



RÖNESANS
GAYRİMENKUL YATIRIM

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE
SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ	3
2. SERMAYE BİLGİSİ VE ORTAKLIK YAPISI	3
3. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE DENETÇİLER	3
4. ÜST YÖNETİM VE MESLEKİ TECRÜBELERİ	4
5. KAR DAĞITIM POLİTİKASI	5
6. ÇIKARILMIŞ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI	6
7. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE NEDENLERİ	7
8. 01.01.2011 – 31.12.2011 DÖNEMİNDE SEKTÖREL GELİŞMELER	7
9. 2011 YILINDA FAALİYETLER VE YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER	10
10. İLGİLİ ARA DÖNEM İÇİNDEKİ DİĞER ÖNEMLİ GELİŞMELER	15
11. FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR	16
12. 2010 YILI GENEL KURUL BİLGİLERİ	17
13. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	17
14. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	17
15. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLAR	17
16. PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER	17
17. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	18
18. İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI	18
19. İLGİLİ ARA DÖNEM SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER	19

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. ŞİRKET PROFİLİ

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

Rönesans Gayrimenkul stratejik olarak alışveriş merkezi (AVM) ve ofis gibi düzenli ve uzun vadeli kira geliri yaratan ticari gayrimenkul yatırımlarına odaklanmaktadır. Şirket'in mevcut portföyünde tamamlanmış, geliştirme aşamasında olan veya ileride geliştirmek üzere arsa olarak tutulan toplam 34 gayrimenkul bulunmaktadır. Bunlardan halihazırda 13 tanesi faaliyette olup, kira geliri yaratmaktadır.

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

2. SERMAYE BİLGİSİ VE ORTAKLIK YAPISI

Rönesans Gayrimenkul'ün 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL nominal değerinde 238.500.000 adet hissedenden oluşmaktadır.

Çıkarılmış sermayesi	238.500.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	750.000.000 TL

Ortaklık Yapısı

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

3. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE DENETÇİLER

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Erman Ilıcak	Yönetim Kurulu Başkanı	21.01.2011 - 21.01.2014	-
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	21.01.2011 - 21.01.2014	-
Emre Baki	Yönetim Kurulu Üyesi	21.01.2011 - 21.01.2014	-
Murat Özgümüş	Yönetim Kurulu Üyesi	21.01.2011 - 21.01.2014	-
Cenk Arson	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	21.01.2011 - 21.01.2014	-
Yusuf Beyazıt ⁽¹⁾	Yönetim Kurulu Üyesi	09.02.2012	Bağımsız
James Stuart Cunliffe	Yönetim Kurulu Üyesi	21.01.2011 - 21.01.2014	Bağımsız

⁽¹⁾ Yönetim Kurulu'nun 09.02.2012 tarihli toplantısında Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifa eden Cem Duna'nın yerine, ilk toplanacak Genel Kurulun onayına sunulmak üzere Yusuf Beyazıt seçilmiştir.

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

Denetim Kurulu

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

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

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

4. ÜST YÖNETİM VE MESLEKİ TECRÜBELERİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirketimiz üst düzey yönetici kadrosu ve görevleri şöyledir.

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

Cenk Arson, Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kemal Burak Akvardar, Finans Müdürü

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

Hasan Şimşek, Gayrimenkul Geliştirme Direktörü

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

İsmail Taner Toplu, Rusya Bölge Müdürü, Saint Petersburg

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

Elhan Kerimli, Rusya Bölge Müdürü, Moskova

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

5. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6. ÇIKARILMIŞ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Rönesans Gayrimenkul tarafından Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre ihraç edilmiş iki ayrı şirket tahvili bulunmaktadır:

TRSRSGY71318 ISIN Kodlu Tahvil: Rönesans Gayrimenkul, 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz yoluyla 100.000.000 TL nominal değerli, 2 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli ve değişken faizli tahvil ihraç etmiştir. Söz konusu tahvil 1 Ağustos 2011 tarihinden itibaren "TRSRSGY71318" ISIN Kodu ile İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'nda (kot içi) işlem görmeye başlamıştır.

Tahvile ilişkin kupon ödeme tarihleri aşağıdaki gibidir:

Vade başlangıç tarihi	28.07.2011
1. Kupon	27.10.2011
2. Kupon	26.01.2012
3. Kupon	26.04.2012
4. Kupon	26.07.2012
5. Kupon	24.10.2012
6. Kupon	24.01.2013
7. Kupon	25.04.2013
8. Kupon	25.07.2013
Anapara Geri Ödemesi	25.07.2013

Tahvilin birinci ve ikinci kupon ödemeleri sırasıyla 27 Ekim 2011 ve 26 Ocak 2012 tarihlerinde yapılmıştır.

TRSRSGY21511 ISIN Kodlu Tahvil: Rönesans Gayrimenkul 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. Söz konusu tahvil "TRSRSGY21511" ISIN Kodu ile 30.01.2012 tarihinden itibaren İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'nda nitelikli yatırımcılar arasında kot dışı olarak işlem görmeye başlamıştır.

