



RÖNESANS
GAYRİMENKUL YATIRIM

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

**1 OCAK-30 EYLÜL 2011
ARA DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ	3
2. SERMAYE BİLGİSİ VE ORTAKLIK YAPISI	3
3. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE DENETÇİLER	3
4. ÜST YÖNETİM VE MESLEKİ TECRÜBELERİ	6
5. TEMETTÜ POLİTİKASI	7
6. ÇIKARILMIŞ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI	7
7. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE NEDENLERİ	7
8. 01.01.2011 - 30.09.2011 DÖNEMİNDE SEKTÖREL GELİŞMELER	8
9. 2011 OCAK-EYLÜL DÖNEMİNDE FAALİYETLER VE YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER	10
10. İLGİLİ ARA DÖNEM İÇİNDEKİ DİĞER ÖNEMLİ GELİŞMELER	13
11. FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR	14
12. 2010 YILI GENEL KURUL BİLGİLERİ	14
13. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	15
14. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	15
15. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLAR	15
16. PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER	15
17. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
18. İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI	15
19. İLGİLİ ARA DÖNEM SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER	16

1. ŞİRKET PROFİLİ

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("Rönesans Gayrimenkul" veya "Şirket"), 1993'ten bu yana inşaat sektörü, 2001 yılından bu yana ise gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren Rönesans Grubu tarafından 2 Haziran 2006'da gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulmuştur. Grup bünyesinde alınan stratejik kararlar doğrultusunda, Rönesans Gayrimenkul, 2008-2009 yıllarında Rönesans Grubu'nun Türkiye'de ve Rusya'daki ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetleri için ana şirket haline dönüştürülmüştür.

Rönesans Gayrimenkul stratejik olarak alışveriş merkezi (AVM) ve ofis gibi düzenli ve uzun vadeli kira geliri yaratan ticari gayrimenkul yatırımlarına odaklanmaktadır. Şirket'in mevcut portföyünde tamamlanmış, geliştirme aşamasında olan veya arsa olarak tutulan toplam 33 gayrimenkul bulunmaktadır. Bunlardan halihazırda 13 tanesi faaliyette olup, kira geliri yaratmaktadır.

Entegre bir iş modelini benimsemiş olan Rönesans Gayrimenkul, gayrimenkul geliştirme sürecinin tüm aşamalarında faaliyet göstermektedir. Ayrıca, doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklıkları veya iştirakleri vasıtasıyla geliştirdiği gayrimenkullerin kiralama ve yönetimini de aktif olarak üstlenmektedir. Bugüne kadar Türkiye'de alışveriş merkezlerine, Rusya'da ise ofis yatırımlarına odaklanan Rönesans Gayrimenkul, son dönemde Türkiye'de ofis, Rusya'da ise AVM projeleri geliştirmeye başlamıştır.

2. SERMAYE BİLGİSİ VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış sermayesi	238.500.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	750.000.000 TL

Ortaklık Yapısı

Pay sahiplerinin Adı Soyadı/Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Pay oranı (%)
Rönesans Holding Anonim Şirketi	196.505.210	82,4
Erman Ilıcak	17.815.593	7,5
Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Limited Şirketi	10.537.883	4,4
Diğer Ilıcak Ailesi Fertleri	13.641.309	5,7
Diğer	5	0,0
TOPLAM	238.500.000	100,00

3. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE DENETÇİLER

Şirketimiz Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 7 üyeden oluşmaktadır. 21 Ocak 2011 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu Üyelerimiz ve görevleri aşağıdaki gibidir:

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2011 – 30.09.2011

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Erman Ilıcak	Yönetim Kurulu Başkanı	21.01.2011 - 21.01.2014	-
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	21.01.2011 - 21.01.2014	-
Emre Baki	Yönetim Kurulu Üyesi	21.01.2011 - 21.01.2014	-
Murat Özgümüş	Yönetim Kurulu Üyesi	21.01.2011 - 21.01.2014	-
Cenk Arson	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	21.01.2011 - 21.01.2014	-
Cem Duna	Yönetim Kurulu Üyesi	21.01.2011 - 21.01.2014	Bağımsız
James Stuart Cunliffe	Yönetim Kurulu Üyesi	21.01.2011 - 21.01.2014	Bağımsız

Yönetim Kurulu Üyelerinin yetki ve sorumlulukları Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 11. maddesinde düzenlenmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerimizin kısa özgeçmişleri aşağıda bilginize sunulmaktadır:

Erman Ilıcak, Yönetim Kurulu Başkanı

Erman Ilıcak, TED Ankara Koleji ve Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirdikten sonra Minnesota ve Viyana Üniversiteleri ortak programında İşletme Yüksek Lisansı'nı tamamlamıştır. Halen Fransa'da International School of Management bünyesinde doktora programına devam etmektedir.

İş hayatına Enka İnşaat'ın Rusya ve Libya şantiyelerinde inşaat mühendisi olarak başlayan Erman Ilıcak, 1993 yılında bir kaç çalışanıyla birlikte Rusya, St. Petersburg'da Rönesans İnşaat Şirketi'ni kurmuştur. Kısa zamanda Rusya dışında yeni pazarlara açılan ve dünyanın önde gelen uluslararası müteahhitlik şirketlerinden biri haline gelen Rönesans İnşaat'a liderlik yapmış olan Erman Ilıcak, halen 12 binden fazla çalışana sahip Rönesans Şirketler Grubu ve Rönesans Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmektedir. Erman Ilıcak, aynı zamanda TÜSİAD Bilgi Toplumu ve Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanı'dır.

