları; Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 06.04.2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Yukarıda bahsedilen değişiklikler ve yorumların Grup'un finansal durum ve performansı üzerine önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **TMS 7 ve TFRS 7 ‘deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.
- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem;uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”;**1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli “Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı” Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Hazırlanma esasları

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal araçların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Finansal tablolar, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararına uygun olarak Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.

Raporlama ve ölçüm para birimi

Raporlama para birimi

Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan bin Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Kullanılan para birimi

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolidasyon sırasında kullanılan kurlar: 1 ABD Doları = 29,4382 TL, 1 Avro = 32,5739 TL, (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla: 1 ABD Doları = 18,6983 TL, 1 Avro = 19,9349 TL, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla: 1 ABD Doları = 13,3290 TL, 1 Avro = 15,0867 TL)

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

SPK'nın aynı tarih ve sayılı kararı uyarınca 8 Şubat 2024 tarihinde yayınladığı 2024/9 sayılı bültende belirtildiği üzere "Halka açık olmayan ortaklıkların paylarının ilk defa halka arz edilmesi işlemleri ve yatırım kuruluşu varant ve sertifikaları dahil ortaklık hakkı vermeyen sermaye piyasası araçlarının halka arzında düzenlenecek izahnamede, II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11'inci maddesinde belirtilen esaslara ve sürelere uygun olarak karşılaştırma imkanı sağlanmasını teminen enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tabloların yer almasına, (Örneğin; pay ihracına ilişkin izahnamede enflasyon muhasebesi uygulanmış 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal tablolar) karar verilmiştir. Bu duyuruya uygun olarak finansal tablolar 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 olmak üzere üç dönem karşılaştırılmalı olarak verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2023	1.859,38	1.000	268%
31.12.2022	1.128,45	1.647	156%
31.12.2021	686,95	2.706	74%
31.12.2020	504,81	3.6833	54%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin geçmiş dönemleri 31 Aralık 2023 satın alma gücüne göre endekslenmiştir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Konsolide finansal tablolar

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir bağlı ortaklığın finansal tabloları, ana ortaklık tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolara dahil edilmeden önce genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir.

Raporlama dönemi sonları farklı olan finansal tabloların konsolide edilmesi durumunda, parasal ya da parasal olmayan tüm kalemler, konsolide finansal tabloların tarihinde geçerli olan ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Karşılaştırmalı rakamlar

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

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

Grup, Yönetim kurulu tarafınca 13 Şubat 2024 tarihinde onaylanan 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli konsolide finansal durum tablolarında Antalya'da bulunan Beachtown projesi için kullanacağı kiralık arsasını yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi altında sınıflandırmış ve 31 Aralık 2023 itibarıyla gerçeğe uygun değerini 992.546 bin TL (2022: 1.015.573 bin TL, 2021: 982.134 bin TL) olarak ölçmüştü. Yapılan değerlendirme sonucunda söz konusu kiralık arsa kullanım hakkı varlığı olarak yeniden sınıflandırılmış ve 31 Aralık 2023 itibarıyla 166.366 bin TL (2022: 166.629 bin TL, 2021: 166.969 bin TL) maliyet bedeli ile yeniden ölçülmüştür. Buna ilave olarak proje ile direkt olarak ilişkilendirilebilen maliyetler 31 Aralık 2023 itibarıyla 60.822 bin TL (2022: 54.523 bin TL, 2021: 54.523 bin TL) duran varlıklarda içerisinde yapılmakta olan yatırımlar hesabında muhasebeleştirilmiştir. İlgili düzenlemelerin akabinde 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli konsolide finansal tablolar 20 Mart 2024 tarihinde yönetim kurulu tarafından yeniden onaylanmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar:

31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamına dahil edilen bağlı ortaklıklar aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Etkin sahiplik oranı (%)			Oy kullanma hakkı oranı (%)		
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Akaretler	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Altunizade	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Ayazağa	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Bahariye	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Bakırköy	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Bostancı	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Cevizli	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Göksu	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Kabataş	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Kavacık (*)	-	-	100,00	-	-	100,00
Kozyatağı	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel2	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel3	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Pendik (*)	-	-	100,00	-	-	100,00
Rönesans Yönetim	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Salacak	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Sancaktepe (*)	-	-	100,00	-	-	100,00
Selimiye	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Tarabya	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Yakacık	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Kabataş-RGY	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Salacak-RGY	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

(*) Kavacık, Pendik ve Sancaktepe sırasıyla 15 Ocak, 18 Şubat ve 3 Kasım 2022 tarihlerinde satılmıştır.

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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

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

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır. Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TFRS 9 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm" standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İş ortaklıkları ve iştiraklerdeki paylar:

İş Ortaklıkları	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Esentepe	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00	50,00
Feriköy	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00	50,00
Kandilli	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00	50,00
Kurtköy	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00	50,00

İştirak Grup'un önemli derecede etkide bulunduğu işletmedir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır.

İş ortaklığı, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların, ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Ekteki konsolide finansal tablolarda iş ortaklıklarının faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iş ortaklıkları, maliyet bedelinin iş ortaklığının net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iş ortaklığında oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İş ortaklığının, Grup'un iş ortaklığındaki payını (özünde Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Grup'un yasal veya zimni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iş ortaklığı adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iş ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki veya iş ortaklığındaki payı oranında elimine edilir.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

TFRS 16 "Kiralama" Standardı

Grup – kiracı olarak

Grup, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, "TFRS 16 Kiralamalar" standardının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standardın geçiş hükümlerine uygun olarak uygulamıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Tedarikçinin, kiralama süresinin sonunda dayanak varlığın mülkiyetini Grup'a devretmesi durumunda veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin Grup'un bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, Grup kullanım hakkı varlığını kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın faydalı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutar. Diğer durumlarda, Grup kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere söz konusu varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutar.

Grup kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenmemesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel faiz oranı, kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranıdır. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, Grup, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Grup, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranı üzerinden indirgeyerek yeniden ölçer:

- Kiralama süresinde bir değişiklik olması. Grup, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş kiralama süresine dayalı olarak belirler.
- Dayanak varlığın satın alınmasına yönelik opsiyona ilişkin değerlendirmede değişiklik olması. Grup, revize edilmiş kira ödemelerini, satın alma opsiyonu kapsamında ödenecek tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

Grup, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Grup'un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirler.

Grup, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini indirgeyerek yeniden ölçer:

- Bir kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda değişiklik olması. Grup, revize edilmiş kira ödemelerini, kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.
- Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişimin sonucu olarak bu ödemelerde bir değişiklik olması. Grup, kira yükümlülüğünü söz konusu revize edilmiş kira ödemelerini yansıtmak için yalnızca nakit akışlarında bir değişiklik olduğunda yeniden ölçer.

Grup, kalan kiralama süresine ilişkin revize edilmiş kira ödemelerini, revize edilmiş sözleşmeye bağlı ödemelere göre belirler. Grup, bu durumda değiştirilmemiş bir iskonto oranı kullanır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Grup, kiralamanın yeniden yapılandırılmasını, aşağıdaki koşulların her ikisinin sağlanması durumunda ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirir:

- Yeniden yapılandırmanın, bir veya daha fazla dayanak varlığın kullanım hakkını ilave ederek, kiralamanın kapsamını genişletmesi ve
- Kiralama bedelinin, kapsamdaki artışın tek başına fiyatı ve ilgili sözleşmenin koşullarını yansıtmak için söz konusu tek başına fiyatta yapılan uygun düzeltmeler kadar artması.

Süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Grup tarafından düşük değerli olarak belirlenen ofis kira ve maddi duran varlıklara ilişkin kira sözleşmeleri standardın tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak kaydedilmeye devam edilmektedir.

Grup - kiralayan olarak

Grup, bağlı ortaklıkları vasıtasıyla, “Kiralayan” olma sıfatıyla faaliyet kiralaması işlemleri gerçekleştirmektedir. Grup’un faaliyet kiralamalarında kiralanan varlıklar, konsolide bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılır. Elde edilen gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket’e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilmiştir.

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

Elektrik, su ve ortak alan giderleri yansıtma gelirleri

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

Konut satımından elde edilen gelirler

Grup, konut ve rezidans satmaktadır. Konut veya rezidans satışından gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Konut ya da rezidans satışından elde edilen gelir, TFRS 15 “Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat” standardına göre, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiğinde muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli kontrolleri alıcıya devretmesi,
- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşleme ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve
- İşlemden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Risk ve kazançların transferi satış sözleşmeleriyle belirlenen koşullar esasınca olur. Konut satışından elde edilen gelirler satın alım sözleşmesinin müşteri tarafından imzalanması ve teslim tutanağının onaylanması üzerine gerçekleşmiş kabul edilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Yapım aşamasındaki konut projeleri, proje ile ilgili atfolunabilir doğrudan ve dolaylı maliyetlerden oluşmaktadır. Bu stoklar maliyetten veya net gerçekleşebilir değerden (daha az olanından) muhasebeleştirilmektedir.

Proje geliştirme amacıyla elde tutulan arsalar satış amaçlı geliştirilecek gayrimenkul konut projelerinde kullanılacak arsaları kapsar.

Enflasyon muhasebesine uygun olarak stoklar, envantere giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre (5 - 50 yıl) itfa edilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3 - 15 yıl) itfa edilir.

Üçüncü taraflar tarafından geliştirilmiş bilgisayar yazılımlarını sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Grup'un elinde olan, saptanabilir yazılım ürünleri ile direk ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi olmayan duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir.

Tahviller

Tahviller alındıkları veya ihraç edildikleri tarihlerde, alınan veya ihraç edilen tutardan işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Tahviller, müteakip tarihlerde, etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler. İhraç edilen tahvil tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değerleri arasındaki fark, konsolide gelir tablosunda vade süresince muhasebeleştirilir.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici finansal yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleşmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa konsolide finansal tablolara almada Grup, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, konsolide finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Grup, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçmektedir.

Grup, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde geçmiş deneyimlerin ve geleceğe dair beklentilerin dikkate alındığı bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla karşılık etkisi önemsizdir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların konsolide finansal tablo dışı bırakılması

Grup yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı konsolide finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık konsolide finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının konsolide finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Grup'un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının konsolide finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri- faiz gelirleri" kaleminde gösterilir (Not 21).

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Pay başına kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadesi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerle alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Tedarikçi ve taşeronlara geliştirilmekte olan projeler kapsamında verilen yabancı para avanslar kur değerlemesine tabi tutulmaz. Konut ve ofis projelerine ilişkin tüzel ve gerçek kişilerden alınan yabancı para avanslar ise; avansın geri ödeme yükümlülüğünün konut veya ofisin teslimine kadar sona ermediği gerçek kişilerden alındığı durumlarda kur değerlemesine tabi tutulurken, tüzel kişilerden alındığı ve söz konusu avansın geri ödenmesine ilişkin herhangi bir yükümlülüğün bulunmadığı durumlarda kur değerlemesi yapılmaz.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Parasal varlık ve yükümlülük olarak nitelendirilmeyen avanslar satın alma gücü endeksine uygun olarak gösterilmektedirken, parasal varlık ve yükümlülük nitelendirilen avanslar enflasyon muhasebesine tabi tutulmaktadır. Peşin ödenmiş giderler inşaat işleri için verilen avanslardan oluşmaktadır ve parasal olmayan kalem olarak değerlendirilmiştir.

Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

TFRS 8'e ("*Bölümlere Göre Raporlama*") göre, faaliyet bölümü işletmenin bileşenidir: (a) kazanılabilecek işletme gelirleri ve oluşabilecek giderleri (aynı işletmenin diğer bileşenleri arasındaki işlemlerden doğan gelir ve giderler dahil) (b) bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performanslarının değerlendirilmesi amacıyla Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirilir ve (c) finansal bilgi için kullanılabilir. Grup'un karar alma yetkilisi finansal bilgileri kullanır ve bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performanslarının değerlendirilmesi amacıyla, varlıklar, yükümlülükler, ertelenmiş vergi yükümlülüğü, indirilecek KDV, brüt kar, faaliyet giderleri, mevduat faiz gelirleri, banka kredileri, faiz giderleri, vergi gideri ve yatırım harcamalarını gayrimenkul projeleri bazında inceler. (Not 4)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 10).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin “bakım ve onarım” harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerın tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Grup, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m2 satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup’un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı Not 10a’da verilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller inşaat ya da geliştirme bitene kadar yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kayda alınır, inşaatın bitiminde yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılır. Yeniden değerlendirme sırasında ortaya çıkan kar veya zarar konsolide gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

İnşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller, (güvenilir bir gerçeğe uygun değer belirlenmesi halinde), gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir ve gerçeğe uygun değerdeki değişimler gelir tablosu içinde muhasebeleştirilmektedir. Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı Not 10b’de verilmiştir.

Grup’un mevcut ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, genellikle altıncı, dokuzuncu ve on ikinci ay sonlarında Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre belirlenir. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne uygun olan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemleri ile tespit edilmiştir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı Not 10b’de verilmiştir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup’un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenmiş vergi borcu ve ertelenmiş vergi varlık hesaplamasında, binalar için, bu varlıkların defter değerinin, aksine bir varsayım olmaması durumunda, satış yolu ile tamamen geri kazanıldığı varsayılır. Öte yandan arsalar amortismanına tabi olmadığı için, bu varlıklar için satış yoluyla geri kazanımına ilişkin varsayımın aksi ispat edilemez.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Nakit akışının raporlanması

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın bulunması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri Nakit akım tablosunda sunmak amacı ile nakit ve nakit benzerleri, işletmedeki nakit, finansal kuruluşlarda tutulan vadesiz mevduat, orijinal vadeleri üç ay veya üç aydan kısa tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen diğer kısa vadeli yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan yatırımları, kredi kartı alacaklarını ve bankalar nezdindeki cari hesapları kapsar.

Sermaye ve kar payları

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan kar payları, kar payı kararının alındığı dönemde geçmiş yıllar karlarından indirilerek kaydedilir.

2.4.1 Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan (aşağıda ele alınan tahminler dışındaki) aşağıdaki yorumları yapmıştır:

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabilir tarihler ve gerektiğinde kullanılabilir vergi planlama stratejileri, vergilendirilebilir kazanç, şirket ya da varlık satışı göz önünde bulundurulmuştur. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

31 Aralık 2023 itibarıyla 2.536.851 bin TL (2022: 2.028.187 bin TL, 2021: 2.776.669 bin TL) tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı, Grup'un vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararlarına ilişkindir. Grup, bütçe projeksiyonlarını çeşitli senaryolar ile tekrar hesaplayarak nakit akış riskinin muhtemel etkileri, beklenen kredi zararlarına ilişkin kullanılan tahmin ve varsayımları yeniden değerlendirmiş ve ertelenmiş vergi varlığının varlık satışlarına dayalı olarak vergilendirilebilir gelir yoluyla sona erme tarihinden önce kullanılabilir sonucuna varmıştır. Önümüzdeki yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan mahsup edilmek üzere ertelenmiş vergi varlıklarının kullanım süresi 5 yıldır.

