

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 ve 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

# 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.....	8-93

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

		<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2025</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2024</i>
	<b>Dipnot</b>		
<b>DÖNEM NET KARI</b>		<b>16.306.362</b>	<b>6.133.725</b>
<b>Diğer kapsamlı (giderler) / gelirler</b>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar <i>-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>	13	(12.706)	(12.579)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler  <i>-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi</i>	22	3.176	3.146
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDERLER</b>		<b>(9.530)</b>	<b>(9.433)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>16.296.832</b>	<b>6.124.292</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (**)	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları (*)	Pay ihraç primleri (**)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları				
<b>1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye</b>	<b>303.717</b>	<b>5.828.894</b>	<b>10.592.573</b>	<b>(17.250)</b>	<b>851.989</b>	<b>53.142.568</b>	<b>34.553.969</b>	<b>105.256.460</b>
<i>Dönem net karı</i>	-	-	-	-	-	-	6.133.725	6.133.725
<i>Toplam diğer kapsamlı gider, net</i>	-	-	-	(9.433)	-	-	-	(9.433)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	-	-	-	<b>(9.433)</b>	-	-	<b>6.133.725</b>	<b>6.124.292</b>
<i>Sermaye artırımını (***)</i>	27.283	5.623	-	-	-	-	-	32.906
<i>Transferler</i>	-	-	-	-	-	34.553.969	(34.553.969)	-
<i>Pay bazlı işlemler sebebiyle artış</i>	-	-	5.819.346	-	-	-	-	5.819.346
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla bakiye</b>	<b>331.000</b>	<b>5.834.517</b>	<b>16.411.919</b>	<b>(26.683)</b>	<b>851.989</b>	<b>87.696.537</b>	<b>6.133.725</b>	<b>117.233.004</b>
<b>1 Ocak 2025 itibarıyla bakiye</b>	<b>331.000</b>	<b>5.834.517</b>	<b>16.411.919</b>	<b>(26.683)</b>	<b>851.989</b>	<b>87.696.537</b>	<b>6.133.725</b>	<b>117.233.004</b>
<i>Dönem net karı</i>	-	-	-	-	-	-	16.306.362	16.306.362
<i>Toplam diğer kapsamlı gider, net</i>	-	-	-	(9.530)	-	-	-	(9.530)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	-	-	-	<b>(9.530)</b>	-	-	<b>16.306.362</b>	<b>16.296.832</b>
<i>Transferler</i>	-	-	-	-	80.247	6.053.478	(6.133.725)	-
<i>Kar payları</i>	-	-	-	-	-	(542.637)	-	(542.637)
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla bakiye</b>	<b>331.000</b>	<b>5.834.517</b>	<b>16.411.919</b>	<b>(36.213)</b>	<b>932.236</b>	<b>93.207.378</b>	<b>16.306.362</b>	<b>132.987.199</b>

- (\*) Ödenmiş sermaye enflasyon muhasebesine uygun olarak 31 Aralık 2025 satın alma gücüne getirilmiştir. Enflasyon etkisi özkaynak tablosunda sermaye düzeltme farkları hesabında gösterilmiştir. 31 Aralık 2025 itibarıyla enflasyon etkisinin ödenmiş sermaye üzerindeki etkisi 5.834.517 bin TL'dir.
- (\*\*) Paylara ilişkin primler ve kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler enflasyon muhasebesine uygun olarak 31 Aralık 2025 satın alma gücüne getirilmiştir. Enflasyon etkisinin bu finansal tablo kalemleri üzerindeki etkisi sırayla 15.781.075 bin TL ve 787.124 bin TL'dir.
- (\*\*\*) Şirket, 26 Nisan 2024 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Sermaye artışı yöntemiyle, Şirket'in 303.716.888 TL olan çıkarılmış sermayesi 331.000.000 TL'ye artırılmıştır.

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 2025 satın alma gücüne getirilmiş tutarları ile Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak 31 Aralık 2025 satın alma gücüne getirilmiş tutarları arasındaki endeks farkı geçmiş yıl karlarına yansıtılmıştır. İlgili endekslemelerin ve değişikliklerin etkisi Not 15'te gösterilmektedir.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>Dipnot</b>		
Dönem Karı		16.306.362	6.133.725
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	18	29.628	25.215
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	85.710	44.463
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		95.482	30.399
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	13	83.658	14.615
Dava karşılıkları/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	24	11.824	15.784
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20	(709.221)	(787.107)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	2.322.231	4.096.850
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		7.869.345	3.463.294
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(5.982.788)	(331.183)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	10	(5.916.636)	(250.789)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	20	(66.152)	(80.394)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		(141.432)	(824.419)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler		(141.432)	(824.419)
İş ortaklığının paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	21	(9.815.867)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(88.530)	(174.081)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	22	5.416.587	6.532.477
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>15.387.507</b>	<b>18.209.633</b>
Ticari alacaklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler		52.488	(346.444)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar ile ilgili düzeltmeler		677.631	373.543
Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler		(1.484.624)	(2.040.184)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış		96.060	(132.712)
Ticari borçlardaki azalışlar ile ilgili düzeltmeler		(1.462.050)	123.619
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler		(2.112.655)	(3.585.321)
Ertelenmiş gelirlerdeki değişimler		391.331	(477.978)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>11.545.688</b>	<b>12.124.156</b>
Ödenen kıdem tazminatları	13	(6.815)	(9.529)
Vergi ödemeleri	22	(622.807)	(468.421)
Diğer karşılıklara ilişkin yapılan ödemeler		(13.500)	(5.114)
Parasal pozisyon kazançları ile ilgili düzeltmeler		(5.398.153)	(8.224.177)
<b>İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>		<b>5.504.413</b>	<b>3.416.915</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>			
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	23	(4.121.717)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(46.709)	(52.173)
<i>Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		(37.238)	(50.534)
<i>Maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		(9.471)	(1.639)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		3.902	25
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin nakit girişleri		794.397	1.228.827
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin nakit çıkışları	10	(447.761)	(439.798)
Finansal varlık satışlarına ilişkin nakit girişleri		40.832	57.429
Finansal varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.136.590)	-
Alınan faiz		504.537	787.107
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>		<b>(5.409.109)</b>	<b>1.581.417</b>
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	27	15.434.623	15.994.068
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	27	(11.287.917)	(21.449.567)
İlişkili taraflara olan diğer borçlardaki değişim		(1.176.442)	(645.943)
İlişkili taraflardan olan diğer alacaklardaki değişim		1.092.951	(424.394)
Türev araçlardan nakit girişleri		-	219.132
Türev araçlardan nakit çıkışları		(17.150)	-
Ödenen faiz		(1.874.927)	(3.485.086)
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	5.855.057
Kar payı ödemeleri		(542.637)	-
Diğer nakit çıkışları		(623.089)	(313.681)
<b>Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Net Nakit</b>		<b>1.005.412</b>	<b>(4.250.414)</b>
<b>D. Nakitteki enflasyon etkisi</b>		<b>1.108.043</b>	<b>928.033</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ</b>		<b>2.208.759</b>	<b>1.675.951</b>
<b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>33</b>	<b>4.695.091</b>	<b>3.019.140</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)</b>	<b>33</b>	<b>6.903.850</b>	<b>4.695.091</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 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 “İlıcak Ailesi” olarak anılacaktır. Ortaklık yapısının detayları Not 15’te 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 4.657.312 TL değerindeki %9,8 hisse ile ortak olmuştur. 369.454 TL’si nominal sermaye artışı olarak sınıflandırılırken, kalan 4.287.858 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 6.848.965 TL bedel ödeyerek ortak olmuştur. Ödenen bedelin 544.250 TL’lik kısmı nominal sermaye artışı, 6.304.715 TL’lik kısmı pay ihraç primi olarak gösterilmiştir.

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 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 348’dir (31 Aralık 2024: 318)

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
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Esentepe	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
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kurtköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel3	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Rönesans Yönetim A.Ş.	ROY	Türkiye, Ankara	Varlık Yönetimi	Yönetim
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Salacak	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Selimiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Selimiye	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tarabya	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.- Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı	Salacak-RGY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.- Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı	Kabataş-RGY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Yakacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yakacık	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 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
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

#### Konsolide finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, 25 Şubat 2025 tarihinde yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

##### a) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

##### **TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması**

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

##### b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 17

TFRS 17 (Değişiklikler)

TFRS 18

TFRS 19

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)

Yıllık İyileştirmeler

TFRS 19 (Değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri

Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

##### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2027 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nin yerini alacaktır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

#### **TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler**

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

#### **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar**

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

#### **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar**

TFRS 19, uygun koşulları sağlayan bir bağlı ortaklığın, diğer Türkiye Finansal Raporlama Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

#### **TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü**

Değişiklikler, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

#### **TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler**

Değişiklikler, doğaya bağlı elektriğe dayanan sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dahil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

#### TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Duyuru aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 1: İlk kez uygulayanlar için riskten korunma muhasebesi
- TFRS 7: Finansal tablo dışı bırakmadan kaynaklanan kazanç veya kayıp
- TFRS 7: İşlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki ertelenmiş farkın açıklanması
- TFRS 7: Giriş ve kredi riski açıklamaları
- TFRS 9: Kiracı tarafından kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakılması
- TFRS 9: İşlem fiyatı
- TFRS 10: 'Fiili temsilci' tespiti
- TMS 7: Maliyet yöntemi

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

#### TFRS 19 (Değişiklikler) *Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar*

Değişiklikler, TFRS 19'un ilk yayımlandığı tarihte dikkate alınmamış olan yeni veya revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını kapsamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

#### 2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Hazırlanma esasları

İlişikteki konsolide 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 SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Konsolide 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 Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### 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.

##### 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.

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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

Konsolide 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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi (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 Aralık 2025	3.513,87	1.0000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,3089	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,8898	%268

TMS 29 endekslendirme 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 2025 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.
- Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleştirilebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 40 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

TMS 29 standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

#### *Konsolide Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi*

Konsolide 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.

#### *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 yıllık 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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### **Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

##### *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.

31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarda esas faaliyetlerden diğer gelirler hesap grubunda gösterilen 787.107 TL faiz geliri, finansman gelirine sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarda esas faaliyetlerden diğer gelirler hesap grubunda gösterilen 328.949 TL kur farkı geliri, finansman gelirine sınıflandırılmıştır.

#### **İşletmenin Sürekliliği**

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamına dahil edilen bağlı ortaklıklar aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Akaretler	100,00	100,00	100,00	100,00
Altunizade	100,00	100,00	100,00	100,00
Ayazağa	100,00	100,00	100,00	100,00
Bahariye	100,00	100,00	100,00	100,00
Bakırköy	100,00	100,00	100,00	100,00
Bostancı	100,00	100,00	100,00	100,00
Cevizli	100,00	100,00	100,00	100,00
Esentepe (**)	100,00	50,00	100,00	50,00
Göksu (*)	-	100,00	-	100,00
Kabataş	100,00	100,00	100,00	100,00
Kozyatağı	100,00	100,00	100,00	100,00
Kurtköy (**)	100,00	50,00	100,00	50,00
Mel2 (*)	-	100,00	-	100,00
Mel3	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel4 (*)	-	100,00	-	100,00
Salacak	100,00	100,00	100,00	100,00
Selimiye	100,00	100,00	100,00	100,00
ROY	100,00	100,00	100,00	100,00
Tarabya	100,00	100,00	100,00	100,00
Yakacık	100,00	100,00	100,00	100,00
Kabataş-RGY	100,00	100,00	100,00	100,00
Salacak-RGY	100,00	100,00	100,00	100,00

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

(\*\*) 30 Eylül 2025 tarihinde Esentepe Gayrimenkul, 28 Kasım 2025 tarihinde Kurtköy Gayrimenkul kalan %50 hisselerinin alımı sonrasında iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

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
- 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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 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 (Devamı):**

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:

- 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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 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 (Devamı):**

##### **İş ortaklıkları ve iştiraklerdeki paylar:**

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 zımni 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 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### **TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı**

##### ***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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### *Kullanım hakkı varlığı (Devamı)*

Grup, kullanım hakkı varlığını amortisman 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 amortisman 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 amortisman tabi tutar.