Kamil Yanıkömeroğlu, Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1988 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Kamil Yanıkömeroğlu, 1990 yılında yine aynı üniversitede lisans üstü programını tamamlamıştır. İş hayatına 1988 yılında başlayan Kamil Yanıkömeroğlu, sırasıyla; Başkanlar Endüstriyel Tesisler A.Ş.'de Şantiye Müdürü (1988-1989), Setan Mühendislik ve Gibbs Ortak Girişimi'nde Proje Müdürü (1989-1993), BHIC'te Proje Müdür Yardımcısı (1993-1994), Vera Mühendislik A.Ş.'de şirket ortağı (1994-1996) ve Tepe İnşaat'ta Alışveriş Merkezleri Genel Koordinatörü (1996-2003) olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Rönesans Grubu'na katılan Kamil Yanıkömeroğlu, 2003'ten bu yana Rönesans Holding A.Ş. Gayrimenkul Geliştirme Grup Başkanlığı görevini yürütmektedir.

Murat Özgümüş, Yönetim Kurulu Üyesi

1990 yılında İTÜ Mimarlık Bölümü'nden mezun olan Murat Özgümüş, sırasıyla Gümüşlü İnşaat Ltd. Şirketi'nde mimar (1992-1994), MRT Mimarlık ve İnşaat Ltd. Şirketi'nde şirket ortağı (1994-2002) ve MRT Yapı ve Proje Yönetim Ltd. Şirketi'nde (2002-2005) şirket ortağı olarak görev yapmıştır. 2005 yılında Rönesans Grubu'na katılan Murat Özgümüş halen Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Yönetim Kurulu üyesidir.

Emre Baki, Yönetim Kurulu Üyesi

1997 yılında ODTÜ İşletme Bölümü'nden mezun olan Emre Baki, 1997-2006 yılları arasında PriceWaterHouseCoopers'ın Bağımsız Denetim Bölümü'nde çeşitli görevlerde bulunmuş, en son

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2011 – 30.09.2011

şirketin Ankara Ofisi'nde Müdür olarak görev yapmıştır. 2006 yılında Rönesans Grubu'na katılan Emre Baki, halen Rönesans Holding A.Ş.'nin Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı'dır.

Cenk Arson, Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür

1990 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Cenk Arson, 1998 yılında İngiltere'de bulunan Warwick Business School'da işletme yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerinin 15 yılını finans sektöründe geçiren Cenk Arson, sırasıyla Garanti Bankası (1990-1992) ve TSKB'deki (1995-2000) görevlerinin ardından, Akbank Proje Finansmanı ve Kurumsal Krediler Bölüm Başkanı (2000-2005) ve Eurohypo AG Türkiye Genel Müdürü (2005-2010) olarak görev yapmıştır. Temmuz 2010'da Rönesans Grubu'na katılan Cenk Arson, halen Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu üyesidir. Cenk Arson'un CFA (Chartered Financial Analyst) ve FRM (Financial Risk Manager) lisansları bulunmaktadır.

James Stuart Cunliffe, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1983 yılında Trent Polytechnic Nottingham Üniversitesi Kentsel Şehir Planlamacılığı Bölümü'nden mezun olan James Stuart Cunliffe, 1984 yılında emlak sektöründe yeminli bilirkişi (certified surveyor) lisansını almaya hak kazanmıştır. Stuart Cunliffe'in gayrimenkul sektöründe 28 yıl, alışveriş merkezi alım/satımı, finansmanı ve varlık yönetimi konularında 26 yıllık tecrübesi bulunmaktadır. 1983 yılında iş hayatına başlayan Stuart Cunliffe, 2010 yılı sonuna kadar, Hirshfields Chartered Surveyors, Healey & Baker, Gooch Cunliffe Whale, Nelson Bakewell, Donaldsons ve Balmain Asset Management şirketlerinde değişik görevlerde bulunmuştur. Son olarak British Land Company Plc'de Avrupa Perakende Yatırımları Başkanlığı görevini yürüten Cunliffe, Haziran 2011'den bu yana CMSN Investors'ta Yönetici Direktör olarak görev yapmaktadır.

Cem Duna, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Cem Duna 1968 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olmuştur. Daha sonra Amsterdam Üniversitesi'nde "Ekonomik Entegrasyon Teorileri" konusunda master yapmıştır. Halen AB Danışmanlık ve Yatırım Hizmetleri A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı olan Emekli Büyükelçi Cem Duna, aynı zamanda Türk Sanayicileri ve İşadamları Derneği ve Türk Eğitim Gönüllüleri Vakfı Yönetim Kurulu üyesi olup, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu'nda Türk – İngiliz İş Konseyi Yürütme Kurulu'ndaki görevlerini sürdürmektedir. 1988-1989 yılları arasında TRT Genel Müdürü olarak görev yapan Cem Duna, 1985-1988 yıllarında da dönemin Başbakanı Turgut Özal'ın Dış Politika Danışmanlığını yapmıştır. Cem Duna ayrıca kariyeri süresince, Kopenhag, Lahey, Cidde ve Londra'da çeşitli diplomatik görevlerde bulunmuştur.

Denetim Kurulu

Şirketimiz Denetim Kurulu 2 üyeden oluşmakta olup, 21 Ocak 2011 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Zafer Akcasu	Denetçi	21.01.2011	21.01.2014
Alparslan Eryiğit	Denetçi	21.01.2011	21.01.2014

Denetim Kurulu Üyelerinin görev, yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19. maddesinde düzenlenmiştir.

4. ÜST YÖNETİM VE MESLEKİ TECRÜBELERİ

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Şirketimiz üst düzey yönetici kadrosu ve görevleri şöyledir.

Adı Soyadı	Görevi
Cenk Arson	Genel Müdür
Kemal Burak Akvardar	Finans Müdürü
Hasan Şimşek	Gayrimenkul Geliştirme Direktörü
İsmail Taner Toplu	St. Petersburg, Rusya Bölge Müdürü
Elhan Kerimli	Moskova, Rusya Bölge Müdürü

Cenk Arson, Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür

1990 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Cenk Arson, 1998 yılında İngiltere'de bulunan Warwick Business School'da işletme yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerinin 15 yılını finans sektöründe geçiren Cenk Arson, sırasıyla Garanti Bankası (1990-1992) ve TSKB'deki (1995-2000) görevlerinin ardından, Akbank Proje Finansmanı ve Kurumsal Krediler Bölüm Başkanı (2000-2005) ve Eurohypo AG Türkiye Genel Müdürü (2005-2010) olarak görev yapmıştır. Temmuz 2010'da Rönesans Grubu'na katılan Cenk Arson, halen Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu üyesidir. Cenk Arson'un CFA (Chartered Financial Analyst) ve FRM (Financial Risk Manager) lisansları bulunmaktadır.

