

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

**31 ARALIK 2011
TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
İLE BİRLİKTE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Yönetim Kurulu'na Ankara

Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin ("Şirket"), bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide gelir tablosunu, konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Konsolide Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtır yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, konsolide finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve konsolide finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 19 Mart 2012

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Özkan Yıldırım
Sorumlu Ortak Başdenetçi

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE GELİR TABLOSU.....	3
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU.....	6-7
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	8-99
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8-10
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	11-35
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	36-40
NOT 4 MÜŞTEREK YÖNETİME TABİ ORTAKLIKLAR.....	41
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	42-44
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	44-45
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR	45-46
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR	46-51
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	52
NOT 10 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	52-53
NOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	54-55
NOT 12 STOKLAR	55
NOT 13 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDEN ALACAKLAR VE HAKEDİŞ BEDELLERİ.....	55
NOT 14 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	56
NOT 15 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	57-60
NOT 16 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	61-63
NOT 17 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	63
NOT 18 ŞEREFİYE	63
NOT 19 TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR.....	64-66
NOT 20 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	67-68
NOT 21 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	68
NOT 22 ÖZKAYNAKLAR.....	69-71
NOT 23 SATIŞ GELİRLERİ VE SATIŞLARIN MALİYETİ	71-72
NOT 24 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	72
NOT 25 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	72
NOT 26 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	73
NOT 27 FİNANSAL GELİRLER.....	73
NOT 28 FİNANSAL GİDERLER	74
NOT 29 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR	74
NOT 30 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	75-78
NOT 31 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	78
NOT 32 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	79-83
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	83-92
NOT 34 FİNANSAL ARAÇLAR.....	93-95
NOT 35 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	96
NOT 36 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	97-99

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO**

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2011	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2010
Cari / Dönen Varlıklar		276.777	149.349
Nakit ve nakit benzerleri	6	104.449	64.785
Finansal yatırımlar	7	3.050	6.068
Ticari alacaklar	10,32	19.957	10.246
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	32	12.180	7.600
- Diğer ticari alacaklar	10	7.777	2.646
Diğer alacaklar	11	81.891	19.619
Stoklar	12	5.713	5.110
Diğer dönen varlıklar	21	43.300	43.521
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar	29	18.417	-
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		3.669.845	2.453.132
Diğer alacaklar	11	10.622	56.505
Finansal yatırımlar	7	14.947	3.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	14	59.364	41.781
Şerefiye	18	55.291	51.430
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	15	3.461.196	2.262.063
Maddi duran varlıklar	16	4.083	4.006
Maddi olmayan duran varlıklar	17	204	19
Ertelenen vergi varlıkları	30	8.483	6.774
Diğer duran varlıklar	21	55.655	27.554
TOPLAM VARLIKLAR		3.946.622	2.602.481

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE BİLANÇO

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

		(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2011	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2010
KAYNAKLAR	Dipnot Referansları		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		282.614	90.861
Finansal borçlar	8	165.811	38.001
Diğer finansal yükümlülükler (net)	9	4.369	-
Ticari borçlar	10,32	51.580	15.975
- İlişkili taraflara ticari borçlar	32	22.299	2.253
- Diğer ticari borçlar	10	29.281	13.722
Diğer borçlar	11	49.663	17.036
Devam eden inşaat sözleşmeleri hakediş bedelleri	13	-	10.593
Dönem karı vergi yükümlülüğü	30	1.120	465
Çalışanlara sağlanan faydalar	20	1.490	575
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	21	8.493	8.216
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklara ilişkin yükümlülükler	29	88	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.515.302	896.385
Finansal borçlar	8	1.037.645	555.626
Diğer finansal yükümlülükler (net)	9	-	10.704
Diğer borçlar	11	100.562	82.446
Çalışanlara sağlanan faydalar	20	229	130
Ertelenen vergi yükümlülüğü	30	376.866	247.479
ÖZKAYNAKLAR		2.148.706	1.615.235
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.147.808	1.589.919
Ödenmiş sermaye	22	238.500	238.500
Hisse senedi ihraç primleri	22	333.694	333.694
Yabancı para çevrim farkları	22	80.601	(11.484)
Değer artış fonları	22	11.350	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	22	6.784	4.081
Geçmiş yıllar karları	22	971.080	611.410
Net dönem karı		505.799	413.718
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22	898	25.316
TOPLAM KAYNAKLAR		3.946.622	2.602.481

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2011	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2010
- Satış gelirleri	23	202.081	125.441
- Satışların maliyeti (-)	23	(61.199)	(47.848)
BRÜT KAR		140.882	77.593
- Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	24	(6.471)	(1.778)
- Genel yönetim giderleri (-)	24	(31.162)	(16.389)
- Diğer faaliyet gelirleri	26	728.246	445.645
- Diğer faaliyet giderleri (-)	26	(46.256)	(1.631)
FAALİYET KARI		785.239	503.440
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	14	17.583	5.719
- Finansal gelirler	27	22.234	42.765
- Finansal giderler (-)	28	(184.934)	(33.875)
VERGİ ÖNCESİ KAR		640.122	518.049
Vergi gideri		(134.171)	(98.885)
- Dönem vergi gideri	30	(2.623)	(5.756)
- Ertelenmiş vergi gideri	30	(131.548)	(93.129)
NET DÖNEM KARI		505.951	419.164
Net Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	22	152	5.446
Ana ortaklık payları		505.799	413.718
		505.951	419.164
Hisse Başına Kazanç	31	2,12	1,73

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA
AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2011</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2010</i>
NET DÖNEM KARI	505.951	419.164
Diğer kapsamlı gelir / (gider):		
Satılmaya hazır finansal varlıklar değer artış fonundaki değişim	11.947	-
Yabancı para çevrim farkındaki değişim	90.815	(9.926)
Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gideri	(597)	-
VERGİ SONRASI DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	102.165	(9.926)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	608.116	409.238
Toplam Kapsamlı Gelirin / (Giderin) Dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	(1.118)	7.923
Ana ortaklık payları	609.234	401.315
	608.116	409.238

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç printleri	Diğer kapsamlı gelir		Finansal varlık değer artış fonu	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
			Yabancı para çevrim farkları	Yasal yedekler								
1 Ocak 2010 itibarıyla bakiye	228.144	300.761	-	919	640		472.071	131.556	1.134.091	27.020		1.161.111
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	413.718	413.718	5.446		419.164
Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)	-	-	-	(12.403)	-	-	-	-	(12.403)	2.477		(9.926)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(12.403)	-	-	-	413.718	401.315	7.923		409.238
Net dönem karının geçmiş yıl karlarına transferi	-	-	-	-	-	-	131.556	(131.556)	-	-		-
Yasal yedeklere transfer	-	-	-	-	-	3.441	(3.441)	-	-	-		-
Sermaye artışı	10.356	32.933	-	-	-	-	-	-	-	43.289		43.289
Ortak kontrole tabi şirketlere bağlı ortaklık satışı (Not 36.c)	-	-	-	-	-	-	1.694	-	1.694	(97)		1.597
Bağlı ortaklık paylarındaki değişim (Not 36.c)	-	-	-	-	-	-	9.530	-	9.530	(9.530)		-
31 Aralık 2010 itibarıyla bakiye	238.500	333.694	-	(11.484)	4.081	-	611.410	413.718	1.589.919	25.316		1.615.235
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	505.799	505.799	152		505.951
Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)	-	-	11.350	92.085	-	-	-	-	103.435	(1.270)		102.165
Toplam kapsamlı gelir	-	-	11.350	92.085	-	-	-	505.799	609.234	(1.118)		608.116
Net dönem karının geçmiş yıl karlarına transferi	-	-	-	-	-	-	413.718	(413.718)	-	-		-
Bağlı ortaklık paylarındaki değişim (Not 36.c)	-	-	-	-	-	-	(51.345)	-	(51.345)	(20.580)		(71.925)
Kar dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.720)		(2.720)
Yasal yedeklere transfer	-	-	-	-	-	2.703	(2.703)	-	-	-		-
31 Aralık 2011 itibarıyla bakiye	238.500	333.694	11.350	80.601	6.784	-	971.080	505.799	2.147.808	898		2.148.706

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2011</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2010</i>
	Not		
İşletme faaliyetlerinden elde edilen/kullanılan nakit akımları			
Net dönem karı		505.951	419.164
Net dönem karını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
Duran varlıkların amortisman ve itfa payları	16-17	804	791
Maddi duran varlık satış karı		(13)	(148)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değerindeki değişim	28	3.951	1.939
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	14	(17.583)	(5.719)
Kıdem tazminatı karşılığı	20	202	148
Bağlı ortaklık alımından / satışından kaynaklanan kazançlar (net)	26	(28.377)	-
Satış amacı ile elde tutulan varlıklara ilişkin değer düşüklüğü karşılığı	29	11.805	
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	10	1.025	703
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	15-26	(294.832)	(19.264)
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	15-26	(371.448)	(425.407)
Gerçekleşmemiş türev araçlar karı	27	(6.335)	(2.780)
Gelir vergisi gideri	30	134.171	98.885
Kur farkı gideri/(geliri) (net)		106.405	(23.332)
Faiz geliri	27	(15.852)	(13.407)
Faiz gideri	28	57.332	27.071
		<u>87.206</u>	<u>58.644</u>
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki (artış)/azalış		(6.162)	1.401
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış		(4.580)	(4.780)
Stoklardaki (artış)/azalış		(603)	13.824
Diğer kısa vadeli alacaklar ve dönen varlıklardaki azalış/(artış)		12.944	(10.527)
Diğer uzun vadeli alacaklar ve duran varlıklardaki artış		(35.292)	(5.163)
Ticari borçlardaki artış / (azalış)		14.548	(9.577)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış / (azalış)		20.046	(3.961)
Diğer kısa vadeli borçlar ve gider tahakkuklarındaki artış		1.600	4.872
Diğer uzun vadeli borçlar ve yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		2.367	(1.076)
Devam eden inşaat sözleşmeleri hakediş bedellerindeki (azalış) / artış		(10.593)	6.285
Çevrim farkları		<u>(29.074)</u>	<u>(5.344)</u>
Faaliyetlerden elde edilen nakit		52.407	44.598
Ödenen gelir vergisi	30	(1.961)	(6.685)
Ödenen kıdem tazminatı	20	(103)	(49)
İşletme faaliyetlerinde elde edilen / (kullanılan) net nakit		<u>50.343</u>	<u>37.864</u>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2011</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2010</i>
	Not		
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Finansal varlık satışından elde edilen nakit		-	7.969
Finansal varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışı		(933)	(8.007)
Alınan faizler		15.851	12.620
Bloke mevduattaki değişim	11	(18.680)	(6.670)
Bağlı ortaklık alımından kaynaklanan nakit çıkışı	3	(153.232)	(12.064)
Bağlı ortaklık satışından kaynaklanan nakit girişi	36	39.672	6.566
İştiraklere sermaye katılımı	14	-	(17.150)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları ve yapılan harcamalar	15	(12.085)	(35.370)
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul alımları ve yapılan harcamalar	15	(309.391)	(194.506)
Maddi duran varlık alımı	16	(1.011)	(2.901)
Maddi olmayan duran varlık alımı	17	(218)	-
Çevrim farkları		26.871	(5.346)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	16	503	5.488
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(412.653)	(249.371)
Sermaye arttırımı		-	10.356
Hisse senedi ihracından elde edilen nakit		-	32.933
Kontrol gücü olmayan paylara ödenen temettü		(2.720)	-
Ödenen faizler		(61.265)	(36.619)
Bağlı ortaklık paylarındaki değişim		(71.925)	-
Yeni alınan banka kredileri		490.536	250.537
Çıkarılan tahviller		100.000	-
Ödenen banka kredileri		(114.985)	(64.459)
Taahhütlere sağlanan kredilerdeki değişim		-	20.839
Müşterek yönetime tabi ortaklıkların diğer ortağından alacaklardaki değişim		10.890	(8.892)
Müşterek yönetime tabi ortaklıkların diğer ortağına borçlardaki değişim		30.335	(6.970)
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlardaki değişim		20.177	(3.731)
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklardaki değişim		(8.780)	7.499
Finansal kiralama geri ödemeleri		(499)	(114)
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		-	(97)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit		391.764	201.282
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ ARTIŞ / (AZALIŞ)		29.454	(10.225)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	64.785	77.789
Döviz kurundaki değişimlerin yabancı para nakit üzerindeki etkisi		10.210	(2.779)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	104.449	64.785

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("Şirket") 2 Haziran 2006 tarihinde Ankara'da kurulmuştur. Şirket'in kayıtlı adresi Refik Belendir Sok. No: 110/4 Yukarı Ayrancı Çankaya/Ankara, Türkiye'dir.

Şirket'in ana ortağı olan Rönesans Holding A.Ş. ("Rönesans Holding") esas kontrolü elinde tutan taraftır. Hisselerin geri kalan kısmı Ilıcak Ailesi'nin fertleri ile yine Ilıcak Ailesi tarafından kontrol edilen bir şirket olan Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti.'ne aittir. Ortaklık yapısının detayları Not 22'de verilmiştir. Erman Ilıcak ve Ilıcak ailesinin diğer üyeleri bundan sonra "Ilıcak Ailesi" olarak anılacaktır.

Şirket'in, bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") ana faaliyet konusu, alışveriş merkezi, ofis binası ve diğer ticari gayrimenkul projeleri geliştirmektir.

Grup'un 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla personel sayısı 366'dır (31 Aralık 2010: 288).

Şirket'in bağlı ortaklıkları, merkezi, ana faaliyet konuları ve coğrafi bölgeleri aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklık ünvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Akatlar Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Akatlar	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Akaretler Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Akaretler	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Balmumcu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Balmumcu	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Beykoz	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Bostancı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Desna	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Esentepe	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Feriköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Florya	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kalamış Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	Kalamış	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Kavacık	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Kurtköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Marata Gayrimenkul Yatırım İşletme A.Ş.	Marata Gayrimenkul	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mecidiyeköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Mecidiyeköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel4	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Pendik Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Pendik	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Bağlı ortaklık ünvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Rönesans Yönetim A.Ş.	ROY	Türkiye, Ankara	Varlık Yönetimi	Türkiye
Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Tarabya	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Volga Vip Turizm Yatırım İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	Volga VIP	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Aura OOO	Aura	Rusya,Novosibirsk	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Aura PM OOO	Aura PM	Rusya,Novosibirsk	Varlık Yönetimi	Rusya
Desna Development OOO	Desna Development	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Forum OOO	Desna Forum	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş. St.Petersburg Şubesi	Desna Branch	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Global OOO	Desna Global	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Investment OOO	Desna Investment	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Moskovsky OOO	Desna Moskovsky	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Neva OOO	Desna Neva	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna North West OOO	Desna North West	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Prestige OOO	Desna Prestige	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Property Management OOO	Desna Property Management	Rusya, St.Petersburg	Varlık Yönetimi	Rusya
Desna Real Estate OOO	Desna Real Estate	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna St.Petersburg OOO	Desna STP	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Mercator OOO	Mercator	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Rialren ZAO	Rialren	Rusya, Moskova	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Rialren Invest ZAO	Rialren Invest	Rusya, Moskova	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Regent Hall OOO	Regent Hall	Rusya, St.Petersburg	Varlık Yönetimi	Rusya
Renaissance Development ZAO	Renaissance Development Moscow	Rusya, Moskova	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Renaissance Business Service OOO	Renaissance Business Services	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Mendon Ltd.	Mendon	İrlanda, Dublin	Yatırım	Avrupa
Whitestone Investments Limited	Whitesone	İrlanda, Dublin	Yatırım	Avrupa
Redcons BV	Redcons	Hollanda, Breda	Yatırım	Avrupa
Surgut PM OOO	Surgut	Rusya, Moskova	Varlık Yönetimi	Rusya
Ukrea Finance BV	Ukrea Finance	Hollanda, Breda	Yatırım	Avrupa
YarRen Invest OOO	YarRen Invest	Rusya, Moskova	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
YarRen Prestige OOO	YarRen Prestige	Rusya, Moskova	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar:

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıkları, merkezi, ana faaliyet konuları ve coğrafi bölgeleri aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi ortaklık ünvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Açım Çimento Sanayi A.Ş.	Açım	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Dragos Gayrimenkul Yatırım Yönetim ve İnşaat A.Ş.	Dragos	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Göksu	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş. (*)	Mel2	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş. (*)	Mel3	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kozyatağı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kozzy Gayrimenkul Yatırım Yönetim ve İnşaat A.Ş.	Kozzy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Ren Holding BV	Ren Holding	Hollanda, Breda	Yatırım	Avrupa
SibStroyInvest OOO	SibStroyInvest	Rusya, Moskova	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya

(*) Grup, 2011 yılı içerisinde Mel2 ve Mel3 şirket hisselerinin %99,99'unu satın almıştır. Grup yönetimi aynı yıl içerisinde bu şirketlere ait hisselerinin %50'sini elden çıkarma kararı almıştır.

İştirakler:

Şirket'in iştiraklerinin merkezi, ana faaliyet konuları ve coğrafi bölgeleri aşağıdaki gibidir:

İştirak ünvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Zeugma Alışveriş Merkezi A.Ş.	Zeugma	Türkiye, Gaziantep	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 19 Mart 2012 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıklar ise muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını faaliyette bulundukları ülkelerin para birimleri cinsinden ve o ülkelerin mevzuatına uygun olarak hazırlamaktadırlar.

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”), Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Seri: XI, No:29 sayılı Tebliği”) ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliği, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliği ile birlikte Seri: XI, No: 25 “Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği” yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na (“UMS/UFRS”) göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS’ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2499 sayılı Kanun’un Ek 1. Maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu(“Kurum”) kurulmuştur. Bu Kanun Hükmünde Kararname’nin Geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu nedenle, söz konusu durum, raporlama tarihi itibarıyla, bu finansal tablo dipnotunda açıklanan ‘Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri’nde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Konsolide finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve bazı finansal araçların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Raporlama para birimi

Konsolide finansal tabloların amacı nedeniyle, Grup’un konsolide finansal pozisyonu ve faaliyet sonucu Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.

Grup’un konsolide finansal pozisyonu ve faaliyet sonucu aşağıdaki işlemlerle Türk Lirası’na çevrilmiştir:

- (a) Varlıklar ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar ile çevrilmiştir;
- (b) Gelir ve giderler işlem tarihindeki kurla çevrilmiştir (ortalama dönem kuru kullanılarak); ve
- (c) Oluşan tüm farklar “yabancı para çevrim farkı” altında özkaynaklarda ayrı bir unsur olarak belirtilmiştir.

Fonksiyonel para birimi

Grup’taki her şirket kendi fonksiyonel para birimini kendisi belirlemektedir ve her şirketin finansal tablolarındaki hesaplar bu birimle ölçülmektedir.

Şirket’in kurulu olduğu ülke para birimi Türk Lirası olmasına rağmen, bu raporun amacına uygun olarak, Grup bünyesindeki her şirket fonksiyonel para birimini kendisi belirlemektedir. Türk Lirası, Rus Rublesi ve Avro, Şirket işlemlerinde büyük ölçüde kullanılmakta olup, Grup’un operasyonları üzerinde önemli ölçüde etkileri bulunmaktadır ve Grup’la ilişkili temel konu ve durumların ekonomik özünü yansıtmaktadır. Bu nedenle, Grup şirketleri genellikle Türk Lirası’nı, Rus Rublesi’ni ve Avro’yu fonksiyonel para birimi olarak kullanmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Kullanılan Para Birimi (devamı)

Fonksiyonel para birimi (devamı):

Yabancı para cinsinden işlemler başlangıçta işlem tarihindeki fonksiyonel para biriminin kurundan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak, parasal olmayan kalemler ve özkaynak bakiyeleri ise (gelir ve giderler hariç) ilk alım tarihinde geçerli döviz kurları kullanılarak çevrilir.