Grup kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirme 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 belirlenememesi 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.

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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### *Kira yükümlülüğü (Devamı)*

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

- (i) Kiralama süresinde bir değişiklik olması. Grup, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş kiralama süresine dayalı olarak belirler.
- (ii) 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:

- (iii) 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.
- (iv) 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.

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

- (v) Yeniden yapılandırmanın, bir veya daha fazla dayanak varlığın kullanım hakkını ilave ederek, kiralamanın kapsamını genişletmesi ve
- (vi) 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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- (vii) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - (viii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - (ix) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
  - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
  - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
  - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
  - (v) 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.
  - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
  - (vii) (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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Hasılat (Devamı)

*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.

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 değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan 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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### **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.

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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

---

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Maddi olmayan duran varlıklar (Devamı)

###### *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, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Grup'un elinde olan, saptanabilir yazılım ürünleri ile direkt ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir.

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.

##### 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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 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 muhasebeleştirilmelerde 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.

##### 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 dönülemez 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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 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.

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.

##### 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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 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 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

##### 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 vadeli 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.

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

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 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, brüt kar, faaliyet giderlerini 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.

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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### *Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)*

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, 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 inşaatla 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 sınıflandırılmaz. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı Not 10a'da verilmiştir.

##### *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 sınıflanır. 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 gayrimenkullerin detayı Not 10b'de verilmiştir.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 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.

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.

##### *Cari vergi*

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan 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, şerh veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 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.

##### İşletme birleşmeleri

İşletme satın alımları, satın alım yöntemi kullanılarak, muhasebeleştirilir. Bir işletme birleşmesinde transfer edilen bedel, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür; transfer edilen bedel, edinen işletme tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, edinen işletme tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve edinen işletme tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanır. Satın almaya ilişkin maliyetler genellikle oluştuğu anda gider olarak muhasebeleştirilir.

Satın alınan tanımlanabilir varlıklar ile üstlenilen yükümlülükler, satın alım tarihinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden muhasebeleştirilir. Aşağıda belirtilenler bu şekilde muhasebeleştirilmez:

- i) Ertelenmiş vergi varlıkları ya da yükümlülükleri veya çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin varlık ya da yükümlülükler, sırasıyla, TMS 12 Gelir Vergisi ve TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standartları uyarınca hesaplanarak, muhasebeleştirilir;
- ii) Satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmaları ya da Grup’un satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmalarının yerine geçmesi amacıyla imzaladığı hisse bazlı ödeme anlaşmaları ile ilişkili yükümlülükler ya da özkaynak araçları, satın alım tarihinde TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme Anlaşmaları standardı uyarınca muhasebeleştirilir; ve
- iii) TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan varlıklar (ya da elden çıkarma grupları) TFRS 5’te belirtilen kurallara göre muhasebeleştirilir.

Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde Grup’un satın alınan işletmede önceden sahip olduğu özkaynak payı gerçeğe uygun değere getirmek için satın alım tarihinde (yani Grup’un kontrolü ele aldığı tarihte) yeniden ölçülür ve, varsa, ortaya çıkan kazanç/zarar kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Satın alım tarihi öncesinde diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilen satın alınan işletmenin payından kaynaklanan tutarlar, söz konusu payların elden çıkarıldığı varsayımı altında kar/zarara aktarılır.

İşletme birleşmesi ile ilgili satın alma muhasebesinin birleşmenin gerçekleştiği raporlama tarihinin sonunda tamamlanamadığı durumlarda, Grup muhasebeleştirme işleminin tamamlanamadığı kalemler için geçici tutarlar raporlar. Bu geçici raporlanan tutarlar, ölçüm döneminde düzeltilir ya da satın alım tarihinde muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde etkisi olabilecek ve bu tarihte ortaya çıkan olaylar ve durumlar ile ilgili olarak elde edilen yeni bilgileri yansıtmak amacıyla fazladan varlık veya yükümlülük muhasebeleştirilir.

###### *Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan kısmi hisse alış - satış işlemleri*

Grup, kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile gerçekleştirdiği hali hazırda kontrol etmekte olduğu ortaklıklara ait hisselerin alış ve satış işlemlerini Grup’un özkaynak sahipleri arasındaki işlemler olarak değerlendirmektedir. Buna bağlı olarak, kontrol gücü olmayan paylardan ilave hisse alış işlemlerinde, elde etme maliyeti ile ortaklığın satın alınan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark özkaynak içerisinde muhasebeleştirilir. Kontrol gücü olmayan pay sahiplerine hisse satış işlemlerinde ise, satış bedeli ile ortaklığın satılan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark sonucu oluşan kayıp veya kazançlar SPK tarafından zorunlu kılınan şablonda özkaynak kalemleri içerisinde bu işlemler sonucunda oluşan kayıp veya kazançlar için ayrı bir başlık olmaması sebebiyle geçmiş yıllar karları hesabı altında özkaynakta muhasebeleştirilir.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Türev araçlar

Türev araçların, ağırlıklı olarak yabancı para ve faiz swapları ile vadeli döviz alım-satım sözleşmelerinin, ilk olarak kayda alınmasında elde etme maliyeti kullanılmakta ve bunlara ilişkin işlem maliyetleri elde etme maliyetine dahil edilmektedir. Türev araçlar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde makul değer ile değerlendirilmektedir. Tüm türev araçlar gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır. Türev araçların makul değeri piyasada oluşan makul değerlerinden veya indirgenmiş nakit akımı modelinin kullanılması suretiyle hesaplanmaktadır.

Tezgaah üstü vadeli kambiyo sözleşmelerinin makul değeri, orijinal vadeli kurun, ilgili para birimi için sözleşmenin geri kalan kısmında geçerli olan piyasa faiz oranları referans alınarak hesaplanıp, bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan vadeli kurla karşılaştırmak yoluyla belirlenmektedir.

Türev araçlar makul değer pozitif veya negatif olmasına göre bilançoda sırasıyla varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedirler.

Yapılan değerlendirme sonucu gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflandırılan türev araçların makul değerinde meydana gelen farklar kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Bazı türev araçları ekonomik olarak risklere karşı etkin bir koruma sağlamakla birlikte, muhasebesel olarak TFRS 9 kapsamında bunlar "Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan" olarak muhasebeleştirilmekte ve bunların makul değer değişiklikleri dönemin kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Riskten korunma amaçlı faiz oranı swap işlemlerindeki kazançlar ve zararlar, riskten korunma amaçlı aracın ilgili geliri veya gideri ile aynı esas üzerinden gelir veya gider olarak tanınmaktadır. Faiz oranı swap işlemlerindeki kazanç ve zararlar faiz geliri veya faiz gideri olarak kaydedilmektedir.

Gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı olarak tayin edilen ve yeterli olan türev enstrümanların makul değer değişiklikleri riskten korunma varlık veya yükümlülüğünün gerçeğe uygun değerindeki değişiklikleri ile birlikte kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Riskten korunma varlık veya yükümlülüğünün makul değerindeki değişiklik, riskten korunma muhasebesinin etkin olduğu dönem boyunca, ilgili varlık veya yükümlülük ile birlikte gösterilir. Riskten korunmanın, riskten korunma muhasebesi şartlarını artık yerine getirmediği durumlarda, etkin faiz oranı yöntemi kullanılan riskten korunma kalemin taşınan değerine yapılan düzeltmeler vadeye kalan süre içerisinde iskonto edilerek kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

Nakit akış riskinden korunma amaçlı olarak tayin edilen ve yeterli olan türev enstrümanların makul değer değişikliklerinin etkin olan kısımları özkaynaklar altında muhasebeleştirilir. Makul değer değişikliklerinin etkin olmayan kısımlarına istinaden oluşan gelir veya gider olduğu dönemde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

##### Nakit akış tablosu

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

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 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.

#### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

##### 2.5.1 Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Not 2.4'te belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan (aşağıda ele alınan tahminler dışındaki) aşağıdaki yorumları yapmıştır:

##### 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 muhasebeleştirmektedir. 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 kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek 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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

##### 2.5.1 Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar (Devamı)

31 Aralık 2025 itibarıyla 2.599.447 bin TL (2024: 1.601.998 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 kullanılabilmesi sonucuna varmıştır. Önümüzdeki yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan mahsup edilmek üzere ertelenmiş vergi varlıklarının kullanım süresi 5 yıldır.

##### 2.5.2 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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 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 2025	31 Aralık 2024
İş ortaklıkları	7.204.763	21.247.974
	<b>7.204.763</b>	<b>21.247.974</b>

  

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların net karlarında Grup'un payı	
	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
İş ortaklıkları	88.530	174.081
	<b>88.530</b>	<b>174.081</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla iş ortaklıkların yürütmekte olduğu projelerin değerleri aşağıda verilmiştir.

İş ortaklıkları	Proje adı	Yatırım yeri	31 Aralık	31 Aralık
			2025	2024
Feriköy	Optimum İstanbul AVM <sup>(1)(2)</sup>	İstanbul, Turkey	6.798.678	6.986.997
Kandilli	Ümraniye Arsası <sup>(1)</sup>	İstanbul, Turkey	1.493.752	1.472.127
Esentepe (*)	Optimum İzmir AVM <sup>(1)(2)</sup>	İzmir, Turkey	-	14.550.080
Kurtköy (*)	Optimum Ankara AVM <sup>(1)(2)</sup>	Ankara, Turkey	-	5.726.880
			<b>8.292.430</b>	<b>28.736.084</b>

(1) Tutarlar yatırım amaçlı gayrimenkul 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.