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

2.4.2 Hesaplama belirsizliğinin ana kaynakları

Bir sonraki döneme ait varlık ve yükümlülüklerin defter değerinde büyük düzeltmelere neden olacak önemli risklere sahip geleceğe yönelik önemli varsayımlar ile bilanço tarihindeki hesaplama belirsizliğinin diğer ana kaynakları aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri yatırım bölgesinde ve değerlendirilen yatırım kategorisinde tecrübesi olan ve genel kabul görmüş SPK lisansına sahip profesyonel yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Değerlemeler karşılaştırılabilir kiralar, iskonto oranları, cari piyasa işlemlerinin getiri ve satış fiyatları dikkate alınarak piyasa koşullarına uygun bir şekilde yapılır ve yatırım amaçlı gayrimenkuller yatırımı için iskonto edilmiş nakit akımları, yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin için ise inşaat ruhsatı alınmamış projeler için emsal yöntemi, inşaat ruhsatı alınmış ve inşaat planı yapılmış gayrimenkuller için indirgenmiş nakit akımlar yöntemi kullanılır. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin tahmin ve varsayımlar Not 10'da sunulmuştur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle konsolidasyon kapsamına dahil edilen iştirak ve iş ortaklıkları detayı aşağıdaki gibidir:

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların net varlıklarında		
	Grup'un payı		
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İş Ortaklıkları	11.150.838	8.931.776	7.104.166
	11.150.838	8.931.776	7.104.166

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların net karlarında		
	Grup'un payı		
	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
İş Ortaklıkları	2.219.062	1.827.297	233.832
	2.219.062	1.827.297	233.832

31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla iş ortaklıkların yürütmekte olduğu projelerin değerleri aşağıda verilmiştir.

İş ortaklıkları	Proje adı	Yatırım Yeri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Esentepe	Optimum İzmir AVM ⁽¹⁾⁽²⁾	İzmir, Türkiye	8.911.090	7.698.700	7.892.012
Feriköy	Optimum İstanbul AVM ⁽¹⁾⁽²⁾	İstanbul, Türkiye	5.642.565	5.274.455	5.411.042
Kandilli	Ümraniye Arsası ⁽¹⁾	İstanbul, Türkiye	805.239	776.622	387.906
Kurtköy	Optimum Ankara AVM ⁽¹⁾⁽²⁾	Ankara, Türkiye	3.200.672	2.874.037	2.943.678
			18.559.566	16.623.814	16.634.638

(1) Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.

(2) Finansal borçların güvence altına alınması amacı ile ipotek, teminat, rehin ya da diğer teminat hakları ile varlıklar teminat altına alınmaktadır.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Açılış bakiyesi	8.931.776	7.104.166	7.384.393
Kar veya zararlarından paylar	2.219.062	1.827.297	233.832
Sermaye değişimleri	-	313	1.671
İş ortaklığının satışı	-	-	(515.730)
Kapanış bakiyesi	11.150.838	8.931.776	7.104.166

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2023	Esentepe	Feriköy	Kandıllı	Kurtköy	Total
Nakit	370.750	212.604	62	87.838	671.254
Diğer dönen varlıklar	76.628	61.849	-	21.849	160.326
Dönen Varlıklar	447.378	274.453	62	109.687	831.580
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	16.084.940	8.091.045	1.593.335	5.799.895	31.569.215
İndirilecek KDV	-	-	17.080	-	17.080
Diğer duran varlıklar	1.289.862	2.919.632	-	491.764	4.701.259
Duran Varlıklar	17.374.802	11.010.677	1.610.415	6.291.659	36.287.554
Toplam Varlıklar (*)	17.822.180	11.285.130	1.610.477	6.401.346	37.119.134
Finansal borçlar	711.903	3.450.320	-	153.051	4.315.274
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	71.681	38.028	14	84.482	194.205
Kısa Vadeli Yükümlülükler	783.584	3.488.348	14	237.533	4.509.479
Finansal borçlar	3.257.390	-	-	2.112.642	5.370.032
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	2.437.051	1.509.296	24.852	925.672	4.896.871
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	16.397	11.626	-	13.052	41.076
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.710.838	1.520.922	24.852	3.051.366	10.307.979
Toplam Yükümlülükler (*)	6.494.422	5.009.270	24.866	3.288.899	14.817.458
İştiraklerin Net Varlıkları	11.327.758	6.275.860	1.585.611	3.112.447	22.301.676
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Grup'un iştiraklerdeki payının defter değeri	5.663.879	3.137.930	792.806	1.556.224	11.150.838
İndirilecek KDV'de Grup'un payı	-	-	8.540	-	8.540
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde Grup'un payı	8.042.470	4.045.523	796.668	2.899.948	15.784.608
Toplam varlıklarda Grup'un payı	8.911.090	5.642.565	805.239	3.200.673	18.559.567
Ertelenmiş vergi yükümlülüğünde Grup'un payı	1.218.526	754.648	12.426	462.836	2.448.436
Toplam Yükümlülüklerde Grup'un payı	3.247.211	2.504.635	12.433	1.644.450	7.408.729

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2022	Esentepe	Feriköy	Kandıllı	Kurtköy	Total
Nakit	339.523	121.424	56	66.381	527.384
Diğer dönen varlıklar	248.923	78.681	2	19.072	346.678
Dönen Varlıklar	588.446	200.105	58	85.453	874.062
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.510.366	7.518.554	1.525.012	5.145.157	27.699.089
İndirilecek KDV	-	-	28.141	-	28.141
Diğer duran varlıklar	1.298.587	2.830.251	31	517.463	4.646.333
Duran Varlıklar	14.808.953	10.348.805	1.553.185	5.662.621	32.373.563
Toplam Varlıklar (*)	15.397.399	10.548.910	1.553.243	5.748.074	33.247.625
Finansal borçlar	715.557	91.818	-	128.942	936.317
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	55.331	32.570	23	28.846	116.771
Kısa Vadeli Yükümlülükler	770.888	124.388	23	157.789	1.053.088
Finansal borçlar	3.941.608	3.450.549	-	2.278.965	9.671.122
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	2.190.500	1.418.421	269.040	766.131	4.644.092
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	5.482	4.093	3	6.194	15.772
Uzun Vadeli Yükümlülükler	6.137.590	4.873.063	269.043	3.051.290	14.330.986
Toplam Yükümlülükler (*)	6.908.478	4.997.451	269.066	3.209.079	15.384.074
İştiraklerin Net Varlıkları	8.488.921	5.551.459	1.284.177	2.538.995	17.863.551
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Grup'un iştiraklerdeki payının defter değeri	4.244.461	2.775.730	642.089	1.269.498	8.931.776
İndirilecek KDV'de Grup'un payı	-	-	14.071	-	14.071
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde Grup'un payı	6.755.183	3.759.277	762.506	2.572.579	13.849.545
Toplam varlıklarda Grup'un payı	7.698.700	5.274.455	776.622	2.874.037	16.623.813
Ertelenmiş vergi yükümlülüğünde Grup'un payı	1.095.250	709.210	134.520	383.066	2.322.046
Toplam Yükümlülüklerde Grup'un payı	3.454.239	2.498.726	134.533	1.604.540	7.692.037

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2021	Esentepe	Feriköy	Kandıllı	Kurtköy	Total
Nakit	299.006	151.315	194	121.520	572.035
Diğer dönen varlıklar	53.516	91.451	13	32.778	177.758
Dönen Varlıklar	352.522	242.766	207	154.298	749.793
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12.138.011	7.273.192	729.341	5.118.163	25.258.707
İndirilecek KDV	-	-	46.216	-	46.216
Diğer duran varlıklar	3.293.490	3.306.127	46	614.895	7.214.558
Duran Varlıklar	15.431.501	10.579.318	775.604	5.733.058	32.519.481
Toplam Varlıklar (*)	15.784.023	10.822.084	775.811	5.887.356	33.269.274
Finansal borçlar	7.545.927	104.640	-	96.764	7.747.332
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	59.933	32.361	41	36.554	128.890
Kısa Vadeli Yükümlülükler	7.605.861	137.001	41	133.319	7.876.222
Finansal borçlar	-	4.379.536	-	2.987.173	7.366.709
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.692.369	1.291.228	87.120	708.275	3.778.993
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	23.699	5.917	-	9.403	39.019
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.716.068	5.676.681	87.120	3.704.852	11.184.721
Toplam Yükümlülükler (*)	9.321.929	5.813.682	87.161	3.838.171	19.060.943
İştiraklerin Net Varlıkları	6.462.094	5.008.402	688.650	2.049.185	14.208.331
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Grup'un iştiraklerdeki payının defter değeri	3.231.047	2.504.201	344.325	1.024.593	7.104.166
İndirilecek KDV'de Grup'un payı	-	-	23.108	-	23.108
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde Grup'un payı	6.069.006	3.636.596	364.671	2.559.082	12.629.354
Toplam varlıklarda Grup'un payı	7.892.012	5.411.042	387.906	2.943.678	16.634.637
Ertelenmiş vergi yükümlülüğünde Grup'un payı	846.185	645.614	43.560	354.138	1.889.497
Toplam Yükümlülüklerde Grup'un payı	4.660.965	2.906.841	43.581	1.919.086	9.530.472

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2023	Esentepe	Feriköy	Kandilli	Kurtköy	Total
Hasılat	1.034.768	512.976	-	402.688	1.950.431
Satışların maliyeti	(256.598)	(157.778)	-	(154.333)	(568.708)
Faaliyet giderleri	(39.911)	(15.932)	(83)	(18.704)	(74.631)
Mevduat faiz gelirleri	6.125	1.935	3	2.549	10.612
Banka kredileri faiz giderleri	(227.991)	(213.562)	-	(150.008)	(591.560)
Vergi gideri	(1.107.622)	(648.447)	138.412	(460.701)	(2.078.359)
Diğer gelir	3.430.195	1.245.214	162.963	951.968	5.790.339
Net dönem karı	2.838.966	724.406	301.294	573.459	4.438.124
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Hasılatta Grup'un payı	517.384	256.488	-	201.344	975.216
Satışların maliyetinde Grup'un payı	(128.299)	(78.889)	-	(77.167)	(284.355)
Faaliyet giderlerinde Grup'un payı	(19.956)	(7.966)	(42)	(9.352)	(37.316)
Mevduat faiz gelirlerinde Grup'un payı	3.063	967	1	1.275	5.306
Banka kredileri faiz giderlerinde Grup'un payı	(113.995)	(106.781)	-	(75.004)	(295.780)
Vergi giderinde Grup'un payı	(553.811)	(324.224)	69.206	(230.350)	(1.039.179)
Diğer gelir'de Grup'un payı	1.715.098	622.607	81.481	475.984	2.895.170
Dönem karında Grup'un payı	1.419.484	362.202	150.646	286.730	2.219.062
31 Aralık 2022	Esentepe	Feriköy	Kandilli	Kurtköy	Total
Hasılat	848.895	437.270	-	313.579	1.599.744
Satışların maliyeti	(257.651)	(143.324)	-	(125.285)	(526.259)
Faaliyet giderleri	(21.407)	(14.760)	-	(11.333)	(47.500)
Mevduat faiz gelirleri	12.112	1.228	-	1.117	14.457
Banka kredileri faiz giderleri	(179.980)	(111.666)	-	(93.675)	(385.321)
Vergi gideri	(498.133)	(127.196)	(181.939)	(57.857)	(865.125)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerideki gerçekleşmiş kar, net	(11.687)	-	-	-	(11.687)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerideki gerçekleşmemiş kar, net	11.384	-	-	-	11.384
Diğer gelir	2.123.516	501.502	776.594	463.287	3.864.899
Net dönem karı	2.027.050	543.054	594.655	489.833	3.654.592
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Hasılatta Grup'un payı	424.448	218.635	-	156.789	799.872
Satışların maliyetinde Grup'un payı	(128.825)	(71.662)	-	(62.642)	(263.129)
Faaliyet giderlerinde Grup'un payı	(10.703)	(7.380)	-	(5.666)	(23.749)
Mevduat faiz gelirlerinde Grup'un payı	6.056	614	-	559	7.229
Banka kredileri faiz giderlerinde Grup'un payı	(89.990)	(55.833)	-	(46.838)	(192.661)
Vergi giderinde Grup'un payı	(249.066)	(63.598)	(90.970)	(28.929)	(432.563)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerideki gerçekleşmiş kar, net	(5.844)	-	-	-	(5.844)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerideki gerçekleşmemiş kar, net	5.692	-	-	-	5.692
Diğer gelir'de Grup'un payı	1.061.758	250.751	388.297	231.644	1.932.450
Dönem karında Grup'un payı	1.013.526	271.527	297.327	244.917	1.827.297

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2021	Esentepe	Feriköy	Florya	Kandilli	Kurtköy	Total
Hasılat	671.563	327.225	-	-	268.445	1.267.233
Satışların maliyeti	(144.198)	(89.269)	-	-	(80.269)	(313.737)
Faaliyet giderleri	(26.500)	(15.482)	-	-	(33.045)	(75.026)
Mevduat faiz gelirleri	3.022	1.396	-	-	1.499	5.917
Banka kredileri faiz giderleri	(155.549)	(111.590)	-	-	(65.931)	(333.071)
Vergi gideri	(664.193)	(540.688)	-	(54.476)	(174.320)	(1.433.677)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş kar, net	(43.142)	-	-	-	(22.867)	(66.009)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş kar, net	28.443	-	-	-	20.878	49.321
Diğer gelir	620.222	894.576	2.806	46.880	(197.767)	1.366.718
Net dönem karı	289.667	466.167	2.806	(7.596)	(283.377)	467.669
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Hasılatta Grup'un payı	335.781	163.612	-	-	134.222	633.615
Satışların maliyetinde Grup'un payı	(72.099)	(44.635)	-	-	(40.135)	(156.869)
Faaliyet giderlerinde Grup'un payı	(13.250)	(7.741)	-	-	(16.522)	(37.513)
Mevduat faiz gelirlerinde Grup'un payı	1.511	698	-	-	750	2.959
Banka kredileri faiz giderlerinde Grup'un payı	(77.775)	(55.795)	-	-	(32.966)	(166.536)
Vergi giderinde Grup'un payı	(332.096)	(270.344)	-	(27.238)	(87.160)	(716.838)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş kar, net	(21.571)	-	-	-	(11.433)	(33.004)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş kar, net	14.221	-	-	-	10.439	24.660
Diğer gelirde Grup'un payı	310.111	447.288	1.403	23.440	(98.884)	683.358
Dönem karında Grup'un payı	144.833	233.083	1.403	(3.798)	(141.689)	233.832

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

Grup'un gayrimenkul projeleri bazında hasılat, maliyet ve yatırım harcamalarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

a) Toplam Varlıklar(*)

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	8.924.274	8.519.833	9.060.459
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	4.437.445	3.699.787	2.946.178
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	14.783.482	10.870.572	8.434.434
Salacak	Maltepe Piazza	12.121.535	10.973.717	9.251.996
Bakırköy	Maltepe Park	11.366.279	10.673.448	5.996.713
Cöksu	Optimum Adana AVM	7.500.324	6.239.182	5.602.945
Kurtköy	Optimum Ankara AVM	3.200.673	2.874.037	2.943.704
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	5.642.565	5.274.456	5.411.088
Esentepe	Optimum İzmir AVM	8.911.090	7.698.699	7.892.079
Mel2	Samsun Piazza AVM ve Otel	7.996.292	6.482.887	6.018.226
Mel4	Şanlıurfa Piazza AVM	3.396.665	2.943.023	2.213.634
Kandilli	Ünraniye Tepetüstü	805.239	776.622	387.908
Diğer(*)	Diğer	815.809	5.841.517	9.997.436
	Kombine	89.901.673	82.867.780	76.156.801
	İş ortaklığı (Not 3)	(18.559.567)	(16.623.813)	(16.634.637)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	12.413.382	10.181.542	8.949.981
	Konsolide	83.755.488	76.425.509	68.472.145

(*) Toplam Varlıklar ilişkili taraf alacaklarını içermektedir.