Kemal Burak Akvardar, Finans Müdürü

2003 yılında Bilkent Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Burak Akvardar, 2006 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nden Finans Mühendisliği dalında Yüksek Lisans derecesini almıştır. İş yaşamına 2004 yılında EG Danışmanlık'ta Yönetici Yardımcısı olarak başlayan Burak Akvardar, Temmuz 2010'dan bu yana Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Finans Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Hasan Şimşek, Gayrimenkul Geliştirme Direktörü

1994 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nden mezun olan Hasan Şimşek, iş hayatına Eşkinat & Şimşek Mimarlık'ta şirket ortağı olarak başlamıştır. 1996-2010 yılları arasında sırasıyla Aysel İnşaat Özbekistan'da Mimar ve Tasarım Şefi (1996-2000), Rönesans İnşaat A.Ş. Rusya'da Teknik Müdür (2000-2002), Gama İnşaat İrlanda'da Proje Müdürü (2002-2004), Utec İnşaat'ta Genel Müdür Yardımcısı (2004-2008) ve Multi Development Ukrayna'da Teknik Müdür ve Genel Müdür Yardımcısı (2008-2010) olarak görev yapan Hasan Şimşek, Ağustos 2010'dan bu yana Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Gayrimenkul Geliştirme Direktörü'dür.

İsmail Taner Toplu, Rusya Bölge Müdürü, Saint Petersburg

1992 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan İsmail Taner Toplu, iş hayatına aynı yıl Alarko S.r.l. St. Petersburg Mali İşler Departmanı'nda başlamıştır. 1998 yılında Rönesans Grubu'na katılan Taner Toplu, 1998-2004 yılları arasında Volga Dış Ticaret Ltd.'te (St. Petersburg, Rusya) Genel Müdür, 2004-2009 yılları arasında ise Renaissance Development OOO'da (St. Petersburg, Rusya) Genel Müdür olarak görev yapmıştır. Taner Toplu 2009 yılından bu yana Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Saint Petersburg, Rusya Bölge Müdürü'dür.

Elhan Kerimli, Rusya Bölge Müdürü, Moskova

2001 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Elhan Kerimli, iş hayatına 2002 yılında Rönesans İnşaat'ta Muhasebe Bölümü'nde başlamıştır. 2002-2009 yılları arasında Rönesans İnşaat'ta İç Denetim Bölüm Müdürü ve Renaissance Development'ta Finans Direktörü olarak görev yapan Elhan Kerimli, 2009 yılından bu yana Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Moskova, Rusya Bölge Müdürü'dür.

5. TEMETTÜ POLİTİKASI

Rönesans Gayrimenkul, Esas Sözleşmesi'nin 30. ve 31. maddeleri uyarınca, kar dağıtım konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda yer alan düzenlemelere uyar. Buna göre, Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan tutar mevzuat ve Esas Sözleşme uyarınca dağıtılır.

Dağıtılmasına karar verilen karın hangi tarihte ve ne şekilde dağıtılacağı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır. Kar payı hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Esas Sözleşme'ye uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Şirketimizin 3 Mayıs 2011 tarihinde yapılan 2010 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2010 yılı karından Kanun ve Esas Sözleşme'de öngörülen tutarlar kesildikten sonra kalan kısmın dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

6. ÇIKARILMIŞ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Şirketimiz, 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde 100.000.000 TL nominal değerli 2 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli tahvil ihraç etmiştir. Şirket tahvili 1 Ağustos 2011 tarihinden itibaren "TRRSYG71318" ISIN kodu ile İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'nda (kot içi) işlem görmeye başlamıştır. Tahvile ilişkin kupon ödeme tarihleri aşağıdaki gibidir:

Vade başlangıç tarihi	28.07.2011
1. Kupon	27.10.2011
2. Kupon	26.01.2012
3. Kupon	26.04.2012
4. Kupon	26.07.2012
5. Kupon	24.10.2012
6. Kupon	24.01.2012
7. Kupon	25.04.2013
8. Kupon	25.07.2013
Anapara geri ödemesi	25.07.2013

Tahvilin birinci kupon ödemesi 27 Ekim 2011 tarihi itibariyle yapılmıştır (Not: 19).

7. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE NEDENLERİ

Şirketimizin 2011'in ilk yarısında planlanan ancak olumsuz piyasa koşulları nedeniyle Mayıs ayında ertelenen hisse senetlerinin halka arzı kapsamında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34 ve 35. maddeleri SPK mevzuatı uyarınca değiştirilmiş, yapılan tüm değişiklikler Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Sanayi ve

Ticaret Bakanlığı tarafından onaylanmış ve 15 Mart 2011 tarihli ve 7772 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin hepsi daha önce Sermaye Piyasası mevzuatına tabii olmaktan kaynaklanan ve tabi olabilmek için değiştirilmesi zorunlu tutulan maddelerden oluşmaktadır.

Söz konusu değişiklikleri içeren son Esas Sözleşmemiz 25 Temmuz 2011 tarihinde KAP aracılığıyla kamuya duyurulmuş olup, ayrıca Şirket web sitesinde de ("www.rgy.com.tr") yayınlanmaktadır.

8. 01.01.2011 - 30.09.2011 DÖNEMİNDE SEKTÖREL GELİŞMELER

Türk Perakende Piyasası

Genel

Türk perakende sektöründeki canlılık ekonomide alınan soğutma önlemleri, dünya ekonomisi ve yakın coğrafyadaki artan belirsizlikler ve döviz kurlarında yaşanan hareketlilik nedeniyle 2011'in ilk yarısına göre ivme kaybetse de yılın 3. çeyreğinde de devam etmiştir.