(\*) 30 Eylül 2025 tarihinde Esentepe Gayrimenkul, 28 Kasım 2025 tarihinde Kurtköy Gayrimenkul kalan %50 hisselerinin alımı sonrasında iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
	Açılış bakiyesi	21.247.974
Kar veya zararlarından paylar	88.530	174.081
Sermaye artışı	400	1.153
Bağlı ortaklıklara transferler (Not 23)	(14.132.141)	-
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>7.204.763</b>	<b>21.247.974</b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2025	Esentepe (**)	Feriköy	Kandıllı	Kurtköy (**)	Total
Nakit	-	302.274	73	-	302.347
Diğer dönen varlıklar	-	1.005.240	-	-	1.005.240
<b>Dönen Varlıklar</b>	-	<b>1.307.514</b>	<b>73</b>	-	<b>1.307.587</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	13.597.355	2.987.505	-	16.584.860
Diğer duran varlıklar	-	4.620.244	17.173	-	4.637.417
<b>Duran Varlıklar</b>	-	<b>18.217.599</b>	<b>3.004.678</b>	-	<b>21.222.277</b>
<b>Toplam Varlıklar (*)</b>	-	<b>19.525.113</b>	<b>3.004.751</b>	-	<b>22.529.864</b>
Finansal borçlar	-	232.975	-	-	232.975
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	180.946	253	-	181.199
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	-	<b>413.921</b>	<b>253</b>	-	<b>414.174</b>
Finansal borçlar	-	4.641.694	-	-	4.641.694
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	-	2.731.271	306.339	-	3.037.610
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	-	26.855	-	-	26.855
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	-	<b>7.399.820</b>	<b>306.339</b>	-	<b>7.706.159</b>
<b>Toplam Yükümlülükler (*)</b>	-	<b>7.813.741</b>	<b>306.592</b>	-	<b>8.120.333</b>
<b>İştiraklerin Net Varlıkları</b>	-	<b>11.711.372</b>	<b>2.698.159</b>	-	<b>14.409.531</b>
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
<b>Grup'un iştiraklerdeki payının defter değeri</b>	-	<b>5.855.686</b>	<b>1.349.080</b>	-	<b>7.204.766</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde Grup'un payı	-	6.798.678	1.493.753	-	8.292.430
Toplam varlıklarda Grup'un payı	-	9.762.557	1.502.376	-	11.264.932
Ertelenmiş vergi yükümlülüğünde Grup'un payı	-	1.365.636	153.169	-	1.518.805
Toplam Yükümlülüklerde Grup'un payı	-	3.906.871	153.296	-	4.060.167

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

(\*\*) 30 Eylül 2025 tarihinde Esentepe Gayrimenkul, 28 Kasım 2025 tarihinde Kurtköy Gayrimenkul'ün kalan %50 hisselerinin alımı sonrasında iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2024	Esentepe	Feriköy	Kandilli	Kurtköy	Total
Nakit	729.998	255.482	72	278.749	1.264.301
Diğer dönen varlıklar	1.781.800	163.226	-	34.957	1.979.983
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>2.511.798</b>	<b>418.708</b>	<b>72</b>	<b>313.706</b>	<b>3.244.284</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	29.100.159	13.973.993	2.944.257	11.453.759	57.472.168
Diğer duran varlıklar	507	4.779.337	22.430	761.809	5.564.083
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>29.100.666</b>	<b>18.753.330</b>	<b>2.966.687</b>	<b>12.215.568</b>	<b>63.036.251</b>
<b>Toplam Varlıklar (*)</b>	<b>31.612.464</b>	<b>19.172.038</b>	<b>2.966.759</b>	<b>12.529.274</b>	<b>66.280.535</b>
Finansal borçlar	4.875.834	230.612	-	225.264	5.331.710
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	164.071	193.539	160	156.067	513.837
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>5.039.905</b>	<b>424.151</b>	<b>160</b>	<b>381.331</b>	<b>5.845.547</b>
Finansal borçlar	-	4.616.907	-	2.901.534	7.518.441
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.133.567	2.627.868	176.753	2.397.791	10.335.979
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	29.846	27.863	-	26.912	84.621
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>5.163.413</b>	<b>7.272.638</b>	<b>176.753</b>	<b>5.326.237</b>	<b>17.939.041</b>
<b>Toplam Yükümlülükler (*)</b>	<b>10.203.318</b>	<b>7.696.789</b>	<b>176.913</b>	<b>5.707.568</b>	<b>23.784.588</b>
<b>İştiraklerin Net Varlıkları</b>	<b>21.409.146</b>	<b>11.475.249</b>	<b>2.789.846</b>	<b>6.821.706</b>	<b>42.495.947</b>
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
<b>Grup'un iştiraklerdeki payının defter değeri</b>	<b>10.704.573</b>	<b>5.737.625</b>	<b>1.394.923</b>	<b>3.410.853</b>	<b>21.247.974</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde Grup'un payı	14.550.080	6.986.997	1.472.129	5.726.880	28.736.084
Toplam varlıklarda Grup'un payı	15.806.232	9.586.019	1.483.380	6.264.637	33.140.268
Ertelenmiş vergi yükümlülüğünde Grup'un payı	2.566.784	1.313.934	88.377	1.198.896	5.167.990
Toplam Yükümlülüklerde Grup'un payı	5.101.659	3.848.395	88.457	2.853.784	11.892.294

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

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2025	Esentepe	Feriköy	Kandilli	Kurtköy	Total
Hasılat	1.678.078	1.046.051	-	772.660	3.496.789
Satışların maliyeti	(397.850)	(313.130)	-	(245.490)	(956.470)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(3.644)	(15.645)	-	(2.822)	(22.111)
Genel yönetim giderleri	(55.722)	(28.447)	(1.874)	(20.176)	(106.219)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	610.334	590.925	43.257	341.769	1.586.285
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(558.870)	(21.195)	-	(543.380)	(1.123.445)
Finansman gelirleri	424.750	1.219.173	-	80.287	1.724.210
Finansman giderleri	(1.766.578)	(1.775.019)	-	(1.031.247)	(4.572.844)
Parasal kazanç	478.759	(223.285)	-	525.902	781.376
Dönem vergi gideri	(223.146)	(103.404)	(129.587)	-	(456.137)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	(72.259)	(139.904)	(5.089)	42.881	(174.371)
<b>Net dönem karı</b>	<b>113.852</b>	<b>236.120</b>	<b>(93.293)</b>	<b>(79.616)</b>	<b>177.063</b>
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Hasılatta Grup'un payı	839.039	523.026	-	386.330	1.748.395
Satışların maliyetinde Grup'un payı	(198.925)	(156.565)	-	(122.745)	(478.235)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinde Grup'un payı	(1.822)	(7.823)	-	(1.411)	(11.056)
Genel yönetim giderlerinde Grup'un payı	(27.861)	(14.224)	(937)	(10.088)	(53.110)
Esas faaliyetlerden diğer gelirlerde Grup'un payı	305.167	295.463	21.628	170.885	793.143
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde Grup'un payı	(279.435)	(10.598)	-	(271.690)	(561.723)
Finansman gelirlerinde Grup'un payı	212.375	609.587	-	40.144	862.106
Finansman giderlerinde Grup'un payı	(883.289)	(887.510)	-	(515.624)	(2.286.423)
Parasal kazançta Grup'un payı	239.380	(111.643)	-	262.951	390.688
Dönem vergi giderinde Grup'un payı	(111.573)	(51.702)	(64.794)	-	(228.069)
Ertelenmiş vergi gelir/(giderinde) Grup'un payı	(36.130)	(69.952)	(2.545)	21.441	(87.186)
<b>Dönem karında Grup'un payı</b>	<b>56.926</b>	<b>118.059</b>	<b>(46.648)</b>	<b>(39.807)</b>	<b>88.530</b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2024	Esentepe	Feriköy	Kandilli	Kurtköy	Total
Hasılat	1.963.335	959.482	-	775.105	3.697.922
Satışların maliyeti	(506.921)	(302.680)	-	(265.011)	(1.074.612)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(9.467)	(5.269)	-	(6.634)	(21.370)
Genel yönetim giderleri	(74.133)	(38.516)	(2.374)	(28.996)	(144.019)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	311.661	788.233	(66.807)	752.374	1.785.461
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(1.437.988)	(1.361.948)	(361)	(36.586)	(2.836.883)
Finansman gelirleri	243.436	509.988	-	77.703	831.127
Finansman giderleri	(1.224.216)	(1.043.592)	-	(682.934)	(2.950.742)
Parasal kazanç	1.264.409	67.979	(9.591)	1.003.279	2.326.076
Dönem vergi gideri	-	(182.871)	-	-	(182.871)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	(528.054)	224.385	(129.787)	(648.465)	(1.081.921)
<b>Net dönem karı</b>	<b>2.062</b>	<b>(384.809)</b>	<b>(208.920)</b>	<b>939.835</b>	<b>348.168</b>
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Hasılatta Grup'un payı	981.668	479.741	-	387.553	1.848.962
Satışların maliyetinde Grup'un payı	(253.461)	(151.340)	-	(132.506)	(537.307)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinde Grup'un payı	(4.734)	(2.635)	-	(3.317)	(10.686)
Genel yönetim giderlerinde Grup'un payı	(37.067)	(19.258)	(1.187)	(14.498)	(72.010)
Esas faaliyetlerden diğer gelirlerde Grup'un payı	155.831	394.117	(33.404)	376.187	892.731
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde Grup'un payı	(718.994)	(680.974)	(181)	(18.293)	(1.418.442)
Finansman gelirlerinde Grup'un payı	121.718	254.994	-	38.852	415.564
Finansman giderlerinde Grup'un payı	(612.108)	(521.796)	-	(341.467)	(1.475.371)
Parasal kazançta Grup'un payı	632.205	33.990	(4.798)	501.640	1.163.037
Dönem vergi giderinde Grup'un payı	-	(91.436)	-	-	(91.436)
Ertelenmiş vergi gelir/(giderinde) Grup'un payı	(264.027)	112.193	(64.894)	(324.233)	(540.961)
<b>Dönem karında Grup'un payı</b>	<b>1.031</b>	<b>(192.404)</b>	<b>(104.464)</b>	<b>469.918</b>	<b>174.081</b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 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 giderlerini 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 2025	31 Aralık 2024
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	19.477.047	16.654.984
Me13	Kahramanmaraş Piazza AVM	12.067.572	10.623.432
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	35.127.648	29.598.301
Salacak	Maltepe Piazza AVM ve Ofis	21.555.740	21.475.567
Bakırköy	Maltepe Park AVM ve Ofis	17.615.482	18.628.667
RGY	Optimum Adana AVM	14.965.339	18.135.001
Kurtköy (**)	Optimum Ankara AVM	11.319.654	6.264.636
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	9.762.556	9.586.019
Esentepe (**)	Optimum İzmir AVM	33.374.362	15.806.232
RGY	Samsun Piazza AVM ve Otel	16.668.566	18.404.256
RGY	Şanlıurfa Piazza AVM	6.623.007	7.138.975
Kandilli	Ümraniye Tepeüstü	1.502.376	1.483.383
Diğer	Kombine düzeltmeleri	1.264.351	(2.947.508)
	<b>Kombine</b>	<b>201.323.700</b>	<b>170.851.945</b>
	İş ortaklığı (Not 3)	(11.264.932)	(33.140.269)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	8.662.072	23.245.630
	<b>Konsolide</b>	<b>198.720.840</b>	<b>160.957.306</b>

(\*) Toplam Varlıklar ilişkili taraf alacaklarını içermektedir.

(\*\*) Kalan %50 hisselerinin satın alımı sonrasında, iş ortaklığından çıkartılarak bağı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

#### b) Toplam Yükümlülükler (\*)

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	5.644.703	4.725.444
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	3.182.967	2.778.854
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	12.432.877	8.090.147
Kozyatağı	Kozzy SHC	559.931	458.033
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	1.307.359	1.164.951
Salacak	Maltepe Piazza AVM ve Ofis	7.243.112	7.685.769
Bakırköy	Maltepe Park AVM ve Ofis	7.339.898	5.880.564
RGY	Optimum Adana AVM	5.868.474	5.980.146
Kurtköy (***)	Optimum Ankara AVM	4.496.275	2.853.784
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	3.906.871	3.848.395
Esentepe (***)	Optimum İzmir AVM	11.134.788	5.101.659
RGY	Samsun Piazza AVM ve Otel	5.615.202	5.263.604
Kandilli	Ümraniye Tepeüstü	153.296	88.457
Diğer (**)	Kombine düzeltmeleri	(548.820)	(300.859)
	<b>Kombine</b>	<b>68.336.933</b>	<b>53.618.948</b>
	İş ortaklığı (Not 3)	(4.060.167)	(11.892.294)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	1.456.875	1.997.648
	<b>Konsolide</b>	<b>65.733.641</b>	<b>43.724.302</b>

(\*) Toplam Yükümlülükler ilişkili taraf borçlarını içermektedir.