(*) Diğer projeler ve kombine eliminasyon ve düzeltmelerini içermektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

b) Toplam Yükümlülükler (*)

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	2.775.715	4.081.030	5.020.027
Me3	Kahramanmaraş Piazza AVM	781.570	803.484	806.683
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	5.526.848	6.498.959	7.079.452
Kozyatağı	Kozzy SHC	463.457	628.942	831.468
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	664.628	1.014.199	1.212.520
Salacak	Maltepe Piazza	5.021.288	6.747.289	7.665.956
Bakırköy	Maltepe Park	5.477.212	4.923.446	1.957.077
Göksu	Optimum Adana AVM	1.750.532	1.950.906	2.278.611
Kurtköy	Optimum Ankara AVM	1.644.450	1.604.540	1.919.102
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	2.504.635	2.498.726	2.906.866
Esentepe	Optimum İzmir AVM	3.247.211	3.454.237	4.661.005
Me2	Samsun Piazza AVM ve Otel	1.541.598	1.988.326	2.313.238
Me4	Şanlıurfa Piazza AVM	486.118	811.196	894.483
Kandilli	Ümraniye Tepeüstü	12.433	134.533	43.581
Diğer ^(*)	Diğer	2.313.930	8.316.027	13.716.002
Kombine		34.211.625	45.455.840	53.306.071
İş ortaklığı (Not 3)		(7.408.729)	(7.692.037)	(9.530.472)
Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri		1.254.526	1.249.765	1.846.018
Konsolide		28.057.422	39.013.568	45.621.617

(*) Toplam Yükümlülükler ilişkili taraf borçlarını içermektedir.

(*) Diğer projeler ve kombine eliminasyon ve düzeltmelerini içermektedir.

c) Ertelenmiş Vergi Varlığı

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Rönesans Gayrimenkul Yatırım	Rönesans Gayrimenkul Yatırım	241.578	203.217	729.350
Salacak	Maltepe Piazza	372.315	-	-
Bakırköy	Maltepe Park	204.058	-	-
Diğer	Diğer	25.045	7.928	7.959
Kombine		842.995	211.145	737.309
İş ortaklığı (Not 3)		-	-	-
Konsolide		842.995	211.145	737.309

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

d) Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	86.755	891.112	700.960
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	520.208	674.667	449.734
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	1.333.517	1.323.197	675.484
Kozyatağı	Kozzy AVM	15.414	98.261	97.436
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	347.741	524.468	444.316
Salacak	Maltepe Piazza	-	1.042.342	335.149
Bakırköy	Maltepe Park	-	1.209.577	699.774
Göksu	Optimum Adana AVM	1.125.404	1.057.407	793.315
Kurtköy	Optimum Ankara AVM	462.836	383.067	354.142
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	754.648	709.210	645.621
Esentepe	Optimum İzmir AVM	1.218.526	1.095.249	846.190
Mel2	Samsun Piazza AVM ve Otel	976.316	1.087.868	875.377
Mel4	Şanlıurfa Piazza AVM	314.095	475.938	241.733
Kandilli	Ümraniye Tepeüstü	12.426	134.520	43.559
Sancaktepe	Seyrantepe	-	-	18.664
	Kombine	7.167.885	10.706.881	7.221.454
	İş ortaklığı (Not 3)	(2.448.436)	(2.322.046)	(1.889.497)
	Konsolide	4.719.450	8.384.835	5.331.957

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

e) Brüt Kar

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2023			31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
		Satış	Maliyet	Brüt Kar	Satış	Maliyet	Brüt Kar	Satış	Maliyet	Brüt Kar
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	813.081	(287.218)	525.863	665.214	(288.265)	376.949	468.944	(204.257)	264.687
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	193.565	(208.981)	(15.416)	300.679	(126.099)	174.580	236.920	(75.218)	161.702
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	954.556	(216.121)	738.435	744.250	(228.631)	515.619	554.885	(139.991)	414.894
Kozyatağı	Kozzy AVM	94.422	(55.537)	38.885	91.672	(51.860)	39.812	74.109	(40.617)	33.492
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	214.166	(91.021)	123.145	182.906	(90.997)	91.909	226.105	(59.090)	167.015
Salacak	Maltepe Piazza	761.443	(290.240)	471.203	633.352	(242.315)	391.037	471.935	(174.632)	297.303
Bakırköy	Maltepe Park	353.959	(135.099)	218.860	270.247	(108.330)	161.917	247.549	(78.243)	169.306
Göksu	Optimum Adana AVM	545.498	(184.946)	360.552	453.152	(184.625)	268.527	349.754	(109.184)	240.570
Kurtköy	Optimum Ankara AVM	201.344	(77.167)	124.177	156.790	(62.643)	94.147	134.225	(40.134)	94.091
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	256.487	(78.890)	177.597	218.633	(71.662)	146.971	163.614	(44.637)	118.977
Esentepe	Optimum İzmir AVM	517.384	(128.299)	389.085	424.450	(128.824)	295.626	335.788	(72.101)	263.687
Mel2	Samsun Piazza AVM ve Otel	612.017	(160.721)	451.296	488.757	(157.943)	330.814	385.811	(93.015)	292.796
Mel4	Şanlıurfa Piazza AVM	218.890	(171.032)	47.858	239.470	(109.015)	130.455	183.936	(67.434)	116.502
Rönesans Gayrimenkul Yatırım	Rönesans Gayrimenkul Yatırım	205.484	(26.478)	179.006	132.896	(9.028)	123.868	95.640	(3.450)	92.190
	Kombine	5.942.296	(2.111.750)	3.830.546	5.002.468	(1.860.237)	3.142.231	3.929.215	(1.202.003)	2.727.212
	İş ortaklığı (Not 3)	(975.215)	284.356	(690.859)	(799.872)	263.129	(536.744)	(633.615)	156.869	(476.755)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	43.782	(14.673)	29.109	(1.178)	16.027	14.850	12.107	2.414	14.530
	Konsolide	5.010.863	(1.842.067)	3.168.796	4.201.418	(1.581.081)	2.620.337	3.307.707	(1.042.720)	2.264.987

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

f) Faaliyet Giderleri

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	3.567	4.916	10.969
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	4.611	1.734	5.173
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	41.442	36.969	37.742
Kozyatağı	Kozzy AVM	2.368	1.926	4.080
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	1.039	897	1.239
Salacak	Maltepe Piazza	7.107	3.865	9.117
Bakırköy	Maltepe Park	13.627	4.702	8.431
Göksu	Optimum Adana AVM	13.588	4.912	9.623
Kurtköy	Optimum Ankara AVM	9.352	5.667	16.525
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	7.966	7.378	7.741
Esentepe	Optimum İzmir AVM	19.955	10.704	13.250
Mel2	Samsun Piazza AVM ve Otel	15.352	3.250	5.952
Mel4	Şanlıurfa Piazza AVM	5.811	2.423	5.762
Rönesans Gayrimenkul Yatırım	Rönesans Gayrimenkul Yatırım	59.722	48.339	33.559
Diğer	Diğer	5.016	2.337	1.189
	Kombine	210.523	140.019	170.352
	İş ortaklığı (Not 3)	(37.316)	(23.749)	(37.516)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	28.310	14.850	14.564
	Konsolide	201.517	131.120	147.400

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayı aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2023										
	Alacaklar				Borçlar				Krediler		Avanslar
	Kısa vadeli	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Kısa vadeli	Ticari olmayan (*)	Ticari olmayan (*)	Ticari olmayan (*)	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli
<i>İştirak ve İş Ortaklıkları</i>											
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. ⁽¹⁾	16.915	-	-	-	228	85.486	-	587.329	-	-	-
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. ⁽¹⁾	52.378	1	-	-	-	-	-	256.940	-	-	-
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. ⁽¹⁾	12.518	-	-	-	-	994.319	-	502.579	-	-	-
<i>Ortaklar</i>											
Euro Cube Private Limited ⁽²⁾	-	113	-	-	-	-	-	97.174	-	-	-
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. ⁽²⁾	-	-	-	-	2	-	-	340.174	-	-	-
<i>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</i>											
IVF Investment and Credit Pte.Ltd. ⁽⁹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	20.845	2.798.182	-
Gamstar Pte. Ltd. ⁽⁹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	9.276	1.245.139	-
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. ⁽³⁾	2.165	205	-	-	40.461	4.761	40.461	-	-	-	-
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş. ⁽⁷⁾	2.305	-	-	-	-	1.701	-	-	-	-	324.247
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. ⁽⁶⁾	2.077	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rönesans Holding A.Ş. ⁽⁴⁾	795	-	-	-	1.710	18	1	-	-	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş. ⁽⁸⁾	26	-	-	-	36.286	-	-	-	-	-	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ⁽⁵⁾	-	-	-	-	54.268	-	-	-	-	-	-
Diğer	2.665	3	-	-	90	-	-	-	-	-	-
	91.845	322	-	-	133.045	1.086.285	40.462	1.784.196	30.121	4.043.320	324.247

- (1) Ticari alacaklar yönetim hizmeti, varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır. Ticari olmayan borçlar ise iş ortaklıkları tarafından Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ters hissedar kredilerinden oluşmaktadır.
- (2) Euro Cube Private Limited ve Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.'ye olan ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ortak borcundan oluşmaktadır.
- (3) Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'ye olan ticari borçlar, alınan inşaat hizmetlerine ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır.
- (4) Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır, ilgili borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen söz konusu hizmetlere ilişkindir. Alacaklar ise Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın Rönesans Holding A.Ş.'ye yapmış olduğu ofis kiralama hizmetlerine ilişkindir.
- (5) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş., Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.
- (6) Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.'den olan alacaklar Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kirasına ilişkindir.
- (7) RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş.'ye verilen avans tutarı Maltepe Park Konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilişkindir.
- (8) REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. olan avans bakiyesi Maltepepark AVM, Maraş Piazza AVM ve Ürfa Piazza AVM için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilişkindir.
- (9) IVF Investment and Credit Pte. Ltd. ve Gamstar Pte Ltd.'den olan krediler çıkarılan tahvilin itfa edilmesi amacıyla kullanılmıştır.
- (*) İştiraklere ve ortaklara ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen %2,65-%30 arası faiz oranlı 1-2 yıl vadeli ortak borç ve ters hissedar kredileridir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2022									
	Alacaklar				Borçlar				Avanslar	
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli	
Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (*)	Ticari	Ticari olmayan (*)	Ticari	Ticari olmayan (*)	
<u>İştirak ve İş Ortaklıkları</u>										
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. ⁽¹⁾	11.494	-	-	-	-	93.711	-	665.130	-	-
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. ⁽¹⁾	2.630	2.084	-	-	-	-	-	265.596	-	-
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. ⁽¹⁾	6.756	-	-	-	-	16.047	-	1.436.165	-	-
<u>Ortaklar</u>										
Euro Efes S.a.r.l. ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	117.410	-	-
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. ⁽²⁾	219	-	-	-	-	-	-	430.213	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>										
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. ⁽³⁾	2.959	97	-	-	26.322	313	59.127	-	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. ⁽⁶⁾	1.953	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rönesans Holding A.Ş. ⁽⁴⁾	4.002	-	-	-	12.351	326	-	-	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş.	1.310	-	-	-	87.173	1.686	-	-	-	51.440
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ⁽⁵⁾	-	-	-	-	100.012	-	-	-	-	5.960
Rönesans Sağlık Yatırım A.Ş. ⁽⁷⁾	8.935	-	-	-	999	-	-	-	-	-
Diğer	3.523	5	-	-	414	28	-	-	-	-
	43.781	2.186	-	-	227.271	112.111	59.127	2.914.514	57.400	

- (1) Ticari alacaklar yönetim hizmeti, varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır. Ticari olmayan borçlar ise iş ortaklıkları tarafından Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ters hissedar kredilerinden oluşmaktadır.
- (2) Euro Efes S.a.r.l. ve Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.'ye olan ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ortak borcundan oluşmaktadır.
- (3) Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'ye olan ticari borçlar, alınan inşaat hizmetlerine ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır.
- (4) Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır, ilgili borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen söz konusu hizmetlere ilişkindir. Alacaklar ise Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın Rönesans Holding A.Ş.'ye yapmış olduğu ofis kiralamalarına ilişkindir.
- (5) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş., Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.
- (6) Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.'den olan alacaklar Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kirasına ilişkindir.
- (7) Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın 2022 yılında Rönesans Sağlık Yatırım'a sağlamış olduğu hizmetlere ilişkindir.
- (*) İştiraklerden ve ortaklardan ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen %2,30-%26,75 arası faiz oranlı 2-4 yıl vadeli ortak borç ve ters hissedar kredileridir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2021									
	Alacaklar				Borçlar				Avanslar	
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli	
Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (*)	Ticari	Ticari olmayan (*)	Ticari	Ticari olmayan (*)	
<u>İştirak ve İş Ortaklıkları</u>										
Kandilli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. ⁽¹⁾	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. ⁽¹⁾	9.960	341	-	-	12	5.324	-	1.663.327	-	-
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. ⁽¹⁾	4.442	236	-	-	-	-	-	308.921	-	-
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. ⁽¹⁾	6.017	168	-	-	391	30.155	-	1.664.207	-	-
<u>Ortaklar</u>										
Euro Efes S.a.r.l. ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	148.036	-	-
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	542.430	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>										
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. ⁽³⁾	4.123	56	-	-	32.572	511	109.918	-	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. ⁽⁶⁾	1.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rönesans Holding A.Ş. ⁽⁴⁾	165	-	-	-	5.981	509	-	-	-	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ⁽⁵⁾	-	-	-	-	59.942	-	-	-	-	6.215
Diğer	1.329	8	-	-	4.564	2	-	-	-	-
	27.670	809	-	-	103.462	36.501	109.918	4.326.921	-	6.215

(1) İş ortaklarına olan satış bakiyesi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin özkaynak yöntemi ile değerlendirilen şirketlere vermiş olduğu hizmetlerden oluşmaktadır.