Arz

İç tüketim ve perakende sektöründeki güçlü performansa bağlı olarak alışveriş merkezi (AVM) yatırımları yılın 3. çeyreğinde de devam etmiş ve bu dönemde 10 yeni alışveriş merkezi açılmıştır. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin (AYD) verilerine göre, 2011'in ilk 9 ayında açılan AVM sayısı 27'ye ulaşmış, böylece Türkiye genelindeki toplam AVM sayısı Eylül ayı sonu itibarıyla 291'e yükselmiştir. Yeni açılan AVM'ler ile birlikte sektöre 850.000 m² yeni kiralanabilir alan eklenmiş ve ülke genelindeki toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 7,3 milyon m²'ye ulaşmıştır. (2010 yılının ilk 9 ayında devreye giren 568.000 m²'lik arz ile kıyaslandığında yeni arz %50 artış göstermiştir). Buna bağlı olarak Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen brüt kiralanabilir alan Eylül ayı sonu itibarıyla 100 m²'ye yükselmiştir. Ancak bu rakam, halen Avrupa ortalamasının (200 m²) altında kalmaktadır.

AVM yatırımları, alım gücünün artması, modern alışveriş alışkanlıklarının yaygınlaşması ve marka bilincinin yükselmesiyle birlikte büyük illerin yanı sıra diğer illerde de yaygınlaşarak sürmektedir. 2011'in ilk 9 ayında açılan yeni AVM'lerin %44'ü Ankara ve İstanbul'da yer alırken, %56'sı Anadolu şehirlerindedir. Türkiye'de halen 81 ilin sadece 49'unda AVM bulunmaktadır. Bu 49 il dikkate alındığında, Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen brüt kiralanabilir alan 118 m² olarak hesaplanmaktadır.

Talep

Olumlu ekonomik gelişmeler ve güçlü perakende satışlarına paralel olarak yılın ilk 9 ayında perakendeci talebi de yüksek seyretmiş, mevcut perakendeciler özellikle ikincil şehirlerde büyümeye devam ederken, bir çok yeni uluslararası marka da Türkiye pazarına giriş yapmıştır. Bu dönemde Avrupa ülkelerindeki borç krizi ve çevre ülkelerde yaşanan politik istikrarsızlık da yabancı perakendecilerin yönünü Türkiye gibi daha güvenli ve büyüyen pazarlara çevirmesine yol açmıştır.

AVM'lerin Performansı

AYD tarafından açıklanan verilerine göre, AVM ciroları 2011'in ilk 9 ayında geçen yılın aynı dönemine göre metrekare bazında %12 artarak 27,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ancak 2011'in ilk 2 çeyreğindeki yıllık yüzde 15'lik büyümeye karşılık 3. çeyrekteki ciro büyüme oranı artan küresel belirsizlikler ve

ekonomideki ılımlı yavaşlamaya bağlı olarak yüzde 7’de kalmıştır. Yine de yıl sonu itibariyle AVM’lerin 2011 yılı ciro hedefi olan 35 milyar TL’yi yakalaması beklenmektedir.

2011’in ilk 9 ayında ulaşılan 27,3 milyar TL’lik cironun 15 milyar TL’si Anadolu’da gerçekleşirken 12,3 milyar TL’si İstanbul’da elde edilmiştir. Alışveriş merkezlerine yönelik talebin her geçen gün arttığı Anadolu’da yıllık ciro artışı %14’e ulaşarak İstanbul’u (%8) geçmiştir.

Yılın ilk 9 ayında AVM’lere gelen toplam ziyaretçi sayısı %5 artış göstererek 953 milyona yükselmiştir. Tüm yıl için beklenti 1,2 milyar ziyaretçidir. Yine Anadolu şehirleri 536 milyon ziyaretçi sayısı ile 417 milyon ziyaretçisi olan İstanbul’u geçmiştir.

Kiralar

Jones Lang LaSalle’in “Türkiye Gayrimenkul Piyasası Görünümü 2011 3. Çeyrek” raporuna göre, artan perakendeci talebi ile birlikte 2011’in ilk çeyreğinde metrekare başına aylık 75 Euro’dan 80 Euro’ya yükselen birincil perakende kira rakamı 3. çeyrekte 80 Euro’da sabit kalmıştır. Artan perakendeci talebi ve nitelikli yeni projelerin pazara girmesiyle beraber, birincil kira rakamının 2012 sonu itibariyle metrekare başına aylık 85 Euro’ya ulaşması beklenmektedir.

Sektör geneline bakıldığında döviz kurlarında 3. çeyrekte yaşanan yükselme döviz cinsi kira maliyetlerinde bir artışa neden olmuştur. Bu gelişme kurlardaki yükselişin devam etmesi ve iç talepte beklenenden hızlı bir daralma olması durumunda önümüzdeki dönemde kiralamalarda yeni bir fiyat dengesi arayışını gerektirebilir.

St. Petersburg Ofis Piyasası

Genel

St. Petersburg ofis piyasasında kriz sonrası başlayan toparlanma süreci 2011’in ilk 9 ayında da devam etmiştir.

Arz

Jones Lang LaSalle’in “St. Petersburg Ofis Piyasası 2011 3. Çeyrek” raporuna göre, yılın ilk 9 ayında 138.400 m²’lik yeni ofis alanı devreye girmiş ve pazardaki toplam A ve B sınıfı ofis arzı yaklaşık 1,97 milyon m²’ye yükselmiştir. Bu rakamın 510 bin m²’si (%26) A sınıfı ofislerden, 1.453 bin m²’si (%74) ise B sınıfı ofislerden oluşmaktadır. Sadece 3. çeyrekte pazara giren yeni ofis alanı 67.200 m²’ye ulaşmıştır. Bu 2011’in başından bu yana çeyrekse bazda görülen en yüksek rakamdır.