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

(\*\*\*) Kalan %50 hisselerinin satın alımı sonrasında, iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

#### c) Ertelenmiş Vergi Varlığı

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Rönesans Gayrimenkul Yatırım	Rönesans Gayrimenkul Yatırım	860.997	173.589
Bakırköy	Maltepe Park AVM ve Ofis	13.122	73.200
Rönesans Yönetim	Rönesans Yönetim	6.424	147
Diğer	Diğer	22.572	31.014
	<b>Kombine</b>	<b>903.115</b>	<b>277.950</b>
	İş ortaklığı (Not 3)	-	-
	<b>Konsolide</b>	<b>903.115</b>	<b>277.950</b>

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

#### 4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

##### d) Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	2.233.272	954.790
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	1.526.525	1.154.155
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	5.083.401	4.023.356
Kozyatağı	Kozzy AVM	35.856	2.988
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	1.049.415	736.279
Salacak	Maltepe Piazza AVM ve Ofis	1.954.338	1.098.439
RGY	Optimum Adana AVM	2.853.786	2.669.744
Kurtköy (*)	Optimum Ankara AVM	2.408.231	1.198.896
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	1.365.636	1.313.933
Esentepe (*)	Optimum İzmir AVM	5.641.985	2.566.784
RGY	Samsun Piazza AVM ve Otel	2.731.821	2.105.254
RGY	Şanlıurfa Piazza AVM	950.203	778.856
Kandilli	Ümraniye Tepeüstü	153.170	88.377
	<b>Kombine</b>	<b>27.987.639</b>	<b>18.691.851</b>
	İş ortaklığı (Not 3)	(1.518.805)	(5.167.990)
	<b>Konsolide</b>	<b>26.468.834</b>	<b>13.523.861</b>

(\*) Kalan %50 hisselerinin satın alımı sonrasında, iş ortaklığından çıkartılarak bağı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

#### e) Brüt Kar

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
		Satış	Maliyet	Brüt Kar	Satış	Maliyet	Brüt Kar
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	1.853.433	(600.593)	1.252.840	1.695.532	(559.920)	1.135.612
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	822.026	(258.501)	563.525	729.765	(235.756)	494.009
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	2.178.552	(459.686)	1.718.866	2.008.681	(436.618)	1.572.063
Kozyatağı	Kozzy AVM	220.383	(121.259)	99.124	187.212	(105.654)	81.558
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	543.471	(184.848)	358.623	455.187	(171.141)	284.046
Salacak	Maltepe Piazza	1.643.380	(544.073)	1.099.307	1.524.586	(556.095)	968.491
Bakırköy	Maltepe Park	885.486	(369.820)	515.666	734.341	(297.209)	437.132
RGY	Optimum Adana AVM	1.201.792	(365.037)	836.755	1.089.365	(350.574)	738.791
Kurtköy	Optimum Ankara AVM	467.829	(156.484)	311.345	387.553	(132.506)	255.047
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	526.243	(156.565)	369.678	479.741	(151.340)	328.401
Esentepe	Optimum İzmir AVM	1.436.263	(350.292)	1.085.971	981.668	(253.461)	728.207
RGY	Samsun Piazza AVM ve Otel	1.341.605	(327.303)	1.014.302	1.215.126	(312.026)	903.100
RGY	Şanlıurfa Piazza AVM	642.123	(235.628)	406.495	581.606	(219.165)	362.441
Diğer	Kombine düzeltmeleri	411.999	(20.492)	391.507	490.364	(42.122)	448.242
	<b>Kombine</b>	<b>14.174.585</b>	<b>(4.150.581)</b>	<b>10.024.004</b>	<b>12.560.727</b>	<b>(3.823.587)</b>	<b>8.737.140</b>
	İş ortaklığı (Not 3)	(1.748.395)	478.235	(1.270.160)	(1.848.962)	537.306	(1.311.656)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	214.125	(127.384)	86.741	51.228	1.357	52.585
	<b>Konsolide</b>	<b>12.640.315</b>	<b>(3.799.730)</b>	<b>8.840.585</b>	<b>10.762.993</b>	<b>(3.284.924)</b>	<b>7.478.069</b>

Esentepe ve Kurtköy Gayrimenkul, kalan %50 hisselerinin satın alımı sonrasında, iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

#### f) Faaliyet Giderleri

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	54.199	58.526
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	21.054	40.429
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	59.854	70.965
Kozyatağı	Kozzy AVM	11.205	10.564
Salacak	Maltepe Piazza	40.998	51.686
Bakırköy	Maltepe Park	93.271	79.729
RGY	Optimum Adana AVM	35.445	83.719
Kurtköy	Optimum Ankara AVM	17.131	17.815
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	22.046	21.893
Esentepe	Optimum İzmir AVM	53.893	41.801
RGY	Samsun Piazza AVM ve Otel	51.772	47.543
RGY	Şanlıurfa Piazza AVM	20.546	28.912
Diğer	Kombine düzeltmeleri	233.161	(23.597)
	<b>Kombine</b>	<b>714.573</b>	<b>529.985</b>
	İş ortaklığı (Not 3)	(64.166)	(82.696)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	6.704	52.585
	<b>Konsolide</b>	<b>657.111</b>	<b>499.874</b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 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:

	31 Aralık 2025					
	Alacaklar		Borçlar			Avanslar
	Kısa vadeli	Ticari olmayan	Kısa vadeli	Ticari olmayan (*)	Uzun vadeli	Kısa vadeli
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>	<b>Ticari</b>	<b>Ticari olmayan</b>	<b>Ticari</b>	<b>olmayan (*)</b>	<b>Ticari olmayan (*)</b>	
<i>İştirak ve İş Ortaklıkları</i>						
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. <sup>(1)</sup>	22.624	-	181	8.980	2.885.251	-
Kandilli Gayrimenkul Yatırım Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	230	11	-	-	-	-
<i>Ortaklar</i>						
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	93	-	9.214	-	-	-
<i>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</i>						
Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş. <sup>(2)</sup>	220	-	-	22.533	-	154.196
Rönesans Holding A.Ş. <sup>(3)</sup>	3.760	-	7.202	636	-	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. <sup>(4)</sup>	-	-	101.174	-	-	-
Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. <sup>(5)</sup>	-	-	186.208	-	-	-
Rönesans Şarj İstasyon Enerji Yatırımları A.Ş.	4.863	-	18	-	-	45
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.097	-	-	-	-	-
Diğer	7.919	-	10.640	7.387	-	395
	<b>41.807</b>	<b>11</b>	<b>314.639</b>	<b>39.536</b>	<b>2.885.251</b>	<b>154.636</b>

(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) Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş. 'ye verilen avans tutarı ve ticari borç Maltepe Park Konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilgilidir.

(3) 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.

(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 Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. grup şirketlerine idari işler ve tesis yönetim hizmetleri sağlamaktadır.

(\*) İştiraklere ve ortaklara ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen %6,30-%47,5 arası faiz oranlı 1-2 yıl vadeli ortak borç ve ters hissedar kredileridir.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2024					
	Alacaklar		Borçlar		Avanslar	
	Kısa vadeli	Ticari olmayan	Kısa vadeli	Ticari olmayan (*)	Uzun vadeli	Kısa vadeli
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>	<b>Ticari</b>	<b>Ticari olmayan</b>	<b>Ticari</b>	<b>Ticari olmayan (*)</b>	<b>Ticari olmayan (*)</b>	
<i>İştirak ve İş Ortaklıkları</i>						
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. <sup>(1)</sup>	59.513	2	407	873.727	-	-
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. <sup>(1)</sup>	83.030	42	175	-	417.502	-
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. <sup>(1)</sup>	57.192	-	174	66.458	2.436.707	-
Kandilli Gayrimenkul Yatırım Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	135	13	-	-	-	-
<i>Ortaklar</i>						
Euro Cube Private Limited	168	-	-	-	-	-
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	4	-	1.509	-	-	-
<i>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</i>						
Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş. <sup>(2)</sup>	-	-	614.190	-	-	470.477
Rönesans Holding A.Ş. <sup>(3)</sup>	319	-	33.251	89	-	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. <sup>(4)</sup>	-	-	88.537	-	-	-
RSY Sağlık Ticari Yatırım A.Ş.	26.767	-	-	-	-	-
Diğer	4.863	1	14.673	7.272	-	4.469
	<b>231.991</b>	<b>59</b>	<b>752.916</b>	<b>947.547</b>	<b>2.854.210</b>	<b>474.946</b>

(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) Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş.'ye verilen avans tutarı ve ticari borç Maltepe Park Konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilgilidir.

(3) 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.

(4) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş., Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.

(\*) 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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak-31 Aralık 2025		
	Alımlar	Satışlar	Verilen faiz
<u>İş Ortaklıkları &amp; İştirakler<sup>(1)</sup></u>	286	177.957	457.645
<u>Ortaklar</u>			
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	41.714	1.115	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>			
Rönesans Holding A.Ş. <sup>(2)</sup>	219.655	23.045	-
Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. <sup>(7)</sup>	31	22.500	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. <sup>(3)</sup>	1.103.872	-	-
Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş. <sup>(4)</sup>	630.100	86	-
Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. <sup>(5)</sup>	473.763	20.615	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. <sup>(6)</sup>	-	45.268	-
Diğer	82.780	35.154	-
	<b>2.552.201</b>	<b>325.740</b>	<b>457.645</b>

- (1) İş ortaklarına olan satış bakiyesi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin özkaynak yöntemi ile değerlendirilen şirketlere vermiş olduğu hizmetlerden oluşmaktadır.
- (2) Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır. Alımlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen direkt ve endirekt hizmetler ile ilgilidir. 219.655 TL tutarındaki alımların 159.954 TL tutarındaki kısmı ağırlıklı olarak lisans kullanım, bilgi işlem ve teknoloji danışmanlığı vb. hizmetlerden oluşmakta olup Rönesans Holding aracılığıyla Rönesans Gayrimenkul'e yansıtılmaktadır.
- (3) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.
- (4) Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş. bakiyesi konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetlerine ilişkindir.
- (5) Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. grup şirketlerine idari işler ve tesis yönetim hizmetleri sağlamaktadır.
- (6) Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.'ye olan satışlar Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kira bedellerinden oluşmaktadır.
- (7) Rönesans Endüstri Tesisleri İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye olan satışlar ofis kira bedellerinden oluşmaktadır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak-31 Aralık 2024		
	Alımlar	Satışlar	Verilen faiz
<i>İş Ortaklıkları &amp; İştirakler<sup>(1)</sup></i>	-	497.296	582.073
<i>Ortaklar</i>			
Euro Cube Private Limited <sup>(2)</sup>	-	-	24.840
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. <sup>(2)</sup>	4.398	-	115.823
<i>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</i>			
IVF Investment and Credit Pte.Ltd. <sup>(4)</sup>	-	-	362.444
Gamstar Pte. Ltd. <sup>(4)</sup>	-	-	146.454
Rönesans Holding A.Ş. <sup>(3)</sup>	124.230	26.268	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. <sup>(5)</sup>	1.008.391	-	-
Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş. <sup>(6)</sup>	775.100	8.965	-
Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. <sup>(7)</sup>	37.348	14.393	-
RSY Sağlık Ticari Yatırım A.Ş.	-	26.170	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. <sup>(8)</sup>	-	24.009	-
Diğer	9.551	34.359	-
	<b>1.959.018</b>	<b>631.460</b>	<b>1.231.634</b>

- (1) İş ortaklarına olan satış bakiyesi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin özkaynak yöntemi ile değerlendirilen şirketlere vermiş olduğu hizmetlerden oluşmaktadır.
- (2) Oluşan faizler Euro Cube Private Limited ve Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. tarafından sağlanmış olan ortak borçlarının faiz giderlerinden oluşmaktadır.
- (3) Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır. Alımlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen direkt ve endirekt hizmetler ile ilgilidir. 124.230 TL tutarındaki alımların 99.187 TL tutarındaki kısmı ağırlıklı olarak lisans kullanım, bilgi işlem ve teknoloji danışmanlığı vb. hizmetlerden oluşmakta olup Rönesans Holding aracılığıyla Rönesans Gayrimenkul'e yansıtılmaktadır.
- (4) Oluşan faizler IVF Investment and Credit Pte.Ltd. ve Gamstar Pte. Ltd. Tarafından Maltepe Park konut projesi için sağlanmış olan kredilerin faiz giderlerinden 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) Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt A.Ş. bakiyesi konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetlerine ilişkindir.
- (7) Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş. grup şirketlerine idari işler ve tesis yönetim hizmetleri sağlamaktadır.
- (8) Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.'ye olan satışlar Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kira bedellerinden oluşmaktadır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 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 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	131.543	117.561

### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

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

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Ticari alacaklar	1.112.261	744.080
Alacak senetleri	14.559	288
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	41.807	231.991
Beklenen kredi zararları karşılığı (-)	(203.806)	(112.571)
	<b>964.821</b>	<b>863.788</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ticari alacaklar için ortalama vade 30 gündür (2024: 30 gün).