(2) Euro Efes S.a.r.l. ve Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.'ye olan ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ortak borcundan oluşmaktadır.

(3) Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'ye olan ticari borçlar, alınan inşaat hizmetlerine ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır.

(4) Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır, ilgili borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen söz konusu hizmetlere ilişkindir. Alacaklar ise Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın Rönesans Holding A.Ş.'ye yapmış olduğu ofis kiralamalarına ilişkindir.

(5) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş., Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. Söz konusu alımlar elektrik teminine ilişkindir.

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

(*) İştiraklerden ve ortaklardan ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen %2,30-%26,75 arası faiz oranlı 2-4 yıl vadeli ortak borç ve ters hissedar kredileridir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak-31 Aralık 2023			
	Alımlar	Satışlar	Alınan faiz	Verilen faiz
<u>İş Ortaklıkları & İştirakler</u> ⁽³⁾⁽⁶⁾	-	170.230	-	252.746
<u>Ortaklar</u>				
Euro Cube Private Limited ⁽⁶⁾	-	-	-	34.658
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. ⁽⁶⁾	-	-	-	101.107
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Rönesans Holding A.Ş. ⁽¹⁾	5.886	10.829	-	-
IVF Investment and Credit Pte.Ltd. ⁽⁷⁾	-	-	-	319.427
Gamstar Pte. Ltd. ⁽⁷⁾	-	-	-	144.771
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ⁽⁴⁾	647.331	-	-	-
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	5.017	6.895	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş. ⁽²⁾	229.563	1.481	-	-
RMİ Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş. ⁽⁸⁾	42.915	-	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. ⁽⁵⁾	-	13.280	-	-
Diğer	2.330	2.308	-	-
	<u>933.042</u>	<u>205.024</u>	<u>-</u>	<u>852.709</u>

- (1) Rönesans Holding A.Ş.'den olan alımlar Rönesans Holding A.Ş.'nin grup şirketlerine sağlamakta olduğu hizmetlere ilişkindir. Satışlar ise Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın Rönesans Holding A.Ş.'ye yapmış olduğu ofis kiralamalarına ilişkindir.
- (2) Alımlar Maltepe Piazza ofise ilişkin alınan dekorasyon hizmetleriyle ilgilidir. Satışlar ise Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş.'ye yapmış olduğu ofis kiralamalarına ilişkindir.
- (3) İş ortaklarına olan satış bakiyesi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin özkaynak yöntemi ile değerlendirilen şirketlere vermiş olduğu hizmetlerden oluşmaktadır.
- (4) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.
- (5) Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.'ye olan satışlar Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kira bedellerinden oluşmaktadır.
- (6) Oluşan faizler Euro Cube Private Limited ve Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. tarafından sağlanmış olan ortak borçlarının faiz giderlerinden oluşmaktadır.
- (7) Oluşan faizler IVF Investment and Credit Pte.Ltd. ve Gamstar Pte. Ltd. Tarafından Maltepe Park konut projesi için sağlanmış olan kredilerin faiz giderlerinden oluşmaktadır.
- (8) RMI Rönesans Medikal Taahhüt İnşaat A.Ş. bakiyesi konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetlerine ilişkindir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak-31 Aralık 2022			
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar	Alınan faiz	Verilen faiz
<u>İş Ortaklıkları & İştirakler</u> ⁽³⁾⁽⁶⁾	-	91.271	-	151.062
	-	-	-	-
<u>Ortaklar</u>				
Euro Efes S.a.r.l. ⁽⁶⁾	-	-	-	35.904
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. ⁽⁶⁾	-	-	-	118.407
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Rönesans Holding A.Ş. ⁽¹⁾	31.461	5.993	-	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ⁽⁴⁾	755.149	-	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş. ⁽²⁾	126.262	-	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. ⁽⁵⁾	-	9.931	-	-
Diğer	2.401	17.255	-	-
	915.273	124.449	-	305.373

- (1) Rönesans Holding A.Ş.'den olan alımlar Rönesans Holding A.Ş.'nin grup şirketlerine sağlamakta olduğu hizmetlere ilişkindir.
- (2) Alımlar Maltepe Piazza ofise ilişkin alınan dekorasyon hizmetleriyle ilgilidir.
- (3) İş ortaklarına olan satış bakiyesi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin özkaynak yöntemi ile değerlendirilen şirketlere vermiş olduğu hizmetlerden oluşmaktadır.
- (4) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.
- (5) Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.'ye olan satışlar Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyağlı okul kira bedellerinden oluşmaktadır.
- (6) Oluşan faizler Euro Efes S.a.r.l. ve Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. tarafından sağlanmış olan ortak borçlarının faiz giderlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak-31 Aralık 2021			
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar	Alınan faiz	Verilen faiz
<u>İş Ortaklıkları & İştirakler</u> ⁽³⁾	-	93.233	2.055	200.606
	-	-	-	-
<u>Shareholders</u>				
Euro Efes S.a.r.l. ⁽⁶⁾	-	-	-	34.774
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. ⁽⁶⁾	-	-	-	114.684
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. ⁽²⁾	29.361	2.055	-	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ⁽⁵⁾	393.735	-	-	-
Rönesans Holding A.Ş. ⁽¹⁾	13.510	-	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. ⁽⁴⁾	-	10.072	-	-
Diğer	5.052	4.187	-	-
	441.658	109.548	2.055	350.064

- (1) Rönesans Holding A.Ş.'den olan alımlar Rönesans Holding A.Ş.'nin grup şirketlerine sağlamakta olduğu hizmetlere ilişkindir.
- (2) Alımlar Maltepe Piazza ofise ilişkin alınan dekorasyon hizmetleriyle ilgilidir.
- (3) İş ortaklarına olan satış bakiyesi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin özkaynak yöntemi ile değerlendirilen şirketlere vermiş olduğu hizmetlerden oluşmaktadır.
- (4) Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.'ye olan satışlar Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyağlı okul kira bedellerinden oluşmaktadır.
- (5) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.
- (6) Oluşan faizler Euro Efes S.a.r.l. ve Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. tarafından sağlanmış olan ortak borçlarının faiz giderlerinden oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	23.566	19.655	15.330

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>			
Ticari alacaklar	360.107	367.292	392.589
Alacak senetleri	5.896	32.284	29.905
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	91.845	43.781	27.670
Beklenen kredi zararları karşılığı (-)	(52.742)	(78.866)	(108.381)
	<u>405.106</u>	<u>364.491</u>	<u>341.783</u>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ticari alacaklar için ortalama vade 30 gündür (2022: 30 gün, 2021: 30 gün).

31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla beklenen kredi zararlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
<u>Beklenen kredi zararları karşılığı hareketleri</u>			
Açılış bakiyesi	(78.866)	(108.381)	(148.267)
Dönem gideri (Not 20)	(52.835)	(41.571)	(15.635)
Konusu kalmayan karşılık (Not 20)	46.597	26.312	16.342
Parasal kazanç	32.362	44.774	39.179
Kapanış bakiyesi	<u>(52.742)</u>	<u>(78.866)</u>	<u>(108.381)</u>

Ticari alacaklar için ayrılan beklenen kredi zararları karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) Ticari borçlar:

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar			
Ticari borçlar	320.575	169.029	144.344
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	133.045	227.271	103.462
	<u>453.620</u>	<u>396.300</u>	<u>247.806</u>
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	40.462	59.127	109.918
	<u>40.462</u>	<u>59.127</u>	<u>109.918</u>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi yaklaşık 30 gündür (2022: 30 gün, 2021: 30 gün).

Ticari alacaklardaki ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 30'da verilmiştir.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar (Not 5)	322	2.186	809
Diğer alacaklar	1.838	3.195	780
	<u>2.160</u>	<u>5.381</u>	<u>1.589</u>
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer alacaklar			
Verilen depozito ve teminatlar	1.758	2.877	50.932
Diğer	478	2.745	16.083
	<u>2.236</u>	<u>5.622</u>	<u>67.015</u>

b) Diğer borçlar:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	1.104.489	112.111	36.501
Ödenecek vergi ve fonlar	179.827	28.808	21.272
Alınan depozito ve teminatlar	5.038	6.627	6.831
Diğer	536	1.441	712
	<u>1.289.890</u>	<u>148.987</u>	<u>65.316</u>
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	1.784.196	2.914.514	4.326.921
Alınan depozito ve teminatlar	22.144	24.698	28.515
	<u>1.806.340</u>	<u>2.939.213</u>	<u>4.355.436</u>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

8. STOKLAR

a) Kısa vadeli stoklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Stoklar	1.278	-	3.613
	1.278	-	3.613

b) Uzun vadeli stoklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Stoklar (*)	1.255.432	-	-
	1.255.432	-	-

(*) Tutar ağırlıklı olarak Bakırköy Gayrimenkul bünyesinde ön hazırlık ve ruhsat süreci tamamlanmış 2024 yılında yapımına başlanacak olan konut projesinin yer aldığı arsanın maliyetini ve bu maliyete ek olarak 31 Aralık 2023'e kadar yapılmış olan inşaat harcamalarını göstermektedir.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u>			
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Not 5)	324.247	57.400	6.215
Gelecek aylara ait giderler	28.435	16.288	17.932
Verilen sipariş avansları	17.236	44.738	6.436
Diğer	166	100	5
	370.084	118.526	30.588

(*) İlişki taraflara verilen sipariş avansları konut projesinin inşaat faaliyetlerini yürüten RMI Rönesans Medikal Tah. İnş. A.Ş.'ye verilmiş olan inşaat avanslarından oluşmaktadır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>			
Gelecek yıllara ait giderler	8.018	14.300	39.818
	8.018	14.300	39.818

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>			
Alınan sipariş avansları (**)	218.719	41.168	58.770
	218.719	41.168	58.770

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022
<u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u>			
Alınan sipariş avansları (**)	5.109	2.366	9.809
	5.109	2.366	9.809

(**) Alınan sipariş avansları peşin ödeme yapan ofis kiracıları ve alışveriş merkezleri için alınan sigorta avanslarına ilişkindir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	67.631.210	59.750.465	51.494.362
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	15.570	13.964	817.700
	<u>67.646.780</u>	<u>59.764.429</u>	<u>52.312.062</u>

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller			
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	59.750.465	51.494.362	48.594.495
Alım sonrası yapılan harcamalar	220.902	293.174	149.198
Arsa kirası	187.606	177.065	157.644
Çıkış ⁽¹⁾	(52.093)	-	-
Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kazançlar (Not 20)	7.524.329	7.785.864	2.593.025
Kapanış bakiyesi	<u>67.631.210</u>	<u>59.750.465</u>	<u>51.494.362</u>

⁽¹⁾ 2023 yılı içerisinde Maltepe Piazza ofis bağımsız bölüm satışları gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 67.631.210 bin TL'dir (31 Aralık 2022: 59.750.464 bin TL, 31 Aralık 2021: 51.494.362 bin TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Grup tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Döviz cinsi	TL	TL	TL
İskonto oranı (%)	22 - 22,50	21 - 21,50	18 - 18,50
Doluluk oranı (%)	95-100	90-100	93-100
Kira artış oranı (%)	7,50-34,50	8,50-50	8,72-28,79
Kapitalizasyon oranı (%)	7-8,5	7-8	7-8

Kullanmış olduğu banka kredilerinin teminatını oluşturmak üzere, Grup'un sahip olduğu bazı gayrimenkuller üzerinde ipotek tesis edilmiştir. İpoteklerin detayı Not 13'te verilmiştir.

Grup tarafından, tümü işletme kiralaması olarak kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerden kazanılmakta olan gayrimenkul kira geliri 4.745.409 bin TL'dir. (31 Aralık 2022: 4.014.933 bin TL, 31 Aralık 2021: 3.124.934 bin TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan direkt işletme giderleri maliyeti 1.757.946 bin TL (31 Aralık 2022: 1.519.091 bin TL ve 31 Aralık 2021: bin 963.005) olarak gerçekleşmiştir (Not 17).

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve proje değerleri aşağıdaki gibidir:

Proje Adı	Şirket Adı	Yatırım Yeri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hilltown AVM Karşiyaka ⁽¹⁾	Altunizade	İzmir, Türkiye	14.554.465	10.279.399	7.833.393
Maltepe Piazza ⁽¹⁾	Salacak	İstanbul, Türkiye	11.380.480	10.795.994	8.874.517
Hilltown AVM ve Ofis ⁽¹⁾⁽³⁾	Tarabya	İstanbul, Türkiye	8.699.485	8.331.357	8.808.370
Samsun Piazza AVM ve Otel ⁽¹⁾	Mel 2	Samsun, Türkiye	7.622.565	6.272.901	5.904.602
Adana Optimum AVM ⁽¹⁾	Göksu	Adana, Türkiye	7.207.825	6.149.821	5.543.369
Maltepe Park ⁽¹⁾⁽⁵⁾	Bakırköy	İstanbul, Türkiye	6.794.725	7.659.243	5.876.181
Kahramanmaraş Piazza AVM ⁽¹⁾	Mel 3	Kahramanmaraş, Türkiye	4.340.595	3.669.955	2.906.632
Şanlıurfa Piazza AVM ⁽¹⁾	Mel 4	Şanlıurfa, Türkiye	3.307.485	2.888.410	2.178.714
Küçükyağlı Ofis & Ted Rönesans Koleji ⁽¹⁾⁽²⁾	Bostancı	İstanbul, Türkiye	2.995.790	2.975.932	2.769.785
Kozzy AVM ⁽¹⁾⁽⁴⁾	Kozyatağı	İstanbul, Türkiye	727.795	727.453	798.799
			<u>67.631.210</u>	<u>59.750.465</u>	<u>51.494.362</u>

- (1) 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarda Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerlendirme raporu baz alınmıştır.
- (2) Küçükyağlı Ofis ve Okul projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 183.655 bin TL (2022: 79.615 bin TL, 2021: 64.021 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir. Kira sözleşmelerinin detayı Not 13'te görülmektedir.
- (3) Hilltown AVM ve Ofis projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 649.205 bin TL (2022: 348.816 bin TL, 2021: 282.439 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir. Kira sözleşmelerinin detayı Not 13'te görülmektedir.
- (4) Kozzy AVM projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 48.350 bin TL (2022: 24.286 bin TL, 2021: 21.240 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir. Kira sözleşmelerinin detayı Not 13'te görülmektedir.
- (5) Maltepe Park AVM ve Ofis fonksiyonlarının bulunduğu parselde, 478 konutluk bir proje olan Maltepe Park Konut'un geliştirilmesi planlanmaktadır. Maltepe Park Konut'un hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Maltepe Belediyesi'nden alınmış ve ön hazırlıklar tamamlanmış olup, projeye 2024 yılında başlanması, 2026 yılının ikinci yarısında inşaatın tamamlanması planlanmaktadır.