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tabloların hazırlandığı döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
TL-Ruble	17,20	19,49
ABD Doları-TL	1,89	1,55
Avro-TL	2,44	2,05

Türk Lirası dışındaki diğer yabancı para cinsinden oluşan varlıkların ve yükümlülüklerin konsolide finansal tabloların raporlanması için Türk Lirası'na çevrilmesi Grup'un bu varlıkları ve yükümlülükleri, Türk Lirası olarak elde edeceğini veya yerine getireceğini ifade etmemektedir. Aynı şekilde, bu durum Grup'un hissedarlarına aynı oranda Türk Lirası olarak sermaye veya genel yedeklerden herhangi bir tutar ödeyeceği veya kazandıracağı anlamına da gelmemektedir.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar:

Konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen ya da müşterek kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Dönem içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, toplam kapsamlı gelir 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 işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler 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 değer toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bağlı ortaklığın varlıkların gerçeğe uygun değer ile veya yeniden değerlendirilmiş tutarları ile değerlendirilmesi ve buna ilişkin birikmiş kazancın/zararın diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmesi ve özkaynakta toplanması durumunda, diğer kapsamlı gelir içinde önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili UFRS standartları uyarınca, gelir tablosuna aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, UMS 39 *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 VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı):

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamına dahil edilen bağlı ortaklıklar aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Akatlar	99,99	-	99,99	-
Akaretler	99,99	-	99,99	-
Balmumcu	99,99	99,99	99,99	99,99
Beykoz	99,99	99,99	99,99	99,99
Bostancı	99,97	99,97	99,97	99,97
Desna	99,99	89,04	99,99	89,04
Esentepe	99,99	99,99	99,99	99,99
Feriköy	99,00	99,00	99,00	99,00
Florya	99,99	99,99	99,99	99,99
Kalamış	99,99	89,03	100,00	100,00
Kavacık	99,48	99,48	99,48	99,48
Kurtköy	99,99	99,99	99,99	99,99
Marata Gayrimenkul	99,99	89,04	100,00	100,00
Mecidiyeköy	99,99	99,99	99,99	99,99
Mel-4 ⁽³⁾	99,99	-	99,99	-
Pendik	98,46	98,46	98,46	98,46
ROY	99,90	99,90	99,90	99,90
Tarabya	99,99	99,99	99,99	99,99
Volga VIP	99,00	96,00	99,00	96,00
Aura	99,89	88,95	100,00	100,00
Aura PM	99,89	88,95	100,00	100,00
Desna Development	99,99	89,04	100,00	100,00
Desna Forum	99,99	88,15	100,00	99,00
Desna Branch	99,99	89,04	100,00	100,00
Desna Global	99,99	89,04	100,00	100,00
Desna Investment	99,99	89,04	100,00	100,00
Desna Moskovsky ⁽¹⁾	99,99	89,04	100,00	100,00
Desna Neva	99,99	89,04	100,00	100,00
Desna North West	99,99	89,04	100,00	100,00
Desna Prestige	99,99	88,15	100,00	99,00
Desna Property Management	99,99	89,04	100,00	100,00
Desna Real Estate	99,99	89,04	100,00	100,00
Desna STP	99,99	89,04	100,00	100,00
Mercator	99,99	89,04	100,00	100,00
Rialren	94,99	80,14	95,00	90,00
Rialren Invest ⁽⁴⁾	99,89	44,47	100,00	50,00
Regent Hall	99,99	89,04	100,00	100,00
Renaissance Development Moscow	99,89	88,95	100,00	99,90
Renaissance Business Services	99,99	89,04	100,00	100,00
Renaissance Property Management ⁽²⁾	-	88,15	-	99,00
Mendon	99,99	89,04	100,00	100,00
Whitestone	99,99	89,04	100,00	100,00
Redcons	99,99	89,04	100,00	100,00
Surgut ⁽⁵⁾	99,89	-	100,00	-
Ukrea Finance	99,99	89,04	100,00	100,00
YarRen Invest ⁽⁵⁾	99,89	-	100,00	-
YarRen Prestige ⁽⁵⁾	99,89	-	100,00	-

⁽¹⁾ Renaissance Property Management'ın ünvanı 2010 yılında Desna Moskovsky olarak değiştirilmiştir. Renaissance Property Management OOO ünvanı ile 2010 yılında yeni bir şirket kurulmuştur.

⁽²⁾ 2011 yılı içerisinde satılmıştır.

⁽³⁾ 2011 yılı içerisinde satın alınmıştır.

⁽⁴⁾ 2011 yılı içerisinde %50 hissenin alımı sonrasında, müşterek yönetime tabi ortaklıktan çıkarılarak bağlı ortaklık olarak sınıflanmıştır.

⁽⁵⁾ 2011 yılı içerisinde kurulmuştur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

İştirakler:

Grup'un önemli derecede etkiye bulunduğu, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklıkların dışında kalan işletmelerdir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münteriden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır.

Ekteki konsolide finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, UFRS 5 standardı uyarınca satılmak üzere elde tutulan varlık olarak muhasebeleştirilenler dışında, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup'un iştirakteki payını (özünde Grup'un iştirakteki 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 iştirak adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

Satın alım bedelinin, iştirakin satın alınma tarihindeki kayıtlı belirlenebilir varlıklarının, yükümlülüklerinin ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinin üzerindeki kısmı şerefiye olarak kaydedilir. Şerefiye, yatırımın defter değerine dahil edilir ve yatırımın bir parçası olarak değer düşüklüğü açısından incelenir. İştirakin satın alınma tarihindeki kayıtlı tanımlanabilir varlıklarının, yükümlülüklerinin ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinin satın alım bedelini aşan kısmı yeniden değerlendirildikten sonra doğrudan gelir tablosuna kaydedilir.

UMS 39 standardında yer alan kurallar, Grup'un bir iştirakteki yatırımı ile ilgili bir değer düşüklüğü karşılığının muhasebeleştirilmesinin gerekli olup, olmadığını belirlemek amacıyla uygulanır. Değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda, iştirak yatırımının geri kazanılabilir tutarı (kullanım değeri ile gerçeğe uygun değerinden satış maliyetlerinin düşülmesi sonucu bulunan tutardan büyük olanı) ile defter değeri karşılaştırılarak yatırımın tüm defter değeri UMS 36'ya göre değer düşüklüğü açısından tek bir varlık gibi test edilir. İştirakteki yatırımın geri kazanılabilir tutarının sonradan artması durumunda, söz konusu değer düşüklüğü zararı UMS 36 uyarınca iptal edilir.

Grup, bir iştirakine ait hisselerin bir bölümünü satarak iştirak üzerindeki önemli etkiyi kaybettiğinde, kalan payını, gerçeğe uygun değerleriyle hesaplar. Kalan payın gerçeğe uygun değeri, TMS 39 uyarınca bir finansal varlık olarak başlangıçta muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer olarak kabul edilir. Gerçeğe uygun değer ile kayıtlı değer arasındaki fark kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Grup, iştirakteki yatırıma ilişkin daha önce diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirildiği tüm tutarları yatırım yapılan işletmenin varlık ya da borçlarını doğrudan elden çıkarması ile aynı esaslara uygun olarak muhasebeleştirir. Bu kapsamda iştirake ilişkin diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen tüm tutarlar, Grup'un iştiraki üzerindeki önemli etkiyi kaybetmesi durumunda özkaynaklardan kar/zarara aktarılır.

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

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen iştiraklerin detayı Not 14'de verilmiştir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardaki Paylar:

Müşterek yönetime tabi ortaklıklar, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Grup'un ve diğer tarafların oylarlığı ile kararını gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir.

Bir grup işletmesi, faaliyetlerini müşterek yönetime tabi ortaklıklar düzenlemeleri altında gerçekleştirdiğinde, Grup'un müşterek kontrol edilen işletmedeki varlık ve yükümlülüklerindeki payı, ilgili Grup işletmesinin finansal tablolarında kayda alınır ve içeriğine göre sınıflandırılır. Müşterek kontrol edilen varlıklardan kaynaklanan yükümlülük ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Müşterek kontrole tabi ortaklıkların varlıklarının kullanılmasından ya da söz konusu varlıkların satışından elde edilen gelirden Grup'a düşen pay ilgili ekonomik faydaların Grup'a akışının muhtemel olması ve tutarlarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi halinde kayda alınır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardaki Paylar (devamı):

Ayrı bir işletmenin kuruluşunu içeren müşterek yönetime tabi ortaklıklar düzenlemeleri, müşterek olarak kontrol edilen işletmeler olarak ifade edilirler. Grup, ekteki konsolide finansal tablolarda müşterek kontrol edilen işletmelerdeki paylarını, UFRS 5 standardı uyarınca satılmak üzere elde tutulan varlık olarak muhasebeleştirilenler haricinde, oransal konsolidasyon yöntemi kullanarak muhasebeleştirmiştir. Grup'un müşterek olarak kontrol edilen işletmelerindeki varlık, yükümlülük ve gelir ve giderlerindeki payı konsolide finansal tablolarda eşdeğer kalemler ile bire bir birleştirilir.

Müşterek kontrol edilen bir işletmedeki Grup payının satın alımından kaynaklanan şerefiyenin muhasebeleştirilmesinde, bağlı ortaklık alımından kaynaklanan şerefiye için uygulanan muhasebe politikası uygulanır (Not 2.5).

Grup ile Grup'un müşterek olarak kontrol ettiği işletmeleri arasındaki işlemler neticesinde oluşan gerçekleşmemiş kar ve zararlar, Grup'un müşterek yönetime tabi ortaklıktaki payı oranında elimine edilir.

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla müşterek yönetime tabi ortaklıkların detayı Not 4'te verilmiştir.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

(a) Grup'un sunum ve dipnot açıklamalarını etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar

UMS 1 (Değişiklikler) *Finansal Tablolar Sunumu (2010 yılında yayınlanan UFRS'lerde Yapılan İyileştirmeler'in bir kısmı olarak)*

UMS 1'e yapılan değişiklik, Grup'un diğer kapsamlı gelir kalemleri ile ilgili gerekli analizini özkaynak hareket tablosunda veya dipnotlarda verebileceğine açıklık getirmektedir. Cari yılda Grup, özkaynağın her kalemi için, bu analizleri konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlarda, özkaynak değişim tablosunda diğer kapsamlı gelirleri tek bir satır olarak göstermeyi seçmiştir.

(b) Grup'un finansal performansını ve/veya bilançosunu etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar

UMS 24 *İlişkili Taraflar ile İlgili Açıklamalar (2009)*

UMS 24 (2009) iki yönden değiştirilmiştir: (a) UMS 24 (2009) ilişkili tarafların tanımını değiştirmiş ve (b) UMS 24 (2009) devlet bağlantılı kuruluşlara bazı dipnotlar için kısmi istisna getirmiştir.

Şirket ve iştirakleri devlet bağlantılı kuruluş değildir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(c) 2011 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

UFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Birleşmeleri

2010 yılında yayınlanan *UFRS'lerde Yapılan İyileştirmeler*'in bir kısmı olarak, UFRS 3, kontrol gücü olmayan paylara satın alma tarihinde uygulanacak değerlendirme yöntemi tercihinin sadece mevcut sahiplik payları bulunan kontrol gücü olmayan paylar ve tasfiye halinde sahiplerine net varlık toplamı ile orantılı pay veren kontrol gücü olmayan payların olması halinde mümkün olduğuna açıklık getirmektedir. Başka Standartlar aksini öngörmediği sürece, geriye kalan bütün kontrol gücü olmayan paylar satın alma tarihindeki gerçeğe uygun değerleri ile ölçülür. Buna ek olarak, UFRS 3, şirketin çalışanlarının sahip olduğu hisse bazlı ödemeler konusunda yol göstermek amacıyla değiştirilmiştir. Değişiklikler, devir olan şirket çalışanlarının sahip olduğu ve yenisiyle değiştirilmemiş hisse bazlı ödemeler UFRS 2 *Hisse Bazlı Ödemeler*'in öngördüğü şekilde satın alma tarihinde değerlendirilmelidir ('piyasa bazlı ölçüm').

UMS 32 (Değişiklikler)
*Yeni Haklar İçeren İhraçların
Sınıflandırılması*

Değişiklikler, döviz cinsinden olan bazı ihraç edilen hakların özkaynağa dayalı finansal araç veya finansal borç olarak sınıflandırmasını öngörmektedir. Yapılan değişikliğe göre; herhangi bir para birimi cinsinden belirli bir tutar karşılığında işletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hak, opsiyon ya da teminatlar; işletmenin, bunları, özkaynağına dayalı ve aynı sınıftaki türev olmayan finansal araçlarını ellerinde bulunduranların tümüne oransal olarak sunması durumunda özkaynağına dayalı finansal araç niteliğindedir. UMS 32'ye yapılan değişiklikler öncesi, herhangi bir para birimi cinsinden belirli bir tutar karşılığında işletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hak, opsiyon ya da teminatlar türev işlem olarak muhasebeleştirilmekteydi. Değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması zorunludur.

Grup'un bu nitelikte enstrümanları olmadığı için, bu değişikliklerin uygulanmasının Grup'un cari ve önceki yıllar finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

UFRYK 14 (Değişiklikler) Asgari Fonlama
Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi

UFRYK 14 plandan yapılan geri ödemeler veya plana gelecekte yapılacak katkılardan kaynaklanan indirimlerin UMS 19'un 58. paragrafı uyarınca ne zaman kullanılabilir olduğuna, asgari fonlama koşullarının gelecekte yapılacak katkılardan kaynaklanan indirimlerin kullanılabilirliğini nasıl etkileyebileceğine ve asgari fonlama koşullarının ne zaman bir yükümlülük doğurabileceğine değinmektedir. Değişiklikler şu anda peşin ödenen asgari fonlama gerekliliklerinin varlık olarak muhasebeleştirilmesine izin vermektedir. Değişikliklerin uygulanmasının Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(c) 2011 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRYK 19 (Değişiklikler) *Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi*

Bu Yorum bir finansal borcun ödenmesi amacıyla ihraç edilen özkaynağa dayalı finansal araçların nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini düzenlemektedir. UFRYK 19 gereği, bu koşullar altında çıkarılan özkaynağa dayalı finansal araçlar gerçeğe uygun değerleri ile ölçülür ve ödenen finansal borcun defter değeri ile ödenen tutar arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Grup'un bu nitelikte işlemleri olmadığı için UFRYK 19'un uygulanmasının Grup'un cari ve önceki yıllar finansal tablolarına etkisi olmamıştır.

2010, Yıllık İyileştirmeler

(a) ve (b) bölümlerinde daha önce belirtilen UFRS 3 ve UMS 1'e yapılan değişiklikler haricinde, 2010 yılında yayımlanan UFRS'lerde yapılan değişiklikler ve yorumların Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

(d) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Sunum – Finansal Varlıkların Transferi; Finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesi</i>
UFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
UFRS 10	<i>Konsolide Finansal Tablolar</i>
UFRS 11	<i>Müşterek Anlaşmalar</i>
UFRS 12	<i>Diğer İşletmelerdeki Paylara ilişkin Açıklamalar</i>
UFRS 13	<i>Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri</i>
UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu</i>
UMS 12 (Değişiklikler)	<i>Ertelenmiş Vergi – Mevcut Aktiflerin Geri Kazanımı</i>
UMS 19 (2011)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar</i>
UMS 27 (2011)	<i>Bireysel Finansal Tablolar</i>
UMS 28 (2011)	<i>İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar</i>
UFRYK 20	<i>Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri</i>
UMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Araçlar: Sunum - Finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesi</i>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(d) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRS 7’de yapılan değişiklikler, finansal varlıkların transferine ilişkin dipnot açıklamalarını arttırmayı amaçlamıştır. UFRS 7’ye yapılan değişiklikler finansal varlıkların transferini içeren işlemlere ilişkin ek dipnot yükümlülükleri getirmektedir. Bu değişiklikler bir finansal varlık transfer edildiği halde transfer edenin hala o varlık üzerinde etkisini bir miktar sürdürdüğünde maruz kalınan riskleri daha şeffaf olarak ortaya koyabilmek adına düzenlenmiştir. Bu değişiklikler ayrıca finansal varlık transferlerinin döneme eşit olarak yayılmadığı durumlarda ek açıklamalar gerektirmektedir.

Grup yönetimi UFRS 7’ye yapılan bu değişikliklerin Grup’un dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını düşünmektedir. Fakat gelecek dönemlerde Grup diğer türlerde finansal varlık transferi işlemleri yaparsa, bu transferlere ilişkin verilecek dipnotlar etkilenebilecektir.

UFRS 7’ye yapılan değişiklikler, işletmenin, netleştirmeye ilişkin haklar ve netleştirmeye ilişkin uygulanabilir ana sözleşme veya benzer düzenlemelere tabi olan finansal araçlarla ilgili dipnotlarda açıklama yapmasını gerektirir. Yeni dipnot açıklamaları, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan ara dönem veya mali dönemlerden itibaren sunulmalıdır.

Kasım 2009’da yayınlanan UFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010’da değişiklik yapılan UFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

UFRS 9’un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- TFRS 9, TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardı kapsamında kayıtlara alınan tüm varlıkların, ilk muhasebeleştirmeden sonra, itfa edilmiş maliyet veya gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmesini gerektirir. Belirli bir biçimde, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulan ve belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açan borçlanma araçları yatırımları genellikle sonraki dönemlerde itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülürler. Bunun dışındaki tüm borçlanma araçları ve özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar, sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.
- TFRS 9’un finansal borçların sınıflandırılması ve ölçümü üzerine olan en önemli etkisi, finansal borcun (gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak tanımlanmış borçlar) kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. TFRS 9 uyarınca, finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve söz konusu borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarı, tanımlanan borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin muhasebeleştirme yönteminin, kâr veya zararda yanlış muhasebe eşleşmesi yaratmadıkça ya da artırmadıkça, diğer kapsamlı gelirden sunulur. Finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen tutarı, sonradan kâr veya zarara sınıflandırılmaz. Halbuki TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan borçlara ilişkin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen tüm değişim tutarı kâr veya zararda sunulmaktaydı.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(d) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 9'da yapılan değişiklik ile TFRS 9'un 2009 ve 2010 versiyonlarının uygulama tarihi 1 Ocak 2015 veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler olarak ertelemiştir. Değişiklik öncesi, TFRS 9'un uygulama tarihi 1 Ocak 2013 veya sonrasında başlayan mali dönemler olarak belirlenmişti. Değişiklik, erken uygulama seçeneğine izin vermeye devam etmektedir. Ayrıca değişiklik, TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler, Hatalar" ve TFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar"daki mevcut karşılaştırmalı geçiş dipnot sunumuna ilişkin hükümlerini güncellemiştir. Karşılaştırmalı olarak sunulan finansal tabloların yeniden düzenlenmesi yerine, işletmeler, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardından, TFRS 9'a geçişlerde güncelleştirilmiş dipnot sunum açıklamalarını, işletmenin TFRS 9'u uygulama tarihine ve önceki dönem finansal tablolarını yeniden düzenlemeyi seçmesine bağlı olarak, yapabilirler veya yapmak zorundadırlar.

Grup yönetimi TFRS 9'un, Grup'un konsolide finansal tablolarında, 1 Ocak 2015 sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanacağını tahmin etmekte ve TFRS 9 uygulamasının Grup'un finansal varlık ve yükümlülükleri (örneğin; mevcut durumda satılmaya hazır finansal olarak sınıflanmış olan borçlanma araçlarının, sonraki raporlama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden değerlendirilmesi ve değerlendirme farklarının gelir tablosuna kaydedilmesi gerekebilir) üzerinde önemli derecede etkisi olabilir. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanuncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir.

Mayıs 2011'de konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili olarak UFRS 10, UFRS 11, UFRS 12, UMS 27 (2011) ve UMS 28 (2011) olmak üzere beş standart yayınlanmıştır.

Bu beş standardın getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 10, UMS 27 "Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar" standardının konsolide finansal tablolar ile ilgili kısmının yerine getirilmiştir. UFRS 10'un yayımlanmasıyla UFRYK 12 "Konsolidasyon – Özel Amaçlı İşletmeler" yorumu da yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 10'a göre konsolidasyon için tek bir esas vardır, kontrol. Ayrıca UFRS 10, üç unsuru içerecek şekilde kontrolü yeniden tanımlamaktadır: (a) yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahip olması (b) yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kalması veya bu getirilerde hak sahibi olması (c) elde edeceği getirilerin miktarını etkileyebilmek için yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkânına sahip olması. Farklı örnekleri içerecek şekilde UFRS 10'nun ekinde uygulama rehberi de bulunmaktadır.

UFRS 11, UMS 31 "İş Ortaklıklarındaki Paylar" standardının yerine getirilmiştir. UFRS 11, iki veya daha fazla tarafın müşterek kontrolü olduğu müşterek anlaşmaların nasıl sınıflanması gerektiğini açıklamaktadır. UFRS 11'in yayımlanması ile UFRYK 13 "Müştereken Kontrol Edilen İşletmeler - Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları" yorumu yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalar, tarafların anlaşma üzerinde sahip oldukları hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı şeklinde sınıflandırılır. Buna karşın UMS 31 kapsamında üç çeşit müşterek anlaşma bulunmaktadır: müştereken kontrol edilen işletmeler, müştereken kontrol edilen varlıklar, müştereken kontrol edilen faaliyetler.

Buna ek olarak, UFRS 11 kapsamındaki iş ortaklıklarının özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmesi gerekirken, UMS 31 kapsamındaki birlikte kontrol edilen ortaklıklar ya özkaynak yöntemiyle ya da oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilebilmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(d) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRS 12 dipnot sunumuna ilişkin bir standart olup bağlı ortaklıkları, müşterek anlaşmaları, iştirakleri ve/veya konsolide edilmeyen yapısal şirketleri olan işletmeler için geçerlidir. UFRS 12'ye göre verilmesi gereken dipnot açıklamaları genel olarak yürürlükteki standartlara göre çok daha kapsamlıdır.

Bu beş standart 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Erken uygulama opsiyonu ancak bu beş standardın aynı anda uygulanması şartıyla mümkündür.

Grup yönetimi yukarıda anlatılan beş standardın 1 Ocak 2013 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolarında uygulanacağını düşünmektedir. Bu beş standardın uygulanmasının konsolide finansal tablolar üzerinde önemli etkisi olabilir. UFRS 10'un uygulanması sonucunda Grup şu andaki bağlı ortaklıklarından bazılarını konsolidasyondan çıkarabilir veya daha önce konsolide etmediği yatırımlarını konsolidasyona dahil edebilir. UFRS 11'in uygulanması sonucunda, şu anda oransal konsolidasyon kullanılarak muhasebeleştirilen Grup'un müştereken kontrol edilen işletmesinin muhasebeleştirilmesinde değişiklikler olabilir. UFRS 11 kapsamında müştereken kontrol edilen işletme, tarafların anlaşma üzerinde sahip oldukları hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı şeklinde sınıflandırılabilir. Halihazırda Grup yönetimi bu standartların uygulanmasının konsolide finansal tablolar üzerinde yaratacağı etkiyi detaylı olarak değerlendirmemiştir.

UFRS 13, gerçeğe uygun değer ölçümü ve bununla ilgili verilmesi gereken notları içeren rehber niteliğinde tek bir kaynak olacaktır. Standart, gerçeğe uygun değer tanımını yapar, gerçeğe uygun değer ölçümüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. UFRS 13'ün kapsamı geniştir; finansal kalemler ve UFRS'de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, UFRS 13'ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Örneğin, şu anda UFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar" standardının açıklama gerekliliği olan ve sadece finansal araçlar için istenen üç-seviye gerçeğe uygun değer hiyerarşisine dayanan niteliksel ve niceliksel açıklamalar, UFRS 13 kapsamındaki bütün varlıklar ve yükümlülükler için zorunlu hale gelecektir.