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla beklenen kredi zararlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

<b>Beklenen kredi zararları karşılığı hareketleri</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
Açılış bakiyesi	(112.571)	(99.671)
Dönem gideri (Not 19)	(266.268)	(159.866)
Konusu kalmayan karşılık (Not 19)	180.558	115.403
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bağlı ortaklığa transferi (*)	(53.946)	-
Parasal kazanç	48.421	31.563
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>(203.806)</b>	<b>(112.571)</b>

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

(\*) 30 Eylül 2025 tarihinde Esentepe Gayrimenkul, 28 Kasım 2025 tarihinde Kurtköy Gayrimenkul kalan %50 hisselerinin alımı sonrasında iş ortaklığından çıkartılarak bağlı ortaklık olarak sınıflandırılmıştır.



# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) Diğer borçlar:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	401.857	291.923
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	39.536	947.547
Alınan depozito ve teminatlar	30.350	16.059
Diğer	477	178
	<b>472.220</b>	<b>1.255.707</b>
<b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>		
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	2.885.251	2.854.210
Alınan depozito ve teminatlar	65.365	36.448
	<b>2.950.616</b>	<b>2.890.658</b>

### 8. STOKLAR

a) Kısa vadeli stoklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Stoklar	6.099	2.404
	<b>6.099</b>	<b>2.404</b>

b) Uzun vadeli stoklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Stoklar (*)	4.293.936	3.682.687
	<b>4.293.936</b>	<b>3.682.687</b>

(\*) Tutar, Bakırköy Gayrimenkul bünyesinde ön hazırlık ve ruhsat süreci tamamlanmış 2024 yılında yapımına başlanmış olan konut projesinin yer aldığı arsanın maliyetini ve bu maliyete ek olarak 31 Aralık 2025'e kadar yapılmış olan inşaat harcamalarını göstermektedir.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Not 5)	154.636	474.946
Gelecek aylara ait giderler	174.728	101.987
Verilen sipariş avansları	45.288	39.892
Diğer	-	999
	<b>374.652</b>	<b>617.824</b>

(\*) İlişki taraflara verilen sipariş avanslarının 154.591 bin TL tutarındaki kısmı konut projesinin inşaat faaliyetlerini yürüten Rönesans Stratejik ve Özellikli Yapılar İnşaat ve Taahhüt. A.Ş.'ye verilmiş olan inşaat avanslarından oluşmaktadır. (2024: 470.477 bin TL)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Gelecek yıllara ait giderler	8.781	9.785
	<b>8.781</b>	<b>9.785</b>

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan sipariş avansları (**)	447.387	73.556
	<b>447.387</b>	<b>73.556</b>

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan sipariş avansları (**)	36.679	1.472
	<b>36.679</b>	<b>1.472</b>

(\*\*) Alınan sipariş avansları ofis kiracılarından peşin alınmış ofis kiralarna ve alışveriş merkezleri için alınan sigorta avanslarına ilişkindir.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	174.353.534	128.663.086
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	28.395	28.174
	<b>174.381.929</b>	<b>128.691.260</b>

#### a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	128.663.086	127.808.772
Alım sonrası yapılan harcamalar	447.761	439.798
Arsa kirası	404.737	566.885
Çıkış	(652.965)	(404.408)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımın bağlı ortaklığa transferi	39.574.500	-
Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kazançlar (Not 19)	5.916.415	252.039
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>174.353.534</b>	<b>128.663.086</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 174.353.534 bin TL'dir (31 Aralık 2024 128.663.086 bin TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller 31 Aralık 2025 ve 2024 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 2025	31 Aralık 2024
Döviz cinsi	TL	TL
İskonto oranı (%)	18,75	22,50
Doluluk oranı (%)	96-100	90-100
Kira artış oranı (%)	9-20,50	9-22,75
Kapitalizasyon oranı (%)	6,75-7,75	6,75-8,0

Kullanılmış olduğu banka kredilerinin teminatını oluşturmak üzere, Grup'un sahip olduğu bazı gayrimenkuller üzerinde ipotek tesis edilmiştir. İpoteklerin detayı Not 12'de verilmiştir.

Grup tarafından, tümü işletme kiralaması olarak kiralanılan yatırım amaçlı gayrimenkullerden kazanılmakta olan gayrimenkul kira geliri 12.183.275 bin TL'dir. (31 Aralık 2024: 10.241.429 bin TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan direkt işletme giderleri maliyeti 3.644.961 bin TL (31 Aralık 2024: 3.136.987 bin TL) olarak gerçekleşmiştir (Not 16).

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve proje değerleri aşağıdaki gibidir:

Proje Adı	Şirket Adı	Yatırım Yeri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hilltown AVM Karşıyaka <sup>(1)</sup>	Altunizade	İzmir, Türkiye	29.739.040	28.903.640
İzmir Optimum AVM <sup>(1)(7)</sup>	Esentepe	İzmir, Türkiye	29.120.090	-
Maltepe Piazza AVM ve Ofis <sup>(1)</sup>	Salacak	İstanbul, Türkiye	20.784.380	20.787.505
Hilltown AVM ve Ofis <sup>(1)(3)</sup>	Tarabya	İstanbul, Türkiye	18.884.068	16.412.105
Samsun Piazza AVM ve Otel <sup>(1)</sup>	Mel 2	Samsun, Türkiye	16.227.260	14.746.499
Adana Optimum AVM <sup>(1)</sup>	Göksu	Adana, Türkiye	14.889.617	14.876.567
Ankara Optimum AVM <sup>(1)</sup>	Kurtköy	Ankara, Türkiye	11.185.505	-
Maltepe Park AVM ve Ofis <sup>(1)(5)</sup>	Bakırköy	İstanbul, Türkiye	10.400.905	11.369.755
Kahramanmaraş Piazza AVM <sup>(1)</sup>	Mel 3	Kahramanmaraş, Türkiye	8.850.940	8.213.884
Şanlıurfa Piazza AVM <sup>(1)</sup>	Mel 4	Şanlıurfa, Türkiye	6.593.935	6.400.063
Küçükyalı Ofis & Ted Röneseans Koleji <sup>(1)(2)</sup>	Bostancı	İstanbul, Türkiye	6.420.482	5.792.187
Kozzy AVM <sup>(1)(4)</sup>	Kozyatağı	İstanbul, Türkiye	1.257.313	1.160.881
			<b>174.353.534</b>	<b>128.663.086</b>

- (1) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 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) Küçükyalı 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 489.512 bin TL (2024: 421.727 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir. Kira sözleşmelerinin detayı Not 12'de 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 2.008.558 bin TL (2024: 1.697.797 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir. Kira sözleşmelerinin detayı Not 12'de 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 138.853 bin TL (2024: 112.662 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir. Kira sözleşmelerinin detayı Not 12'de görülmektedir.
- (5) Maltepe Park AVM ve Ofis fonksiyonlarının bulunduğu parselde, konut ve ofis fonksiyonlarına sahip karma proje olan Piazza Park'ın geliştirilmesi planlanmaktadır. Piazza Park'ın hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Maltepe Belediyesi'nden alınmış ve ön hazırlıklar tamamlanmış olup, projeye 2024 yılında başlanmıştır.

#### b) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	28.174	29.424
Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kazançlar/ (kayıplar) (Not 19)	221	(1.250)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>28.395</b>	<b>28.174</b>

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 sınıflandırılır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### b) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 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 emsal karşılaştırma yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Grup tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Emsal metrekare değeri (TL)	61.000	47.000

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Proje Adı	Şirket Adı	Yatırım Yeri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ataşehir arsası (*)	RGY	İstanbul, Türkiye	28.395	28.174
			<b>28.395</b>	<b>28.174</b>

(\*) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 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.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	174.353.534	-	-	174.353.534
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	28.395	-	28.395	-

	31 Aralık 2024	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	128.663.086	-	-	128.663.086
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	28.174	-	28.174	-

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer değişimi
	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kira Artış Oranı		
%1 arttığında	13.117.310	8.992.248
%1 azaldığında	(12.019.963)	(8.230.605)
İskonto Oranı		
%1 arttığında	(10.672.555)	(6.573.970)
%1 azaldığında	11.770.506	7.209.362
Doluluk Oranı		
%1 arttığında	1.582.664	1.140.805
%1 azaldığında	(1.866.909)	(1.152.702)
Kapitalizasyon oranı		
%1 arttığında	(9.801.137)	(5.202.904)
%1 azaldığında	13.094.045	6.887.641

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet değeri</u>	<u>Binalar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel maliyetler</u>	<u>Yapılmakta olan yatırımlar (*)</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	25.291	52.591	102.279	125.583	305.744
Alımlar	-	3.204	21.696	-	24.900
Çıkışlar	-	-	-	-	-
Transfer	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>25.291</b>	<b>55.795</b>	<b>123.975</b>	<b>125.583</b>	<b>330.644</b>
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(20.993)	(23.738)	(71.996)	-	(116.727)
Dönem gideri	(1.081)	(8.564)	(12.609)	-	(22.254)
Çıkışlar	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>(22.074)</b>	<b>(32.302)</b>	<b>(84.605)</b>	<b>-</b>	<b>(138.981)</b>
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>3.217</b>	<b>23.493</b>	<b>39.369</b>	<b>125.583</b>	<b>191.663</b>

(\*) 31 Aralık 2025 itibarıyla yapılmakta olan yatırımların 114.939 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 2025 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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

<u>Maliyet değeri</u>	<u>Binalar</u>	<u>Motorlu araçlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel maliyetler</u>	<u>Yapılmakta olan yatırımlar (*)</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	25.291	2.209	19.287	89.355	121.594	257.736
Alımlar	-	-	33.620	12.924	3.989	50.533
Çıkışlar	-	(2.209)	(316)	-	-	(2.525)
Transfer	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>25.291</b>	<b>-</b>	<b>52.591</b>	<b>102.279</b>	<b>125.583</b>	<b>305.744</b>
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(19.530)	(2.185)	(17.480)	(62.800)	-	(101.995)
Dönem gideri	(1.463)	-	(6.575)	(9.196)	-	(17.234)
Çıkışlar	-	2.185	317	-	-	2.502
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>(20.993)</b>	<b>-</b>	<b>(23.738)</b>	<b>(71.996)</b>	<b>-</b>	<b>(116.727)</b>
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>4.298</b>	<b>-</b>	<b>28.853</b>	<b>30.283</b>	<b>125.583</b>	<b>189.017</b>

(\*) 31 Aralık 2024 itibarıyla yapılmakta olan yatırımların 114.939 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 2024 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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 12. TAAHHÜTLER

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat, rehin ve ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