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	13.964	817.700	3.073.356
Alım sonrası yapılan harcamalar	9.358	2.712	24.820
Çıkış ⁽¹⁾	(6.147)	(591.903)	(1.135.512)
Satış amacıyla elde tutulan varlıklara transfer (Not 29)	-	-	(494.877)
Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kazançlar (Not 20)	(1.605)	(214.545)	(650.087)
Kapanış bakiyesi	<u>15.570</u>	<u>13.964</u>	<u>817.700</u>

- (1) Seyrantepe ve Optimum Antalya 2022, Nakkaştepe, Nispetiye ve Akatlar 2021 yılı içerisinde satılmıştır.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

b) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan arsaların gerçeğe uygun değeri, piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi, gelirlerin aktifleştirilmesi ve emsal karşılaştırma yöntemlerine göre belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir.

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecekteki nakit akımlarını indirgenmesi yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Grup tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Döviz cinsi	TL	TL	TL
İskonto oranı (%)	22	21,50	18,50
Doluluk oranı (%)	98	92	92
Kira artış oranı (%)	7,50-34,50	8,50-50	8,72-28,79
Kapitalizasyon oranı (%)	-	-	-

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Grup tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Emsal metrekaare değeri (TL)	34.000	18.500	7.350-14.250	775 - 27.000

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Proje Adı	Şirket Adı	Yatırım Yeri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ataşehir	RGY	İstanbul, Türkiye	15.570	13.964	12.086
Optimum Antalya ⁽¹⁾⁽²⁾	RGY	Antalya, Türkiye	-	-	623.252
Seyrantepe ⁽²⁾	Sancaktepe	İstanbul, Türkiye	-	-	182.362
			<u>15.570</u>	<u>13.964</u>	<u>817.700</u>

(1) 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarda Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerlendirme raporu baz alınmıştır.

(2) Optimum Antalya ve Seyrantepe 2022 yılı içerisinde satılmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

b) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2023	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	67.631.210	-	-	67.631.210
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	15.570	-	15.570	-

	31 Aralık 2022	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	59.750.465	-	-	59.750.465
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.964	-	13.964	-

	31 Aralık 2021	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	51.494.362	-	-	51.494.362
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	817.700	-	817.700	-

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

b) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer değişimi
	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kira Artış Oranı			
%1 arttığında	4.660.240	2.420.900	1.394.790
%1 azaldığında	(4.309.270)	(2.227.110)	(1.286.250)
İskonto Oranı			
%1 arttığında	(4.088.270)	(2.124.400)	(1.249.010)
%1 azaldığında	4.473.995	2.336.280	1.394.520
Doluluk Oranı			
%1 arttığında	696.990	364.925	185.925
%1 azaldığında	(730.505)	(378.140)	(200.395)
1 m ² Arsa Değeri			
%10 arttığında	-	-	-
%10 azaldığında	-	-	-
Kapitalizasyon oranı			
%1 arttığında	(3.158.160)	(1.561.320)	(821.030)
%1 azaldığında	4.115.790	2.048.420	1.074.105

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet değeri</u>	Binalar	Motorlu araçlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar (*)	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	13.383	1.719	9.491	37.065	69.584	131.242
Alımlar	-	-	717	-	7.916	8.633
Çıkışlar	-	(550)	(1)	(2.940)	-	(3.491)
Transfer	-	-	-	13.158	(13.158)	-
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	13.383	1.169	10.207	47.283	64.343	136.384
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	(6.756)	(1.605)	(8.212)	(9.654)	(995)	(27.222)
Dönem gideri	(3.578)	-	(1.039)	(24.568)	-	(29.186)
Çıkışlar	-	449	1	991	995	2.436
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(10.335)	(1.156)	(9.250)	(33.231)	-	(53.972)
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	3.048	13	957	14.052	64.343	82.412

(*) 31 Aralık 2023 itibarıyla yapılmakta olan yatırımların 60.822 bin TL tutarındaki kısmı Antalya'da bulunan Bechtown projesi için harcanan inşaat maliyetleridir. Grup'un ilgili proje için inşaat ruhsatı bulunmaktadır. Yatırımın yapılacağı arazi Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden operasyonel kiralama sözleşmesiyle, sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 30 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. 31 Aralık 2023 itibarıyla devam eden kira sözleşmesi 2047 yılında sona erecek olup finansal tablolarda kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

<u>Maliyet değeri</u>	Binalar	Motorlu araçlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar (*)	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	12.946	1.719	8.318	1.010	59.115	83.108
Alımlar	437	-	1.173	36.055	10.469	48.134
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	13.383	1.719	9.491	37.065	69.584	131.242
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	(103)	(1.532)	(7.080)	(201)	-	(8.917)
Dönem gideri	(6.653)	(72)	(1.132)	(9.453)	(995)	(18.306)
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	(6.756)	(1.605)	(8.212)	(9.654)	(995)	(27.222)
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	6.626	114	1.279	27.411	68.589	104.020

- (*) 31 Aralık 2022 itibarıyla yapılmakta olan yatırımların 54.523 bin TL tutarındaki kısmı Antalya'da bulunan Bechtown projesi için harcanan inşaat maliyetleridir. Grup'un ilgili proje için inşaat ruhsatı bulunmaktadır. Yatırımın yapılacağı arazi Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden operasyonel kiralama sözleşmesiyle, sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 30 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. 31 Aralık 2022 itibarıyla devam eden kira sözleşmesi 2047 yılında sona erecek olup finansal tablolarda kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısım bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

<u>Maliyet değeri</u>	Binalar	Motorlu araçlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar (*)	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	9.693	644	7.171	-	56.571	74.079
Alımlar	12.467	1.075	1.198	1.010	2.544	18.294
Çıkışlar	(9.214)	-	(51)	-	-	(9.265)
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	12.946	1.719	8.318	1.010	59.115	83.108
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(7.210)	(458)	(6.541)	-	-	(14.209)
Dönem gideri	(2.102)	(1.074)	(585)	(201)	-	(3.962)
Çıkışlar	9.209	-	46	-	-	9.255
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(103)	(1.532)	(7.080)	(201)	-	(8.917)
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	12.843	187	1.238	809	59.115	74.191

(*) 31 Aralık 2021 itibarıyla yapılmakta olan yatırımların 54.523 bin TL tutarındaki kısmı Antalya'da bulunan Beachtown projesi için harcanan inşaat maliyetleridir. Grup'un ilgili proje için inşaat ruhsatı bulunmaktadır. Yatırımın yapılacağı arazi Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden operasyonel kiralama sözleşmesiyle, sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 30 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. 31 Aralık 2021 itibarıyla devam eden kira sözleşmesi 2047 yılında sona erecek olup finansal tablolarda kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısım bulunmamaktadır.

Maddi duran varlıklar üzerinde teminat, rehin bulunmamaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet değeri</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	10.377	9.379	8.461
Alımlar	1.523	999	974
Çıkışlar	-	-	(56)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>11.900</u>	<u>10.377</u>	<u>9.379</u>
<u>Birikmiş itfa payları</u>			
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(9.099)	(7.375)	(6.009)
Dönem gideri	(1.333)	(1.723)	(1.422)
Çıkışlar	-	-	56
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(10.432)</u>	<u>(9.099)</u>	<u>(7.375)</u>
31 Aralık itibarıyla net defter değeri	<u>1.469</u>	<u>1.279</u>	<u>2.004</u>

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır, üzerlerinde teminat ve rehin bulunmamaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Bilgisayar yazılımı	<u>Ekonomik ömrü</u> 3 - 15 yıl
---------------------	------------------------------------

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

13. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin – İpotek- Kefaletler (“TRİK”)

31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat, rehin ve ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİK'ler	31 Aralık 2023		
	Avro bin TL karşılığı	Bin TL	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	10.126.060	1.239.256	11.365.316
- İpotekler	10.028.338	1.185.105	11.213.443
- Verilen teminat mektupları	97.722	54.151	151.873
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	4.795.874	3.255	4.799.129
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	4.795.874	3.255	4.799.129
- İpotekler	-	-	-
- Kefalet ve garantiler (*)	4.795.874	3.255	4.799.129
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-
Toplam	14.921.934	1.242.511	16.164.445

(*) Diğer grup şirketleri lehine verilen kefalet ve garantilerin 4.799.129 TL tutarındaki kısmı Esentepe, Feriköy ve Kurtköy Gayrimenkul şirketleri lehine doğrudan katılan sermaye payı oranında Şirket tarafından bankalara verilmiş kredi kefaletlerinden oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

13. TAAHHÜTLER (Devamı)

Teminat-Rehin – İpotek- Kefaletler (“TRİK”) (Devamı)

Grup tarafından verilen TRİK'ler

	31 Aralık 2022		
	Avro bin TL karşılığı	Bin TL	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	10.769.794	2.516.152	13.285.946
- İpotekler	10.671.253	2.407.878	13.079.131
- Verilen teminat mektupları	98.541	108.274	206.814
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	5.262.571	443	5.263.014
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	5.262.571	443	5.263.014
- İpotekler	-	-	-
- Kefalet ve garantiler (*)	5.262.571	443	5.263.014
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-
Toplam	16.032.365	2.516.595	18.548.960

(*) Diğer grup şirketleri lehine verilen kefalet ve garantilerin 5.263.014 TL tutarındaki kısmı Esentepe, Feriköy ve Kurtköy Gayrimenkul şirketleri lehine doğrudan katılan sermaye payı oranında Şirket tarafından bankalara verilmiş kredi kefaletlerinden oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

13. TAAHHÜTLER (Devamı)

Teminat-Rehin – İpotek- Kefaletler (“TRİK”) (Devamı)

Grup tarafından verilen TRİK'ler	31 Aralık 2021		
	Avro bin TL karşılığı	Bin TL	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	13.592.279	4.269.975	17.862.253
- İpotekler	13.469.774	4.147.492	17.617.267
- Verilen teminat mektupları	122.504	122.483	244.987
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	7.531.867	660	7.532.527
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	7.531.867	660	7.532.527
- İpotekler	-	-	-
- Kefalet ve garantiler (*)	7.531.867	660	7.532.527
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-
Toplam	21.124.145	4.270.635	25.394.781

(*) Diğer grup şirketleri lehine verilen kefalet ve garantilerin 7.532.527 TL tutarındaki kısmı Esentepe, Feriköy ve Kurtköy Gayrimenkul şirketleri lehine doğrudan katılan sermaye payı oranında Şirket tarafından bankalara verilmiş kredi kefaletlerinden oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

13. TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin, ipotek ve kefalet (TRİK) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İpotek	11.213.443	13.079.131	17.617.267
Verilen teminat mektupları	151.873	206.814	244.987
Verilen kefalet ve garantiler	4.799.129	5.263.014	7.532.527
	<u>16.164.445</u>	<u>18.548.960</u>	<u>25.394.781</u>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 16.008.839 bin TL tutarındaki konsolide finansal tablolara yansıtılmış, İpotek ve Verilen Kefalet ve Garantiler Grup tarafından kullanılan krediler için verilmiştir. Kalan 155.606 bin TL tutar ilişkili ya da diğer taraflar için verilen teminatlardır (31 Aralık 2022: 18.341.219 bin TL kalan tutar: 207.740 bin TL, 31 Aralık 2021: 25.148.535 bin TL kalan tutar: 246.245 bin TL).

Operasyonel kira sözleşmeleri - Kiracı durumunda Şirket

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

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

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

Feshedilemez operasyonel kiralama sözleşmesi uyarınca 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ödenmesi gereken minimum kira yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bir yıl içinde	9.973	13.259	17.912
Bir ile beş yıl arasında	39.892	54.849	74.354
5 yıldan sonra	831.345	384.610	275.433
	<u>881.210</u>	<u>452.717</u>	<u>367.700</u>

Grup, feshedilemez arsa kiralama sözleşmelerini TFRS 16 standartlarına göre hesaplamıştır ve bu çerçevede ilgili sözleşmelerden doğan kiralama varlıklarını yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde göstermiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele ödenecek ücretler	86	11.489	9.652
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	16.489	5.563	5.451
	<u>16.575</u>	<u>17.052</u>	<u>15.103</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmayan izin karşılıkları	15.152	7.687	7.210
	<u>15.152</u>	<u>7.687</u>	<u>7.210</u>

Kullanılmamış izin karşılıklarının, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemlerdeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Açılış bakiyesi	7.687	7.210	6.159
Dönem içindeki ilaveler	12.812	4.813	3.304
Parasal kazanç	(5.347)	(4.336)	(2.252)
Kapanış bakiyesi	<u>15.152</u>	<u>7.687</u>	<u>7.210</u>

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	84.889	17.270	12.870
	<u>84.889</u>	<u>17.270</u>	<u>12.870</u>

Türkiye’de çalışan Türk çalışanlar için kıdem tazminatı karşılığı:

Grup, Türk İş Kanunu’na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 23.489,83 TL (31 Aralık 2022: 15.371,40, 31 Aralık 2021: 8.284,51) tavanına tabidir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Türkiye’de çalışan Türk çalışanlar için kıdem tazminatı karşılığı: (Devamı)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %15,70 enflasyon ve %15,75 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %0,04 (31 Aralık 2022 %0,04, 31 Aralık 2021 %3,70) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da %7,88 (31 Aralık 2022: %6,89, 31 Aralık 2021: %6,79) olarak dikkate alınmıştır. Grup’un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2023: 19.982,83 TL, 1 Ocak 2022: 10.848,59 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplanmasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

- İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 4.471 bin TL/ (5.533) bin TL daha az (fazla) olacaktır.
- Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.384 TL/ (1.512) bin TL daha az /(fazla) olacaktır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	17.270	12.870	12.111
Hizmet maliyeti	103.376	6.904	7.640
Faiz maliyeti	5	288	353
Ödenen kıdem tazminatları	(8.244)	(3.982)	(2.348)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	(2.092)	10.905	(1.425)
Parasal kazanç	(25.426)	(9.715)	(3.461)
Kapanış bakiyesi	84.889	17.270	12.870

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

15. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer dönen varlıklar			
İndirilecek KDV	49.313	294.902	457.553
	49.313	294.902	457.553
Diğer duran varlıklar			
İndirilecek KDV	9.698	5.500	445.019
	9.698	5.500	445.019

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Ortaklar	%	31 Aralık 2023	%	31 Aralık 2022	%	31 Aralık 2021
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş	74,2	225.477	74,2	225.477	74,2	225.477
Euro Cube Private Limited (*)	21,4	65.117	-	-	-	-
Euro Efes S.a.r.l. (*)	-	-	21,4	65.117	21,4	65.117
Kamil Yanıkömeroğlu	2,4	7.158	2,4	7.158	2,4	7.158
Murat Özgümmüş	2,0	5.965	2,0	5.965	2,0	5.965
Nominal ve ödenmiş sermaye TL	100	303.717	100	303.717	100	303.717
Sermaye düzeltilmesi farkları		2.936.952		2.936.952		2.936.952
Sermaye		3.240.669		3.240.669		3.240.669

(*) 13 Temmuz 2023 tarihi itibarı ile Euro Efes S.a.r.l. şirketi tüm hak ve hisselerini Euro Cube Private Limited şirketine devretmiş olup nihai ortak değişmemiştir.