UFRS 13 erken uygulama opsiyonu ile birlikte, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

Yönetim, UFRS 13'ün Grup'un konsolide finansal tablolarında 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren uygulanacağını, bu yeni standardın uygulanmasının finansal tabloları etkileyebileceğini ve finansal tablolarla ilgili daha kapsamlı dipnotların verilmesine neden olacağını tahmin etmektedir.

UMS 1'e yapılan değişiklikler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirlerin ya tek bir tablo halinde ya da birbirini izleyen iki tablo halinde sunulması opsiyonunu devam ettirmektedir. Ancak, UMS 1'e yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir bölümünde ilave dipnotlar gerektirmektedir. Buna göre diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler. Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacaktır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(d) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UMS 1'e yapılan değişiklikler 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Buna göre, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu, değişiklikler gelecek muhasebe dönemlerinde uygulandığında değiştirilecektir.

UMS 12'e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Yönetim, UMS 12'ye yapılan değişikliklerin gelecek muhasebe dönemlerinde uygulanmasının, Grup'un defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin olarak geçmiş dönemlerdeki ertelenmiş vergi yükümlülükleri tutarında düzeltme gerektireceğini tahmin etmektedir. Ancak, yönetim bu değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece UMS 19'un önceki versiyonunda izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, konsolide bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

UMS 19'a yapılan değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerli olup bazı istisnalar dışında geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Yönetim, UMS 19'a yapılan değişikliklerin Grup'un konsolide finansal tablolarında 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren uygulanacağını, bu yeni standardın uygulanmasının finansal tablolarındaki tanımlanmış fayda planlarını etkileyebileceğini tahmin etmektedir. Ancak, yönetim bu değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

19 Ekim 2011 tarihinde UMSK yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki hafriyat maliyetlerinin muhasebeleştirilmesine açıklık getiren UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri yorumunu yayınlamıştır. Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Yorum 1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

UMS 32'ye yapılan değişiklikler ile netleştirme kuralları ile ilgili mevcut uygulama hususlarına açıklık getirmek ve mevcut uygulamalardaki farklılıkları azaltmak amaçlanmaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanmış 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 yöntemle göre muhasebeleştirilir.

Elektrik, su ve ortak alan giderleri yansıtırma 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 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, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiğinde muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları 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,
- İşlemle 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 sözleşmenin yetkili kurum tarafından onaylanması üzerine gerçekleşmiş kabul edilir.

Temettü ve faiz geliri

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

İnşaat sözleşmeleri

Grup, inşaat sözleşmelerine ilişkin hasılat ve maliyet tutarının saptanması için "tamamlanma oranı metodu"nu kullanır.

İnşaat sözleşmelerine ilişkin sonuçların güvenilir olarak tahmin edilememesi durumunda sözleşmeden elde edilecek gelir, gerçekleştirilen sözleşme giderlerinin tazmin edilebilir kısmı kadar muhasebeleştirilir. Sözleşme giderleri oluştuğunda muhasebeleştirilir.

Sözleşme hasılatı, inşaat sözleşmelerinin neticesinin güvenilir olarak tahmin edilebildiği ve sözleşmenin kar getirmesinin muhtemel olduğu durumlarda sözleşme dönemi boyunca muhasebeleştirilir. Toplam sözleşme giderlerinin toplam sözleşme hasılatını aşmasının muhtemel olduğu durumlarda, beklenen zarar derhal gider olarak muhasebeleştirilir. Sözleşmelerdeki değişiklikler, talep edilen ödemeler ve teşvik ödemeleri müşterinin kabul ettiği oranda ve güvenilir olarak ölçülebildikleri sürece sözleşme gelirlerine ilave edilir.

Grup, ilgili döneme ait muhasebeleştirilecek olan uygun hasılat tutarının saptanması için "tamamlanma oranı metodu"nu kullanır. Tamamlanma aşaması her bir sözleşme için tahmin edilen toplam maliyetlerin yüzdesi olarak bilanço tarihine kadar olan süre içinde oluşan sözleşme giderlerine göre ölçülür. Sözleşme kapsamındaki geleceğe ilişkin bir faaliyetle ilgili olarak dönem içinde oluşan harcamalar tamamlanma aşamasının belirlenmesinde sözleşme giderlerine dahil edilmez. Bunlar niteliklerine bağlı olarak stoklar, avanslar veya diğer varlıklar olarak muhasebeleştirilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir 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 gerçekleştirilebilir değerden (daha az olanından) muhasebeleştirilmektedir.

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

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş 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.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

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 konsolide gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan oluşmaktadır. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, 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.

Satın alınan bilgisayar yazılım lisansları defter değerinden gösterilmektedir ve yazılımı satın alma sırasında ve satın alınımından kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan dolaysız maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre amortismanına tabi tutulur.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde konsolide gelir tablosuna dahil edilirler.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, genellikle altıncı ve onikinci ay sonlarında Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından, üçüncü ve dokuzuncu ay sonlarında ise Grup tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre belirlenir. Uluslararası Değerleme Standartları'na 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde konsolide gelir tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Operasyonel kiralama işlemine konu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirildiğinde, ilk işlem değeri, işlemin finansal kiralama olması durumunda muhasebeleşecek ilgili yükümlülük (asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri) ve faiz giderini kapsamaktadır (Not 15).

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.

Grup'un yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, genellikle altıncı ve onikinci ay sonlarında Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından, üçüncü ve dokuzuncu ay sonlarında ise Grup tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre belirlenir. Uluslararası Değerleme Standartları'na 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.

Tahviller

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 dahi edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici finansal yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde konsolide gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Kiralama - kiralayan durumunda Grup

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemeleri olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplamasını sağlar. Finansal giderlerin, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü konsolide gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira borçları, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

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 oluştukları anda gider olarak muhasebeleştirilir.

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

- Ertelenmiş vergi varlıkları ya da yükümlülükleri veya çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin varlık ya da yükümlülükler, sırasıyla, UMS 12 *Gelir Vergisi* ve UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standartları uyarınca hesaplanarak, muhasebeleştirilir;
- 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 UFRS 2 *Hisse Bazlı Ödeme Anlaşmaları* standardı uyarınca muhasebeleştirilir; ve
- UFRS 5 *Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler* standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan varlıklar (ya da elden çıkarma grupları) UFRS 5'de belirtilen kurallara göre muhasebeleştirilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İşletme Birleşmeleri (devamı)

Şerefiye, satın alım için transfer edilen bedelin, satın alınan işletmedeki varsa kontrol gücü olmayan payların ve, varsa, aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde edinen işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak paylarının gerçeğe uygun değeri toplamının, satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarını aşan tutar olarak hesaplanır. Yeniden değerlendirme sonrasında satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarının, devredilen satın alma bedelinin, satın alınan işletmedeki kontrol gücü olmayan payların ve, varsa, satın alma öncesinde satın alınan işletmedeki payların gerçeğe uygun değeri toplamını aşması durumunda, bu tutar pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kazanç olarak doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir.

Hissedar paylarını temsil eden ve sahiplerine tasfiye durumunda işletmenin net varlıklarının belli bir oranda pay hakkını veren kontrol gücü olmayan paylar, ilk olarak ya gerçeğe uygun değerleri üzerinden ya da satın alınan işletmenin tanımlanabilir net varlıklarının kontrol gücü olmayan paylar oranında muhasebeleştirilen tutarları üzerinden ölçülür. Ölçüm esası, her bir işleme göre belirlenir. Diğer kontrol gücü olmayan pay türleri gerçeğe uygun değere göre ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir başka UFRS standardında belirtilen yöntemler uyarınca ölçülür.

Bir işletme birleşmesinde Grup tarafından transfer edilen bedelin, koşullu bedeli de içerdiği durumlarda, koşullu bedel satın alım tarihindeki gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülür ve işletme birleşmesinde transfer edilen bedele dahil edilir. Ölçme dönemi içerisinde ortaya çıkan ek bilgilerin sonucunda koşullu bedelin gerçeğe uygun değerinde düzeltme yapılması gerekiyorsa, bu düzeltme şerefiyeden geçmişe dönük olarak düzeltilir. Ölçme dönemi, birleşme tarihinden sonraki, edinen işletmenin işletme birleşmesinde muhasebeleştirdiği geçici tutarları düzeltebildiği dönemdir. Bu dönem satın alım tarihinden itibaren 1 yıldan fazla olamaz.

Ölçme dönemi düzeltmeleri olarak nitelendirilmeyen koşullu bedelin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler için uygulanan sonraki muhasebeleştirme işlemleri, koşullu bedel için yapılan sınıflandırma şekline göre değişir. Özkaynak olarak sınıflandırılmış koşullu bedel yeniden ölçülmez ve buna ilişkin sonradan yapılan ödeme, özkaynak içerisinde muhasebeleştirilir. Varlık ya da borç olarak sınıflandırılan koşullu bedelin Finansal araç niteliğinde olması ve UMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm* standardı kapsamında bulunması durumunda, söz konusu koşullu bedel gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve değişiklikten kaynaklanan kazanç ya da kayıp, kâr veya zararda ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. UMS 39 kapsamında olmayanlar ise, UMS 37 *Karşılıklar* veya diğer uygun UFRS'ler uyarınca 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.

1 Ocak 2010 tarihi öncesinde oluşan işletme birleşmeleri, UFRS 3'ün önceki versiyonunda belirlenen muhasebe kuralları uyarınca muhasebeleştirilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İşletme Birleşmeleri (devamı)

Ortak kontrol altında bulunan kuruluşları içeren işletme birleşmeleri

Ortak kontrol altındaki teşebbüs veya işletmeleri içeren iş birleşmeleri UFRS 3'ün kapsamı dışındadır. Bu işletme birleşmeleri, birleşen şirketlerin veya işletmelerin birleşme öncesinde veya sonrasında aynı taraf veya taraflar tarafından kontrol ediliyor olmasını ve kontrolün geçici olmadığını ifade etmektedir. Grup, ortak kontrole tabi işletmelerin net aktiflerinin transferi ile ilgili Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu'nun ("UMSK") yorumu bulunmadığı durumlarda, UMS 8 – *Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar* (10-12) ve Amerika Birleşik Devletleri genel kabul görmüş muhasebe standartlarını uygulamayı seçmiştir.

Grup yukarıdaki açıklamaya uygun olarak, alınan varlıklar ve yükümlülükleri, kontrol eden taraf olan (İlcak Ailesi) tarafından katılan satın alma maliyetiyle hesaplamış ve muhasebeleştirmiştir. İlcak Ailesi bu şirketlerdeki kontrol gücünü çeşitli tarihlerde Grup'a devretmiştir. Buna göre, Grup, ilgili tarihlerde oluşan İlcak Ailesi'nin satın alma maliyetlerini kullanmıştır. Devredilen şirketlerin özkaynak kalemleri (ya da net varlıkları) Grup'un özkaynakları altında "ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin etkisi" olarak gösterilmektedir. İlcak Ailesi tarafından kontrol gücünün elde edildiği tarihten itibaren, bu şirketlerin Grup'a transfer tarihine kadar olan sermaye artışları, Grup'a yapılan sermaye ödemesi olarak muhasebeleştirilmiş ve özkaynaklar altında "ortak kontrole tabi işletmelerin sermaye ihracı" olarak gösterilmiştir. Grup tarafından transfer edilen şirketlere ilişkin İlcak Ailesi'ne yapılan ödemeler de aynı kalem içerisinde gösterilmiştir.

Tüm grup içi işlemlerin, varlıklar, yükümlülükler, hasılat ve satışların maliyetleri ve başlangıç dönemindeki geçmiş yıllar karları üzerindeki etkisi elimine edilmiştir.

Şerefiye

Satın alım işleminde oluşan şerefiye tutarı, varsa, değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonra satın alım tarihindeki maliyet değeriyle değerlendirilir. Değer düşüklüğü testi için, şerefiye Grup'un birleşmenin getirdiği sinerjiden fayda sağlamayı bekleyen nakit üreten birimlerine (ya da nakit üreten birim gruplarına) dağıtılır.

Şerefiyenin tahsis edildiği nakit üreten birimi, her yıl değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Birimin değer düşüklüğüne uğradığını gösteren belirtilerin olması durumunda ise değer düşüklüğü testi daha sık yapılır. Nakit üreten birimin geri kazanılabilir tutarı defter değerinden düşük ise, değer düşüklüğü karşılığı ilk olarak birime tahsis edilen şerefiyeden ayrılır, ardından birim içindeki varlıkların defter değeri düşürülür. Şerefiye için ayrılan değer düşüklüğü karşılığı, doğrudan konsolide kapsamlı gelir tablosundaki kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Şerefiye değer düşüklüğü karşılığı sonraki dönemlerde iptal edilmez.

İlgili nakit üreten birimin satışı sırasında, şerefiye için belirlenen tutar, satış işleminde kar/zararın hesaplamasına dahil edilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur değişiminin etkileri

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

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (fonksiyonel para birimi dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Grup'un yabancı faaliyetlerindeki varlık ve yükümlülükler, konsolide finansal tablolarda bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL cinsinden ifade edilir. Gelir ve gider kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği tarihteki kurların kullanılması gereken dönem içerisindeki döviz kurlarında önemli bir dalgalanma olmadığı takdirde (önemli dalgalanma olması halinde, işlem tarihindeki kurlar kullanılır), dönem içerisindeki ortalama kurlar kullanılarak çevrilir. Oluşan kur farkı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynağın ayrı bir bileşeninde biriktirilir.

Yurtdışındaki işletmenin elden çıkarılmasında, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmiş ve özkaynağın ayrı bir bileşeninde biriktirilmiş söz konusu işletmeye ait birikmiş kur farkları, elden çıkarmadan kaynaklanan kazanç veya kayıp muhasebeleştirildiğinde, özkaynaktan kar veya zarara aktararak (yeniden sınıflandırmaya ilişkin bir düzeltme olarak) yeniden sınıflandırılır.

Yurtdışında bir işletmesi olan bir bağlı ortaklığın kısmen elden çıkarılmasında işletme, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen birikmiş kur farklarının oransal payını, söz konusu yurtdışı işletmedeki kontrol gücü olmayan paylarla yeniden ilişkilendirebilir. Yurtdışındaki işletmenin diğer herhangi bir elden çıkarımında işletme, sadece diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen birikmiş kur farklarının oransal payını, kar veya zararda yeniden sınıflandırır.

Yurtdışındaki işletmenin iktisabında ortaya çıkan şerefiye ve yine bu iktisap sırasında aktif ve pasiflerin defter değerlerine yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmeleri, yurtdışındaki işletmenin aktif ve pasifleri olarak dikkate alınır. Bundan dolayı, yurtdışındaki işletmenin geçerli para birimi cinsinden ifade edilirler ve dönem sonu kurundan çevrilirler. Oluşan kur farkları özkaynak altında muhasebeleştirilir.

Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar

Duran varlıklar, ilgili varlıkların faaliyetlerde kullanımından ziyade satış işlemi vasıtasıyla geri kazanılabilir olduğu durumlarda, "satış amacıyla elde tutulan" olarak sınıflandırılır ve defter değerinin veya satışın tamamlanması ile ilgili giderler düşüldükten sonra kalan gerçeğe uygun değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Söz konusu varlıklar işletmenin bir parçası, elden çıkarılacak bir grup veya tek bir duran varlık olabilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar, aşağıda açıklandığı şekilde: “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” veya “krediler ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” dışındaki borç enstrümanları üzerinden hesaplanacak gelir etkin faiz yöntemini temel alarak tanımlanır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” alım - satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık, kısa süre içinde satılmak üzere alınıyorsa bu başlık altında sınıflanır. Türev enstrümanları da riskten korunma amacı yansıtmadığı sürece alım - satım amacıyla tutulan finansal varlık olarak tanımlanır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Grup tarafından tutulan, aktif pazarda alım-satımı mevcut, kote edilmiş sermaye yatırımları ve çeşitli menkul kıymetler “satılmaya hazır finansal varlıklar” olarak tanımlanmaktadır. Benzer şekilde Grup’un “satılmaya hazır finansal varlıklar” olarak tanımlanmış, ancak aktif pazarda alım - satımı bulunmayan, kote edilmemiş sermaye yatırımları da mevcuttur. 31 Aralık 2011 ara dönem finansal tabloları ile birlikte Grup gerçeğe uygun değerini kullanmaya başlamış ve ilgili değer artışını özkaynak altında muhasebeleştirmiştir. Geçmiş yıllarda bu yatırımlar maliyetleri ile takip edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer değişiminden kaynaklanan gelir / gider diğer kapsamlı konsolide gelir tablosunda kayda alınır ve yatırımlar yeniden değerlendirme rezervinde toplanır. Değer düşüklüğü zararları, efektif faiz yöntemine göre hesaplanan faiz, parasal varlıklar için hesaplanan kur farkı gelir ve giderleri bu kapsamın dışında kalır ve kar / zararda kayda alınır. Yatırım bilanço dışı bırakıldığında veya değer düşüklüğü olduğu belirlendiğinde, yatırımlar yeniden değerlendirme rezervinde önceden toplanmış gelir veya giderler tekrardan sınıflanarak konsolide gelir tablosuna aktarılır.

Satılmaya hazır sermaye araçlarından elde edilen temettüleri, Grup’un ilgili tutarı almayı hak ettiği anda konsolide gelir tablosunda kayda alınır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde konsolide gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı konsolide gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Türev finansal araçlar

Grup'un faaliyetleri, temelde işletmeyi faiz oranlarındaki değişimlere bağlı olan finansal risklere maruz bırakmaktadır. Faiz oranı riskinin en önemli kaynağı banka kredileridir. Türev finansal araçların kullanımı, Grup'un risk yönetim stratejisine uygun olarak türev finansal araçların kullanımı ile ilgili hazırlanan yazılı ilkelerin yönetim kurulu tarafından onaylandığı Grup politikası doğrultusunda yönetilmektedir.

Grup, gelecekte tahmin edilen işlemlere bağlı döviz kuru ve faiz oranı dalgalanmaları ile ilişkilendirilen finansal risklerden korunmak amacıyla türev finansal araçları (faiz oranı takas sözleşmeleri) kullanmaktadır.

Türev finansal araçlar ilk kayıt anında türev sözleşmesinin imzalandığı tarihlerdeki piyasa değeri ile kaydedilir ve onu müteakip piyasa değeriyle yeniden değerlendirilir. Riskten korunma muhasebesi için yeterli şartları sağlamayan türev araçların rayiç değerlerindeki artış veya azalıştan kaynaklanan kazanç veya kayıplar doğrudan gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Rayiç değeri pozitif olan türevler varlık olarak, rayiç değeri negatif olan türevler ise yükümlülük olarak bilançoda taşınırlar. Vade tarihine 12 aydan uzun süre kalan ve 12 ay içinde gerçekleşmesi beklenmeyen türev araçlar uzun vadeli varlık ya da uzun vadeli yükümlülük olarak gösterilirler. Diğer türev araçlar kısa vadeli varlıklar ya da yükümlülükler olarak gösterilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hisse başına kazanç

Konsolide gelir 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.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden 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, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar

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.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Grup’un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Grup, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren UFRS 8’e (“Bölümlere 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 sonuçları ve yatırımları gayrimenkul projeleri ve coğrafi segment bazında incelemektedir (Not 5).

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 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.

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 ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür 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.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alınmadan kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, konsolide gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatları:

Grup farklı ülkelerde faaliyet göstermektedir ve kıdem tazminatı karşılığının belirlenmesinde, bu söz konusu ülkelerin yerel kanunlarını ve uygulamalarını uygulamaktadır.

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (“UMS 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 konsolide gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit akım tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup’un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

Nakit ve nakit benzerleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde geçmiş yıllar karlarından indirilerek kaydedilir.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup’un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Not 2.5’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 UFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile UFRS’ye göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Grup’un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararlar 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 kullanılabilirliği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilir vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Grup yapılan çalışmalar neticesinde ertelenmiş vergi varlıklarının geri kazanabileceğine ilişkin kanaat oluşması sebebiyle bağlı ortaklıklarındaki ertelenmiş vergi varlıklarını kayıtlara almıştır. Gelecekte elde edilecek vergiye tabi karın ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmediği bağlı ortaklıklar için, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılmıştır.

Aktifleştirilen finansman gideri

Grup UMS 23 borçlanma maliyetleri standardı gereğince satın alma, inşaat ve üretimle ilişkilendirilebilen finansman giderlerini aktifleştirir. İnşa halinde olan yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilişkilendirilen finansman giderleri projeye ilgili teknik ve idari işlerin başlamasıyla birlikte aktifleştirilir. Aktifleştirme ilgili özellikli varlığın amaçlandığı kullanıma hazır hale gelinceye kadar devam eder.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar (devamı)

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 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 gelir yöntemi kullanılır. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Gelir vergisi

Grup çeşitli vergi yetki alanlarında faaliyet göstermektedir ve bu ülkelerde geçerli olan vergi mevzuatı ve vergi kanunlarına tabidir. Grup'un gelir vergisi karşılığını belirlemesinde önemli tahminlerin kullanılması gerekmektedir. Grup vergi yükümlülüklerinden kaynaklanan vergi karşılığını ve devreden mali zararlarının kullanımını tahmin etmektedir. Nihai vergi sonuçları çıktığında, gerçekleşen tutarlar tahmin edilenlerden farklı olabilir ve bilanço tarihi itibarıyla kayıtlarda olan gelir vergisi karşılığına bir düzeltme getirebilir.