Talepteki toparlanma eğilimine karşın inşa halindeki yeni ofis projeleri sınırlı kalmaya devam etmektedir. Mevcut projelerde bir erteleme yaşanmaması durumunda, önümüzdeki 1 yıl içinde pazara 150.000 m²’lik yeni arzın girmesi beklenmektedir.

Talep

2011’in ilk 2 çeyreği ile karşılaştırıldığında yılın 3. çeyreğinde kiralama talebinde göreceli bir yavaşlama yaşanmış ve net kiralanan alan 48.040 m²’de kalmıştır (1. çeyrekteki 108.570 m² ve 2. çeyrekteki 59.760 m²’ye karşılık). Ancak bu durum talepteki bir daralmadan ziyade Temmuz-Eylül döneminde mevsimsel olarak kiralama işlemlerinde yaşanan durgunluğa işaret etmektedir.

Boşluk Oranları

St. Petersburg ofis piyasasında 2010 sonunda %19,7 olan ortalama boşluk oranı ofis talebindeki canlanma ve azalan yeni arz sonucu 2011’in ilk 9 ayında %13,1’e gerilemiştir. 2. çeyrek sonundaki

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2011 – 30.09.2011

%12,6'lık boşluk oranı ile karşılaştırıldığında 3. çeyrekte pazara giren yüksek miktardaki yeni arz sonucu boşluk oranında bir miktar artış yaşandığı görülmektedir. Ancak bu artışın geçici olması ve yeni tamamlanan ofis binalarının kiralanması ile birlikte pazardaki boşluk oranının tekrar gerilemesi beklenmektedir. 3. çeyrek sonu itibariyle ortalama boşluk oranı A sınıfı ofislerde %23,4, B sınıfı ofislerde ise %9,5 seviyesindedir.

Kiralar

Potansiyel ofis kiracılarının fiyat konusundaki hassasiyeti pazardaki kira artış oranlarını sınırlamaktadır. Buna paralel olarak yılın 3. çeyreğinde ofis kiralari çeyrekse bazda yatay seyretmiş ve 2. çeyrekte olduğu gibi A sınıfı ofis kiralari (faaliyet giderleri ve KDV hariç) 330-400 ABD\$, B sınıfı ofis kiralari ise 250-320 ABD\$ seviyesinde kalmıştır. Aynı şekilde birincil ofis kira rakamı da yılın 3. çeyreğinde sabit kalarak 2. çeyrekteki 550 ABD\$ seviyesini korumuştur.

9. 2011 OCAK-EYLÜL DÖNEMİNDE FAALİYETLER VE YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER

Rönesans Gayrimenkul, 2011'in ilk 9 ayında devam eden 3 projesini tamamlayarak hizmete açmıştır. Böylece Şirketin portföyündeki kira geliri getiren gayrimenkul sayısı 10'dan 13'e yükselmiştir. 30 Eylül 2011 tarihi itibariyle Şirketin faaliyette olan gayrimenkulleri ve bu gayrimenkullerdeki doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Türü	Lokasyon	Toplam Kiralanabilir Alan (m²)⁽¹⁾	Doluluk Oranı (30.09.2011 itibariyle)
Optimum Ankara	AVM	Ankara, Türkiye	39.827	%99,9
Optimum İstanbul	AVM	İstanbul, Türkiye	44.940	%98
Optimum Adana	AVM	Adana, Türkiye	70.196	%92,5
Kozzy	AVM	İstanbul, Türkiye	14.520	%99,8
Şirehan	AVM	Gaziantep, Türkiye	11.910	%96
Sankopark	AVM	Gaziantep, Türkiye	53.886	%87,5
Malatyapark	AVM	Malatya, Türkiye	45.209	%97
Renaissance Centre	Ofis	St. Petersburg, Rusya	9.741	%98
Renaissance House	Ofis	St. Petersburg, Rusya	5.523	%100
Renaissance Plaza	Ofis	St. Petersburg, Rusya	27.825	%86
Renaissance Hall	Ofis	St. Petersburg, Rusya	8.766	%90
Renaissance Forum	Karma	St. Petersburg, Rusya	16.912	%68
Aura Novosibirsk	AVM	Novosibirsk, Rusya	60.854	%98
Toplam			410.109	

(1) Gayrimenkul'ün %100'ü için

YIL İÇİNDE TAMAMLANAN PROJELER

Optimum Adana Alışveriş Merkezi: Türkiye'nin 5. büyük ili Adana'da geliştirilen Optimum Adana Alışveriş Merkezi, 8 Nisan 2011'de %81 doluluk oranı ile faaliyete geçmiştir. Adana şehir merkezindeki ilk büyük alışveriş merkezi olan Optimum Adana 70.196 m² brüt kiralanabilir alana sahiptir. Alışveriş merkezi için arsa dahil toplam 201,4 milyon TL yatırım harcaması (KDV hariç) yapılmıştır. Optimum Adana'nın doluluk oranı açılışa henüz devreye girmeyen eğlence ünitelerinin 3. çeyrekte açılmaya başlaması ile birlikte 30 Eylül 2011 itibariyle %92,5'a yükselmiştir.

Aura Novosibirsk Alışveriş Merkezi: Rusya'nın 3. büyük şehri ve Sibiry'a'nın gözde yerleşim alanı Novosibirsk'te inşa edilen Aura Novosibirsk Alışveriş Merkezi 18 Mart 2011'de hizmete açılmıştır.

Bölgenin en büyük AVM'si olarak kabul edilen Aura Novosibirsk 60.854 m² brüt kiralananabilir alana sahiptir. Toplam 238 milyon TL (KDV hariç) yatırımla hayata geçirilen Aura Novosibirsk Alışveriş Merkezi'nin 30.09.2011 tarihi itibarıyla doluluk oranı %98'dir.