Şirket'in sermayesi 303.717 bin adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 303.717 bin adet, 31 Aralık 2021: 303.717 bin adet). Hisselerin 31 Aralık 2023 itibarı değeri hisse başına 1 TL'dir. (31 Aralık 2022: hisse başı 1 TL, 31 Aralık 2021: hisse başı 1 TL).

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedekler	455.922	455.922	458.173
	455.922	455.922	458.173

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Mart 2024 tarihinde yayınladığı 2024/14 sayılı bültende belirtildiği üzere paylara ilişkin primler ve kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler kalemlerinin yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ- ÜFE) kullanılarak 31 Aralık 2023 satın alma gücüne getirilmiş tutarları ile Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak 31 Aralık 2023 satın alma gücüne getirilmiş tutarları arasındaki endeks farkı geçmiş yıl karlarına yansıtılmıştır. Geçmiş yıl karlarına yansıtılmış farklar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. İlgili farklar Yurt içi üretici fiyat endeksi ile tüketici fiyat endeksi arasındaki oran farkında kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2023	ÜFE endeksli yasal kayıtlar	TÜFE endeksli tutarlar	Geçmiş yıl karlarında takip edilen tutarlar
Özkaynaklar kalemleri			
Hisse senedi ihraç primleri	7.726.651	5.605.159	2.121.492
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	739.341	455.922	283.419

31 Aralık 2022	ÜFE endeksli yasal kayıtlar	TÜFE endeksli tutarlar	Geçmiş yıl karlarında takip edilen tutarlar
Özkaynaklar kalemleri			
Hisse senedi ihraç primleri	4.726.591	3.401.808	1.324.783
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	449.035	275.028	174.007

31 Aralık 2021	ÜFE endeksli yasal kayıtlar	TÜFE endeksli tutarlar	Geçmiş yıl karlarında takip edilen tutarlar
Özkaynaklar kalemleri			
Hisse senedi ihraç primleri	2.078.767	630.844	1.447.923
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	449.035	66.231	382.804

1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla, enflasyon muhasebesi uygulanmamış geçmiş yıllar kar tutarı 6.116.862 TL iken, enflasyon muhasebesi uygulanmış geçmiş yıllar kar tutarı 16.982.465 TL'dir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, enflasyon muhasebesi uygulanmamış geçmiş yıllar kar tutarı 5.719.751 TL iken, enflasyon muhasebesi uygulanmış geçmiş yıllar tutarı 15.519.753 TL'dir.

1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla, enflasyon muhasebesi uygulanmamış geçmiş yıllar kar tutarı 5.719.751 TL iken, enflasyon muhasebesi uygulanmış geçmiş yıllar kar tutarı 15.519.753 TL'dir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, enflasyon muhasebesi uygulanmamış geçmiş yıllar kar tutarı 7.501.530 TL iken, enflasyon muhasebesi uygulanmış geçmiş yıllar kar tutarı 13.551.296 TL'dir.

c) Pay ihraç primleri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Pay ihraç primleri	5.605.159	5.605.159	5.605.159
	5.605.159	5.605.159	5.605.159

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satış Gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ⁽¹⁾	4.745.409	4.014.933	3.124.934
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	210.213	121.676	105.272
Konut satış gelirleri	-	6.611	33.409
Diğer gelirler	55.241	58.198	44.092
	<u>5.010.863</u>	<u>4.201.418</u>	<u>3.307.707</u>

⁽¹⁾ Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturaları Grup şirketlerinin kiracılar ile yapmış olduğu sözleşmelere ve gerekli kanun hükümlerine istinaden, kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılmaktadır. Söz konusu yansıtma gelirleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.096.803 bin TL'dir (31 Aralık 2022: 1.183.840 bin TL, 31 Aralık 2021: 665.217 bin TL).

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Tesis tüketim giderleri	(638.634)	(955.617)	(433.045)
Personel giderleri	(390.399)	(169.955)	(154.950)
Ofis yönetim giderleri	(296.487)	(217.285)	(203.468)
Bakım onarım	(283.049)	(83.673)	(67.409)
Kira gideri	(60.098)	(57.354)	(79.714)
Danışmanlık gideri	(85.412)	(31.499)	(25.594)
Amortisman giderleri	(30.519)	(20.029)	(5.385)
Vergi ve harçlar	(23.490)	(5.587)	(8.847)
Sigorta giderleri	(1.897)	(907)	(1.356)
Konut satış maliyeti (*)	-	(3.192)	(30.687)
Diğer	(32.082)	(35.982)	(32.266)
	<u>(1.842.067)</u>	<u>(1.581.082)</u>	<u>(1.042.719)</u>

(*) Konut satışları Maltepe Piazza ile ilgilidir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili maliyetler	(1.757.946)	(1.519.091)	(963.005)
Satılan konut maliyeti	-	(3.192)	(30.687)
Yönetim ve danışmanlık ile ilgili ve diğer maliyetler	(84.121)	(58.799)	(49.028)
	<u>(1.842.067)</u>	<u>(1.581.082)</u>	<u>(1.042.719)</u>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

18. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Pazarlama giderleri	(38.927)	(27.003)	(57.014)
Genel yönetim giderleri	(162.590)	(104.117)	(90.386)
	<u>(201.517)</u>	<u>(131.120)</u>	<u>(147.400)</u>

a) Pazarlama giderleri detayı:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Reklam giderleri	(38.927)	(27.003)	(57.014)
	<u>(38.927)</u>	<u>(27.003)</u>	<u>(57.014)</u>

b) Genel yönetim giderleri detayı:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Personel giderleri	(125.841)	(77.463)	(58.970)
Danışmanlık gideri	(24.865)	(11.370)	(22.877)
Vergi ve harçlar	(1.986)	(15.024)	(4.960)
Kira giderleri	(118)	(115)	(1.882)
Sigorta giderleri	(36)	(114)	-
Diğer	(9.744)	(32)	(1.699)
	<u>(162.590)</u>	<u>(104.117)</u>	<u>(90.386)</u>

19. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Tesis tüketim giderleri	(638.634)	(955.618)	(433.045)
Personel giderleri	(516.240)	(247.419)	(213.919)
Ofis yönetim giderleri	(296.487)	(217.285)	(203.468)
Bakım onarım giderleri	(283.049)	(83.674)	(67.409)
Danışmanlık gideri	(110.277)	(42.868)	(48.470)
Kira giderleri	(60.216)	(57.468)	(81.596)
Reklam giderleri	(38.927)	(27.003)	(57.014)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(30.800)	(20.029)	(5.384)
Vergi ve harçlar	(25.477)	(20.611)	(13.806)
Sigorta giderleri	(1.935)	(1.022)	(1.516)
Konut satış maliyeti ^(*)	-	(3.192)	(30.687)
Diğer	(41.542)	(36.013)	(33.806)
	<u>(2.043.584)</u>	<u>(1.712.202)</u>	<u>(1.190.120)</u>

(*) Konut satışları Maltepe Piazza ile ilgilidir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 10.a)	8.287.169	7.785.864	2.593.025
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	890.593	2.833.705	3.182.958
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 10.b)	-	-	30.629
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	832.339	253.406	-
Faiz gelirleri (*)	122.007	49.156	115.077
Konusu kalmayan karşılık (Not 6)	46.597	26.312	16.342
Diğer	115.623	21.946	17.714
	10.294.328	10.970.389	5.955.745

(*) Faiz gelirleri vadeli hesaplardan elde edilen mevduat faizi gelirlerinden oluşmakta olup 31 Aralık 2023'te 80.030 bin TL, 2022'de 41.517 bin TL, 2021'de ise bin 91.843 TL'dir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 10.a)	(761.235)	-	(136.235)
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(259.145)	(1.015.720)	(1.455.832)
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 10.b)	(1.605)	(214.545)	(680.716)
Beklenen kredi zararları karşılığı (Not 6)	(52.835)	(41.571)	(15.635)
Diğer	(47.932)	(39.319)	(9.511)
	(1.122.752)	(1.311.155)	(2.297.929)

21. FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Finansman gelirleri			
Kur farkı gelirleri	9.818.757	1.261.540	1.032.196
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki kar,net	873.095	1.325.561	1.648.025
	10.691.852	2.587.101	2.680.221
Finansman giderleri			
Banka kredilerinden kaynaklanan kur farkı gideri	(19.558.151)	(9.174.923)	(17.524.863)
Banka kredilerinden kaynaklanan faiz gideri	(1.819.305)	(2.003.954)	(2.649.814)
İlişkili taraflardan alınan borçlara ait faiz gideri	(852.710)	(305.373)	(350.064)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki zarar,net	(686.671)	(316.551)	(258.093)
Banka masraf ve komisyon giderleri	(90.003)	(38.255)	(88.404)
Diğer	(990)	(760)	(13)
	(23.007.830)	(11.839.815)	(20.871.251)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
<u>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</u>			
Bağlı ortaklık ve iş ortaklığı satış karı	-	138.875	844.919
Diğer	375	39.586	6.095
	<u>375</u>	<u>178.461</u>	<u>851.014</u>

Pendik 15 Ocak 2022 tarihinde satılmıştır.

	15 Ocak 2022
<u>Elden çıkarılan net varlıkların defter değeri</u>	
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	7.035
Duran varlıklar	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	46.792
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	-
Kısa vadeli yükümlülükler	
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(92)
Uzun vadeli yükümlülükler	
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(7.605)
Elden çıkarılan net varlıklar	<u>46.130</u>
Etkin ortaklık payı	% 100
Elden çıkarılan net varlıklar	46.130
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	
Satıştan elde edilen kazanç	15.140
Satış bedeli:	
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	61.269
Satıştan kaynaklanan net nakit girişi	53.651
Alınan nakit ve nakit benzeri	60.686
(Eksi) elden çıkarılan nakit ve nakit benzerleri	(7.035)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER (Devamı)

Kavacık 18 Şubat 2022 tarihinde satılmıştır.

	18 Şubat 2022
<u>Elden çıkarılan net varlıkların defter değeri</u>	
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	12
Duran varlıklar	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	249.182
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	193
Kısa vadeli yükümlülükler	
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-
Uzun vadeli yükümlülükler	
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(45.212)
Elden çıkarılan net varlıklar	204.175
Etkin ortaklık payı	% 100
Elden çıkarılan net varlıklar	204.175
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	
Satıştan elde edilen kazanç	(12.852)
Satış bedeli:	
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	191.322
Satıştan kaynaklanan net nakit girişi	170.315
Alınan nakit ve nakit benzeri	170.327
(Eksi) elden çıkarılan nakit ve nakit benzerleri	(12)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER (Devamı)

Sancaktepe 3 Kasım 2022 tarihinde satılmıştır.

	3 Kasım 2022
<u>Elden çıkarılan net varlıkların defter değeri</u>	
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	8
Diğer alacaklar ve diğer dönen varlıklar	431
Peşin ödenmiş giderler	293
Duran varlıklar	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	251.595
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	2
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	(1.908)
Uzun vadeli yükümlülükler	
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(37.275)
Elden çıkarılan net varlıklar	213.146
Etkin ortaklık payı	100%
Elden çıkarılan net varlıklar	213.146
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	
Satıştan elde edilen kazanç	136.587
Satış bedeli:	
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	349.732
Satıştan kaynaklanan net nakit girişi	349.724
Alınan nakit ve nakit benzeri	351.283
(Eksi) elden çıkarılan nakit ve nakit benzerleri	(8)
(Eksi) ortaklara borçlar	(1.551)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER (Devamı)

Nakkaştepe 12 Mart 2021 tarihinde satılmıştır.

	12 Mart 2021
<u>Elden çıkarılan net varlıkların defter değeri</u>	
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	53
Diğer alacaklar ve diğer dönen varlıklar	1.762
Duran varlıklar	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.135.515
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	83.434
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	(523)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(17)
Uzun vadeli yükümlülükler	
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(125.999)
Elden çıkarılan net varlıklar	1.094.226
Etkin ortaklık payı	100%
Elden çıkarılan net varlıklar	1.094.226
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	
Satıştan elde edilen kazanç	225.654
Satış bedeli:	
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	1.319.881
Satıştan kaynaklanan net nakit girişi	1.319.827
Alınan nakit ve nakit benzeri	1.319.881
(Eksi) elden çıkarılan nakit ve nakit benzerleri	(53)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER (Devamı)

Florya 9 Temmuz 2021 tarihinde satılmıştır.

	9 Temmuz 2021
<u>Elden çıkarılan net varlıkların defter değeri</u>	
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	57
Duran varlıklar	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.450.596
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	23.329
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	(370)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(77)
Uzun vadeli yükümlülükler	
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(204.260)
Elden çıkarılan net varlıklar	1.269.275
Etkin ortaklık payı	50%
Elden çıkarılan net varlıklar	634.638
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	
Satıştan elde edilen kazanç	95.945
Satış bedeli:	
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	730.582
Satıştan kaynaklanan net nakit girişi	730.581
Alınan nakit ve nakit benzeri	730.609
(Eksi) elden çıkarılan nakit ve nakit benzerleri	(28)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER (Devamı)

Nispetiye 30 Kasım 2021 tarihinde satılmıştır.

	30 Kasım 2021
<u>Elden çıkarılan net varlıkların defter değeri</u>	
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	7
Duran varlıklar	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	494.879
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	1.835
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	(736)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(7)
Uzun vadeli yükümlülükler	
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(57.420)
Elden çıkarılan net varlıklar	438.558
Etkin ortaklık payı	100%
Elden çıkarılan net varlıklar	438.558
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	
Satıştan elde edilen kazanç	430.494
Satış bedeli:	
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	869.052
Satıştan kaynaklanan net nakit girişi	869.045
Alınan nakit ve nakit benzeri	869.751
(Eksi) elden çıkarılan nakit ve nakit benzerleri	(7)
(Eksi) ortaklara borçlar	(699)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER (Devamı)

Akatlar 10 Aralık 2021 tarihinde satılmıştır.