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:

Şerefiyenin tahmini değer düşüklüğü

Grup, Not 2.5'de belirtilen muhasebe politikası uyarınca, her yıl şerefiye tutarını değer düşüklüğü testine tabi tutar. Şerefiye tutarı, gerçeğe uygun değer hesaplamalarına göre belirlenmiştir. Yapım aşamasındaki projelerin gerçeğe uygun değeri, genellikle altıncı ve onikinci ay sonlarında Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından, üçüncü ve dokuzuncu ay sonlarında ise Grup tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre değer düşüklüğü açısından değerlendirilmiştir. Şerefiye tutarına ilişkin bir değer düşüklüğü bulunmamaktadır (Not 18).

İştirakler tahmini değer düşüklüğü

Grup, Not 2.5'de belirtilen muhasebe politikası uyarınca, her yıl iştirakler tutarını değer düşüklüğü testine tabi tutar. İştirak tutarı, gerçeğe uygun değer hesaplamalarına göre konsolide finansal tablolarda gösterilmiştir (Not 14).

Türev araçların ve diğer finansal araçların gerçeğe uygun değerleri

Grup, aktif bir piyasası olmayan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini piyasa verilerinden yararlanarak muvazaasız benzer işlemlerin kullanılması, benzer enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin referans alınması ve indirgenmiş nakit akım analizlerini kullanarak hesaplamaktadır (Not 34).

Satılmaya hazır finansal yatırımların gerçeğe uygun değerleri

Borsada işlem görmeyen satılmaya hazır hisse senedi yatırımları gerçeğe uygun değerleri ile gösterilir. Satılmaya hazır finansal yatırımlara ait gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri yatırım bölgesinde ve değerlendirilen yatırım kategorisinde tecrübesi olan ve genel kabul görmüş profesyonel yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde iskonto edilmiş nakit akımları yöntemi kullanılmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ**a) Bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklık alımları**

	Ana Faaliyeti	Alım Tarihi	Alınan hisse Oranı	Alım Bedeli
2011				
Mel2	Gayrimenkul geliştirme	17 Şubat 2011	99,99	39.517
Mel3	Gayrimenkul geliştirme	17 Mayıs 2011	99,99	36.420
Mel4	Gayrimenkul geliştirme	10 Ağustos 2011	99,99	38.348
Açım	Gayrimenkul geliştirme	12 Ağustos 2011	49,99	42.021
2010				
Tumen	Gayrimenkul geliştirme	1 Kasım 2010	50,00	12.066

b) Alınan net varlıklar

Grup, 17 Şubat 2011 tarihinde Mel2 şirketinin hisselerinin %99,99'unu 39.517 bin TL bedel ile satın almıştır. Söz konusu işlem satın alım yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Alım işleminden elde edilen net varlıklar aşağıdaki gibidir:

<u>17 Şubat 2011</u>	Birleşmeden önce defter değeri	Gerçeğe uygun değer düzeltmeleri	Gerçeğe uygun değer
<u>Alınan varlıklar (net)</u>			
Nakit ve nakit benzerleri	3.067	-	3.067
Diğer alacaklar ve dönen varlıklar	64	-	64
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	109.880	(46.804)	63.076
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	7.942	-	7.942
Ertelenen vergi varlıkları		8.814	8.814
Ticari borçlar	(25)	-	(25)
İlişkili şirketlere borçlar	(3.109)	-	(3.109)
Diğer borçlar ve gider tahakkukları	(10.068)	-	(10.068)
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	(17.388)	2.732	(14.656)
	<u>90.363</u>	<u>(35.258)</u>	<u>55.105</u>
Etkin ortaklık payı			99,99%
Alınan net varlıklar			<u>55.099</u>
Alım bedeli			39.517
Bağlı ortaklıkların alımından kaynaklanan kazanç (Not 26)			(15.582)
Ödenen nakit ve nakit benzerleri			(39.517)
Satın alınan nakit ve nakit benzerleri			3.067
			<u>(36.450)</u>

Mel2 bir gayrimenkul geliştirme şirkettir. Mel2, Grup'un varlıklarındaki, yükümlülüklerindeki, gelir ve giderlerindeki payı baz alınarak konsolidasyona tabi tutulmuştur.

Söz konusu satın alma işlemi 1 Ocak 2011'de yapılsaydı Grup'un satış gelirleri değişmeyecek ve net dönem karı 42 bin TL az olacaktı.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (devamı)

b) Alınan net varlıklar (devamı)

Grup, 17 Mayıs 2011 tarihinde Mel3 şirketinin hisselerinin %99,99'unu 36.420 bin TL bedel ile satın almıştır. Söz konusu işlem satın alım yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Alım işleminden elde edilen net varlıklar aşağıdaki gibidir:

<u>17 Mayıs 2011</u>	Birleşmeden önce defter değeri	Gerçeğe uygun değer düzeltmeleri	Gerçeğe uygun değer
<u>Alınan varlıklar (net)</u>			
Nakit ve nakit benzerleri	5	-	5
Diğer alacaklar ve dönen varlıklar	70	-	70
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	87.321	(36.543)	50.778
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	1.294	-	1.294
Ertelenen vergi varlıkları	-	7.309	7.309
Ticari borçlar	(38)	-	(38)
İlişkili şirketlere borçlar	(85)	-	(85)
Diğer yükümlülükler	(8)	-	(8)
	<u>88.559</u>	<u>(29.234)</u>	<u>59.325</u>
Etkin ortaklık payı			99,99%
Alınan net varlıklar			<u>59.319</u>
Alım bedeli			36.420
Bağlı ortaklıkların alımından kaynaklanan kazanç (Not 26)			(22.899)
Ödenen nakit ve nakit benzerleri			(36.420)
Satın alınan nakit ve nakit benzerleri			<u>5</u>
			<u>(36.415)</u>

Mel3 bir gayrimenkul geliştirme şirkettir. Mel3, Grup'un varlıklarındaki, yükümlülüklerindeki, gelir ve giderlerindeki payı baz alınarak konsolidasyona tabi tutulmuştur.

Söz konusu satın alma işlemi 1 Ocak 2011'de yapılıyorsa Grup'un satış gelirleri değişmeyecek ve net dönem karı 188 bin TL az olacaktı.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (devamı)

b) Alınan net varlıklar (devamı)

Grup, 10 Ağustos 2011 tarihinde Mel4 şirketinin hisselerinin %99,99'unu 38.348 bin TL bedel ile satın almıştır. Söz konusu işlem satın alım yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Alım işleminden elde edilen net varlıklar aşağıdaki gibidir:

10 Ağustos 2011	Birleşmeden önce defter değeri	Gerçeğe uygun değer düzeltmeleri	Gerçeğe uygun değer
<u>Alınan varlıklar (net)</u>			
Nakit ve nakit benzerleri	2	-	2
Diğer alacaklar ve dönen varlıklar	1.074	-	1.074
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	87.270	(35.211)	52.059
Ertelenen vergi varlıkları	-	7.042	7.042
Ticari borçlar	(186)	-	(186)
İlişkili taraflara borçlar	(1)	-	(1)
Diğer borçlar ve gider tahakkukları	(32)	-	(32)
	<u>88.127</u>	<u>(28.169)</u>	<u>59.958</u>
Etkin ortaklık payı			100%
Alınan net varlıklar			<u>59.958</u>
Alım bedeli			38.348
Bağlı ortaklıkların alımından kaynaklanan kazanç (Not 26)			(21.610)
Ödenen nakit ve nakit benzerleri			(38.348)
Satın alınan nakit ve nakit benzerleri			<u>2</u>
			<u>(38.346)</u>

Mel4 bir gayrimenkul geliştirme şirkettir. Mel4, Grup'un varlıklarındaki, yükümlülüklerindeki, gelir ve giderlerindeki payı baz alınarak konsolidasyona tabi tutulmuştur.

Söz konusu satın alma işlemi 1 Ocak 2011'de yapılsaydı Grup'un satış gelirleri değişmeyecek ve net dönem karı 154 bin TL az olacaktı.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (devamı)

b) Alınan net varlıklar (devamı)

Grup, 12 Ağustos 2011 tarihinde Açım şirketinin hisselerinin %49,99'unu 42.021 bin TL bedel ile satın almıştır. Söz konusu işlem satın alım yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Alım işleminden elde edilen net varlıklar aşağıdaki gibidir:

<u>12 Ağustos 2011</u>	<u>Birleşmeden önce defter değeri</u>	<u>Gerçeğe uygun değer düzeltmeleri</u>	<u>Gerçeğe uygun değer</u>
<u>Alınan varlıklar (net)</u>			
Diğer alacaklar ve dönen varlıklar	4.786	-	4.786
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	26.182	66.286	92.468
Diğer duran varlıklar	14	-	14
Ticari borçlar	(2.114)	-	(2.114)
İlişkili taraflara borçlar	(2.200)	-	(2.200)
Diğer borçlar ve gider tahakkukları	(24)	-	(24)
Ertelenen vergi yükümlülükleri	-	(13.258)	(13.258)
	<u>26.644</u>	<u>53.028</u>	<u>79.672</u>
Etkin ortaklık payı			49,99%
Alınan net varlıklar			<u>39.828</u>
Alım bedeli			42.021
Şerefiye (Not 18)			2.193
Ödenen nakit ve nakit benzerleri			(42.021)
Satın alınan nakit ve nakit benzerleri			<u>-</u>
			<u>(42.021)</u>

Açım bir gayrimenkul geliştirme şirkettir. Açım, Grup'un varlıklarındaki, yükümlülüklerindeki, gelir ve giderlerindeki payı baz alınarak konsolidasyona tabi tutulmuştur.

Söz konusu satın alma işlemi 1 Ocak 2011'de yapılsaydı Grup'un satış gelirleri değişmeyecek ve net dönem karı 3.358 bin TL az olacaktı.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (devamı)

b) Alınan net varlıklar (devamı)

Grup, 1 Kasım 2010 tarihinde Tumen şirketinin hisselerinin %50'sini 12.066 bin TL bedel ile satın almıştır. Söz konusu işlem satın alım yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Alım işleminden elde edilen net varlıklar aşağıdaki gibidir:

<u>1 Kasım 2010</u>	Birleşmeden önce defter değeri	Gerçeğe uygun değer düzeltmeleri	Gerçeğe uygun değer
<u>Alınan varlıklar (net)</u>			
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	20.919	(7.469)	13.450
Diğer alacaklar ve dönen varlıklar	2.897	-	2.897
Ertelenen vergi aktifi	-	1.494	1.494
Diğer borçlar ve gider tahakkukları	(3.929)	-	(3.929)
	<u>19.887</u>	<u>(5.975)</u>	<u>13.912</u>
Etkin ortaklık payı			50,00%
Alınan net varlıklar			<u>6.956</u>
Alım bedeli			12.066
Şerefiye (Not 18)			5.110
Ödenen nakit ve nakit benzerleri			(12.066)
Satın alınan nakit ve nakit benzerleri			<u>2</u>
			<u>(12.064)</u>

Tumenprominvest ZAO ("Tumen") bir gayrimenkul geliştirme şirkettir. Şirket'in ana faaliyeti Rusya'da Tumen şehrinde ticari gayrimenkul projelerini kapsamaktadır. Tumen, Grup'un varlıklarındaki, yükümlülüklerindeki, gelir ve giderlerindeki payı baz alınarak konsolidasyona tabi tutulmuştur.

Söz konusu satın alma işlemi 1 Ocak 2010'da yapılsaydı Grup'un satış gelirleri 2 bin TL fazla ve net dönem karı 557 bin TL az olacaktı.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. MÜŞTEREK YÖNETİME TABİ ORTAKLIKLAR

Oransal olarak konsolide edilen müşterek yönetime tabi ortaklıklar ve 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Grup'un sermayedeki pay oranları aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi ortaklık	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dragos	49,99	49,99	49,99	49,99
Göksu	49,99	49,99	49,99	49,99
Kozyatağı	49,99	49,99	49,99	49,99
Kozzy ⁽⁵⁾	49,99	-	49,99	-
Açım ⁽³⁾	50,00	-	50,00	-
Mel2 ⁽⁴⁾	49,99	-	49,99	-
Mel3 ⁽⁴⁾	49,99	-	49,99	-
Ren Holding	49,99	44,52	50,00	50,00
Rialren Invest ⁽¹⁾	-	44,47	-	50,00
SibStroyInvest	49,99	44,52	50,00	50,00
Tumen ⁽²⁾	-	44,47	50,00	50,00

⁽¹⁾ 2011 yılı içerisinde %50 hissenin alımı sonrasında, müşterek yönetime tabi ortaklıktan çıkarılarak bağlı ortaklık olarak sınıflanmıştır.

⁽²⁾ 2011 yılı içerisinde satılmıştır.

⁽³⁾ 2011 yılı içerisinde alınmıştır.

⁽⁴⁾ 2011 yılı içerisinde tamamı alınmış, daha sonra hisselerinin %50'si devredilmiştir.

⁽⁵⁾ 2011 yılı içerisinde kurulmuştur.

Oransal yöntem ile konsolide edilmiş Grup'un müşterek yönetime tabi ortaklıklarının finansal bilgileri aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Toplam varlıklar	862.972	405.298
Toplam yükümlülükler	548.739	308.453
Toplam özkaynaklar	314.233	96.845
	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Satış gelirleri	44.557	3.131
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	184.566	26.531
Dönem net karı	101.009	21.564

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren UFRS 8'e ("*Bölümlere 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 sonuçları ve yatırımları gayrimenkul projeleri ve coğrafi bölüm bazında incelemektedir.

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

		1 Ocak- 31 Aralık 2011			31 Aralık 2011
		Satış	Satışların	Brüt	Yatırım
		gelirleri	maliyeti	kar	harcamaları ⁽¹⁾
Projeler					
Optimum İstanbul	Alışveriş merkezi	47.059	11.688	35.371	140.926
Optimum Ankara	Alışveriş merkezi	21.370	2.256	19.114	42.351
Şirehan	Alışveriş merkezi	1.329	693	636	9.586
Kozzy	Alışveriş merkezi	5.814	2.185	3.629	18.909
Optimum Adana	Alışveriş merkezi	15.685	5.507	10.178	94.878
Renaissance Plaza	Ofis	20.199	4.586	15.613	76.311
Renaissance Centre	Ofis	6.131	1.858	4.273	31.734
Renaissance House	Ofis	4.078	826	3.252	7.742
Renaissance Hall	Ofis	6.742	1.858	4.884	32.068
Aura Novosibirsk	Alışveriş merkezi	23.105	4.350	18.755	118.442
Renaissance Forum	Ofis ve otel	2.533	2.600	(67)	138.177
Renaissance Business Park	Arsa	-	-	-	5.042
Renaissance Reschetnikova	Ofis	-	-	-	26.500
Optimum İzmir	Alışveriş merkezi	-	-	-	185.851
Rönesans Tower	Ofis	-	-	-	42.243
Bayraklı	Arsa	-	-	-	33.254
Silivri	Arsa	-	-	-	10.233
Mamak	Arsa	-	-	-	9.610
İzmit	Arsa	-	-	-	6.350
Mecidiyeköy Ofis	Ofis	-	-	-	31.677
Samsun AVM ve Otel	Alışveriş merkezi ve otel	-	-	-	45.271
Kahramanmaraş AVM	Alışveriş merkezi	-	-	-	28.315
Şanlıurfa AVM	Alışveriş merkezi	-	-	-	52.355
Ataşehir	Arsa	-	-	-	46.319
Küçükalyalı AVM ve Otel	Alışveriş merkezi ve otel	-	-	-	42.175
Küçükalyalı ofis	Ofis	-	-	-	19.584
Antalya	Arsa	-	-	-	19.220
Renaissance Pravda	Ofis	-	-	-	44.786
Aura Surgut	Alışveriş merkezi	-	-	-	84.765
Renaissance Priyajka	Arsa	-	-	-	135
Renaissance Fontanka	Ofis	-	-	-	2.593
Golden Ring Gallery	Alışveriş merkezi	-	-	-	46.760
		154.045	38.407	115.638	1.494.162
İnşaat faaliyetleri		26.992	19.080	7.912	-
Konut satışları		334	262	72	-
Diğer		20.710	3.450	17.260	-
Toplam		202.081	61.199	140.882	1.494.162

⁽¹⁾ "Yatırım harcamaları" konsolide finansal tablolarda "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" ile ilgili birikmiş yatırım harcamaları ve proje geliştirmek için alınan arsaları içermektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

		1 Ocak-31 Aralık 2010			31 Aralık 2010
		Satış	Satışların	Brüt	Yatırım
		gelirleri	maliyeti	kar	harcamaları ⁽¹⁾
Projeler					
Optimum İstanbul	Alışveriş merkezi	38.955	11.429	27.526	139.017
Optimum Ankara	Alışveriş merkezi	18.598	1.779	16.819	41.477
Şirehan	Alışveriş merkezi	1.137	717	420	9.586
Kozzy	Alışveriş merkezi	3.131	1.461	1.670	18.713
Renaissance Plaza	Ofis	15.082	2.506	12.576	73.035
Renaissance Centre	Ofis	5.062	1.247	3.815	31.678
Renaissance House	Ofis	3.353	820	2.533	7.730
Renaissance Hall	Ofis	3.314	966	2.348	32.068
Aura Novosibirsk	Alışveriş merkezi	-	-	-	106.092
Optimum İzmir	Alışveriş merkezi	-	-	-	81.371
Optimum Adana	Alışveriş merkezi	-	-	-	55.080
Rönesans Tower	Ofis	-	-	-	37.431
Bayraklı	Arsa	-	-	-	32.994
Silivri	Arsa	-	-	-	10.221
Mamak	Arsa	-	-	-	9.553
İzmit	Arsa	-	-	-	6.268
Mecidiyeköy Ofis	Ofis	-	-	-	24.891
	Alışveriş merkezi				
Küçükyağ AVM ve Otel	ve otel	-	-	-	40.033
Küçükyağ ofis	Ofis	-	-	-	18.327
Antalya	Arsa	-	-	-	19.068
Renaissance Business Park	Arsa	-	-	-	4.667
Renaissance Pravda	Ofis	-	-	-	22.935
Renaissance Reshetnikova	Ofis	-	-	-	25.098
Renaissance Forum	Ofis ve otel	-	-	-	121.202
Aura Surgut	Alışveriş merkezi	-	-	-	30.856
	Alışveriş merkezi				
Tyumen	ve otel	-	-	-	6.725
Renaissance Priyajka	Arsa	-	-	-	118
		88.632	20.925	67.707	1.006.234
İnşaat faaliyetleri		33.466	25.004	8.462	-
Konut satışları		1.250	727	523	-
Diğer		2.093	1.192	901	-
Toplam		125.441	47.848	77.593	1.006.234

(1) "Yatırım harcamaları" konsolide finansal tablolarda "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" ile ilgili birikmiş yatırım harcamaları ve proje geliştirmek için alınan arsaları içermektedir

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

Grup üç ana coğrafi bölgede faaliyetlerini sürdürmektedir: Türkiye, Rusya ve Avrupa. Grup'un devam eden faaliyetlerinden elde ettiği hasılat ve duran varlıklara ilişkin coğrafi bölgeler bazında bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Müşterilerden elde edilen hasılat		Duran varlıklar ⁽¹⁾	
	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Türkiye	137.264	95.893	2.561.802	1.684.840
Rusya	64.817	29.548	1.014.877	477.980
Avrupa	-	-	10.372	238.757
	<u>202.081</u>	<u>125.441</u>	<u>3.587.051</u>	<u>2.401.577</u>

⁽¹⁾Duran varlıklar içerisinde finansal yatırımlar, iştirakler ve ertelenmiş vergi varlığı bulunmamaktadır.

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Nakit mevcudu	17	34
Vadesiz mevduatlar	54.476	64.371
Vadeli mevduatlar	123.535	56.389
Diğer nakit benzerleri	1.490	380
	<u>179.518</u>	<u>121.174</u>
Eksi: Bloke mevduat (Not 11)	(75.069)	(56.389)
Nakit ve nakit benzerleri	<u>104.449</u>	<u>64.785</u>

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 33'te açıklanmıştır.

75.069 bin TL (31 Aralık 2010: 56.389 bin TL) tutarındaki nakit ve nakit benzerleri Grup'un devam eden faaliyetlerinde ve yükümlülüklerini yerine getirmede kullanımı kısıtlandığı için, 64.701 bin TL tutarındaki kısım "Kısa vadeli alacaklar" ve kalan 10.368 bin TL "Uzun vadeli alacaklar" içerisinde ayrı olarak sınıflanmıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 75.069 bin TL tutarındaki bloke mevduat tutarı (30.430 bin Avro, 820 bin TL) (31 Aralık 2010: 27.560 bin Avro) grup şirketleri tarafından alınan banka kredileri karşılığında teminat olarak bloke edilmiştir.