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

(\*) Diğer grup şirketleri lehine verilen kefalet ve garantilerin 2.421.814 TL tutarındaki kısmı Feriköy Gayrimenkul şirketi lehine doğrudan katılınan sermaye payı oranında Şirket tarafından bankalara verilmiş kredi kefaletlerinden oluşmaktadır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 12. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2024		
	Avro ('000)	TL ('000)	Toplam TL ('000)
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	486.921	389.033	18.279.949
- İpotekler	369.008	225.605	18.041.933
- Verilen teminat mektupları	3.000	71.616	238.017
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	264.886	557	6.370.287
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	264.886	557	-
- İpotekler	-	-	-
- Kefalet ve garantiler (*)	264.886	557	6.370.287
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>751.807</b>	<b>389.590</b>	<b>24.650.236</b>

(\*) Diğer grup şirketleri lehine verilen kefalet ve garantilerin 6.370.287 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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 12. TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin, ipotek ve kefalet (TRİK) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
İpotek	28.475.095	18.041.933
Verilen teminat mektupları	385.614	238.017
Verilen kefalet ve garantiler	2.421.814	6.370.287
	<b>31.282.523</b>	<b>24.650.236</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 30.896.909 bin TL tutarındaki konsolide finansal tablolara yansıtılmış, İpotek, Verilen Kefalet ve Garantiler Grup tarafından kullanılan krediler için verilmiştir. Kalan 385.614 bin TL tutar ilişkili ya da diğer taraflar için verilen teminatlardır (31 Aralık 2024: 24.412.219 bin TL kalan tutar: 238.017 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenmesi gereken minimum kira yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Bir yıl içinde	29.084	25.202
Bir ile beş yıl arasında	118.139	103.082
5 yıldan sonra	805.474	718.455
	<b>952.697</b>	<b>846.739</b>

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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	21.358	18.234
Personele ödenecek ücretler	65	-
	<b>21.423</b>	<b>18.234</b>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Prim karşılığı	59.127	-
Kullanılmayan izin karşılıkları	24.800	26.445
	<b>83.927</b>	<b>26.445</b>

Kullanılmamış izin karşılıklarının, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerdeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
Açılış bakiyesi	26.445	28.633
Dönem içindeki ilaveler	15.052	9.489
Ödemeler	(9.952)	(1.900)
Parasal kazanç	(6.745)	(9.777)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>24.800</b>	<b>26.445</b>

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	207.145	153.505
	<b>207.145</b>	<b>153.505</b>

#### 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 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 41.828,42) tavanına tabidir.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (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 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %24,02 enflasyon ve %28,55 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,65 (31 Aralık 2024 %2,50) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL).

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
1 Ocak itibarıyla karşılık	153.505	160.423
Hizmet maliyeti	8.917	5.107
Faiz maliyeti	563	19
Ödenen kıdem tazminatları	(6.815)	(9.529)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımın bağlı ortaklığa transferi	34.194	-
Aktüeryal kayıp	12.706	12.579
Parasal kazanç	4.075	(15.094)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>207.145</b>	<b>153.505</b>

### 14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
İndirilecek KDV	339.453	259.661
	<b>339.453</b>	<b>259.661</b>
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
İndirilecek KDV	499.569	16.026
	<b>499.569</b>	<b>16.026</b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

#### a) Sermaye

<u>Ortaklar</u>	<u>%</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>%</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. (*)	68,12	225.477	68,12	225.477
Euro Cube Private Limited	13,85	45.830	17,84	59.043
Diğer (**)	18,03	59.693	14,04	46.480
<b>Nominal ve ödenmiş sermaye TL</b>	<b>100</b>	<b>331.000</b>	<b>100</b>	<b>331.000</b>
Sermaye düzeltmesi farkları		5.834.517		5.834.517
<b>Sermaye</b>		<b>6.165.517</b>		<b>6.165.517</b>

(\*) 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.

(\*\*) Diğer payların %15,9 oranındaki kısmı halka açık paylardan oluşmaktadır (2024: %10,08).

Şirket'in sermayesi 331.000 bin adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 331.000 bin adet). Hisselerin 31 Aralık 2025 itibarı değeri hisse başına 1 TL'dir. (31 Aralık 2024: hisse başı 1 TL).

#### b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>31 Aralık</u>	<u>31 Aralık</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Yasal yedekler	932.236	851.989
	<b>932.236</b>	<b>851.989</b>

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.

#### c) Pay ihraç primleri

	<u>31 Aralık</u>	<u>31 Aralık</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Paylara ilişkin primler	16.411.919	16.411.919
	<b>16.411.919</b>	<b>16.411.919</b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

#### a) Satış Gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri <sup>(1)</sup>	12.183.275	10.241.429
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	266.217	341.310
Diğer gelirler	190.824	180.254
	<b>12.640.315</b>	<b>10.762.993</b>

(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, kiracılar tahakkuk esasına göre yansıtılmaktadır.

#### b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Tesis tüketim giderleri	(1.144.299)	(1.015.939)
Personel giderleri	(909.298)	(760.148)
Ofis yönetim giderleri	(765.664)	(654.154)
Bakım ve onarım giderleri	(230.443)	(219.357)
Kira giderleri	(178.759)	(148.347)
Danışmanlık giderleri	(154.769)	(147.937)
Vergi ve harçlar	(75.727)	(89.961)
Amortisman giderleri	(29.628)	(25.215)
Diğer	(311.143)	(223.866)
	<b>(3.799.730)</b>	<b>(3.284.924)</b>
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2024</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili maliyetler	(3.644.961)	(3.136.987)
Yönetim ve danışmanlık ile ilgili ve diğer maliyetler	(154.769)	(147.937)
	<b>(3.799.730)</b>	<b>(3.284.924)</b>

### 17. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Pazarlama giderleri	(154.938)	(139.035)
Genel yönetim giderleri	(502.173)	(360.839)
	<b>(657.111)</b>	<b>(499.874)</b>

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

#### 17. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

a) Pazarlama giderleri detayı:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Reklam giderleri	(154.938)	(139.035)
	<b>(154.938)</b>	<b>(139.035)</b>

b) Genel yönetim giderleri detayı:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Personel giderleri	(294.058)	(207.484)
Danışmanlık giderleri	(201.111)	(145.836)
Diğer	(7.004)	(7.519)
	<b>(502.173)</b>	<b>(360.839)</b>

#### 18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Tesis tüketim giderleri	(1.144.299)	(1.015.939)
Personel giderleri	(1.203.356)	(967.632)
Ofis yönetim giderleri	(765.664)	(654.154)
Danışmanlık giderleri	(355.880)	(293.773)
Bakım ve onarım giderleri	(230.443)	(219.357)
Kira giderleri	(178.759)	(148.347)
Reklam giderleri	(154.938)	(139.035)
Vergi ve harçlar	(75.727)	(89.961)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(29.628)	(25.215)
Diğer	(318.147)	(231.385)
	<b>(4.456.841)</b>	<b>(3.784.798)</b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 10.a)	7.445.241	3.147.245
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	141.432	420.010
Konusu kalmayan karşılık (Not 6)	180.558	115.403
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri, net	37.835	50.174
Sigorta gelirleri	21.720	399.285
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 10.b)	221	-
Diğer	5.580	206.742
	<b>7.832.587</b>	<b>4.338.859</b>
	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 10.a)	(1.528.826)	(2.895.206)
Beklenen kredi zararları karşılığı (Not 6)	(266.268)	(159.866)
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 10.b)	-	(1.250)
Diğer	(145.121)	(66.147)
	<b>(1.940.215)</b>	<b>(3.122.469)</b>

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

#### 20. FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>Finansman gelirleri</b>		
Kur geliri	1.046.091	328.949
Faiz geliri (*)	709.221	787.107
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş kar	16.065	299.607
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş kar (**)	68.065	-
	<b>1.839.442</b>	<b>1.415.663</b>

(\*) Faiz gelirleri vadeli hesaplardan elde edilen mevduat faizi gelirlerinden oluşmaktadır.

(\*\*) Türev araçların gerçeğe uygun değerindeki değişimi ifade etmektedir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>Finansman giderleri</b>		
Borçlanmalardan kaynaklanan kur farkı gideri	(7.869.339)	(3.792.243)
Banka kredilerinden kaynaklanan faiz gideri	(1.793.486)	(3.374.114)
İlişkili taraflardan alınan borçlara ait faiz gideri	(528.745)	(722.737)
Banka masraf ve komisyon giderleri	(283.274)	(407.637)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş zarar	(17.978)	(155.283)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş zarar (*)	-	(63.931)
Diğer	(17.588)	(13.515)
	<b>(10.510.410)</b>	<b>(8.529.460)</b>

(\*) Türev araçların gerçeğe uygun değerindeki değişimi ifade etmektedir.

#### 21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>		
Bağlı ortaklık alım karı (*) (Not 23)	9.815.470	-
Menkul kıymet satış karı	207.698	5.001
	<b>10.023.168</b>	<b>5.001</b>

(\*) Grup 30 Eylül 2025 tarihinde Esentepe, 28 Kasım 2025 tarihinde ise Kurtköy hisselerinin geri kalan %50'sini satın almıştır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 22. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<i>Cari vergi yükümlülüğü</i>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	555.388	608.850
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(334.116)	(320.159)
	<b>221.272</b>	<b>288.691</b>
	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
Cari dönem vergi gideri	(654.770)	(609.106)
Ertelenmiş vergi gideri	(4.761.817)	(5.923.371)
	<b>(5.416.587)</b>	<b>(6.532.477)</b>

#### *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.

2025 yılında uygulanan efektif vergi oranı %25’tir (2024: %25).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2025 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25’tir (2024: %25). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

15 Temmuz 2023 tarih 32249 Sayılı Resmi Gazete “7456 Sayılı “06/02/2023 tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yayınlanmıştır. Bu Kanununun 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.

24 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7571 sayılı Torba Kanun ile Vergi Usul Kanunu’na (“VUK”) eklenen geçici madde kapsamında, şartlar oluşsa dahi, 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde ÜFE bazlı enflasyon düzeltmesi uygulamasının yapılmaması hükme bağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu dönemlere ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerine esas alınacak VUK finansal tablolarında enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

<b><u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u></b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
Vergi öncesi kar	21.722.949	12.666.202
Kurumlar vergisi oranı	%25	%25
Hesaplanan vergi	5.430.737	3.166.551
Vergi etkisi:		
- istisna ve indirimler	(385)	(47.267)
- kanunen kabul edilmeyen giderler	73.236	73.075
- yasal kayıtların enflasyona göre endekslenmesinden oluşan vergi geliri (*)	-	(3.275.656)
- özkaynak yöntemiyle konsolide edilen payların vergi etkisi	22.133	43.521
- üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan geçmiş yıl zararları	-	1.391.465
- vergiye tabi olmayan enflasyon düzeltmeleri	6.430.825	8.471.679
- etkin konsolidasyon oranındaki değişikliğin etkisi	(2.453.868)	-
- parasal kazanç	(3.942.170)	(3.403.951)
- diğer	(143.921)	113.060
<b>Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri</b>	<b>5.416.587</b>	<b>6.532.477</b>

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

#### 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.

s

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

<b><u>Ertelenmiş vergiye konu geçici farklar:</u></b>	<b><u>31 Aralık 2025</u></b>	<b><u>31 Aralık 2024</u></b>
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	28.396	28.172
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	114.508.612	61.661.784
Stoklara ilişkin yapılan düzeltmeler	(549.892)	(2.023.496)
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(10.536.340)	(6.407.992)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	(120.184)	(53.040)
Diğer geçici farklar	<u>(1.067.716)</u>	<u>(221.784)</u>
	<b><u>102.262.876</u></b>	<b><u>52.983.644</u></b>
<b><u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u></b>	<b><u>31 Aralık 2025</u></b>	<b><u>31 Aralık 2024</u></b>
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	7.099	7.043
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	28.627.153	15.415.446
Stoklara ilişkin yapılan düzeltmeler	(137.473)	(505.874)
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(2.634.085)	(1.601.998)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	(30.046)	(13.260)
Diğer geçici farklar	<u>(266.929)</u>	<u>(55.446)</u>
	<b><u>25.565.719</u></b>	<b><u>13.245.911</u></b>

Bilanço tarihinde Grup'un 10.397.788 bin TL değerinde (31 Aralık 2024: 6.407.992 bin TL) gelecekte elde etmesi muhtemel karlarına karşı netleştirebileceği kullanılmayan vergi zararları vardır ve bu zararlara ait 2.599.447 bin TL (31 Aralık 2024: 1.601.998 bin TL) tutarında vergi varlığı kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki ertelenmiş vergi yükümlülükleri hareketi aşağıda verilmiştir.