Renaissance Forum Karma Projesi: Rusya'nın St. Petersburg şehrinde, şehrin en merkezi caddelerinden biri olan Ligovsky Caddesi üzerinde inşa edilen Renaissance Forum, otel ve iş merkezinden oluşan karma bir proje olup, 3 Mayıs 2011'de hizmete açılmıştır ve toplam 16.912 m² kiralananabilir alana sahiptir. Yaklaşık 138 milyon TL yatırımla gerçekleştirilen projede yer alan otelin (Crowne Plaza) işletmesi InterContinental Hotels Group tarafından üstlenilmiştir. 30 Eylül 2011 itibarıyla %68 doluluk oranına sahip olan projede ofis alanlarının kiralama çalışmalarına devam edilmektedir.

YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER

Devam Eden Yatırımlar:

Optimum İzmir Alışveriş Merkezi Projesi: İzmir'in Gazimur ilçesinde 39.701 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan Optimum İzmir Alışveriş Merkezi projesi için yılın ilk 9 ayında toplam 60 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla projedeki fiziksel ilerleme oranı %57'ye ulaşmış ve AVM'nin brüt kiralananabilir alanının %84'ü için ön kiralama sözleşmeleri imzalanmıştır. Toplam 54.950 m² brüt kiralananabilir alana sahip olması beklenen alışveriş merkezinin 2012'nin ilk çeyreğinde açılması planlanmaktadır. Projenin toplam yatırım maliyeti 90 milyon Euro olup, 30 Eylül 2011 itibarıyla gerçekleşmiş proje maliyeti (arsa ve finansman maliyetleri dâhil) 141,3 milyon TL'dir.

Samsun Alışveriş Merkezi ve Otel Projesi: Samsun'un Canik ilçesinde 34.096 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan Samsun Alışveriş Merkezi ve Otel projesinin inşaat çalışmalarına 2011 Nisan ayı içinde başlanmıştır. Yaklaşık 63.000 m² brüt kiralananabilir alana sahip bir AVM ile 300 yataklı 5 yıldızlı bir otelden oluşacak olan projenin 2013'ün ilk çeyreğinde tamamlanması ve proje için arsa dahil yaklaşık 126 milyon Euro yatırım yapılması öngörülmektedir.

Samsun Alışveriş Merkezi ve Otel projesinin finansmanı için 8 Temmuz 2011'de İş Bankası'ndan 88 milyon Euro'luk proje finansmanı kredisi sağlanmıştır. Ayrıca projenin Amstar Global Partners ile %50-%50 ortaklıkla geliştirilmesi için 1 Temmuz 2011'de hisse devir ve hissedarlık sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili hisse devri 13 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla tamamlanmış ve Rönesans Gayrimenkul'ün bu projedeki payı %99,99'dan %49,99'a gerilemiştir.

Mecidiyeköy Ofis Projesi: İstanbul Avrupa yakasının önemli merkezi iş alanlarından biri olan Mecidiyeköy'de 3.917 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan Mecidiyeköy ofis projesinin inşaat çalışmalarına 2011 Nisan ayı içinde başlanmıştır. Proje kapsamında 10.747 m² kiralananabilir alana sahip bir A sınıfı ofis binası geliştirilmesi ve inşaatın 2012'nin 4. çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. Toplam 39 milyon Euro yatırımla gerçekleştirilmesi öngörülen projenin finansmanı için 12 Temmuz 2011'de TSKB'den 21,5 milyon Euro tutarında proje finansmanı kredisi sağlanmıştır.

Aura Surgut Alışveriş Merkezi Projesi: Rusya'nın petrol ve doğal gaz kaynakları bakımından zengin Khanty-Mansiyskiy bölgesinin en büyük, Tümen Eyaleti'nin ise ikinci en büyük şehri olan Surgut'ta 130.372 m²'lik arsa üzerinde geliştirilmekte olan Aura Surgut Alışveriş Merkezi projesinin inşaat çalışmalarına 2011 Mayıs ayı içinde başlanmıştır. Projenin 2013'ün ilk çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. KDV hariç toplam 97 milyon Euro yatırımla hayata geçirilmesi planlanan projenin finansmanı için Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası EBRD'dan 69,6 milyon Euro tutarında kredi temin edilmiştir. Kredi sözleşmesi 31 Ağustos 2011 tarihinde imzalanmıştır.

Renaissance Pravda Ofis Projesi: Rusya'nın St. Petersburg şehrinde geliştirilmekte olan Renaissance Pravda ofis projesinin inşaatına 2011'in 3. çeyreğinde başlanmıştır. Proje kapsamında 18.383 m² kiralanabilir alana sahip bir A sınıfı ofis binası geliştirilmesi ve inşaatın 2012'nin 4. çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. Toplam 85 milyon ABD\$ yatırımla gerçekleştirilmesi beklenen projenin finansmanı için çalışmalar devam etmektedir.

Rönesans Gayrimenkul'ün dönem içinde yararlandığı veya süregelen bir yatırım teşviği bulunmamaktadır.

Yeni Proje ve Arsa Alımları:

Samsun Alışveriş Merkezi ve Otel Projesi: Rönesans Gayrimenkul 17 Şubat 2011'de Samsun Alışveriş Merkezi ve Otel Projesinin sahibi olan Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin (Mel 2) %99,99 hissesini 25 milyon ABD\$ bedelle satın almıştır. Mel 2'nin %50 hissesi 1 Temmuz'da imzalanan hisse devir sözleşmesi kapsamında 13 Temmuz 2011'de Amstar Global Partners'a devredilmiştir. Hisse devrinin ardından Rönesans Gayrimenkul'ün Mel 2'deki payı %99,99'dan %49,99'a gerilemiştir.