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

Döviz türü	Faiz oran aralığı (%)	Vade tarihi	Döviz tutarı ('000)	31 Aralık 2011
TL	%8	Ocak 2012	748	748
Avro (*)	%1	Ocak 2012	54	131
Avro (*)	%1,5	Ocak 2012	1.200	2.933
Avro (*)	%1,5	Ocak 2012	3.000	7.331
TL	%11	Şubat 2012	31.371	31.371
Avro	%4,3	Ocak 2012	3.640	8.895
TL	%5	Kasım 2012	820	820
ABD Doları (*)	%1	Ocak 2012	3.179	5.952
Avro	%4,7-%4,8	Ocak 2014	26.970	65.354
				<u>123.535</u>

(*) Aylık faiz oranlarını göstermektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir: (devamı)

Döviz türü	Faiz oran aralığı (%)	Vade tarihi	Döviz tutarı ('000)	31 Aralık 2010
Avro	%5	Aralık 2014	13.000	26.598
Avro	%5	Mart 2015	4.550	9.309
Avro	%4,9	Temmuz 2015	9.500	19.437
Avro	%5,26	Kasım 2012	510	1.045
				<u>56.389</u>

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa vadeli finansal yatırımlar</u>		
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar	3.050	6.068
<u>Uzun vadeli finansal yatırımlar</u>		
Satılmaya hazır finansal yatırımlar	14.947	3.000
	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar</u>		
Özel kesim tahvil ve bonoları alım bedeli	7.848	8.007
Özel kesim tahvil ve bonoları piyasa değeri azalışı	(4.971)	(1.857)
Kur farkı geliri	173	(82)
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar	<u>3.050</u>	<u>6.068</u>

31 Aralık 2011 itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı konsolide gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar 1.096 bin Avro ve 200 bin TL nominal değerli (31 Aralık 2010: 3.867 bin Avro nominal değerli) hazine bonosundan oluşmakta ve bilanço tarihindeki piyasa değeri ile değerlendirilmektedir.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Satılmaya hazır finansal yatırımlar</u>		
MGG Malatya Girişim Grubu Tekstil Turizm Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	14.947	3.000

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

7. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

	Şirket merkezi	Sermayedeki pay oranı %		Oy kullanım gücü oranı	Ana faaliyetleri
		31 Aralık 2011	31 Aralık 2010		
Satılmaya hazır finansal yatırımlar					
MGG Malatya Girişim Grubu Tekstil					Gayrimenkul
Turizm Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ⁽¹⁾	Türkiye	14.947	3.000	%10	geliştirme

⁽¹⁾ 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yukarıda belirtilen 14.947 bin TL tutarındaki borsada işlem görmeyen satılmaya hazır hisse senedi yatırımları, gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki 11.947 bin TL tutarındaki fark ve 597 bin TL tutarındaki vergi etkisinin net değeri olan 11.350 bin TL doğrudan özkaynak değişim tablosu içinde kayda alınmıştır. Söz konusu hisse senedi yatırımların gerçeğe uygun değeri Grup tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre net aktif değer yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2010 itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklar, finansal piyasalarda aktif olarak işlem görmediği ve yatırımlara ait gayrimenkul projeleri henüz başlangıç aşamasında olduğundan maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü dikkate alınarak gösterilmektedir.

8. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli banka kredileri	64.476	5.889
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	99.292	31.472
Toplam kısa vadeli banka kredileri	163.768	37.361
Çıkarılmış tahvillerin kısa vadeli kısmı	1.512	-
Kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar	531	640
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	165.811	38.001
Uzun vadeli banka kredileri	938.005	555.236
Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	390
Çıkarılmış tahviller	99.640	-
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	1.037.645	555.626
Toplam finansal borçlar	1.203.456	593.627

Grup, 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde 100 milyon TL nominal değerli 2 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli tahvil satışı gerçekleştirmiştir. İhraç edilen tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Etkin faiz oranı %	31 Aralık 2011	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%3	2.143	100.000
Tahvil ihraç işlem maliyetleri		(631)	(360)
		1.512	99.640

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Kısa ve uzun vadeli banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Etkin faiz oranı %	31 Aralık 2011	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro	Euribor 3M+ %5,10	5.472	102.779
Avro	Euribor 6M + %4,00	1.562	15.396
Avro	Euribor 3M+ %4,40	6.410	104.138
Avro	Euribor 6M + %4,00	86	12.219
Avro	Euribor 6M + %5,25	24	6.109
Avro	Euribor 6M + %3,95	368	17.107
Avro	%6,8	9.946	-
Avro	Euribor 1M+ %5,50	19.632	130.337
Avro	%6,95	82	46.432
Avro	Euribor + %7,50	7.744	89.191
Avro	%5	31.954	10.832
Avro	%4,9	23.528	-
ABD Doları	Libor 6M+ %3,00	14.170	-
ABD Doları	Libor 3M + %1,80	4.571	187.001
ABD Doları	%6,5	347	31.006
ABD Doları	%4,61 - %5,52	635	-
ABD Doları	%6,25	9.361	-
ABD Doları	Libor 3M+ %5,40 - %5,80	22.325	132.412
ABD Doları	Libor 3M+ %5,50	5.551	53.046
		<u>163.768</u>	<u>938.005</u>

Para birimi	Etkin faiz oranı %	31 Aralık 2010	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro	Euribor 3M+ %5,10	136	20.491
Avro	Euribor 6M + %4,00	1.310	14.139
Avro	%6	2.201	-
Avro	%3,35	3.694	-
Avro	Euribor 1M+ %5,50	16.467	125.678
Avro	Euribor 3M+ %7,00	3.035	52.907
Avro	%5	391	35.907
Avro	%4,9	432	19.436
Avro	Euribor 3M + %7,50-		
	Euribor 3M + %15,00	242	48.908
ABD Doları	Libor 3M + %1,80	2.938	156.533
ABD Doları	Libor 6M + %3,00	2	11.595
ABD Doları	Libor 3M+ %5,40	1.933	21.258
ABD Doları	Libor 3M+ %5,50	4.580	48.384
		<u>37.361</u>	<u>555.236</u>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 yıl içerisinde ödenecek	163.768	37.361
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	114.440	36.203
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	96.617	27.465
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	104.050	27.851
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	229.055	64.531
5 yıl ve daha uzun vadeli	393.843	399.186
	<u>1.101.773</u>	<u>592.597</u>

Grup'un başlıca banka kredileri aşağıdaki gibidir:

- 7.500 bin ABD Doları tutarındaki kredi Şirket tarafından Aralık 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi 6 Aylık Libor + %3,00 + BSMV faiz ile teminatsız olup Aralık 2012'ye kadar vadelidir.
- 1.800 bin Avro tutarındaki kredi Şirket tarafından Kasım 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi %6,8 + BSMV faiz ile teminatsız olup Kasım 2012'ye kadar vadelidir.
- 700 bin Avro tutarındaki kredi Şirket tarafından Mayıs 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi % 6,8 + BSMV faiz ile teminatsız olup Mayıs 2012'ye kadar vadelidir.
- 550 bin Avro tutarındaki kredi Şirket tarafından Şubat 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi %6,8 + BSMV faiz ile teminatsız olup Şubat 2012'ye kadar vadelidir.
- 600 bin Avro tutarındaki kredi Şirket tarafından Ağustos 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi %6,8 sabit faizle alınmış olup Ağustos 2012'ye kadar vadelidir.
- 420 bin Avro tutarındaki kredi Şirket tarafından Kasım 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi %6,8 sabit faizle alınmış olup Kasım 2012'ye kadar vadelidir.
- 61.333 bin Avro tutarındaki kredi Şirket tarafından Ağustos 2009 tarihinde kullanılmıştır. Kredi 1 Aylık Euribor + %5,50 faiz ile Aralık 2018'e kadar vadelidir. 19.000 bin Avro tutarındaki kredi Şirket tarafından Temmuz 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi 1 Aylık Euribor + %5,60 faiz ile Aralık 2018'e kadar vadelidir. Krediler, Optimum İstanbul üzerindeki 120.000 bin Avro değerindeki ipotekle ve kira alacaklarının temlikli ile güvenceye alınmıştır.
- 101.250 bin ABD Doları tutarındaki kredi Şirket tarafından 2007 yılı içerisinde değişik tarihlerde kullanılmıştır. Kredi 3 Aylık Libor + %1,80 faiz ile Haziran 2017'ye kadar vadelidir. Kredi, Optimum Ankara üzerindeki 105.000 bin ABD Doları değerindeki ipotekle ve kira alacaklarının temlikli ile güvenceye alınmıştır.
- 6.900 bin Avro tutarındaki kredi Kozyatağı tarafından Kasım 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, Kozyatağı hisseleri üzerindeki rehin, kira alacaklarının temlikli ve Dragos ile Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır. Kredi 6 Aylık Euribor + %4,00 + BSMV faiz ile Kasım 2018'e kadar vadelidir.
- 44.631 bin Avro tutarındaki kredi Göksu tarafından Eylül 2009 tarihinden başlayarak Haziran 2011'e kadar değişik tarihlerde kullanılmıştır. Kredi 3 Aylık Euribor + %4,40 faiz ile Haziran 2016'ya kadar vadelidir. Kredi, Optimum Adana üzerindeki 138.700 bin Avro değerindeki ipotek, kira alacaklarının temlikli ve Göksu hisseleri üzerindeki rehin ile güvenceye alınmıştır. Ayrıca, Şirket krediye ilişkin bütçe aşma ve ödeme yükümlülüklerinin yerine getirilememesi durumlarına karşılık garanti sağlamaktadır.
- 44.094 bin Avro tutarındaki kredi Esentepe tarafından Haziran 2010 tarihinden başlayarak Aralık 2011'e kadar değişik tarihlerde kullanılmıştır. Kredi 3 Aylık Euribor + %5,10 + BSMV faiz ile Haziran 2019'a kadar vadelidir. Kredi, Optimum İzmir üzerindeki 80.000 bin Avro değerindeki ipotek, kira alacaklarının temlikli ve Esentepe hisseleri üzerindeki rehin ile güvenceye alınmıştır. Ayrıca Şirket krediye ilişkin olarak ilk anapara ödemesinin yapılacağı tarihe kadar garanti sağlamaktadır. Şirket'in garanti sağladığı bu süre her halükarda kredi sözleşmesinin imza tarihinden itibaren 30 ay ile sınırlıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Grup'un başlıca banka kredileri aşağıdaki gibidir: (devamı)

- l) 16.149 bin ABD Doları tutarındaki kredi Desna Investment tarafından Eylül 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi 3 Aylık Libor + %5,5 faiz ile Eylül 2017'ye kadar vadelidir. Kredi, Renaissance Hall bina ve arazisi üzerindeki 26.230 bin ABD Doları değerindeki ipotek, kira alacaklarının temliki ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- m) 7.000 bin Avro tutarındaki kredi Mecidiyeköy tarafından Temmuz 2011 tarihinden başlayarak Aralık 2011'e kadar değişik tarihlerde kullanılmış olup, kredi 6 Aylık Euribor + %3,95 faiz ile Haziran 2019'a kadar vadelidir. Kredi, Mecidiyeköy ofis üzerindeki 32.250 bin Avro değerindeki ipotek, kira alacaklarının temliki, Mecidiyeköy hisseleri üzerindeki rehin ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- n) 5.000 bin Avro tutarındaki kredi Mel 2 tarafından Ekim 2011 tarihinden başlayarak Aralık 2011'e kadar değişik tarihlerde kullanılmış olup, kredi 6 Aylık EUR Libor + %4 faiz oranı ile Nisan 2022'ye kadar vadelidir. Kredi, Samsun AVM ve otel üzerindeki 195.000 bin Avro değerindeki ipotek, proje harici üç arsanın üzerindeki 30.000 bin Avro değerindeki ipotek, kira alacaklarının temliki, Mel2 hisseleri üzerindeki rehin ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- o) 2.500 bin Avro tutarındaki kredi Mel 3 tarafından Aralık 2011 tarihinde kullanılmış olup, kredi 6 Aylık EUR Libor + %5,25 faiz oranı ile Aralık 2021'e kadar vadelidir. Kredi, Kahramanmaraş AVM üzerindeki 110.000 bin Avro değerindeki ipotek, kira alacaklarının temliki, Mel3 hisseleri üzerindeki rehin ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- p) 1.800 bin Avro tutarındaki kredi Desna Global tarafından Mart 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, %5 faiz ile Mart 2015'e kadar vadelidir. Kredi karşılığında 1.800 bin Avro (2.329 bin ABD Doları kredi teminat tutarı) vadeli mevduat bloke edilmiştir.
- q) 2.670 bin Avro tutarındaki kredi Desna North West tarafından Mart 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, %5 faiz ile Mart 2015'e kadar vadelidir. Kredi karşılığında 2.670 bin Avro (3.454 bin ABD Doları kredi teminat tutarı) vadeli mevduat bloke edilmiştir.
- r) 9.500 bin Avro tutarındaki kredi Desna Moskovsky tarafından Temmuz 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi %4,9 faiz ile Nisan 2012'e kadar vadelidir. Kredi karşılığında 9.500 bin Avro (12.291 bin ABD Doları kredi teminat tutarı) vadeli mevduat bloke edilmiştir.
- s) 13.000 bin Avro tutarındaki kredi Desna Neva tarafından Aralık 2009 tarihinde kullanılmıştır. Kredi %5 faiz ile Nisan 2012'ye kadar vadelidir. Kredi karşılığında 13.000 bin Avro (16.819 bin ABD Doları kredi teminat tutarı) vadeli mevduat bloke edilmiştir.
- t) 15.149 bin ABD Doları tutarındaki kredi Mercator tarafından Eylül 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, 3 Aylık Libor + %5,5 faiz ile Nisan 2012'ye kadar vadelidir. Kredi, Renaissance Center bina ve arazisi üzerindeki 21.200 bin ABD Doları değerindeki ipotek, kira alacaklarının temliki ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- u) 13.750 bin ABD Doları tutarındaki kredi Desna Development tarafından Ağustos 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, 3 Aylık Libor +%5,4 faiz ile Mart 2017'ye kadar vadelidir. Kredi, Renaissance House bina ve arazisi üzerindeki 18.440 bin ABD Doları değerindeki ipotek, kira alacaklarının temliki ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- r) 20.000 bin Avro tutarındaki 3 Aylık Euribor +%7,5 faizli proje finansman kredisi Sibstroy Invest tarafından 2010 yılı içinde çeşitli tarihlerde kullanılmış ve 40.000 bin AVRO'luk refinansman kredisine dönüştürülmüştür. Refinansman sonucu kredinin vadesi ve faizi değişmezken kredi sonunda ödenecek balon miktarı %33'dan %52,4'e revize edilmiştir. 10.000 bin AVRO tutarındaki 3 Aylık Euribor+ %15 faizli mezzanin finansman kredisi ise 1 Temmuz 2011'de geri ödenerek kapatılmıştır. Kredilerde Aura Novosibirsk arsası ve binası rehin olarak gösterilmiştir. Kredi, Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti. ve REC Uluslararası İnşaat Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin garantileri ve hisse rehinleri ile güvenceye alınmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Grup'un başlıca banka kredileri aşağıdaki gibidir (devamı):

- s) Renaissance Plaza için 6 Temmuz 2011 tarihinde Credit Europe'tan 67.895 bin ABD Doları tutarında refinansman kredisi sağlanmıştır. Kredi, 3 Aylık Libor + %5,8 faiz ile Temmuz 2016'ya kadar vadelidir. Kredi, Renaissance Plaza bina ve arazisi üzerindeki 103.000 bin ABD Doları değerindeki ipotek, kira alacaklarının temliki ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- t) 5.000 bin ABD Doları tutarındaki kredi YarRenInvest tarafından Kasım 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, 6,25 sabit faiz ile Aralık 2012'ye kadar vadelidir. Kredi, Yaroslavl bina ve arazisi üzerindeki ipotek ve Renaissance Construction ZAO'nun garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- u) 16.415 bin ABD Doları tutarındaki kredi Rönesans Gayrimenkul tarafından 2 Kasım 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, 6,25 sabit faiz ile Mayıs 2013'e kadar vadelidir.

Banka kredi sözleşmesi hükümleri:

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

- a) Göksu tarafından Optimum Adana projesi için kullanılan krediler için, Borç Servisi Karşılama Oranı'nın ("BSKO") (Debt Service Cover Ratio ("DSCR")) kredi süresi boyunca %105'in altına düşmesi veya Kredi/Değerleme Oranı'nın (Loan to Value ("LTV")) %65'in üzerine çıkması. Ancak, BSKO'nun %105 ile %130 arasında olması durumunda Şirket, sermaye desteği garantisi vermektedir.
- b) Kozyatağı tarafından Kozzy projesi için kullanılan kredi için, BSKO'nun kredi süresi boyunca %90'ın altına düşmesi. Ancak, BSKO'nun %90 ile %120 arasında olması durumunda banka 3 aylık bir düzeltme süresi tanımaktadır.
- c) Şirket tarafından Optimum Ankara projesi için kullanılan kredi için, BSKO'nun kredi süresi boyunca %100'ün altına düşmesi veya Kredi/Değerleme Oranı'nın ("LTV") %80'in üzerine çıkması. Ancak, BSKO'nun %100 ile %120 arasında veya LTV'nin %75 ile %80 arasında olması durumunda banka 6 aylık bir düzeltme süresi tanımaktadır.
- d) Şirket tarafından Optimum İstanbul projesi için kullanılan kredi için, kredi süresi boyunca BSKO'nun %100'ün altına düşmesi veya Kredi/Değerleme Oranı'nın ("LTV") %70'in üzerine çıkması.
- e) Esentepe tarafından Optimum İzmir projesi için kullanılan kredi için, kredi süresi boyunca Kredi/Değerleme Oranı'nın ("LTV") %50'nin üzerine çıkması. %105 ile başlayıp kademeli olarak %120'ye çıkan BSKO'nun ilgili dönem için kredi sözleşmesinde belirtilen oranın altına düşmesi.
- f) Mecidiyeköy tarafından Mecidiyeköy Ofis projesi için kullanılan kredi için, BSKO'nun kredi süresi boyunca %115'in altına düşmesi.
- g) Mel2 tarafından Samsun AVM ve Otel projesi için kullanılan kredi için, BSKO'nun kredi süresi boyunca %115'in altına düşmesi veya Kredi/Değerleme Oranı'nın 2013 ve 2014 yılları boyunca %60'ın, 2015 yılı ve sonrasında %50'nin üzerine çıkması.
- h) Mel3 tarafından Kahramanmaraş AVM projesi için kullanılan kredi için, BSKO'nun kredi süresi boyunca %115'in altına düşmesi veya Kredi/Değerleme Oranı'nın 2013 yılı için %65'in, 2014 yılı boyunca %60'ın, 2015 yılı boyunca %55'in, 2016 yılı ve sonrasında %50'nin üzerine çıkması.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Banka kredi sözleşmesi hükümleri: (devamı)

- i) SibstroyInvest tarafından Aura Novosibirsk projesi için kullanılan krediler için, Kredi/Değerleme Oranı'nın ("LTV") %60'ın üzerine çıkması veya BSKO'nun %130'un altına düşmesi.
- j) Desna Development tarafından Renaissance House projesi için kullanılan kredi için kefil olan Renaissance Construction ZAO Moscow, Renaissance Construction ZAO, St. Petersburg ve Desna Development'ın üç aylık dönemlerde altı defa üstüste satış zararı açıklaması.
- k) Mercator tarafından Renaissance Centre projesi için kullanılan kredi için, kira anlaşmaları ile kira temliğinin değerinin %10'dan fazla düşmesi. İpotek altındaki mülkün piyasa değerinin, kredi tutarının altına düşmesi.
- l) Desna Investment tarafından Renaissance Hall projesi için kullanılan kredi için, kira anlaşmaları ile kira temliğinin değerinin %10'dan fazla düşmesi. İpotek altındaki mülkün piyasa değerinin, kredi tutarının altına düşmesi.

Finansal borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 33'te açıklanmıştır.

Finansal kiralama işlemlerinden borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Finansal kiralama borçları				
Finansal kiralama borçları	550	1.110	531	1.030
Bir yıl içinde	550	650	531	640
İki ile beş yıl arasındakiler	-	460	-	390
Geleceğe ait finansal giderler	(19)	(80)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	<u>531</u>	<u>1.030</u>	<u>531</u>	<u>1.030</u>
12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar)			531	640
12 aydan sonra ödenecek borçlar			-	390
			<u>531</u>	<u>1.030</u>

Finansal kiralama, Kozzy AVM projesi kapsamında yapılan yatırımlar ile ilgili olup kiralama dönemi 3 yıldır. 31 Aralık 2011 itibarıyla geçerli olan ağırlıklı ortalama efektif borçlanma oranı %2,40 ile %5,70 arasındadır (31 Aralık 2010: %12,40). Ekipman maliyeti yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller altında aktifleştirilmiştir. Grup'un ekipmanı kira sözleşmesinin bitmesi ile birlikte nominal bir değerle satın alma seçenekleri vardır. Grup'un finansal kiralama altındaki yükümlülükleri kiralayanların kiralanmış olan varlıkların üzerindeki mülkiyet hakkı ile teminat altına alınmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar		
Faiz oranı takasları (kısa vadeli)	4.369	-
Faiz oranı takasları (uzun vadeli)	-	10.704

Faiz takasları

Grup, 101.250 bin ABD Doları nominal tutarda faiz riski korunma işlemine girmiştir. Faiz oranı takas işlemine göre, Grup sabit faiz ödeyip (marj dahil %6,41 ile %7,32 arasında değişen taksitler halinde) değişken faiz almaktadır. Söz konusu işlemlere ilişkin sözleşme, 29 Haziran 2007 ile 4 Haziran 2012 arasındaki dönemi kapsamaktadır.

10. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	9.318	3.423
Alacak senetleri	219	259
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 32)	12.180	7.600
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.760)	(1.036)
	19.957	10.246

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacak bakiyesi 17.037 bin TL'dir (31 Aralık 2010: 8.536 bin TL). Alacakların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2010: 30 gün). 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacak bakiyesi 2.920 bin TL'dir (31 Aralık 2010: 1.710 bin TL). 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş olan ticari alacakların tahsil edilememe riski olmadığından bu alacaklara ilişkin karşılık ayrılmamıştır. Vadesi gelmemiş veya vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan teminatlar	2.330	849
	2.330	849

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
0-90 gün arası	2.531	1.162
90-360 gün arası	376	274
360 gün ve üzeri	13	274
	2.920	1.710

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar (devamı):

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla şüpheli ticari alacakların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	1.036	292
Dönem gideri	1.025	703
Çevrim farkları	-	41
Tahsilatlar	(301)	-
	<u>1.760</u>	<u>1.036</u>

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 1.760 bin TL (31 Aralık 2010: 1.036 bin TL) tutarında ticari alacak değer düşüklüğüne uğramış ve tamamı için karşılık ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememeye tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir. Alacakların bir kısmının tahsil edileceği beklenmektedir. Bu alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
60-90 gün arası	395	316
90-120 gün arası	811	60
120 gün ve üzeri	554	660
	<u>1.760</u>	<u>1.036</u>

Grup, ticari alacaklara ilişkin tahsilat riskinin belirlenmesinde, alacağın oluştuğu dönemden raporlama tarihine kadar alacağın kredi riskindeki değişimleri değerlendirmektedir. Ticari alacaklar, çeşitli sektörlerde dağılmış çok sayıda müşteriye kapsamakta olduğundan konsantrasyon riski bulunmamaktadır.

b) Ticari borçlar:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	29.281	13.722
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 32)	22.299	2.253
	<u>51.580</u>	<u>15.975</u>

Borçların ortalama vadesi yaklaşık 30 gündür (31 Aralık 2010: 30 gün).