	10 Aralık 2021
<u>Elden çıkarılan net varlıkların defter değeri</u>	
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	30
Duran varlıklar	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	166.409
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	47
Uzun vadeli yükümlülükler	
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(26.154)
Elden çıkarılan net varlıklar	140.332
Etkin ortaklık payı	100%
Elden çıkarılan net varlıklar	140.332
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	
Satıştan elde edilen kazanç	92.826
Satış bedeli:	
Nakit ve nakit benzerleri olarak elde edilen bedeller	233.158
Satıştan kaynaklanan net nakit girişi	233.128
Alınan nakit ve nakit benzeri	233.158
(Eksi) elden çıkarılan nakit ve nakit benzerleri	(30)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u>			
Peşin ödenen vergi ve fonlar	15.178	1.714	4.788
	<u>15.178</u>	<u>1.714</u>	<u>4.788</u>
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>			
Cari kurumlar vergisi karşılığı	91.214	23	211
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(231)	(23)	(41)
	<u>90.983</u>	<u>-</u>	<u>170</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
<u>Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>			
Cari vergi gideri	(121.062)	(30)	(353)
Ertelenmiş vergi gideri	4.297.758	(3.545.005)	(1.353.433)
	<u>4.176.696</u>	<u>(3.545.035)</u>	<u>(1.353.786)</u>
<u>Doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilen vergi</u>			
	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
<u>Ertelenmiş vergi</u>			
Doğrudan özkaynaklara kaydedilen:			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçümü	523	(2.726)	393
Doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilen toplam ertelenmiş vergi	<u>523</u>	<u>(2.726)</u>	<u>393</u>

Kurumlar Vergisi

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

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

2023 yılında uygulanan efektif vergi oranı %25’tir (2022: %23, 2021: %25).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25’tir (2022: %23, 2021: %25). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

15 Temmuz 2023 tarih 32249 Sayılı Resmi Gazete “7456 Sayılı “06/02/2023 tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yayınlanmıştır. Bu Kanunun 21. Maddesi ile; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden %20 oranında alınır. Şu kadar ki bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %25 oranında alınır." hükmündeki kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir.

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

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

<u>Ertelenmiş vergiye konu geçici farklar:</u>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerindeki değişim	2.342	16.534	488.122
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerindeki değişim	24.037.320	50.605.100	36.837.760
Maddi ve maddi olmayan varlıkların amortisman ve itfa farkları	79.960	120.670	182.630
Stoklara ilişkin yapılan düzeltmeler	1.544.000	-	-
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(10.147.404)	(10.140.937)	(13.883.344)
Kıdem tazminatı karşılıkları ve kullanılmamış izin karşılıkları	(100.041)	(24.957)	(20.080)
Kur farkına ilişkin yapılan düzeltmeler	-	-	(680.705)
Diğer geçici farklar	(110.441)	242.123	7.563
	<u>15.305.736</u>	<u>40.818.533</u>	<u>22.931.946</u>
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerindeki değişim	586	3.307	97.624
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerindeki değişim	6.009.330	10.121.020	7.367.552
Maddi ve maddi olmayan varlıkların amortisman ve itfa farkları	19.990	24.134	36.526
Stoklara ilişkin yapılan düzeltmeler	386.000	-	-
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(2.536.851)	(2.028.187)	(2.776.669)
Kıdem tazminatı karşılıkları ve kullanılmamış izin karşılıkları	25.010	4.991	4.016
Kur farkına ilişkin yapılan düzeltmeler	-	-	(136.141)
Diğer geçici farklar	(27.610)	48.425	1.739
	<u>3.876.455</u>	<u>8.173.690</u>	<u>4.594.648</u>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

Ertelenmiş Vergi: (Devamı)

<u>Ertelenmiş vergi gösterimi:</u>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş vergi varlığı	(842.995)	(211.145)	(737.309)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	4.719.450	8.384.835	5.331.957
Net ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.876.455	8.173.690	4.594.648

Bilanço tarihinde Grup'un 10.147.404 bin TL değerinde (31 Aralık 2022: 10.140.937 bin TL, 31 Aralık 2021:13.883.344 bin TL) gelecekte elde etmesi muhtemel karlarına karşı netleştirilebileceği kullanılmayan vergi zararları vardır ve bu zararları ait 2.536.851 bin TL (31 Aralık 2022: 2.028.187 bin TL, 31 Aralık 2021: 2.776.669 bin TL) tutarında vergi varlığı kayıtlara alınmıştır.

Ertelenmiş vergi varlığı ayrılan devreden geçmiş yıl zararlarının kullanım hakkının sona erecekleri yıllar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
2023 itibarıyla sona erecek	-	862.849	294.284
2024 itibarıyla sona erecek	111.335	492.982	920.616
2025 itibarıyla sona erecek	574.437	1.878.187	492.984
2026 itibarıyla sona erecek	2.172.913	3.753.363	1.878.187
2027 itibarıyla sona erecek	1.806.123	3.153.556	3.753.363
2028 ve sonraki yıllar itibarıyla sona erecek	5.482.596	-	6.543.910
	10.147.404	10.140.937	13.883.344

31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki ertelenmiş vergi yükümlülükleri hareketi aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri:</u>			
Açılış bakiyesi	8.173.690	4.594.648	3.408.729
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(4.297.758)	3.619.043	1.333.416
Satış amacıyla elde tutulan varlıklara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Not 29)	-	-	(44.219)
Çıkışlar (Not 22)	-	(37.275)	(103.672)
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	523	(2.726)	394
Kapanış bakiyesi	3.876.455	8.173.690	4.594.648

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

Ertelemiş Vergi: (Devamı)

<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Vergi öncesi kar	14.107.860	18.114.627	(616.922)
Kurumlar vergisi oranı	%25	%23	%25
Hesaplanan vergi	3.526.965	4.166.364	(154.231)
Vergi etkisi:			
- bağıli ortaklık satışı etkisi	-	(618.832)	(355.557)
- ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararları	-	-	1.048.082
- kanunen kabul edilmeyen giderler	348.441	254.611	468.500
- yasal kayıtların enflasyona göre endekslenmesinden oluşan vergi geliri (*)	(7.945.427)	-	-
- özkaynak yöntemiyle konsolide edilen payların vergi etkisi	554.766	365.459	58.459
- vergi oranı değişikliği	(646.939)	222.226	313.490
- parasal kayıp/kazanç	(14.502)	(844.794)	(24.957)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	(4.176.696)	3.545.035	1.353.786

(*) Vergiye tabi yasal defterler ÜFE oranları kullanılarak endekslenmiştir.

24. KARŞILIKLAR

<u>Kısa vadeli karşılıklar</u>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılığı	10.953	7.817	11.068
	10.953	7.817	11.068
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Açılış	7.817	11.068	12.869
Çıkış	(335)	(51)	-
Ödemeler	(2.230)	(2.790)	(1.526)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	267	743	1.826
Dönem içindeki ilaveler	10.832	2.467	1.682
Parasal kayıp/kazanç	(5.399)	(3.620)	(3.783)
	10.953	7.817	11.068

Söz konusu tutar, çoğunlukla işçi alacak davalarına ek olarak işe iade, maddi ve manevi tazminat, çeşitli alacak taleplerine ilişkin olarak Grup'a karşı açılan davalar için ayrılan karşılıkları ifade eder. Karşılık tutarı, kar veya zarar tablosu içerisinde, genel yönetim gideri olarak muhasebeleştirilir. Yönetimin kanaatine göre, uygun hukuki görüş alınması ile söz konusu davalar, 31 Aralık 2023 itibarıyla ayrılan karşılık tutarından öte önemli bir kayba yol açmayacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

25. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Ana ortaklık payları net dönem karı	18.284.556	14.569.592	(1.970.708)
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	303.717	303.717	303.717
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başına kar	60,20	47,97	(6,49)

26. TÜREV ARAÇLAR

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
Faiz oranı takas işlemleri	-	47.289	-	-	-	52.862
Çapraz kur takas işlemleri	-	-	179.540	-	-	119.407
Vadeli döviz işlemleri	88.419	87.849	80.576	-	296.965	156.516
	88.419	135.138	260.116	-	296.965	328.785
Kısa vadeli	88.419	135.138	260.116	-	296.965	328.785
Uzun vadeli	-	-	-	-	-	-
	88.419	135.138	260.116	-	296.965	328.785

Çapraz kur takas sözleşmeleri

Grup, ihraç etmiş olduğu 175.000.000 tam ABD Doları nominal tutarlı sabit faizli borçlanma aracından doğan kur riskinden korunma amaçlı olarak çapraz kur takas sözleşmeleri yapmıştır. Sözleşmelerin vadesi Nisan 2023 tarihinde dolmuştur.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Faiz oranı takas işlemleri	(47.289)	-	(52.862)
Çapraz kur swap işlemleri	-	179.540	(119.407)
Vadeli döviz işlemleri	570	80.576	140.449
	(46.719)	260.116	(31.820)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

27. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli banka kredileri	530.186	-	-
İlişkili taraflardan uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	30.121	-	-
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	2.536.212	6.909.197	1.015.759
Toplam kısa vadeli krediler	3.096.519	6.909.197	1.015.759
Kısa vadeli kiralamalar	505	-	1.995
Çıkarılmış tahvillerin kısa vadeli kısmı	-	9.394.633	180.991
Uzun vadeli kiralamaların kısa vadeli kısmı	13.989	13.412	17.076
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	14.494	9.408.045	200.062
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli banka kredileri	11.722.378	10.243.388	22.300.063
İlişkili taraflardan uzun vadeli banka kredileri	4.043.320	-	-
Toplam uzun vadeli krediler	15.765.698	10.243.388	22.300.063
Çıkarılmış tahviller	-	-	10.790.344
Uzun vadeli kiralamalar	311.636	431.116	686.608
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	311.636	431.116	11.476.952
Toplam finansal borçlar	19.188.347	26.991.746	34.992.836

Şirket, 26 Nisan 2018 tarihinde 5 yıl vadeli sabit kupon ödemeli sabit faizli 300.000.000 tam ABD Doları nominal bedelli tahvil ihracında bulunmuş olup 31 Aralık 2023 itibarı ile tahvili bulunmamaktadır.

İhraç edilen tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Etkin faiz oranı %	31 Aralık 2023	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	% 7,25	-	-
		-	-
		31 Aralık 2022	
Para birimi	Etkin faiz oranı %	Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	% 7,25	9.394.633	-
		9.394.633	-
		31 Aralık 2021	
Para birimi	Etkin faiz oranı %	Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	% 7,25	180.997	10.790.344
		180.997	10.790.344

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

27. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içerisinde ödenecek	3.096.519	6.909.197	1.018.850
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	3.014.442	1.845.421	8.504.292
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	5.609.109	2.849.056	2.675.024
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	1.547.820	906.345	3.837.581
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	1.739.657	846.208	1.239.787
5 yıl ve daha uzun vadeli	3.854.670	3.796.358	6.040.287
	<u>18.862.217</u>	<u>17.152.585</u>	<u>23.315.822</u>

Grup'un başlıca banka kredileri aşağıdaki gibidir:

<u>Döviz cinsi</u>	<u>Faiz aralığı (%)</u>	<u>Orijinal tutar</u>	<u>TL karşılığı</u>
TL	12,50 - 47	1.909.180	1.909.180
Avro	4,25 - 6,90	395.396	12.879.596
ABD Doları	12,50	138.373	4.073.441

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

	1 Ocak 2023	Finansal nakit girişi	Finansal nakit çıkışı	Kur farkı (kar) / zarar	Diğer değişimler	Parasal Kayıp/Kazanç	31 Aralık 2023
Krediler	17.152.585	7.305.301	(5.124.835)	8.234.772	391.746	(9.097.354)	18.862.214

	1 Ocak 2022	Finansal nakit girişi	Finansal nakit çıkışı	Kur farkı (kar) / zarar	Diğer değişimler	Parasal Kayıp/Kazanç	31 Aralık 2022
Krediler	23.315.822	39.018	(531.635)	3.956.110	(11.199)	(9.615.529)	17.152.585

	1 Ocak 2021	Finansal nakit girişi	Finansal nakit çıkışı	Kur farkı (kar) / zarar	Diğer değişimler	Parasal Kayıp/Kazanç	31 Aralık 2021
Krediler	23.294.196	3.406.157	(4.344.690)	8.767.993	(114.619)	(7.693.215)	23.315.822

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

28. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Kısa vadeli finansal yatırımlar</u>			
Gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlar (*)	46.935	3.618.827	23.238
Kur korumalı vadeli mevduat	-	733.348	-
3 aydan uzun vadeli mevduat	-	34.794	-
	<u>46.935</u>	<u>4.386.970</u>	<u>23.238</u>
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Uzun vadeli finansal yatırımlar</u>			
Gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlar (*)	-	-	1.713.649
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.713.649</u>

(*) Eurobond yatırımlarından oluşmaktadır.

29. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VARLIKLAR

Grup, 5 Ocak 2022 tarihinde Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San.ve Tic. A.Ş. şirketindeki %100 hissesinin satışı için Hisse Alım Sözleşmesi imzalamıştır. Satış bedeli olan 98 milyon TL Şubat 2022 tarihinde tahsil edilmiş olup hisse devir işlemi tamamlanmıştır.

Satılmak üzere elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan gruba ilişkin başlıca varlık ve yükümlülükler ilişkin ayrıntılar aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	30
Peşin ödenmiş giderler	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	345.721
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	260
Satılmak üzere elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılan varlıklar ile ilişkilendirilen varlıklar	<u>346.011</u>
Ticari borçlar	14
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	62.735
Satılmak üzere elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılan varlıklar ile ilişkilendirilen yükümlülükler	<u>62.749</u>
Satılmak üzere elde tutulan varlıklar	<u>283.262</u>

Grup, 30 Aralık 2021 tarihinde Pendik Gayrimenkul Yatırım İnş. Turz. San.ve Tic. A.Ş. şirketindeki %100 hissesinin satışı için Hisse Alım Sözleşmesi imzalanmıştır. Satış bedeli olan 27,8 milyon TL Ocak 2022 tarihinde tahsil edilmesi ile hisse devri tamamlanmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

29. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VARLIKLAR (Devamı)

	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	10.518
Peşin ödenmiş giderler	3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	64.920
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	-
Satılmak üzere elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılan varlıklar ile ilişkilendirilen varlıklar	75.441
Ticari borçlar	35
Diğer borçlar	1.229
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	10.551
Satılmak üzere elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılan varlıklar ile ilişkilendirilen yükümlülükler	11.815
Satılmak üzere elde tutulan varlıklar	63.626

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi:

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyet karlılığının sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un kaynak yapısı 27. Notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla ödenmiş sermaye, pay ihraç primi, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler ve geçmiş yıllar karlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup risk yönetimi çerçevesinde faaliyetlerine ilişkin olarak almış olduğu riskleri tanımlar, bu risklerin yol açabileceği zarar tutarlarını tahmin eder ve bu zarar tutarlarıyla orantılı olarak tutması gereken sermaye tabanını belirleyerek sermaye riskini minimize etmeyi hedefler.

Sermaye tabanı belirlendikten sonra yeni borç edinilmesi, mevcut olan borçların geri ödenmesi ve kar payı ödemeleri yollarıyla finansman yapısının dengeli bir şekilde yönetilmesi amaçlanmaktadır.

Grup ayrıca banka kredi sözleşmelerine göre sermaye ile ilgili bazı rasyolara uymak zorundadır. 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup bu rasyolara uymaktadır.