Kahramanmaraş Alışveriş Merkezi Projesi: Rönesans Gayrimenkul, 17 Mayıs 2011 tarihinde Kahramanmaraş Alışveriş Merkezi projesinin sahibi olan Mel 3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin (Mel 3) %99,99 hissesini 16,5 milyon Euro bedelle satın almıştır. Projenin Amstar Global Partners ile %50-%50 ortaklıkla geliştirilmesi için 1 Temmuz 2011'de hisse devir ve hissedarlık sözleşmesi imzalanmıştır. Hisse devir sözleşmesine istinaden Mel 3'ün %50 hissesi 13 Temmuz 2011'de Amstar Global Partners'a devredilmiş ve Rönesans Gayrimenkul'ün Mel 3'teki payı %99,99'dan %49,99'a gerilemiştir.

Proje kapsamında Kahramanmaraş şehir merkezinde 36.029 m² arsa üzerinde yaklaşık 52.000 m² brüt kiralanabilir alana sahip bir alışveriş merkezi geliştirilmesi planlanmaktadır. Projeye ilişkin konsept mimari proje çalışmaları devam etmekte olup, bu çalışmaları müteakip inşaat ruhsatının alınması ve 2011'in son çeyreğinde inşaatla başlanması planlanmaktadır.

Kahramanmaraş projesi için 2 Kasım 2011'de İş Bankası'ndan 55 milyon Euro'luk proje finansmanı kredisi sağlanmıştır.

Şanlıurfa Alışveriş Merkezi Projesi: Şirket Yönetim Kurulu'nun 1 Ağustos 2011 tarihli kararı uyarınca, Rönesans Gayrimenkul, 25 Ağustos 2011 tarihinde Şanlıurfa Alışveriş Merkezi projesinin sahibi olan Mel 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin (Mel 4) %99,99 hissesini 15 mn Euro bedelle Atrium Turkey Urfa B.V. ve Atrium European Management N.V.'den satın almıştır. Mel 4'ün aktifinde bulunan 88.088,65 m² arsa üzerinde yaklaşık 50.000 m² brüt kiralanabilir alana sahip bir alışveriş merkezi projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje ile ilgili olarak konsept mimari proje çalışmalarına başlanmıştır.

Ataşehir Arsası: Şirket Yönetim Kurulu'nun 12 Ağustos 2011 tarihli kararı uyarınca, Rönesans Gayrimenkul 12 Ağustos 2011'de Açım Çimento Sanayi A.Ş.'nin %49,99 hissesini Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ve Ali İbrahimağaoğlu'ndan toplam 23.782.451,- ABD Doları bedelle satın almıştır. Açım Çimento Sanayi A.Ş.'nin aktifinde yer alan İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 243-249 pafta, 1864 ada, 4 no'lu parselde kain 20.044,31 m² arsa üzerinde ticari gayrimenkul projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Rönesans Gayrimenkul, portföyündeki diğer projelerle ilgili olarak yılın ilk 9 ayında projelendirme ve yasal izinlerin alınmasına yönelik çalışmalarına devam etmiştir.

10. İLGİLİ ARA DÖNEM İÇİNDEKİ DİĞER ÖNEMLİ GELİŞMELER

- Aura Novosibirsk AVM'nin mevcut 20 milyon Euro tutarındaki proje finansmanı kredisi 29 Haziran 2011'de refinanse edilerek 40 milyon Euro'luk refinansman kredisine dönüştürülmüştür. Refinansman sonucu kredinin vadesi ve faizi değişmezken vade sonunda ödenecek balon miktarı arttırılmıştır. Aura Novosibirsk AVM'nin 20 milyon Euro tutarındaki mezzanin finansman kredisi 1 Temmuz 2011'de geri ödenerek kapatılmıştır.
- Optimum Adana AVM'nin mevcut 91 milyon Euro tutarındaki proje finansmanı kredisi 30 Haziran 2011'de refinanse edilerek 91 milyon Euro'luk refinansman kredisine dönüştürülmüştür. Refinansman sonrası kredinin vadesi 30 Haziran 2011'den 30 Haziran 2016'ya uzarken, faiz oranı 3 Aylık Euribor+7%'den 3 Aylık Euribor+4,4%'e revize edilmiştir.
- Daha önce üzerinde kredi bulunmayan Renaissance Plaza için 6 Temmuz 2011'de Credit Europe'tan 70 mn ABD\$'lık refinansman kredisi sağlanmıştır. Kredinin faizi Libor + %5,8, vadesi 7 Temmuz 2016'dır.
- Optimum İstanbul'un 65 milyon Euro tutarındaki mevcut proje finansmanı kredisine ek olarak 21 Temmuz 2011'de 19 milyon Euro tutarında refinansman kredisi kullanılmıştır.
- Rönesans Gayrimenkul, 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde 100.000.000 TL nominal değerli 2 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli tahvil satışı gerçekleşmiştir.
- Rönesans Gayrimenkul'ün %88,95 oranında dolaylı bağlı ortaklığı olan Renaissance Development'un ZAO Tumenprominvest'teki %50 hissesi diğer ortak olan OOO Sibintel Holding'e 24 Ağustos 2011 tarihinde 52.200 Euro bedelle devredilmiş olup, hisse devir bedeli tahsil edilmiştir. Devir sonrası Şirket'in ZAO Tumenprominvest'te hiç bir payı kalmamıştır.

11. FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR

Rasyo	Hesaplama Yöntemi	30.09.2011	31.12.2010
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,08	1,64
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç) / Toplam Aktifler	%43	%38
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç)/Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	%54	%37
Net Finansal Borç/FAVÖK Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç-Nakit ve Nakit Benzeri değerler*)/(Faiz, vergi ve Amortisman Öncesi Kar)	11,8	7,7
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	%93	%94
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı**	Brüt Kar / Toplam Satışlar	%66	%69
Brüt Kar Marjı***	Brüt Kar / Toplam Satışlar	%75	%76
Faaliyet Kar Marjı****	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	%45	%47
Net Kar Marjı	Net Kar / Satışlar	%264	%330

*Bankalardaki bloke mevduat dahil

**Tüm faaliyetlerden elde edilen toplam brüt kar marjı

***Gayrimenkul kiralama faaliyetlerinden elde edilen brüt kar marjı

****Diğer faaliyet gelirleri ve giderlerini içermemektedir.

12. 2010 YILI GENEL KURUL BİLGİLERİ

Şirketimizin 2010 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısı 03.05.2011 tarihinde saat: 16:15'te Refik Belendir Sok. No: 110/4 Yukarı Ayrancı/ANKARA adresinde yapılmıştır.