Ticari alacaklardaki ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 33'te verilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**a) Diğer alacaklar:**

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa vadeli diğer alacaklar</u>		
İlişkili taraflara ticari olmayan alacaklar (Not 32)	15.789	7.372
Müşterek yönetime tabi ortaklıkların diğer ortağından alacaklar ⁽¹⁾	1.176	12.066
Verilen depozito ve teminatlar	-	61
Bloke mevduatlar (Not 6)	64.701	-
Diğer alacaklar	225	120
	<u>81.891</u>	<u>19.619</u>

⁽¹⁾ 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ticari olmayan alacakların 1.166 bin TL tutarındaki kısmı Ataşehir projesi, 10 bin TL tutarındaki kısmı Aura Novosibirsk projesi için sağlanan finansman alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2010: 12.066 bin TL Aura Novosibirsk projesi).

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Uzun vadeli diğer alacaklar</u>		
Bloke mevduatlar (Not 6)	10.368	56.389
Verilen depozito ve teminatlar	254	116
	<u>10.622</u>	<u>56.505</u>

b) Diğer borçlar:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa vadeli diğer borçlar</u>		
İlişkili taraflardan ticari olmayan borçlar (Not 32)	28.957	1.509
Müşterek yönetime tabi ortaklıkların diğer ortağına borçlar ⁽¹⁾	13.990	10.074
Ödenecek vergi ve fonlar	5.243	3.109
Alınan depozito ve teminatlar	1.162	464
Arsa kiralama borçları (Not 19)	24	181
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	225	152
Diğer	62	1.547
	<u>49.663</u>	<u>17.036</u>

⁽¹⁾ 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ticari olmayan borçların tamamı Aura Novosibirsk projesine ilişkin borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2010: 10.074 bin TL Aura Novosibirsk projesi).

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

b) Diğer borçlar (devamı)

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Uzun vadeli diğer borçlar</u>		
İlişkili taraflardan ticari olmayan borçlar (Not 32)	-	17.263
Müşterek yönetime tabi ortaklıkların diğer ortağına borçlar ⁽¹⁾	52.063	25.644
Arsa kiralama borçları (Not 19)	37.800	38.011
Sözleşmeye bağlı yükümlülükler ⁽²⁾	8.868	-
Alınan depozito ve teminatlar	1.831	1.528
	<u>100.562</u>	<u>82.446</u>

⁽¹⁾ 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ticari olmayan uzun vadeli borçların 24.776 bin TL (31 Aralık 2010: 25.644 bin TL) tutarındaki kısmı, CREI Holding BV., Kozzy ve Optimum Adana projelerinin finansmanı amacıyla Dragos'a transfer edilen nakit fon ile ilgilidir. Borç bakiyesi Avro cinsinden olup %6,19 faiz oranına sahiptir. Borç bakiyesi için vade belirlenmemiş ve teminat alınmamıştır. Kalan uzun vadeli ticari olmayan borçların 15.029 bin TL tutarındaki kısmı Mel2 projesi, 1,139 bin TL tutarındaki kısmı Açım projesi, 11.119 bin TL tutarındaki kısmı Mel 3 projesi kapsamında diğer ortaklar tarafından yapılan fon transferlerinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ Samsun arsa alımı için Samsun Belediyesi'ne ödenecek sözleşme bedelidir.

12. STOKLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Konutlar ⁽¹⁾	5.572	5.015
Diğer stoklar	141	95
	<u>5.713</u>	<u>5.110</u>

⁽¹⁾ Tutar satış amaçlı elde tutulan konutlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup, Leningradskaya bölgesi, Viborg şehrinde bulunan sırasıyla 2.710 (31 Aralık 2010: 2.865) metrekare ve 278 (31 Aralık 2010: 278) metrekare alana sahip 19 apartman dairesi ve 1 ofise sahiptir.

13. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDEN ALACAKLAR VE HAKEDİŞ BEDELLERİ

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Bilanço tarihi itibarıyla devam eden inşaat</u>		
Devam eden işler üzerindeki maliyetler	47.113	28.034
Kayda alınan eksi zararlar	17.475	9.562
Eksi: Gerçekleşen hakedişler(-)	(64.588)	(48.189)
Dönem sonu kapanış bakiyesi	<u>-</u>	<u>(10.593)</u>
Konsolide mali tablolarda gerçekleşen <u>hakedişler ve maliyetler aşağıdaki gibidir:</u>		
Devam eden inşaat sözleşmelerinden borçlar	-	(10.593)
	<u>-</u>	<u>(10.593)</u>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un iştirak detayları aşağıdaki gibidir:

İştirak ünvanı	Etkin sahiplik oranı %		Oy kullanma hakkı oranı %	
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Zeugma	49	49	49	49

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle Grup'un iştirak detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Zeugma	59.364	41.781
	59.364	41.781
	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	41.781	18.912
Sermaye ödemesi	-	17.150
İştiraklerin dönem karında Grup'un payı	17.583	5.719
	59.364	41.781
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Toplam varlıklar	237.574	177.242
Toplam yükümlülükler	(116.424)	(91.975)
Net varlıklar	121.150	85.267
İştiraklerin net varlıklarında Grup'un payı	49%	49%
	59.364	41.781
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Hasılat	28.752	22.042
Net dönem karı	35.883	11.671
İştiraklerin dönem karından Grup'un payı	17.583	5.719

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.902.133	1.047.653
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.559.063	1.214.410
	<u>3.461.196</u>	<u>2.262.063</u>

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	1.047.653	944.098
Çevrim farkları	37.823	4.040
Alım sonrası yapılan harcamalar	12.085	3.302
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler	509.740	44.881
Diğer alımlar ⁽¹⁾	-	32.068
Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kazançlar	294.832	19.264
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>1.902.133</u>	<u>1.047.653</u>

⁽¹⁾ Grup 2010 yılı içerisinde Rönesans Hall projesini 32.068 bin TL tutar karşılığında 26 Nisan 2010 tarihinde satın almıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla söz konusu projenin gerçeğe uygun değeri 52.322 bin TL (31 Aralık 2010: 42.205 bin TL)'dir

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 1.902.133 bin TL (31 Aralık 2010: 1.047.653 bin TL)'dir. Grup'un 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi ve gelirlerin kapitilizasyonu yöntemleri ile tespit edilmiştir.

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İskonto oranı (%)	9,00-13,8	9,25-14
Doluluk oranı (%)	76-99	78-99
Kira artış oranı (%)	3-5	3-5
Kapitilizasyon oranı (%)	7,5-12,5	8,5-12,5

Kullanmış olduğu banka kredilerinin teminatını oluşturmak üzere, Grup'un sahip olduğu bazı gayrimenkuller üzerinde ipotek tesis edilmiştir. İpoteklerin detayı Not 8 ve Not 19'da verilmiştir.

Grup tarafından, tümü işletme kiralaması olarak kiralananan yatırım amaçlı gayrimenkullerden kazanılmakta olan gayrimenkul kira geliri 154.045 bin TL'dir (31 Aralık 2010: 88.632 bin TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan direkt işletme giderleri maliyeti 38.407 bin TL (31 Aralık 2010: 20.925 bin TL) olarak gerçekleşmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve proje değerleri aşağıdaki gibidir:

	Yatırım Yeri	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Optimum İstanbul ⁽³⁾	İstanbul, Türkiye	570.311	469.445
Optimum Ankara ⁽³⁾	Ankara, Türkiye	338.114	271.133
Şirehan ^{(1) (3)}	Gaziantep, Türkiye	7.088	10.055
Kozzy ^{(1) (2) (3)}	İstanbul, Türkiye	48.788	38.529
Optimum Adana ^{(2) (3)}	Adana, Türkiye	239.151	-
Renaissance Plaza ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	204.001	153.054
Renaissance Center ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	43.633	34.322
Renaissance House ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	37.022	28.910
Renaissance Hall ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	52.322	42.205
Renaissance Forum ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	171.701	-
Aura Novosibirsk ^{(2) (4)}	Novosibirsk, Rusya	190.002	-
		<u>1.902.133</u>	<u>1.047.653</u>

⁽¹⁾ Yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Şirehan ve Kozzy projelerinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen 1.344 bin TL ve 1.206 bin TL tutarındaki arsa kiralama borçları projelerin gerçeğe uygun değeri içerisine eklenmiştir.

⁽²⁾ Gerçeğe uygun değeri Grup'un sahiplik yüzdesiyle çarpılmıştır.

⁽³⁾ Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerlendirme raporu baz alınmıştır.

⁽⁴⁾ Bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Colliers International Russia'nın değerlendirme raporu baz alınmıştır. 31 Aralık 2010 tarihli finansal tablolarda bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Colliers International UK Plc'nin değerlendirme raporu baz alınmıştır.

31 Aralık 2011 itibarıyla gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerin tamamı nakit akımlarının indirgenmesi yöntemiyle belirlenmiştir.

b) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	1.214.410	573.418
Alım ve yapılan harcamalar	331.486	244.147
Bağlı ortaklık satın alımı (Not 3)	212.147	6.725
Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kazançlar	371.448	425.407
Satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanan (Not 29)	(26.030)	-
Çevrim farkları	50.802	9.594
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler ⁽¹⁾	(509.740)	(44.881)
Bağlı ortaklık satışı nedeniyle çıkışlar (Not 35)	(85.460)	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>1.559.063</u>	<u>1.214.410</u>

⁽¹⁾ 2011 yılı içerisinde Optimum Adana, Aura Novosibirsk ve Renaissance Forum projeleri tamamlanarak yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

⁽²⁾ Yapılmakta olan yatırımlara girişler 14.031 bin TL tutarında aktifleştirilmiş kur farkı zararı ve 8.064 bin TL tutarında faiz giderini içermektedir (1 Ocak -31 Aralık 2010: 1.877 bin TL aktifleştirilmiş kur farkı karı ve 10.774 bin TL faiz gideri)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ticari değeri var olan ya da olacak olan kısmen ya da tümü Grup'a ait veya Grup tarafından kiralanmış arazi parçalarından oluşmaktadır. Bu varlıklar tamamlanmaları sonucu kiralanacaklardır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

b) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

Grup'un 31 Aralık 2011 tarihindeki yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi, gelirlerin aktifleştirilmesi ve emsal karşılaştırma 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 gelecekteki nakit akımlarını indirgenmesi ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemleri ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Grup tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İskonto oranı (%)	9-18,3	10-20
Doluluk oranı (%)	50-99	60-99
Kira artış oranı (%)	3-5,2	3-6,5
Kapitalizasyon oranı (%)	8-13	8,5-13

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Emsal metrekaare değeri (TL)	270-4.722	230-8.000

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

b) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Proje adı	Yatırım Yeri	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Optimum İzmir ⁽²⁾	İzmir, Türkiye	403.300	192.933
Küçükyalı AVM ve otel ⁽¹⁾	İstanbul, Türkiye	314.517	247.356
Rönesans Tower ⁽²⁾	İstanbul, Türkiye	131.586	93.702
Samsun AVM ve otel ⁽³⁾	Samsun, Türkiye	94.318	-
Küçükyalı ofis ⁽¹⁾	İstanbul, Türkiye	63.097	51.123
Şanlıurfa AVM ⁽²⁾	Şanlıurfa, Türkiye	26.030	-
Bayraklı ⁽²⁾	İzmir, Türkiye	43.815	39.268
Ataşehir ⁽²⁾⁽³⁾	İstanbul, Türkiye	47.326	-
Mecidiyeköy ofis ⁽²⁾	İstanbul, Türkiye	42.779	31.334
Mamak ⁽²⁾	Ankara, Türkiye	31.696	26.359
Kahramanmaraş AVM ⁽³⁾	Kahramanmaraş, Türkiye	54.375	-
Silivri ⁽²⁾	İstanbul, Türkiye	22.897	24.980
Antalya ⁽²⁾	Antalya, Türkiye	23.970	20.052
İzmit ⁽²⁾	İzmit, Türkiye	8.132	6.929
Optimum Adana ⁽³⁾	Adana, Türkiye	-	130.868
Aura Surgut ⁽⁵⁾	Surgut, Rusya	101.434	23.654
Renaissance Pravda ⁽⁵⁾	St. Petersburg, Rusya	43.445	18.243
Renaissance Premium ⁽⁵⁾	St. Petersburg, Rusya	17.378	12.832
Renaissance Business Park ⁽⁵⁾	St. Petersburg, Rusya	12.089	8.685
Renaissance Priyajka ⁽⁵⁾	St. Petersburg, Rusya	5.856	4.638
Renaissance Fontanka ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	St. Petersburg, Rusya	6.612	-
Golden Ring Gallery ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	Yaroslavl, Rusya	64.411	-
Renaissance Forum ⁽⁵⁾	St. Petersburg, Rusya	-	137.439
Tyumen ⁽³⁾⁽⁴⁾	Tümen, Rusya	-	6.725
Aura Novosibirsk ⁽³⁾	Novosibirsk, Rusya	-	137.290
		<u>1.559.063</u>	<u>1.214.410</u>

(1) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Küçükyalı AVM ve Otel ve Küçükyalı Ofis projelerinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, UFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle sırasıyla 24.817 bin TL ve 11.153 bin TL olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

(2) 31 Aralık 2011 tarihli finansal tablolarda Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerleme raporu baz alınmıştır.

(3) Gerçeğe uygun değeri Grup'un sahiplik yüzdesiyle çarpılmıştır.

(4) 4 Ağustos 2011 tarihinde Tümen projesinin satışı gerçekleştirilmiştir (Not 35).

(5) Bağımsız bir değerleme şirketi olan Colliers International Russia'nın değerleme raporu baz alınmıştır. 2010 yılında bağımsız bir değerleme şirketi olan Colliers International UK plc'nin değerleme raporu baz alınmıştır.

(6) Golden Ring Gallery and Renaissance Fontanka projeleri 2011 yılında satın alınmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam gerçeğe uygun değerinin %77'si (2010:%87) nakit akımlarının indirgenmesi yöntemiyle, %4'ü (2010:%10) nakit akımlarının indirgenmesi ve emsal karşılaştırma yönteminin ortalaması ile ve kalan %18'i (2010:%3) ise emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Motorlu araçlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	159	1.612	1.032	2.088	4.891
Çevrim farkları	-	236	6	124	366
Alımlar	-	282	672	57	1.011
Çıkışlar	(51)	(38)	(49)	(637)	(775)
31 Aralık 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	108	2.092	1.661	1.632	5.493
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	(37)	(24)	(274)	(550)	(885)
Çevrim farkları	-	(4)	-	(35)	(39)
Dönem gideri	(12)	(162)	(320)	(277)	(771)
Çıkışlar	11	26	16	232	285
31 Aralık 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	(38)	(164)	(578)	(630)	(1.410)
31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri	70	1.928	1.083	1.002	4.083

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Motorlu araçlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2010 itibarıyla açılış bakiyesi	489	4.297	772	1.896	7.454
Çevrim farkları	-	82	-	8	90
Alımlar	-	2.011	333	528	2.872
Çıkışlar	(330)	(4.778)	(73)	(344)	(5.525)
31 Aralık 2010 itibarıyla kapanış bakiyesi	159	1.612	1.032	2.088	4.891
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2010 itibarıyla açılış bakiyesi	(34)	(69)	(14)	(167)	(284)
Çevrim farkları	-	(2)	-	(6)	(8)
Dönem gideri	(26)	(131)	(248)	(373)	(778)
Çıkışlar	23	178	(12)	(4)	185
31 Aralık 2010 itibarıyla kapanış bakiyesi	(37)	(24)	(274)	(550)	(885)
31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri	122	1.588	758	1.538	4.006

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik</u> <u>ömrü</u>
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	15 yıl
Binalar	15 yıl
Motorlu araçlar	5 yıl
Demirbaşlar	7 yıl

Amortisman giderlerinin 237 bin TL'si (31 Aralık 2010: 162 bin TL) satılan malın maliyetine, 534 bin TL'si (31 Aralık 2010: 616 bin TL) genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir.

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	2011	2010
<u>Maliyet Değeri</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	49	20
Alımlar	218	29
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	267	49
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(30)	(17)
Dönem gideri	(33)	(13)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(63)	(30)
31 Aralık itibarıyla net defter değeri	204	19

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik ömrü</u>
Maddi olmayan duran varlıklar	7 yıl

İtfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

18. ŞEREFİYE

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Maliyet değeri</u>		
Dönem başı maliyet değeri	51.430	45.459
Dönem içinde işletme birleşmelerinden gelen ilave tutar (Not 3)	2.193	5.110
Bağlı ortaklık satış etkisi (Not 36)	(5.775)	-
Çevrim farkı	7.443	861
Kapanış değeri	55.291	51.430

Şerefiye tutarı hisselerinin %50'si sırasıyla 12 Ağustos 2011 ve 22 Aralık 2009 tarihlerinde satın alınan Açım ve SibstroyInvest şirketlerinden kaynaklanmaktadır. Açım ve SibstroyInvest şirketleri gayrimenkul geliştirme şirketleridir. SibstroyInvest şirketine ait Aura Novosibirsk proje inşaatı 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bitmiş olup, Açım şirketi Ataşehir projesi kapsamında gerçekleştirilecek araziye sahiptir. Yapım aşamasındaki bu projelerin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre değer düşüklüğü açısından değerlendirilmiştir. Şerefiye tutarına ilişkin bir değer düşüklüğü bulunmamaktadır. 5.775 bin TL tutarındaki şerefiye çıkışı Ağustos 2011 tarihinde satışı gerçekleştirilen Tumen şirketinden kaynaklanmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRI")

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat rehin ve ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:
Grup tarafından verilen TRI'ler

	31 Aralık 2011					Toplam bin TL
	ABD Doları bin TL karşılığı	Avro bin TL karşılığı	Ruble bin TL karşılığı	Diğer bin TL karşılığı	Bin TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	322.605	1.146.387	168.014	-	-	1.637.006
- İpotekler	1.870	8.549	-	-	11.470	21.889
- Verilen teminat mektupları	-	-	-	-	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
- İpotekler	-	-	-	-	-	-
- Verilen teminat mektupları	-	-	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülebilmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
- İpotekler	-	-	-	-	-	-
- Verilen teminatlar	-	-	-	-	-	-
- Kefalet ve garantiler	-	-	-	-	-	-
- Verilen teminat mektupları	-	-	-	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	34.658	231.056	87.155	40.340	37.500	430.709
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-	-	-	-
Toplam	359.133	1.385.992	255.169	40.340	48.970	2.089.604

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRI") (devamı)

Grup tarafından verilen TRI'ler

	31 Aralık 2010					Toplam bin TL
	ABD Doları bin TL karşılığı	Avro bin TL karşılığı	Ruble bin TL karşılığı	Diğer bin TL karşılığı	Bın TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	254.982	551.925	157.753	-	-	964.660
- İpotekler	-	-	-	-	12.886	12.886
- Verilen teminat mektupları	-	-	-	-	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
- İpotekler	-	-	-	-	-	-
- Verilen teminatlar	-	-	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülebilmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
- Kefalet ve garantiler	-	-	-	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	101.866	178.503	75.549	4.396	629	360.943
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
Toplam	356.848	730.428	233.302	4.396	13.515	1.338.489

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

Operasyonel kira sözleşmeleri – Kiracı durumunda Şirket

Grup, Gaziantep'te bulunan Şirehan inşaatını 11 Nisan 2008 yılında tamamlamıştır. Alışveriş merkezi Gaziantep Belediyesi'nin sahibi olduğu arazi üzerine inşa edilmiş ve karşılığında Grup'un sahip olduğu operasyonel kiralama sözleşmesinde bulunan sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 48 yıl boyunca üst hakkına sahip olunmuştur. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

Grup, Kadıköy Belediyesi'ne ait olan bir arazide inşa edilmiş olan Kozzy'nin 30 yıllık intifa hakkına karşılık belediye meclisi binası, kültür merkezi ve alışveriş merkezi inşaatını üstlenmiştir. Anlaşmanın bitmesiyle beraber, alışveriş merkezi Kadıköy Belediyesi'ne devredilecektir. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

Grup, İstanbul ili Maltepe ilçesinde Atik Valide Sultan Vakfı'na ait olan araziler üzerinde inşa edilecek olan Küçükyalı alışveriş merkezi, otel ve 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.

Feshedilemez operasyonel kiralama sözleşmesi uyarınca 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ödenmesi gereken minimum kira yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Bir yıl içinde	24	181
Bir ile beş yıl arasında	6.415	6.511
5 yıldan sonra	31.385	31.500
	<u>37.824</u>	<u>38.192</u>

Kira yükümlülükleri

Grup, Öztan İnşaat Sanayi Dış. Ticaret A.Ş.'yle 22 Mart 2005- 22 Mart 2054 yılları arasında geçerli olmak üzere Gaziantep'teki 878 blok, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 parsel üzerindeki arsa ve binanın kirasıyla ilgili olarak sözleşme imzalamıştır. 2.000 bin ABD Doları tutarındaki depozito bedelinin 800 bin ABD Doları tutarındaki kısmı 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla tahsil edilmiş olup, geri kalan kısmı 1 Ekim 2012 tarihine kadar ödenecektir. Kira sözleşmesi kesintisiz olarak 31 Aralık 2015 tarihine kadar devam ettiği takdirde, kiracı depozitoyu geri talep etmeyecektir.