<b><u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri:</u></b>	<b><u>1 Ocak- 31 Aralık 2025</u></b>	<b><u>1 Ocak- 31 Aralık 2024</u></b>
Açılış bakiyesi	13.245.911	7.325.686
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	4.761.817	5.923.371
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bağlı ortaklığa transferi (*) (Not 23)	7.561.166	-
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen	<u>(3.176)</u>	<u>(3.146)</u>
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b><u>25.565.718</u></b>	<b><u>13.245.911</u></b>

(\*) Grup 30 Eylül 2025 tarihinde Esentepe, 28 Kasım 2025 tarihinde ise Kurtköy hisselerinin geri kalan %50'sini satın almıştır.

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
2025 itibarıyla sona erecek	-	182
2026 itibarıyla sona erecek	354.549	360.049
2027 itibarıyla sona erecek	303	491
2028 itibarıyla sona erecek	4.636.704	6.044.624
2029 itibarıyla sona erecek	518.060	2.646
2030 ve sonraki yıllar itibarıyla sona erecek	5.026.724	-
	<b>10.536.340</b>	<b>6.407.992</b>

#### 23. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grup 30 Eylül 2025 tarihinde Esentepe'nin kalan %50 hissesini 63.6 Milyon Avro'ya (3.1 Milyar TRY) satın almıştır.

Satın alınan varlık ve yükümlülükler satın alım tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmiştir.

	Gerçeğe uygun değer
<b>Alınan varlıklar (net)</b>	
Nakit ve nakit benzerleri	183.443
Ticari alacaklar	130.069
Diğer alacaklar	3.287.963
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	28.616.604
Diğer duran ve dönen varlıklar	28.888
Banka krediler	(5.119.632)
Ticari borçlar	(92.410)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(5.206.170)
Diğer borçlar	(304.324)
	<b>21.524.431</b>
Etkin ortaklık payı	50%
<b>Alınan net varlıklar</b>	<b>10.762.216</b>
Alımdan kaynaklanan net nakit çıkışı	3.233.103
Bağlı ortaklık alım kazancı	(7.529.113)
Ödenen nakit ve nakit benzerleri	3.233.103
Satın alınan nakit ve nakit benzerleri	(183.443)
<b>Satın alım kaynaklı net nakit çıkışı</b>	<b>3.049.660</b>

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

#### 23. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

Grup 28 Kasım 2025 tarihinde Kurtköy'ün kalan %50 hissesini 21.9 Milyon Avro'a (1.1 Milyar TRY) satın almıştır.

Satın alınan varlık ve yükümlülükler satın alım tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmiştir.

	<b>Gerçeğe uygun değer</b>
<b>Alınan varlıklar (net)</b>	
Nakit ve nakit benzerleri	11.512
Ticari alacaklar	59.911
Diğer alacaklar	35
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10.957.897
Diğer duran ve dönen varlıklar	8.100
Banka krediler	-
Ticari borçlar	(56.770)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(2.354.996)
Diğer borçlar	(1.885.839)
	<b>6.739.850</b>
Etkin ortaklık payı	50%
<b>Alınan net varlıklar</b>	<b>3.369.925</b>
Alımdan kaynaklanan net nakit çıkışı	1.083.568
Bağlı ortaklık alım kazancı	(2.286.357)
Ödenen nakit ve nakit benzerleri	1.083.568
Satın alınan nakit ve nakit benzerleri	(11.512)
<b>Satın alım kaynaklı net nakit çıkışı</b>	<b>1.072.056</b>

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

#### 24. KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Dava karşılığı	28.924	25.297
	<b>28.924</b>	<b>25.297</b>
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2024</b>
<b>1 Ocak itibarıyla karşılık</b>	<b>25.297</b>	<b>20.699</b>
Dönem içindeki ilaveler	16.477	18.662
Çıkış	(4.652)	(2.879)
Ödemeler	(3.548)	(3.214)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	6	10.736
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımın bağlı ortaklığa transferi	2.365	-
Parasal kazanç	(7.020)	(18.707)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>28.924</b>	<b>25.297</b>

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 2025 itibarıyla ayrılan karşılık tutarından öte önemli bir kayba yol açmayacaktır.

#### 25. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Ana ortaklık payları net dönem karı	16.306.362	6.133.725
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	331.000	319.632
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başına kar	49,26	19,19

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

#### 26. TÜREV ARAÇLAR

	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Faiz oranı takas işlemleri	50.328	68.072
Vadeli döviz işlemleri	17.933	84.147
	<b><u>68.261</u></b>	<b><u>152.219</u></b>
Kısa vadeli	68.261	152.219
	<b><u>68.261</u></b>	<b><u>152.219</u></b>

#### 27. FİNANSAL ARAÇLAR

##### Finansal Borçlar

	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Kısa vadeli banka kredileri	-	250.479
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	3.967.956	4.367.905
<b>Toplam kısa vadeli krediler</b>	<b><u>3.967.956</u></b>	<b><u>4.618.384</u></b>
Uzun vadeli kiralamaların kısa vadeli kısmı	38.240	30.335
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b><u>38.240</u></b>	<b><u>30.335</u></b>
Uzun vadeli banka kredileri	28.834.229	18.479.406
<b>Toplam uzun vadeli krediler</b>	<b><u>28.834.229</u></b>	<b><u>18.479.406</u></b>
Uzun vadeli kiralamalar	940.058	842.196
<b>Toplam uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b><u>940.058</u></b>	<b><u>842.196</u></b>
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b><u>33.780.483</u></b>	<b><u>23.970.321</u></b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 27. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 2024 itibarıyla banka kredilerine ait faiz oranları aşağıdaki gibidir:

#### 31.12.2025

<u>Döviz cinsi</u>	<u>Faiz aralığı (%)</u>	<u>Orijinal tutar</u>	<u>TL karşılığı</u>
Avro	3,50 - 4,60	620.830	31.322.884
ABD Doları	9,11	34.513	1.479.300

#### 31.12.2024

<u>Döviz cinsi</u>	<u>Faiz aralığı (%)</u>	<u>Orijinal tutar</u>	<u>TL karşılığı</u>
Avro	3 - 7,30	465.859	22.404.458
Türk Lirası	3,45 - 12,50	529.706	693.332

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.

	<u>1 Ocak 2025</u>	<u>Finansal nakit girişi</u>	<u>Finansal nakit çıkışı</u>	<u>Kur farkı zararı</u>	<u>Diğer değişimler</u>	<u>Bağlı ortaklık alımı (*)</u>	<u>Parasal kazanç</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Krediler	23.097.790	15.434.623	(11.287.917)	7.083.712	141.650	5.119.632	(6.787.305)	32.802.185

  

	<u>1 Ocak 2024</u>	<u>Finansal nakit girişi</u>	<u>Finansal nakit çıkışı</u>	<u>Kur farkı zararı</u>	<u>Diğer değişimler</u>	<u>Bağlı ortaklık alımı</u>	<u>Parasal kazanç</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Krediler	35.645.626	15.994.068	(21.449.567)	3.409.613	219.779	-	(10.721.729)	23.097.790

(\*) Grup 30 Eylül 2025 tarihinde Esentepe, 28 Kasım 2025 tarihinde ise Kurtköy hisselerinin geri kalan %50'sini satın almıştır.

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

#### 27. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Grup'un finansal ve operasyonel kiralamalarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak 2025</u>	<u>Finansal nakit çıkışı</u>	<u>Diğer değişimler</u>	<u>Arsa kirası</u>	<u>Parasal kazanç</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Kiralamalar	872.531	(1.673)	8.214	339.274	(240.048)	978.298
	<u>1 Ocak 2024</u>	<u>Finansal nakit çıkışı</u>	<u>Diğer değişimler</u>	<u>Arsa kirası</u>	<u>Parasal kazanç</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Kiralamalar	426.870	(3.455)	9.203	505.782	(65.869)	872.531

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 27. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Grup'un başlıca banka kredileri aşağıdaki gibidir:

- Tarabya tarafından kullanılan kredilerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyesi 50.000 Avro tutarındadır. Krediler Ağustos 2030 vadelidir.
- Salacak tarafından kullanılan kredinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyesi 95.046 Avro tutarındadır. Kredi Haziran 2029 vadelidir.
- Altunizade tarafından kullanılan kredinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyesi 140.427 Avro tutarındadır. Kredi Ekim 2032 vadelidir.
- Mel3 tarafından kullanılan kredinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyesi 28.500 Avro tutarındadır. Kredi Haziran 2031 vadelidir.
- Esentepe tarafından kullanılan kredinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyesi 100.000 Avro tutarındadır. Kredi Ağustos 2033 vadelidir.
- Kurtköy tarafından kullanılan kredinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyesi 30.000 Avro tutarındadır. Kredi Aralık 2030 vadelidir.
- Rönesans Gayrimenkul Yatırım tarafından kullanılan kredilerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyeleri sırasıyla 60.000 Avro, 59.038 Avro, 52.000 Avro ve 33.000 ABD Doları tutarındadır. Krediler sırasıyla Aralık 2030, Aralık 2032, Nisan 2032 ve Ağustos 2030 vadelidir.

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
1 yıl içerisinde ödenecek	3.967.956	4.618.384
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	3.979.034	3.318.321
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	4.299.795	3.208.179
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	5.718.308	3.032.609
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	7.838.132	5.379.440
5 yıl ve daha uzun vadeli	6.998.960	3.540.857
	<b>32.802.185</b>	<b>23.097.790</b>

Grup'un bazı kredileri uyulması gereken sözleşme hükümlerine tabidir. Söz konusu hükümler uyarınca, kredi veren taraf aşağıdaki durumların gerçekleşmesi durumunda kredi sözleşmesini sonlandırabilir:

- Esentepe tarafından İzmir Optimum AVM için kullanılan kredide BSKO'nun %110'un altına düşmesi.
- Kurtköy tarafından Ankara Optimum AVM için kullanılan kredide KTO'nun %60 altına düşmesi
- Rönesans Gayrimenkul tarafından Samsun Piazza AVM ve otel için kullanılan kredide BSKO'nun %110, KTO'nun %50'nin altına düşmesi.
- Salacak tarafından Maltepe Piazza AVM için kullanılan kredide BSKO'nun %115'in, KTO'nun %60'ın altına düşmesi.
- Mel3 tarafından Kahramanmaraş Piazza AVM için kullanılan kredide BSKO'nun %110'un, KTO'nun %45'in altına düşmesi.
- Rönesans Gayrimenkul tarafından Küçükyalı Ofis & Okul için kullanılan kredide BSKO'nun %100, KTO'nun %60 altına düşmesi

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla belirtilen performans kriterleri gerçekleşmiştir.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 28. FİNANSAL YATIRIMLAR

<u>Kısa vadeli finansal yatırımlar</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlar (*)	2.292.676	58.855
	<u>2.292.676</u>	<u>58.855</u>

(\*) Kısa vadeli finansal yatırımların 2.286.868 bin TL tutarındaki kısmı kısa vadeli yatırım fonlarından oluşmaktadır.