Toplantıda:

- 2010 yılı karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına alınmasına,
- 2011 yılı için Yönetim Kurulu üyelerinden James Stuart Cunliffe'e aylık net 6.250,00 ABD\$, Cem Duna'ya aylık 7.000,00 ABD\$ huzur hakkı ödenmesine, geri kalan Yönetim Kurulu üyeleri ile denetçilere herhangi bir ödeme yapılmamasına,
- Şirketimizin 2011 yılı mali tablolarının bağımsız denetimi konusunda DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin (Member of Deloitte Tsuche Tohmatsu Limited) görevlendirilmesine,
- Türk Ticaret Kanunu'nun 334. ve 335. Maddelerindeki kısıtlamaların Şirket Yönetim Kurulu üyelerine uygulanmamasına

karar verilmiştir.

Şirketimizin 2010 yılı Olağan Genel Kurulu'na ilişkin Toplantı Tutanağı ve Hazırlanmış Cetveline "www.rgy.com.tr" adresindeki web sitemizden ulaşılabilir.

13. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan prensiplerin uygulanması ve bu çerçevede yayınlanacak "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu'nun hazırlanmasına yönelik gerekli çalışmalara devam etmektedir.

14. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Portföyümüze dahil etmek üzere yeni projeler için uygun arsa araştırmalarımız aralıksız olarak devam etmektedir.

15. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLAR

01.01.2011 - 30.09.2011 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere 191 bin TL tutarında bağış yapılmıştır.

16. PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizdeki toplam çalışan sayısı 30.09.2011 tarihi itibarıyla 357'dir. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Toplu iş sözleşmemiz bulunmamaktadır.

17. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Şirketimizin Ankara Merkez Ofisinin yanısıra İstanbul'da da bir ofisi bulunmaktadır.

18. İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

Finansman Kaynakları:

Şirketimizin temel finansman kaynakları banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul kira gelirlerinden ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıklarımızdan oluşmaktadır. 30.09.2011 itibarıyla Şirketimizin toplam finansal borcu 1.119,5 milyon TL olup, ağırlıklı olarak uzun vadeli proje finansmanı kredilerinden oluşmaktadır. Aynı tarih itibarıyla Şirketimizin net finansal borcu ise 866 milyon TL'dir.

Risk Yönetim Politikası:

Sürekliliğin ve sürdürülebilirliğin sağlanması amacıyla, Şirketimizdeki Risk Yönetim Süreci, Yönetim Kurulu/Denetim Komitesi, Üst Yönetim ve tüm paydaşlar tarafından belirlenen stratejiler doğrultusunda hedeflere ulaşmaya engel olabilecek tüm tehditler (finansal, operasyonel, stratejik iç kaynaklı riskler; piyasa ve mevzuat riski gibi dış kaynaklı riskler ve sektöre özel riskler) konusunda sistematik ve proaktif bir yaklaşımla uygulanmaktadır. Aynı zamanda risk ile birlikte fırsatların da iyileştirilmesi konusunda bilgi paylaşımı sağlayacak bir platform oluşturulmaya çalışılmaktadır.

Bunu yaparken uluslararası kabul görmüş uygulama ve ilkeler çerçevesinde Kurumsal Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Denetim kavramlarının Şirketimizde etkin ve yaygın şekilde uygulanabilir hale gelmesi amaçlanmaktadır.

Şirketimiz faaliyetleri nedeniyle farklı risklere (kur riski, faiz oranı riski, fiyat riski, kredi riski, likidite riski) maruz kalmaktadır. Şirketin risk yönetimi programı genel olarak, son dönemde ciddi artış kaydeden mali piyasalardaki belirsizliğin ve oynaklığın Şirket performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Şirket yönetimi tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak finansal ve finansal olmayan riskler tanımlanmakta, değerlendirilmekte ve Şirketin operasyon üniteleri ile birlikte çalışılmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılmaktadır. Şirket yönetimi tarafından risk yönetimine ilişkin olarak döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk ürünlerini kapsayan prosedürler oluşturulmaktadır.

19. İLGİLİ ARA DÖNEM SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- Rönesans Gayrimenkul'ün bağlı ortaklığı olan Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %99 hissesine sahip olduğu Desna Forum OOO, Vvedenski Kanalı 4/A St. Petersburg, Rusya adresinde bulunan 1.489 m² arsa ile üzerindeki 910,8 m² alana sahip 3 adet binayı 46.000.001 Ruble bedelle satın almış olup, tapu devir işlemleri 20 Ekim 2011 tarihinde tamamlanmıştır. İlgili arsa üzerinde ofis projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.
- Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz edilen 100.000.000 TL tutarındaki tahvilin 26.01.2012 tarihinde ödeyeceği İkinci Kupon Ödeme Dönemine İlişkin Faiz Oranı 26 Ekim 2011 tarihinde %3,00 olarak kesinleştirilmiştir.
- Şirket tahviline ilişkin 2.849.999,50 TL tutarındaki 1. kupon ödemesi 27 Ekim 2011 tarihi itibarıyla yapılmıştır.
- İstanbul İli, Ataşehir İlçesi'nde geliştirilmesi planlanan bir A sınıfı ofis projesi olan Rönesans Tower projesi için 31.10.2011 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. Proje için finansman çalışmalarına başlanmıştır.
- Rönesans Gayrimenkul'ün %49,99 oranında müşterek yönetime tabi ortaklığı olan Mel 3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin Kahramanmaraş'ta geliştireceği alışveriş merkezi projesi için 2 Kasım 2011'de İş Bankası'ndan 55 milyon Euro'luk proje finansmanı kredisi temin edilmiştir.