Rusya'daki iş ortamı

Ülkede ekonomik trendlerde gelişmeler olurken, Rusya Federasyonu geliştirmekte olan pazarın belli karakteristik özelliklerini göstermeye devam etmektedir. Bu özellikler, Rusya Federasyonu dışında birçok ülkede paralarının serbestçe çevrilememesi, kısıtlayıcı para kontrolleri ve kısmen yüksek enflasyonla sınırlı olmamakla birlikte bunları içermektedir. Rusya Federasyonu içerisindeki vergi, para ve gümrük yönetmelikleri sıklıkla çeşitlenen yorumlara ve değişimlere tabi olmaktadır.

Rusya Federasyonu'nun gelecekteki ekonomik gidişatı, büyük ölçüde, hükümet tarafından üstlenilen ekonomik, finansal ve parasal önlemlerle birlikte, vergisel, yasal, düzenleyici ve politik gelişmelere bağlıdır.

Rusya'da vergi yükümlülükleri

Rusya Federasyonu içerisindeki vergi, para ve gümrük yönetmelikleri çeşitlenen yorumlara ve sık değişimlere tabi olmaktadır. Vergi otoriteleri, yönetmeliklerin ve vergilendirmenin yorumlanmasında zorlayıcı pozisyonlar alabilmektedir. Şirket, 31 Aralık 2011 itibarıyla ilgili yönetmeliğin yorumlanmasının uygun, Grup'un vergi, para ve gümrük pozisyonlarının sürdürülebilir olduğuna inanmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kullanılmayan izin karşılıkları	570	458
Çalışanlara sağlanan diğer faydalar	920	117
	<u>1.490</u>	<u>575</u>

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kıdem tazminatı karşılığı	229	130
	<u>229</u>	<u>130</u>

Türkiye’de çalışan Türk çalışanlar için kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun’dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.731,85 TL (2010: 2.427,04 TL) tavanına tabidir.

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. UMS 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 2011 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,10 enflasyon ve %10 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,66 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2010: %5,1, %10, %4,66). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup’un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan 2.805,04 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Yurtdışında çalışan Türk personeller için kıdem tazminatı karşılığı:

Grup ve yabancı iştirakleri, proje tamamlandığında ya da personel emekli olduğunda Türk çalışanlarına kıdem tazminatı karşılığı ödemekle yükümlüdür.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Yurtdışında çalışan yabancı personel için kıdem tazminatı karşılığı:

Grup'un yurtdışındaki şubeleri, projeleri ve iştirakleri ilgili ülkelerin yasa ve düzenlemelerine tabidir. Konsolide finansal tablolardaki karşılık tutarı ilgili ülkelerin yerel yasa ve düzenlemelerine bağlı olarak hesaplanmıştır.

	2011	2010
1 Ocak itibariyle kazanç	130	31
Aktüeryal kayıp/kazanc	53	(7)
Hizmet maliyeti	142	153
Faiz maliyeti	7	2
Ödenen kıdem tazminatları	(103)	(49)
31 Aralık itibariyle karşılık	229	130

21. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Diğer dönen varlıklar</u>		
İndirilecek KDV	25.713	27.205
Verilen sipariş avansları	10.176	11.653
Yıllara yaygın inşaat işleri stopaj kesintileri	3.753	-
Peşin ödenen vergi ve fonlar	2.306	975
Gelecek aylara ait giderler	1.308	3.600
İş avansları	44	88
	43.300	43.521
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Diğer duran varlıklar</u>		
İndirilecek KDV	39.110	16.626
Gelecek yıllara ait giderler	12.555	7.184
Verilen sipariş avansları	3.990	2
Yıllara yaygın inşaat işleri stopaj kesintileri	-	3.742
	55.655	27.554
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>		
Müşterilerden alınan avanslar	7.370	6.347
Hesaplanan KDV	1.123	524
Gider tahakkukları	-	1.345
	8.493	8.216

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2011	%	31 Aralık 2010
Rönesans Holding A.Ş.	%82	196.505	%82	196.505
Erman Ilıcak	%8	17.816	%8	17.816
Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti.	%4	10.538	%4	10.538
Bekir Ilıcak	%3	6.503	%3	6.503
Ayşe Ilıcak	%2	4.678	%2	4.678
Bahar Ilıcak	<%1	1.230	<%1	1.230
İpek Ilıcak	<%1	1.230	<%1	1.230
Nominal ve ödenmiş sermaye TL	%100	238.500	%100	238.500

Şirket'in sermayesi 238.500.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2010: 238.500.000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2010: hisse başı 1 TL).

26 Kasım 2009 tarihinde, Rönesans Holding A.Ş., Şirket'in sermaye artışına toplam 395.340 bin TL tutarında hisse senedi ihraç primli olmak kaydıyla katılarak Şirket hisselerini %44 oranında almıştır. Söz konusu artışta nominal sermaye artışı 94.579 bin TL, toplam hisse senedi ihraç primi ise 300.761 bin TL tutarındadır. 10.356 bin TL tutarındaki nominal ödenmemiş sermaye ve 32.933 bin TL tutarındaki ödenmemiş hisse senedi ihraç primi 2010 yılı içinde ödenmiştir.

b) Yabancı Para Çevrim Farkı

Grup'un Rusya ve Avrupa coğrafi bölümlerinin fonksiyonel ve raporlama para birimleri sırasıyla Rus Rublesi ve Avro olup, Grup'un konsolide fonksiyonel ve raporlama para birimi TL'dir. UMS 21 (Döviz Kurlarındaki Değişimin Etkisi) uyarınca, Grup'un konsolide finansal tabloları hazırlanırken, Rusya ve Avrupa coğrafi bölümlerinin bilanço kalemleri bilanço tarihindeki Rus Rublesi ve Avro kuruyla, gelir ve giderler ile nakit akımları ise işlemlerin gerçekleştiği tarihin kuru (tarihsel kur) veya yıllık ortalama kur ile TL'ye çevrilir. Bu çevrimden doğan 80.601 bin TL (31 Aralık 2010: (11.484) bin TL) çevrim farkı, özkaynakların altında oluşan yabancı para çevrim farkları hesabında yer alır.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı bakiyesi	(11.484)	919
Yurtdışındaki işletmenin net varlıklarının çevriminden kaynaklanan kur farkları	92.085	(12.403)
Dönem sonu bakiyesi	80.601	(11.484)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

c) Değer artış fonları

Finansal varlık değer artış fonu satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinden değerlemesi sonucu ortaya çıkar. Gerçeğe uygun değeriyle değerlenen bir finansal aracın elden çıkarılması durumunda, değer artış fonunun satılan finansal varlıkla ilişkili parçası doğrudan kar/zararda muhasebeleştirilir. Yeniden değerlenen bir finansal aracın değer düşüklüğüne uğraması durumunda ise değer artış fonunun değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkla ilişkili kısmı dönem karı/zararında muhasebeleştirilir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 11.350 bin TL tutarındaki değer artış fonu finansal varlık değer artış fonlarından oluşmaktadır (Not 7).

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı bakiyesi	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlemesinden elde edilen net kar/zarar	11.350	-
Dönem sonu bakiyesi	11.350	-

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Yasal yedekler	6.784	4.081
	6.784	4.081

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, safi karın %5'i oranında ayrılır. Safi kardan birinci tertip yasal yedekler düşüldükten sonra ilgili mevzuata göre belirlenen oran ve miktara uygun olarak birinci temettü ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

Kar Dağıtımı:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 27 Ocak 2010 tarihinde faaliyetlerden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak; payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine, bu kapsamda, kar dağıtımının Kurul'un Seri:IV, No:27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu Kurul Kararı ile konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabılır kar tutarını, Seri:XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

9 Ocak 2009 tarihli Kurul kararı ile şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarına Seri XI, No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlanıp kamuya ilan edilecek finansal tablo dipnotlarında yer verilmesine karar verilmiş olup Şirket için bu tutar 42.616 bin TL'dir (31 Aralık 2010: 45.649 bin TL).

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

e) Geçmiş Yıl Karları

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup'un 971.080 bin TL tutarındaki geçmiş yıl karları, 56.567 bin TL tutarında olağanüstü ve özel yedekler ve 914.513 bin TL tutarında birikmiş kardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Grup'un birikmiş karları içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri bulunmamaktadır.

f) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Kontrol gücü olmayan payların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ilıcak Ailesi üyeleri	97	23.239
Diğer	801	2.077
	<u>898</u>	<u>25.316</u>

Kontrol gücü olmayan payların net dönem karının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Ilıcak Ailesi üyeleri	46	6.098
Diğer	106	(652)
	<u>152</u>	<u>5.446</u>

23. SATIŞ GELİRLERİ VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satış Gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen		
kira gelirleri ⁽¹⁾	154.045	88.632
İnşaat gelirleri	26.992	33.466
Konut satış gelirleri	334	1.250
Diğer gelirler	20.710	2.093
	<u>202.081</u>	<u>125.441</u>

⁽¹⁾ Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturaları Grup şirketlerinin kiracılar ile yapmış olduğu sözleşmelere istinaden, kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılmaktadır. Söz konusu yansıtma gelirleri 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 25.290 bin TL'dir (31 Aralık 2010: 10.497 bin TL).

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. SATIŞ GELİRLERİ VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)**b) Satışların Maliyeti**

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Gayrimenkul işletme ve yönetim giderleri	(38.407)	(20.925)
İnşaat maliyetleri	(19.080)	(25.004)
Konut satış maliyetleri	(262)	(727)
Diğer giderler	(3.450)	(1.192)
	<u>(61.199)</u>	<u>(47.848)</u>

24. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(6.471)	(1.778)
Genel yönetim giderleri	(31.162)	(16.389)
	<u>(37.633)</u>	<u>(18.167)</u>

25. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**a) Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri detayı:**

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Reklam ve tanıtım giderleri	(6.471)	(1.778)
	<u>(6.471)</u>	<u>(1.778)</u>

b) Genel yönetim giderleri detayı:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Personel giderleri	(13.380)	(5.202)
Danışmanlık gideri	(10.855)	(7.813)
Vergi ve harçlar	(3.747)	(1.438)
Ofis yönetim giderleri	(740)	(701)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(567)	(629)
Kira giderleri	(379)	(399)
Kıdem ve yıllık izin karşılık gideri	(156)	(72)
Diğer	(1.338)	(135)
	<u>(31.162)</u>	<u>(16.389)</u>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

26. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
<u>Diğer Faaliyet Gelirleri</u>		
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 15)	371.448	425.407
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 15)	294.832	19.264
Bağlı ortaklık alım kazançları (Not 3)	60.091	-
Maddi duran varlık satış karı	13	148
Diğer	1.862	826
	<u>728.246</u>	<u>445.645</u>
	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
<u>Diğer Faaliyet Giderleri</u>		
Bağlı ortaklık satış zararları (Not 36)	(31.714)	-
Satış amacıyla elde tutulan varlıklara ilişkin değer düşüklüğü (Not 29)	(11.805)	-
Karşılık giderleri	(975)	(703)
Vergi giderleri	(207)	-
Bağış ve yardımlar	(194)	(333)
Diğer	(1.361)	(595)
	<u>(46.256)</u>	<u>(1.631)</u>

27. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Kur farkı geliri-net	-	26.111
Faiz gelirleri	15.852	13.407
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş kar ⁽¹⁾	6.336	2.780
Menkul kıymet satış karları	46	300
Diğer	-	167
	<u>22.234</u>	<u>42.765</u>

⁽¹⁾ Türev araçların gerçeğe uygun değerindeki değişimi ifade etmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Kur farkı gideri-net	(116.615)	-
Faiz giderleri	(57.332)	(27.071)
Banka masraf ve komisyon giderleri	(2.012)	(1.167)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş zarar	(4.402)	(3.440)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan finansal yatırımlar üzerindeki kayıplar	(3.951)	(2.143)
Diğer	(622)	(54)
	<u>(184.934)</u>	<u>(33.875)</u>

29. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

Satılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıklar:

2011 yılı içerisinde, Şirket yönetim kurulu tarafından Grup'un satın alınmış olan bağlı ortaklıkları Mel4 hisselerinin %50'sini elden çıkarma kararı alınmıştır (Not 3).

Bu şirketlerde Grup'a ait on iki ay içinde satılması beklenen varlıklar ve yükümlülükler, elden çıkarılacak Grup içerisinde satılmak üzere elde tutulan olarak sınıflandırılmış ve bilançoda ayrı olarak gösterilmiştir. Satıştan elde edilen gelirin ilgili varlığın ve yükümlülüğün defter değerini aşması beklendiğinden, satılmak üzere elde tutulan söz konusu faaliyetler için herhangi bir değer düşüklüğü karşılığı kayda alınmamıştır.

Başlıca varlık ve yükümlülükleri oluşturan ve satılmak üzere elde tutulan olarak sınıflandırılan elden çıkarılacak gruba ilişkin ayrıntılar aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2011
Nakit ve nakit benzerleri	57
Diğer alacaklar ve dönen varlıklar	7
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	26.030
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	561
Ertelenmiş vergi aktifi (Not 30)	3.567
Değer düşüklüğü karşılığı (*)	(11.805)
Satılmak üzere elde tutulan duran varlıklar	18.417
Satılmak üzere elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılan varlıklar ile ilişkilendirilen ticari ve diğer borçlar	88
Elden çıkarılan Grup'a ait net varlıklar	<u>18.329</u>

(*) Şirket, %99,99 hissesine sahip olduğu Mel4'deki %50 hissesini 13 Ocak 2012 tarihinde imzalanan hisse devir sözleşmesi uyarınca 20 Ocak 2012 tarihinde 7.500.000 Avro bedelle Fervonia Holding B.V.'ye devretmiştir. Satıştan elde edilen gelirin ilgili varlığın ve yükümlülüğün net değerinin altında olması nedeniyle, satılmak üzere elde tutulan söz konusu faaliyetler için- satış bedeli ile ilgili varlığın net değeri arasında kalan kısmı olan 11.805 bin TL tutarındaki fark değer düşüklüğü karşılığı kayda alınmıştır. (Not 26).

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	2.623	5.756
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(1.503)	(5.291)
	<u>1.120</u>	<u>465</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
<u>Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	2.623	5.756
Ertelenmiş vergi gideri	131.548	93.129
	<u>134.171</u>	<u>98.885</u>

Kurumlar Vergisi

Grup, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup’un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Türkiye’de vergilendirme

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.

2011 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20’dir (2010: %20).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2011 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir. (2010: %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

Gelir vergisi stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

24 Nisan 2003 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerine istinaden yararlanılan yatırım indirimi tutarı üzerinden %19,8 vergi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından vergi tevkifatı yapılmamaktadır.

Rusya'da Vergilendirme

Rusya'da 2011 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2010: %20). Rusya Federasyonunda vergi yılı takvim yılıdır. Gelir vergisi ay ya da çeyrek yıl bazında hesaplanmıştır. Yıllık gelir vergisi iadeleri 28 Mart'a kadar işleme konulmak zorundadır. Zararların ilerleyen yıllarda vergilendirilebilir gelirden düşülebilmesi için en fazla 10 yıl taşınmasına izin verilmektedir. Zararların geriye dönük vergi taşınmasına izin verilmemektedir. Rusya'da ikamet etmeyen hissedarların kâr payı %10 stopaj vergisine tabiidir.

Kasım 2008'de kabul edilen Rus Vergi Usulündeki Federal Kanun değişikliği ile, kurumlar vergisi oranı 1 Ocak 2009'dan geçerli olmak üzere %24'ten %20'ye düşürülmüştür. Bu vergi oranı 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla geçerli olan ertelenmiş vergi pasiflerini belirlemek için kullanılmıştır.

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış mali 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 mali tablolar ile UFRS'ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Şirketler konsolide vergi iadesi beyan edememektedir, bu nedenle de yan şirketlerin ertelenmiş vergi aktifleri pozisyonu, ertelenmiş vergi pasifleri pozisyonu ile netlenmemiştir ve ayrı olarak belirtilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

30. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)**Ertelenmiş Vergi (devamı):**

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir (2010: %20).

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerindeki değişim	165.979	126.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerindeki değişim	227.603	124.089
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(35.596)	(21.990)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(4.198)	(2.008)
Devam eden inşaat sözleşmeleri hakediş bedelleri	-	(2.119)
Şüpheli alacak karşılığı	(35)	(198)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(159)	(35)
Diğer finansal yükümlülükler	(569)	(2.141)
Diğer geçici farklar	1.937	7.163
	<u>354.962</u>	<u>229.413</u>
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı	<u>13.421</u>	<u>11.292</u>
	<u>368.383</u>	<u>240.705</u>
<u>Ertelenmiş vergi gösterimi:</u>		
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ertelenmiş vergi aktifi	(8.483)	(6.774)
Ertelenmiş vergi pasifi	<u>376.866</u>	<u>247.479</u>
Net ertelenmiş vergi pasifi	<u>368.383</u>	<u>240.705</u>

Bilanço tarihinde Grup'un 177.980 bin TL değerinde (31 Aralık 2010: 109.950 bin TL) gelecekte elde etmesi muhtemel karlarına karşı netleştirebileceği kullanılmayan vergi zararları vardır ve bu zararlara ait 35.596 bin TL (31 Aralık 2010: 21.990 bin TL) tutarında vergi varlığı kayıtlara alınmıştır. Şirket bazında geleceğe ait karlılığın tahmininden ötürü 22.175 bin TL (31 Aralık 2010: 10.698 bin TL) tutarındaki kalan vergi varlığı kayıtlara alınmamıştır.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki ertelenmiş vergi varlıkları hareketi aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri:</u>		
Açılış bakiyesi	240.705	146.279
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	131.548	93.129
Bağlı ortaklık satın alımı (Not 3)	(16.536)	(747)
Satış amacıyla elde tutulan varlıklara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Not 29)	3.567	-
Bağlı ortaklık satışı (Not 35)	5.116	-
Özkaynak altında muhasebeleştirilen (Not 7)	597	-
Çevrim farkları	3.386	2.044
Kapanış bakiyesi	<u>368.383</u>	<u>240.705</u>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

30. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
2012 itibarıyla sona erecek	8	8
2013 itibarıyla sona erecek	26	640
2014 itibarıyla sona erecek	704	1.742
2015 itibarıyla sona erecek	1.824	3.564
2016-2019 yılları itibarıyla sona erecek	175.418	103.996
	<u>177.980</u>	<u>109.950</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	640.122	518.049
Kurumlar vergisi oranı ⁽¹⁾	20%	20%
Hesaplanan vergi	128.025	103.610
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	(2.239)	(4.642)
- kanunen kabul edilmeyen giderler	5.076	491
- ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararları	4.222	590
- diğer	(913)	(1.164)
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>134.171</u>	<u>98.885</u>

⁽¹⁾ Vergi oranı, farklı ülkelerde bulunan iştirakler için değişiklik gösterebilir.

31. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Ayrı bir sulandırılmış hisse başına kar hesaplamasını gerektirecek, sulandırıcı özelliği olan bir özkaynak aracı bulunmamaktadır. Ana şirketin hissedarlarına ait hisse başına karın hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Ana ortaklık payları net dönem karı	505.799	413.718
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	238.500	238.500
Devam eden faaliyetlerden elde edilen hisse başına kar / (zarar)	2,12	1,73

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Rönesans Holding, Grup'un ana esas kontrolünü elinde bulunduran ilişkili taraftır. Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafları olan bağlı ortaklıkları arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır. Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayı aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2011							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan
<i>Ortaklar</i>								
Rönesans Holding A.Ş. ⁽⁶⁾	-	-	-	-	1.171	9.780	-	-
İlıcak Ailesi	-	9	-	-	-	-	-	-
<i>İştirakler</i>								
Zeugma ⁽⁶⁾	-	9.946	-	-	-	-	-	-
<i>Müsterek yönetime tabi ortaklıklar ⁽⁶⁾</i>	52	-	-	-	-	-	-	-
<i>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</i>								
Rönesans Alışveriş Merkezi Yatırım İnşaat San.ve Tic.A.Ş. ⁽⁶⁾	-	-	-	-	12.172	-	-	-
Renaissance Construction ZAO, Vsevolozhsk	-	-	-	-	3.569	-	-	-
Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd.Şti.	1.137	211	-	-	-	-	-	-
Filyos Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	891	-	-	-
Rönesans Teknik İnşaat San.Tic.A.Ş.	-	5.020	-	-	-	-	-	-
Renaissance Construction ZAO, St.Petersburg ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	19.056	-	-
Renaissance Construction ZAO, Moscow	1.658	-	-	-	-	-	-	-
Sroy Alyans OOO ⁽⁶⁾	-	-	-	-	3.917	-	-	-
RenArendaStroy OOO	8.765	-	-	-	-	-	-	-
Renaissance Property Management	568	-	-	-	-	-	-	-
EnergyStroy OOO	-	-	-	-	531	-	-	-
Bugry	-	536	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	67	-	-	48	121	-	-
	12.180	15.789	-	-	22.299	28.957	-	-

(1) Grup, Zeugma'ya Sankopark projesinin finansmanı amacıyla ile nakit sağlamıştır. Toplam mevcut alacak Avro einsinden olup %5,65-6,25 faiz oranlıdır.

(2) 52 bin TL tutarındaki ticari alacak Optimum Adana projesi kapsamında sağlanan inşaat hizmetlerine ilişkin Dragos'dan alacakları kapsamaktadır.

(3) Rönesans Alışveriş Merkezi Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Optimum İznir projesinin mülkiyetini üstlenmektedir. Söz konusu alacak projenin inşaatı kapsamında verilen avanslardan kaynaklanmaktadır.

(4) Sroy Alyans OOO Grup şirketlerinin inşaat projelerine inşaat yönetimi hizmeti sağlamaktadır.