31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarı ile net borç oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal borçlar (Borçlanmalar + IFRS 16 Yükümlülükleri)	19.188.347	26.991.746	34.992.836
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(1.597.606)	(1.788.710)	(4.228.374)
Net borç	17.590.741	25.203.036	30.764.462
Toplam özkaynak	55.698.066	37.411.941	22.850.528
Özkaynaklar + net borç	73.288.807	62.614.977	53.614.990
	24%	40%	57%

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri:

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Grup, çeşitli finansal risklerden korunmak amacıyla ile türev ürünleri kullanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C) ⁽¹⁾	91.845	313.261	322	4.074	1.597.069	88.419
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısım ⁽²⁾	-	174.517	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	91.845	303.450	322	4.074	1.597.069	88.419
B.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	9.811	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-	-	-	-	-
C.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	52.742	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(52.742)	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

⁽²⁾ Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C) ⁽¹⁾	43.781	320.710	2.186	3.195	1.788.710	260.116
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	-	189.342	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	43.781	298.970	2.186	3.195	1.788.710	260.116
B.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	21.740	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	78.866	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(78.866)	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

⁽²⁾ Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2021	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C) ⁽¹⁾	27.670	314.113	809	780	4.228.374	296.965
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	-	217.165	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	27.670	219.849	809	780	4.228.374	296.965
B.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	94.263	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	108.381	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(108.381)	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektör ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıdaki müşteriye kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.165	2.165
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.923	2.923
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	4.247	4.247
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	477	477
Toplam vadesi geçen alacaklar	9.811	9.811
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısım	9.811	9.811
31 Aralık 2022	Ticari alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	6.518	6.518
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	4.111	4.111
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	8.708	8.708
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	2.402	2.402
Toplam vadesi geçen alacaklar	21.740	21.740
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısım	21.740	21.740
31 Aralık 2021	Ticari alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	28.583	28.583
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	34.343	34.343
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	20.860	20.860
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	10.478	10.478
Toplam vadesi geçen alacaklar	94.263	94.263
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısım	94.263	94.263

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

Bilanço tarihi itibarıyla, ticari alacaklara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar	174.517	189.342	217.165
	<u>174.517</u>	<u>189.342</u>	<u>217.165</u>

b.2) Likidite riski yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Şirket yönetimine aittir. Şirket yönetimi, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmiştir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar, rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2023		Sözleşme uyarınca nakit				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	18.862.214	26.189.962	1.357.452	2.395.076	16.651.720	5.785.714
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	494.082	494.082	9	494.073	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	16.575	16.575	16.575	-	-	-
Diğer borçlar	3.078.025	3.078.025	-	1.271.686	1.806.339	-
Toplam yükümlülük	22.450.896	29.778.644	1.374.036	4.160.835	18.458.059	5.785.714
31 Aralık 2022		Sözleşme uyarınca nakit				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	17.152.585	21.105.055	855.209	7.283.032	8.745.314	4.221.500
Borçlanma senedi ihraçları	9.394.633	9.587.693	-	9.587.693	-	-
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	455.426	455.426	-	396.300	59.127	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	17.052	28.097	28.097	-	-	-
Diğer borçlar	3.088.201	3.088.201	-	148.946	2.939.255	-
Toplam yükümlülük	30.107.898	34.264.472	883.306	17.415.971	11.743.696	4.221.500
31 Aralık 2021		Sözleşme uyarınca nakit				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	23.386.790	30.255.392	703.535	2.512.484	19.955.308	7.084.065
Borçlanma senedi ihraçları	11.001.035	11.997.502	-	781.972	11.215.530	-
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	357.726	357.726	-	247.807	109.918	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	15.103	24.885	24.885	-	-	-
Diğer borçlar	4.420.749	4.420.749	-	65.313	4.355.436	-
Toplam yükümlülük	39.181.403	47.056.254	728.420	3.607.577	35.636.192	7.084.065

b.3) Piyasa riski yönetimi

Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup alacaklardan, borçlardan, nakit ve nakit benzerlerinden ve Grup şirketlerinin kullanmakta olduğu para birimi harici beklemekte olan işlemlerden kur riskine (işlem risk formatında) maruz kalmaktadır. Kur farkı etkileri onaylı parametreler çerçevesinde vadeli işlem kontratları kullanılarak yönetilir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2023	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	26.239	20	788
2. Parasal finansal varlıklar	1.224.094	3.229	34.661
3. Parasal olmayan finansal varlıklar	322.148	18	9.873
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.572.481	3.267	45.322
5. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
8. TOPLAM VARLIKLAR	1.572.481	3.267	45.322
9. Ticari borçlar	(161.499)	(951)	(4.098)
10. Finansal yükümlülükler	(2.123.117)	(1.023)	(64.254)
11. Parasal olan diğer yükümlülükler	(981.681)	(30.468)	(2.602)
12. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(2.897)	(4)	(86)
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(3.269.194)	(32.446)	(71.039)
14. Ticari borçlar	(4.012)	(5)	(118)
15. Finansal yükümlülükler	(14.830.785)	(137.349)	(331.169)
16. Parasal olan diğer yükümlülükler	(1.071.322)	-	(32.889)
17. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(8.882)	(127)	(158)
18. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(15.915.001)	(137.476)	(364.334)
19. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(19.184.195)	(169.923)	(435.373)
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(17.611.714)	(166.655)	(390.051)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2+5+9+10+11+14+15+16)	(17.922.083)	(166.543)	(399.681)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2022	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	1.961	5	55
2. Parasal finansal varlıklar	5.150.077	118.001	46.110
3. Parasal olmayan finansal varlıklar	36.404	1.162	18
4. DÖNEN VARLIKLAR	5.188.443	119.168	46.183
5. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
8. TOPLAM VARLIKLAR	5.188.443	119.168	46.183
9. Ticari borçlar	(73.894)	(2.004)	(370)
10. Finansal yükümlülükler	(15.413.186)	(304.930)	(183.231)
11. Parasal olan diğer yükümlülükler	(25.193)	-	(767)
12. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(84.028)	(13)	(2.546)
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(15.596.301)	(306.947)	(186.914)
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	(7.506.399)	-	(228.528)
16. Parasal olan diğer yükümlülükler	(2.184.934)	(3.852)	(62.906)
17. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(11.270)	(127)	(224)
18. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(9.702.603)	(3.979)	(291.658)
19. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(25.298.904)	(310.926)	(478.572)
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(20.110.462)	(191.758)	(432.389)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2+5+9+10+11+14+15+16)	(20.051.568)	(192.780)	(429.637)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2021	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	3.543	2	85
2. Parasal finansal varlıklar	4.060.968	7.452	92.864
3. Parasal olmayan finansal varlıklar	41	-	1
4. DÖNEN VARLIKLAR	4.064.551	7.454	92.950
5. Parasal finansal varlıklar	1.713.650	47.499	-
6. Parasal olmayan finansal varlıklar	57.095	1.320	232
7. DURAN VARLIKLAR	1.770.745	48.819	232
8. TOPLAM VARLIKLAR	5.835.296	56.273	93.182
9. Ticari borçlar	(27.200)	(291)	(409)
10. Finansal yükümlülükler	(560.487)	(4.930)	(9.370)
11. Parasal olan diğer yükümlülükler	(35.812)	-	(877)
12. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(140.258)	(11)	(3.425)
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(763.758)	(5.232)	(14.081)
14. Ticari borçlar	(122)	-	(3)
15. Finansal yükümlülükler	(27.620.869)	(300.000)	(411.351)
16. Parasal olan diğer yükümlülükler	(2.911.676)	(3.664)	(68.066)
17. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(15.983)	(151)	(258)
18. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(30.548.650)	(303.815)	(479.678)
19. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(31.312.408)	(309.047)	(493.759)
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(25.477.112)	(252.774)	(400.577)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2+5+9+10+11+14+15+16)	(25.378.006)	(253.932)	(397.127)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı):

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'lik (2022 :%20, 2021: 20%) artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik (2022: %20, 2021: %20) oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %20'lik (2022, %20) kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder. Hesaplamalar vergi etkisi öncesi tutarlardan ifade edilmiştir.

	31 Aralık 2023	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)	(980.545)	980.545
	Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
Avro net varlık / (yükümlülüğü)	(2.603.831)	2.603.831
TOPLAM	(3.584.376)	3.584.376
	31 Aralık 2022	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)	(720.932)	720.932
	Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
Avro net varlık / (yükümlülüğü)	(1.712.954)	1.712.954
TOPLAM	(2.433.886)	2.433.886

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı):

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

	31 Aralık 2021	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)	(676.932)	676.932
	Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
Avro net varlık / (yükümlülüğü)	(1.198.267)	1.198.267
TOPLAM	(1.875.199)	1.875.199

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz pozisyonu tablosu

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal yükümlülükler	13.467.028	14.384.180	20.307.146

Faiz pozisyonu tablosu

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal yükümlülükler	5.066.795	12.607.564	14.685.690

31 Aralık 2023 tarihinde Grup'un değişken faizli finansal borçları 50 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi kar 109.393 /106.126 bin TL (31 Aralık 2022: 114.629 TL /93.455 bin TL, 31 Aralık 2021:50.248 TL/ 13.008 bin TL) daha düşük/yüksek olacaktı.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı):

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi (Devamı)

Faiz oranı takas sözleşmeleri

Faiz oranı takas sözleşmeleri kapsamında Grup, sabit faiz oranı ile değişken faiz oranı arasındaki farkın nominal anapara tutarı ile çarpımı sonucu çıkan bedeli ödemeyi / almayı kabul eder. Bu tür sözleşmeler, Grup'un elinde bulundurduğu sabit oranlı borçların gerçeğe uygun değerlerine ilişkin maruz kaldığı faiz oranı riskleri ile elinde bulundurduğu değişken faizli borçlara ilişkin maruz kaldığı nakit akımı risklerini azaltmayı amaçlamaktadır. Faiz oranı takasının yılsonundaki gerçeğe uygun değeri, gelecekteki nakit akımlarının yılsonu eğrilerine göre ve sözleşmeye ilişkin kredi riskini de içerecek şekilde iskonto edilmesiyle belirlenir. Ortalama faiz oranı, mali yılın başlangıcındaki bakiyeleri esas alır.

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla taahhüt ettiği ödenmemiş faiz oranı takas sözleşmelerinin nominal tutarları ve kalan vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Sözleşmeve bağlı ortalama</u>			<u>Nominal tutar</u>			<u>Makul değer</u>		
	<u>sabit faiz oranı</u>								
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Sabit ödemeli, değişken faizli realize olmamış sözleşmeler	TL	TL	TL	TL	TL	TL	TL	TL	TL
1 yıldan az	30,9%	-	0,24%	1.605.698	-	8.395.670	(47.289)	-	(52.862)
				1.605.698	-	8.395.670	(47.289)	-	(52.862)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

31. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2023	Krediler ve alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar/yükümlülükler	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri(*)	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.597.606	-	-	1.597.606	34
Ticari alacaklar (İlişkili şirketlerden alacaklar dahil)	405.106	-	-	405.106	5-6
Diğer kısa ve uzun vadeli alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	4.396	-	-	4.396	5-7
Finansal yatırımlar	-	46.935	-	46.935	28
Türev araçlar	-	88.419	-	88.419	26
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	19.188.347	19.188.347	27
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	494.082	494.082	5-6
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	-	-	16.575	16.575	14
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlar	-	-	3.078.025	3.078.025	5-7
Türev araçlar	-	135.138	-	135.138	26

(*) Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

31. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

31 Aralık 2022	Krediler ve alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar/yükümlülükler	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri(*)	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.788.710	-	-	1.788.710	34
Ticari alacaklar (İlişkili şirketlerden alacaklar dahil)	364.491	-	-	364.491	5-6
Diğer kısa ve uzun vadeli alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	11.003	-	-	11.003	5-7
Finansal yatırımlar	-	4.386.970	-	4.386.970	28
Türev araçlar	-	260.116	-	260.116	26
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	26.991.746	26.991.746	27
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	455.427	455.427	5-6
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	-	-	17.052	17.052	14
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlar	-	-	3.088.200	3.088.200	5-7
Türev araçlar	-	-	-	-	26

(*) Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

31. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

31 Aralık 2021	Krediler ve alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar/yükümlülükler	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri(*)	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4.228.374	-	-	4.228.374	34
Ticari alacaklar (İlişkili şirketlerden alacaklar dahil)	341.783	-	-	341.783	5-6
Diğer kısa ve uzun vadeli alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	68.604	-	-	68.604	5-7
Finansal yatırımlar	-	1.736.887	-	1.736.887	28
Türev araçlar	-	296.965	-	296.965	26
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	34.992.836	34.992.836	27
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	357.724	357.724	5-6
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	-	-	15.103	15.103	14
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlar	-	-	4.420.752	4.420.752	5-7
Türev araçlar	-	328.785	-	328.785	26

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

31. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkların ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Varlıklar / Finansal Yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer			Gerçeğe uygun seviyesi	Değerleme tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler ile gerçeğe uygun değer ilişkisi
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021				
Finansal yatırımlar	-	641.704	1.736.887	Seviye 1	Eurobondların gözlenebilir piyasa fiyatı	-	-
Faiz oranı swap, çapraz kur swap, vadeli döviz işlemleri	(46.719)	260.116	(31.820)	Seviye 2	İndirgenmiş nakit akımları yöntemi: Vadeli faiz oranı (raporlama dönemi sonundaki gözlenebilir getiri eğrisinden elde edilen faiz oranı) ile sözleşme faiz oranı kullanılarak tahmin edilen gelecekteki nakit akışları, çeşitli tarafların kredi riskini yansıtan bir oran kullanılarak iskonto edilir.	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	67.631.210	59.750.465	51.494.362	Seviye 3	Gelir yaklaşımı yöntemi	-	-

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

32. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	14.609	7.370	6.592
Yasal ve ihtiyari bağımsız denetim hizmetleri	14.609	7.370	6.592
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	120	491	531
Tasdik, vergi danışmanlığı vb. tüm vergi hizmetleri	120	491	531
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	642	849	921
Güvence Denetimi Standartları	642	849	921
Toplam	15.370	8.710	8.043

33. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

34. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit mevcudu	55	89	53
Vadesiz mevduatlar	588.772	1.084.195	3.838.027
Vadeli mevduatlar	1.008.297	704.229	390.294
Diğer nakit benzerleri	482	197	-
	<u>1.597.606</u>	<u>1.788.710</u>	<u>4.228.374</u>

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 30'da açıklanmıştır.

31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

Döviz türü	Faiz oran aralığı (%)	Vade tarihi	Döviz tutarı	31 Aralık 2023
TL	20-46	Ocak 2024	323.491	323.492
ABD Doları	4.10	Ocak 2024	139	4.093
Avro	0.01-2.70	Ocak 2024	20.897	680.712
				<u>1.008.297</u>
Döviz türü	Faiz oran aralığı (%)	Vade tarihi	Döviz tutarı	31 Aralık 2022
TL	6.5-24	Ocak 2023	99.053	163.210
Avro	0.01-1.50	Ocak 2023	16.471	541.019
				<u>704.229</u>
Döviz türü	Faiz oran aralığı (%)	Vade tarihi	Döviz tutarı	31 Aralık 2021
TL	11-19	Ocak 2022	60.159	162.831
ABD Doları	0.1-0.2	Ocak 2022	2.752	99.284
Avro	0.01-1.50	Ocak 2022	3.139	128.180
				<u>390.294</u>