### 29. 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup bu rasyolara uymaktadır.

#### a) Sermaye risk yönetimi:

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibari ile net borç oranı aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Finansal borçlar ( Borçlanmalar + IFRS 16 Yükümlülükleri)	33.780.483	23.970.321
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(6.903.850)	(4.695.091)
Net borç	26.876.633	19.275.230
Toplam özkaynak	132.987.199	117.233.004
Özkaynaklar + net borç	<u>159.863.832</u>	<u>136.508.234</u>
	<u>17%</u>	<u>14%</u>

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

---

#### 29. 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 amacı 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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

##### b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C) <sup>(1)</sup>	41.807	923.014	11	5.458	6.903.600
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı <sup>(2)</sup>	-	467.835	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	41.807	752.567	11	5.458	6.903.600
B.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	170.447	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	203.806	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(203.806)	-	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

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

<sup>(2)</sup> Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

##### b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C) <sup>(1)</sup>	101.903	631.797	606	13.590	4.694.960
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı <sup>(2)</sup>	-	374.340	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	231.991	515.035	59	6.152	4.694.960
B.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	116.762	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	112.571	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(112.571)	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

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

<sup>(2)</sup> Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 29. 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 müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2025</b>	<b>Ticari alacaklar</b>	<b>Toplam</b>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	29.316	29.316
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	27.099	27.099
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	99.234	99.234
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	14.798	14.798
Toplam vadesi geçen alacaklar	<b>170.447</b>	<b>170.447</b>
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	170.447	170.447

<b>31 Aralık 2025</b>	<b>Ticari alacaklar</b>	<b>Toplam</b>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	26.740	26.740
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	20.397	20.397
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	64.704	64.704
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	4.921	4.921
Toplam vadesi geçen alacaklar	<b>116.762</b>	<b>116.762</b>
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	116.762	116.762

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

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Alınan teminatlar	467.835	374.340
	<b>467.835</b>	<b>374.340</b>

##### *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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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.

Likidite riski tablosu:

#### 31 Aralık 2025

<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	33.780.483	51.595.774	1.170.652	5.721.659	31.840.008	12.863.455
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	946.470	946.470	-	53	946.417	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	21.423	21.423	-	21.423	-	-
Diğer borçlar	3.422.836	3.422.836	-	472.220	2.950.616	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>38.171.212</b>	<b>55.986.503</b>	<b>1.170.652</b>	<b>6.215.355</b>	<b>35.737.041</b>	<b>12.863.455</b>

#### 31 Aralık 2024

<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	23.970.321	29.692.382	2.329.488	3.741.466	19.272.281	7.860.487
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	1.344.336	1.344.336	39	1.344.297	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	18.234	18.234	-	18.234	-	-
Diğer borçlar	4.146.365	4.146.364	1.906	1.253.801	2.890.657	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>29.479.256</b>	<b>35.201.316</b>	<b>2.331.433</b>	<b>6.357.798</b>	<b>22.162.938</b>	<b>7.860.487</b>

## RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

---

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### b.3.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2025	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	28.917	49	529
2.Parasal finansal varlıklar	5.342.762	30.960	79.593
3.Parasal olmayan finansal varlıklar	495.866	124	9.723
<b>4.DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>5.867.545</b>	<b>31.133</b>	<b>89.845</b>
5.Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
<b>7.DURAN VARLIKLAR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>8.TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>5.867.545</b>	<b>31.133</b>	<b>89.845</b>
9.Ticari borçlar	(83.438)	(767)	(985)
10.Finansal yükümlülükler	(3.968.244)	(4.887)	(74.500)
11.Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(10.719)	(180)	(59)
<b>13.KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>(4.062.402)</b>	<b>(5.835)</b>	<b>(75.544)</b>
14.Ticari borçlar	-	-	-
15.Finansal yükümlülükler	(28.834.229)	(29.333)	(546.584)
16.Parasal olan diğer yükümlülükler	(2.044.950)	-	(40.532)
17.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(32.685)	(288)	(403)
<b>18.UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>(30.911.863)</b>	<b>(29.622)</b>	<b>(587.519)</b>
<b>19.TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>(34.974.265)</b>	<b>(35.456)</b>	<b>(663.063)</b>
<b>20. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(29.106.720)</b>	<b>(4.323)</b>	<b>(573.218)</b>
<b>21.Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1+2+5+9+10+11+14+15+16)</b>	<b>(29.559.181)</b>	<b>(3.979)</b>	<b>(582.478)</b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### b.3.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2024	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	25.826	15	522
2.Parasal finansal varlıklar	3.489.780	201	72.371
3.Parasal olmayan finansal varlıklar	474.119	109	9.754
<b>4.DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>3.989.725</b>	<b>325</b>	<b>82.647</b>
5.Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
<b>7.DURAN VARLIKLAR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>8.TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>3.989.725</b>	<b>325</b>	<b>82.647</b>
9.Ticari borçlar	(123.238)	(682)	(1.855)
10.Finansal yükümlülükler	(4.041.086)	-	(84.027)
11.Parasal olan diğer yükümlülükler	(862.642)	-	(17.937)
12.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(47.381)	(51)	(936)
<b>13.KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>(5.074.347)</b>	<b>(733)</b>	<b>(104.755)</b>
14.Ticari borçlar	-	-	-
15.Finansal yükümlülükler	(18.363.372)	-	(381.832)
16.Parasal olan diğer yükümlülükler	(2.193.241)	(5.063)	(40.750)
17.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(18.942)	(162)	(238)
<b>18.UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>(20.575.555)</b>	<b>(5.226)</b>	<b>(422.821)</b>
<b>19.TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>(25.649.902)</b>	<b>(5.959)</b>	<b>(527.576)</b>
<b>20. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(21.660.177)</b>	<b>(5.634)</b>	<b>(444.929)</b>
<b>21.Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1+2+5+9+10+11+14+15+16)</b>	<b>(22.067.973)</b>	<b>(5.530)</b>	<b>(453.509)</b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### b) Finansal risk faktörleri (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 (2024: %20) artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik (2024: %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 (2024: %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 2025	
		Kar / Zarar	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
		ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)		(34.106)	34.106
		Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
Avro net varlık / (yükümlülüğü)		(5.877.580)	5.877.580
<b>TOPLAM</b>		<b>(5.911.686)</b>	<b>5.911.686</b>
		31 Aralık 2024	
		Kar / Zarar	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
		ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)		(38.955)	38.955
		Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
Avro net varlık / (yükümlülüğü)		(3.332.648)	3.332.648
<b>TOPLAM</b>		<b>(3.371.603)</b>	<b>3.371.603</b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 29. 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*

*Faiz oranı duyarlılığı*

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

#### **Faiz pozisyonu tablosu**

<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Finansal yükümlülükler	32.802.185	22.962.996

#### **Faiz pozisyonu tablosu**

<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Finansal yükümlülükler	978.298	1.007.326

31 Aralık 2025 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 483.593 TL/967.186 daha düşük/yüksek olacaktı.

#### *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.

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

<b>31 Aralık 2025</b>	<b>Krediler ve alacaklar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar/yükümlülükler</b>	<b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b>	<b>Defter değeri(*)</b>	<b>Not</b>
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	6.903.850	-	-	6.903.850	33
Ticari alacaklar (İlişkili şirketlerden alacaklar dahil)	964.821	-	-	964.821	5-6
Diğer kısa ve uzun vadeli alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	5.469	-	-	5.469	5-7
Finansal yatırımlar	-	2.292.676	-	2.292.676	28
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	-	33.780.483	33.780.483	27
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	946.470	946.470	5-6
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	-	-	21.423	21.423	13
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlar	-	-	3.422.836	3.422.836	5
Türev araçlar	-	68.261	-	68.261	26

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

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

<b>31 Aralık 2024</b>	<b>Krediler ve alacaklar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar/yükümlülükler</b>	<b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b>	<b>Defter değeri(*)</b>	<b>Not</b>
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	4.695.091	-	-	4.695.091	33
Ticari alacaklar (İlişkili şirketlerden alacaklar dahil)	863.788	-	-	863.788	5-6
Diğer kısa ve uzun vadeli alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	6.211	-	-	6.211	5-7
Finansal yatırımlar	-	58.855	-	58.855	28
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	-	23.970.321	23.970.321	27
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	1.344.336	1.344.336	5-6
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	-	-	18.234	18.234	13
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlar	-	-	4.146.365	4.146.365	5
Türev araçlar	-	152.219	-	152.219	26

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

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 30. 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 2025	31 Aralık 2024				
Finansal yatırımlar	2.292.676	58.855	Seviye 1	Eurobond ve yatırım fonlarının gözlenebilir piyasa fiyatı	-	-
Faiz oranı swap, çapraz kur swap, vadeli döviz işlemleri	(68.261)	(152.219)	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	174.381.929	128.691.260	Seviye 3	Gelir yaklaşımı yöntemi	-	-

### 31. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti</b>	<b>11.590</b>	<b>13.377</b>
Yasal ve ihtiyari bağımsız denetim hizmetleri	11.590	13.377
<b>Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler</b>	<b>-</b>	<b>54</b>
Tasdik, vergi danışmanlığı vb. tüm vergi hizmetleri	-	54
<b>Diğer güvence hizmetlerinin ücreti</b>	<b>1.000</b>	<b>1.200</b>
Güvence denetimi standartları	1.000	1.200
<b>Toplam</b>	<b>12.590</b>	<b>14.631</b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 32. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

### 33. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Nakit mevcudu	250	131
Vadesiz mevduatlar	3.275.088	1.177.409
Vadeli mevduatlar	3.628.512	3.517.551
	<b>6.903.850</b>	<b>4.695.091</b>

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 28'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

<b>Döviz türü</b>	<b>Faiz oran aralığı (%)</b>	<b>Vade tarihi</b>	<b>Döviz tutarı</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Avro	0-1,25	Ocak 2026	19.225	969.944
TL	30-38,5	Ocak 2026	1.558.905	1.558.905
ABD Doları	0-3,65	Ocak 2026	25.656	1.099.663
				<b>3.628.512</b>
<b>Döviz türü</b>	<b>Faiz oran aralığı (%)</b>	<b>Vade tarihi</b>	<b>Döviz tutarı</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Avro	0-4,55	Ocak 2025	51.102	2.457.626
TL	40-50	Ocak 2025	806.188	1.055.219
ABD Doları	0-0,05	Ocak 2025	102	4.706
				<b>3.517.551</b>

# RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

### 34. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

#### Parasal olmayan kalemler

#### Finansal Durum Tablosu Kalemleri

	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Stoklar	995.954	1.041.632
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	35.472.243	49.864.393
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.111	35.009
Kullanım Hakkı Varlıkları	43.368	75.831
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(4.250.639)	(2.256.338)
Sermaye	(1.455.060)	(1.888.096)
Hisse Senetleri İhraç Primleri	(3.873.208)	(4.288.879)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(203.628)	(263.810)
Geçmiş Yıllar Karları	(20.661.881)	(30.815.388)

#### Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri

Hasılat	(1.505.313)	(1.530.675)
Satışların maliyeti	519.933	528.068
Pazarlama giderleri	16.641	18.241
Genel yönetim giderleri	88.212	88.868
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(34.523)	(10.585)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(254.825)	(308.726)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	116.946	30.514
Finansman gelirleri	(74.100)	(6.520)
Finansman giderleri	1.256.143	1.092.794

#### NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI

6.206.373

11.406.332

.....