(5) Renaissance Construction ZAO, St. Petersburg'un Renaissance Development Moscow'a sağladığı kredi ile ilgili bakiyedir.

(6) Mevcut alacak Avro ve USD einsinden olup %4,25 faiz oranlıdır. Alacağın vadesi Kasım 2012'dir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2010							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan
Ortaklar								
Rönesans Holding A.Ş.	-	-	-	-	1.209	-	-	9.944
İştirakler								
Zeugma ⁽¹⁾	-	3.688	-	-	-	-	-	-
Müşterek yönetime tabi ortaklıklar⁽²⁾	5.288	-	-	-	104	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Rönesans Alışveriş Merkezi Yatırım İnşaat San.ve Tic.A.Ş. ⁽³⁾	-	3.249	-	-	-	-	-	-
Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd.Şti.	633	-	-	-	550	-	-	7.319
Renaissance Construction ZAO, Moscow	437	-	-	-	-	-	-	-
Renaissance Construction ZAO, St.Petersburg ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	1.425	-	-
Sroy Alyans OOO ⁽⁴⁾	1.084	-	-	-	-	-	-	-
Renaissance Construction and Investment ZAO	158	-	-	-	-	-	-	-
Filyos Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	204	-	-	-
Diğer	-	435	-	-	186	84	-	-
	7.600	7.372	-	-	2.253	1.509	-	17.263

(1) Grup, Zeugma'ya Sankopark projesinin finansmanı amacı ile nakit sağlamıştır. Toplam mevcut alacak Avro cinsinden olup %3,35 faiz oranlıdır. Teminatı bulunmayan alacağın vadesi Kasım 2011'dir.

(2) 5.288 bin TL tutarındaki ticari alacak Kozzy ve Optimum Adana projeleri kapsamında sağlanan inşaat hizmetlerine ilişkin Dragos'dan alacakları kapsamaktadır.

(3) Rönesans Alışveriş Merkezi Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Optimum İzmir projesinin müteahhidiğini üstlenmektedir. Söz konusu alacak projenin inşaatı kapsamında verilen avanslardan kaynaklanmaktadır.

(4) Sroy Alyans OOO Grup şirketlerinin inşaat projelerinin inşaat yönetimi hizmeti sağlamaktadır.

(5) Renaissance Construction ZAO, St. Petersburg'un Renaissance Development Moscow'a sağladığı kredi ile ilgili bakiyedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	1 Ocak-31 Aralık 2011		Alınan faizler	Verilen faizler
	Alımlar	Satışlar		
<i><u>Ortaklar</u></i>				
Rönesans Holding A.Ş. ⁽¹⁾	5.266	-	185	-
<i><u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u></i>				
Rönesans Alışveriş Merkezi Yatırım İnşaat San.ve Tic.A.Ş. ⁽⁷⁾	85.329	-	-	-
Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd.Şti. ⁽⁵⁾	1.848	22.828	-	-
Filyos Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş. ⁽⁶⁾	7.224	-	-	-
Rönesans Teknik İnşaat San.Tic.A.Ş.	11.751	-	-	-
Renaissance Construction ZAO, St.Petersburg	538	1.154	228	238
Renaissance Construction ZAO, Moscow	104	-	-	-
Renaissance Construction and Investment ZAO ⁽²⁾	7.954	4	-	-
Renaissance Construction ZAO, Vsevolozhsk ⁽³⁾	49.948	300	-	-
Renaissance Property Management	-	1.570	64	-
Sroy Alyans OOO ⁽⁴⁾	17.272	144	-	-
Siren Consulting OOO	-	27	-	-
RenSroy Detal OOO	104	128	-	-
Sibstroy Invest OOO	-	-	-	5.148
Energy Sroy	349	234	-	-
Bugry	-	4	36	-
Diğer	-	1.065	-	-
	<u>187.687</u>	<u>27.458</u>	<u>513</u>	<u>5.386</u>

- (1) Rönesans Holding A.Ş.'den olan alımlar Rönesans Holding A.Ş.'nin vermiş olduğu hizmetlerden oluşmaktadır.
- (2) Renaissance Construction and Investment ZAO'nun Aura Novosibirsk'e vermiş olduğu inşaat hizmetlerinden oluşmaktadır.
- (3) Renaissance Construction ZAO, Vsevolozhsk'nin Aura Surgut'a vermiş olduğu inşaat hizmetlerinden oluşmaktadır.
- (4) Sroy Alyans OOO'dan olan alımlar, Grup şirketlerinin inşaat projelerinin inşaat yönetim hizmet bedellerinden oluşmaktadır.
- (5) Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti'den olan alımlar Optimum Ankara ile ilgili hizmet bedellerinden oluşmaktadır. Satış işlemleri ise Optimum Ankara ile ilgili faturalanan kira gelirlerinden oluşmaktadır.
- (6) Filyos Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş. Grup'a elektrik satmaktadır.
- (7) Rönesans Alışveriş Merkezi Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Optimum İzmir projesinin müteahhitliğini üstlenmektedir. Dönem içindeki alımlar proje kapsamında alınan inşaat hizmetlerinden oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	1 Ocak-31 Aralık 2010			
	Alımlar	Satışlar	Alınan faizler	Verilen faizler
<u>Ortaklar</u>				
Rönesans Holding A.Ş. ⁽¹⁾	4.398	-	-	-
Ilıcak ailesi	-	3.567	-	-
<u>İştirakler</u>				
<u>Zeugma</u>	-	-	1.197	-
<u>Müşterek yönetime tabi ortaklıklar ⁽²⁾</u>	-	38.554	1.265	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Renaissance Construction ZAO, Moscow	18	-	75	11
Renaissance Construction ZAO, St.Petersburg	941	168	428	1.544
Renaissance Construction and Investment ZAO ⁽³⁾	51.455	129	13	56
Rönesans Alışveriş Merkezi Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş. ⁽⁷⁾	11.371	-	-	-
EnergoStroy OOO, St.Petersburg	208	-	-	-
RenStroy Detal OOO	151	49	-	-
Siren Consulting OOO	216	-	-	-
Stroy Alyans OOO ⁽⁴⁾	1.799	20	-	-
Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti. ⁽⁵⁾	3.692	19.260	-	-
Filyos Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş. ⁽⁶⁾	5.120	-	-	-
Baltık Dış Ticaret A.Ş.	24	-	-	-
REC Havacılık Taşımacılık ve Turizm Tic. A.Ş.	37	-	-	-
Diğer	193	7	9	116
	<u>79.623</u>	<u>61.754</u>	<u>2.987</u>	<u>1.727</u>

(1) Rönesans Holding A.Ş.'den olan alımlar Rönesans Holding A.Ş.'nin vermiş olduğu hizmetlerden oluşmaktadır.

(2) Satış gelirleri, Şirket'in Dragos'a Kozzy ve Optimum Adana projeleri için vermiş olduğu inşaat hizmetlerinden oluşmaktadır.

(3) Renaissance Construction and Investment ZAO'nun Aura Novosibirsk'e vermiş olduğu inşaat hizmetlerinden oluşmaktadır.

(4) Stroy Alyans OOO'dan olan alımlar, Grup şirketlerinin inşaat projelerinin inşaat yönetim hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

(5) Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti'den olan alımlar Optimum Ankara ile ilgili hizmet bedellerinden oluşmaktadır. Satış işlemleri ise Optimum Ankara ile ilgili faturalanan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

(6) Filyos Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş. Grup'a elektrik satmaktadır.

(7) Rönesans Alışveriş Merkezi Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Optimum İzmir projesinin müteahhitliğini üstlenmektedir. Dönem içindeki alımlar proje kapsamında alınan inşaat hizmetlerinden oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.084	743

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, faaliyetlerinin sürekliliğini, sağlamaya çalışırken, borç ve özkaynak dengesini de en verimli şekilde kullanmayı hedeflemektedir.

Grup'un kaynak yapısı Not 8'de açıklanan kredileri de içeren borçlar, ve özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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.

Risk yönetimi, Grup yönetimi tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Grup 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 türlerini kapsayan prosedürler oluşturulur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri

31 Aralık 2011	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski ⁽¹⁾	12.180	7.777	15.789	11.769	178.011
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	-	2.330	-	12.842	-
A.Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.180	4.856	-	11.769	-
B.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	2.921	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.573	-	-	-
C.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.760	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(1.760)	-	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2010	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski ⁽¹⁾	7.600	2.646	7.372	68.752	120.760
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	-	849	-	12.842	-
A.Vadesi geçmişmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.155	1.569	7.372	68.733	120.760
B.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	445	1.076	-	19	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	493	-	-	-
C.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.036	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(1.036)	-	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

33. 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:

31 Aralık 2011	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.242	24	2.266
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.511	22	1.533
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	907	19	926
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	21	-	21
Toplam vadesi geçen alacaklar	4.681	65	4.746
Toplam ayrılan karşılık	(1.760)	-	(1.760)
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	1.573	-	1.573

31 Aralık 2010	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	888	-	888
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	590	-	590
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	334	6	340
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	934	13	947
Toplam vadesi geçen alacaklar	2.746	19	2.765
Toplam ayrılan karşılık	(1.036)	-	(1.036)
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	493	-	493

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b)Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski yönetimi

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

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

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2011

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	1.101.773	1.298.703	64.184	142.605	681.914	410.000
Borçlanma senedi ihraçları	101.152	121.000	3.000	9.000	109.000	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	531	562	191	371	-	-
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	51.580	52.768	21.205	31.391	172	-
Diğer finansal yükümlülükler	4.369	4.369	-	4.369	-	-
Diğer borçlar	150.225	162.854	17.117	89.587	56.150	-
Toplam yükümlülük	1.409.630	1.640.256	105.697	277.323	847.236	410.000

31 Aralık 2010

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	592.597	741.891	9.416	52.749	679.726	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.030	1.110	117	533	460	-
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	15.975	15.975	11.604	4.371	-	-
Diğer finansal yükümlülükler	10.704	10.704	-	-	10.704	-
Diğer borçlar	99.482	99.482	17.036	-	82.446	-
Toplam yükümlülük	719.788	869.162	38.173	57.653	773.336	-

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

Grup'un faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Piyasa riskleri ayrıca duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile değerlendirilmektedir.

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

Grup'un yabancı para cinsinden parasal varlıklarının ve parasal yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı not 33'te sunulmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2011	Bin TL karşılığı	Bin ABD Doları	Bin Avro
1. Ticari alacaklar	8.903	320	3.396
2. Parasal finansal varlıklar	71.232	5.690	24.750
3. Parasal olmayan finansal varlıklar	8.495	3	3.474
4. DÖNEN VARLIKLAR	88.630	6.013	31.620
5. Parasal olmayan finansal varlıklar	24	-	10
6. DÜREN VARLIKLAR	24	-	10
7. TOPLAM VARLIKLAR	88.654	6.013	31.630
8. Ticari borçlar	60.100	107	24.510
9. Finansal yükümlülükler	163.768	30.155	43.706
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	21.012	6.851	3.303
12. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	244.880	37.113	71.519
13. Finansal yükümlülükler	938.005	213.598	218.733
14. Parasal olan diğer yükümlülükler	26.149	-	10.700
15. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.570	800	24
16. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	965.724	213.598	218.733
17. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.210.604	250.711	290.252
18. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(1.121.950)	(244.698)	(258.622)
19. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük	(1.102.750)	(244.701)	(262.106)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2010	Bin TL karşılığı	Bin ABD Doları	Bin Avro
1. Ticari alacaklar	45.247	112	21.997
2. Parasal finansal varlıklar	120.806	13.011	49.140
3. Parasal olmayan finansal varlıklar	11.353	45	5.506
4. DÖNEN VARLIKLAR	177.406	13.168	76.643
5. Parasal olmayan finansal varlıklar	19	-	9
6. DÜMEN VARLIKLAR	19	-	9
7. TOPLAM VARLIKLAR	177.425	13.168	76.652
8. Ticari borçlar	70.377	11.876	25.385
9. Finansal yükümlülükler	38.001	11.948	9.531
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	43	12	12
11. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.120	-	547
12. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	109.541	23.836	35.475
13. Finansal yükümlülükler	555.626	148.018	159.480
14. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.343	779	67
15. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	556.969	148.797	159.547
16. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	666.510	172.633	195.022
17. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(489.085)	(159.465)	(118.370)
18. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2-8-9-10-13)	(497.994)	(158.731)	(123.271)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk 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 %10'luk 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.

		31 Aralık 2011	
		Kar / Zarar	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde			
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(46.222)		46.222
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde			
Avro net varlık / yükümlülüğü	(64.053)		64.053
TOPLAM	(110.275)		110.275
		31 Aralık 2010	
		Kar / Zarar	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde			
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(24.653)		24.653
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde			
Avro net varlık / yükümlülüğü	(24.255)		24.255
TOPLAM	(48.908)		48.908

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

33. 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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	937.650	518.051

Aşağıdaki duyarlılık analizleri raporlama tarihinde türevsel olmayan enstrümanların maruz kaldığı faiz oranı riskleri baz alınarak belirlenmiştir. Değişken faizli yükümlülüklerin analizinde yılsonundaki bakiyenin tüm yıl boyunca var olduğu varsayımı kullanılmıştır. Grup yönetimi, faiz oranlarında önemli bir dalgalanma beklememektedir.

31 Aralık 2011 tarihinde faiz oranları 50 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi kar 4.688 bin TL (31 Aralık 2010: 2.590 bin TL) daha düşük/yüksek olacaktı.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2011	Krediler ve alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar/yükümlülükler	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri(*)	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	104.449	-	-	-	104.449	6
Ticari alacaklar (ilişkili taraflar alacaklar dahil)	19.957	-	-	-	19.957	10
Finansal yatırımlar	-	3.050	14.947	-	17.997	7
Diğer kısa ve uzun vadeli alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	92.513	-	-	-	92.513	11
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	1.203.456	1.203.456	8
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	-	51.580	51.580	10
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlar	-	-	-	150.225	150.225	11
Diğer finansal yükümlülükler	-	4.369	-	-	4.369	9

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

FİNANSAL araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)

	Krediler ve alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara	İtfa edilmiş değerinden		Defter değeri(*)	Not
	yanıtılan finansal varlıklar/yükümlülükler	Satılmaya hazır finansal varlıklar	gösterilen finansal yükümlülükler			
31 Aralık 2010						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	64.785	-	-	-	64.785	6
Ticari alacaklar (ilişkili taraflar alacaklar dahil)	10.246	-	-	-	10.246	10
Finansal yatırımlar	-	6.068	3.000	-	9.068	7
Diğer kısa ve uzun vadeli alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	76.124	-	-	-	76.124	11
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	593.627	593.627	8
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	-	15.975	15.975	10
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlar	-	-	-	99.482	99.482	11
Diğer finansal yükümlülükler	-	10.704	-	-	10.704	9

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. FİNANSAL ARAÇLAR (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:

	31 Aralık 2011	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	3.050	3.050	-	-
Toplam	3.050	3.050	-	-

Finansal yükümlülükler

Finansal riskten korunma amaçlı türev enstrümanları
Toplam

31 Aralık 2010	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal varlıklar			
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	6.068	6.068	-
Toplam	6.068	6.068	-

Finansal yükümlülükler

Finansal riskten korunma amaçlı türev enstrümanları
Toplam

10.704	-	10.704	-
10.704	-	10.704	-

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

35. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- a) Şirket, %99,99 hissesine sahip olduğu Mel 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki (Mel 4) %50 hissesini 13 Ocak 2012 tarihinde imzalanan hisse devir sözleşmesi uyarınca 20 Ocak 2012 tarihinde 7.500.000 Avro bedelle Fervonia Holding B.V.'ye devretmiştir.
- b) Şirket 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla toplam 100.000.000 TL nominal değerli, 1.116 gün vadeli, ayda bir kupon ödemeli ve değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir.
- c) Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz edilen 100.000.000 TL tutarındaki tahvilin 26 Nisan 2012'de ödeyeceği üçüncü kuponun faiz oranı %3,23 olarak belirlenmiştir.
- d) Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz edilen tahvilin 3.000.000 TL tutarlı 2.Kupon ödemesi 26 Ocak 2012 tarihinde yapılmıştır.
- e) Şirket, 14 Şubat 2012 tarihinde Ceska Exportni Banka, a.s. (Çek Export Bank) ile İstanbul Kozyatağı'nda geliştireceği Rönesans Tower Ofis projesi için iyi niyet anlaşması, Rusya St. Petersburg'ta geliştireceği Renaissance Premium Ofis projesi için ise kredi anlaşması imzalamıştır.
- f) Şirket tarafından 25 Ocak 2012 ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla ihraç edilen tahvilin 1.110.000 TL tutarındaki 1. Kupon ödemesi 27 Şubat 2012 tarihinde yapılmıştır.
- g) Şirket ile Milta Turizm İşletmeleri A.Ş. arasında müşterek yönetime tabi ortak bir girişim şirketi kurulması amacıyla 6 Mart 2012 tarihinde "Hissedarlık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Şirket ile Milta Turizm İşletmeleri A.Ş.'nin kurucu ortak sıfatı ile %50-%50 oranında iştirak edeceği söz konusu şirket, kuruluş için gerekli izinlerin alınmasını takiben, yurt içinde ortak gayrimenkul projelerinin hayata geçirilmesi konusunda faaliyet gösterecektir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

36. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

a) Elden çıkarılan bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar

	Ana faaliyeti	Satım tarihi	Satılan hisse oranı	Satım bedeli
2011				
Mel2	Gayrimenkul geliştirme	13 Temmuz 2011	49,99	20.637
Mel3	Gayrimenkul geliştirme	13 Temmuz 2011	49,99	18.917
Tumen	Gayrimenkul geliştirme	10 Ağustos 2011	50,00	118

b) Satılan net varlıklar

Mel2'nin %49,99 hissesi 13 Temmuz 2011'de Amstar Global Partners'a 20.637 bin TL karşılığında devredilmiştir. Hisse devirlerinin ardından Şirket'in bu şirketteki payı %99,99'dan %49,99'a gerilemiştir.

	13 Temmuz 2011
<u>Elden çıkarılan varlıkların net defter değeri</u>	
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	34
Ticari alacaklar	726
Diğer alacaklar	63
Diğer dönen varlıklar	1
Duran varlıklar	
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.142
Ertelenen vergi varlıkları	3
Diğer duran varlıklar	995
	8.401
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	(353)
İlişkili taraflara borçlar	(5.528)
Diğer borçlar	(8.568)
Uzun vadeli yükümlülükler	
Diğer borçlar	(16.126)
Elden çıkarılan net varlıklar	85.790
Etkin ortaklık payı	50%
Elden çıkarılan net varlıklar	42.895
Satış bedeli	20.637
Bağlı ortaklık satış zararı	(22.258)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

36. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

b) Satılan net varlıklar (devamı)

Mel3'ün %49,99 hissesi 13 Temmuz 2011'de Amstar Global Partners'a 18.917 bin TL karşılığında devredilmiştir. Hisse devirlerinin ardından Şirket'in bu şirketteki payı %99,99'dan %49,99'a gerilemiştir.

	13 Temmuz 2011
<u>Elden çıkarılan varlıkların net defter değeri</u>	
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	5
Diğer alacaklar	68
Duran varlıklar	
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	50.778
Ertelenen vergi varlıkları	7.309
Diğer duran varlıklar	1.294
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	(39)
İlişkili taraflara borçlar	(91)
Diğer borçlar	(8)
Elden çıkarılan net varlıklar	59.316
Etkin ortaklık payı	50%
Elden çıkarılan net varlıklar	29.658
Satış bedeli	18.917
Bağlı ortaklık satış zararı	(10.741)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

36. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

b) Satılan net varlıklar (devamı)

Şirket'in %88,95 oranında dolaylı bağlı ortaklığı olan Renaissance Development'un, Tumen'deki %50 hissesi diğer ortak olan Sibintel Holding OOO'ya 4 Ağustos 2011 tarihinde 52.200 Avro bedelle devredilmiş olup, hisse devir bedeli tahsil edilmiştir. Söz konusu devir sonrası Tumen'de Şirket'in hiç bir payı kalmamıştır.

	4 Ağustos 2011
<u>Elden çıkarılan varlıkların net defter değeri</u>	
Dönen varlıklar	
Ticari alacaklar	12
Diğer alacaklar	4
Diğer dönen varlıklar	3.170
Duran varlıklar	
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	14.000
Ertelenen vergi varlıkları	1.928
Şerefiye (Not 18)	11.550
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	(18)
İlişkili taraflara borçlar	(23.008)
Diğer borçlar	(9.972)
Elden çıkarılan net varlıklar	(2.334)
Etkin ortaklık payı	50%
Elden çıkarılan net varlıklar	(1.167)
Satış bedeli	118
Müşterek yönetime tabi ortaklık satış karı	1.285

c) Ortak kontrole tabi şirketler arası işlemler:

Grup, 2010 yılı içerisinde Şişli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin %99,89'unu, Suadiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin %96,88'ini ve Erenköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin %98,39'unu 6.566 bin TL karşılığında Rönesans Holding'e satmıştır. Satışa konu olan şirketlerin net varlık tutarı olan 4.969 bin TL ile satış bedeli arasındaki 1.597 bin TL'lik satış karı konsolide özkaynak değişim tablosunda "Ortak kontrole tabi şirketlere bağlı ortaklık satışı" olarak gösterilmiştir.

Yeniden yapılandırma operasyonları çerçevesinde 2010 yılı içerisinde diğer ortaklardan devralınan hisseler sonrasında Şirket'in Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'deki payı %78,99'dan % 89,04'e çıkmıştır. Şirket'in Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'deki %10,95 oranındaki hissesi 15 Aralık 2011 tarihi itibarıyla diğer ortaklardan devralınmıştır. Bu işlem sonrasında Şirket, Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'deki hisse oranını %99,99'a çıkarmıştır.