Tahvile ilişkin kupon ödeme tarihleri aşağıdaki gibidir:

Vade Başlangıç Tarihi	27.01.2012		
1. Kupon	27.02.2012	19. Kupon	07.09.2013
2. Kupon	29.03.2012	20. Kupon	08.10.2013
3. Kupon	29.04.2012	21. Kupon	08.11.2013
4. Kupon	30.05.2012	22. Kupon	09.12.2013
5. Kupon	30.06.2012	23. Kupon	09.01.2014
6. Kupon	31.07.2012	24. Kupon	09.02.2014
7. Kupon	31.08.2012	25. Kupon	12.03.2014
8. Kupon	01.10.2012	26. Kupon	12.04.2014
9. Kupon	01.11.2012	27. Kupon	13.05.2014
10. Kupon	02.12.2012	28. Kupon	13.06.2014
11. Kupon	02.01.2013	29. Kupon	14.07.2014
12. Kupon	02.02.2013	30. Kupon	14.08.2014
13. Kupon	05.03.2013	31. Kupon	14.09.2014

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

14. Kupon	05.04.2013	32. Kupon	15.10.2014
15. Kupon	06.05.2013	33. Kupon	15.11.2014
16. Kupon	06.06.2013	34. Kupon	16.12.2014
17. Kupon	07.07.2013	35. Kupon	16.01.2015
18. Kupon	07.08.2013	36. Kupon ve Anapara Geri Ödemesi	16.02.2015

Tahvile ilişkin birinci kupon ödemesi 27 Şubat 2012 tarihinde yapılmıştır.

7. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE NEDENLERİ

Rönesans Gayrimenkul'ün 2011'in ilk yarısında planlanan ancak olumsuz piyasa koşulları nedeniyle Mayıs ayında ertelenen hisse senetlerinin halka arzı kapsamında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34 ve 35. maddeleri SPK mevzuatı uyarınca değiştirilmiş, yapılan tüm değişiklikler Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanmış ve 15 Mart 2011 tarihli ve 7772 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

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

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

8. 01.01.2011 – 31.12.2011 DÖNEMİNDE SEKTÖREL GELİŞMELER

Türkiye Perakende Piyasası

Genel

Türk perakende sektörü, ekonomide alınan soğutma önlemleri, küresel ekonomi ve yakın coğrafyada yaşanan belirsizlikler ve döviz kurlarındaki hareketliliğe rağmen, güçlü iç talebin katkısıyla 2011 yılında oldukça başarılı bir performans sergilemiştir.

Arz

2009-2010 yıllarında yavaşlama sürecine giren alışveriş merkezi yatırımları, Türk ekonomisindeki rekor büyüme ve perakende sektöründeki pozitif gelişmeler sonucu 2011 yılında yeniden canlanmıştır. Jones Lang LaSalle'in verilerine göre, 2011 yılında Türkiye genelinde toplam 41 yeni AVM açılmış ve sektöre 1,2 milyon m² yeni kiralanabilir alan eklenerek ülke genelindeki toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 302 AVM'de 7,6 milyon m²'ye ulaşmıştır. Buna bağlı olarak, Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen perakende yoğunluğu 2011 sonu itibarıyla 102 m²'ye yükselmiştir. Ancak bu rakam halen AB-27 ortalaması olan 240 m²'nin gerisinde kalmaktadır.

AVM yatırımları, alım gücünün artması, modern alışveriş alışkanlıklarının yaygınlaşması ve marka bilincinin yükselmesiyle birlikte büyük şehirlerin yanı sıra diğer şehirlerde de yaygınlaşarak

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

sürmektedir. 2011 yılında pazara giren yeni arzın %48'i İstanbul ve Ankara'da yer alırken, %52'si diğer şehirlerdedir. Türkiye'de halen 81 ilin sadece 49'unda AVM bulunmaktadır.

2012 yılına bakıldığında, AVM sektöründeki yeni yatırımların devam etmesi ve sektöre 1-1,2 milyon m² yeni kiralanabilir alanın eklenmesi öngörülmektedir. Ancak ekonomide yaşanacak gelişmeler devam eden bazı projelerin 2012 sonrasına ertelenmesine yol açabilir.

Talep

Perakende pazarı ve tüketici talebindeki olumlu gelişmelere paralel olarak 2011 yılında perakendeci talebi de oldukça güçlü seyretmiş, mevcut perakendeciler hem ana pazarlarda hem de ikincil şehirlerde hızlı bir şekilde büyümeye devam ederken, birçok yeni uluslararası marka da Türkiye pazarına giriş yapmıştır. Bu dönemde Avrupa ülkelerindeki borç krizi ve çevre ülkelerde yaşanan politik istikrarsızlık da yabancı perakendecilerin büyümek için yönünü Türkiye gibi daha güvenli ve büyüyen pazarlara çevirmesine yol açmıştır.

AVM'lerin Performansı

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi verilerine göre, m² başına ortalama ciro 2011 yılında 2010'a göre %14 artış göstererek 412 TL/m²'den 468 TL/m²'ye yükselmiştir. Özellikle yılın son çeyreğinde AVM cirolarında rekor kırılmış ve son 2-3 yılın en yüksek cirolarına ulaşılmıştır. Yine AYD verilerine göre, AVM'lerin toplam cirosu 2011 yılında 2010'a göre beklentilerin üzerinde, %41 oranında büyüyerek 39,2 milyar TL'ye ulaşmıştır. (Beklenti: 35 milyar TL idi). 2012 yılına bakıldığında AVM cirolarının %27 büyüyerek 48,5 milyar TL'ye yükselmesi beklenmektedir.

AVM'ler 2011 yılında ciroda olduğu gibi ziyaretçi sayısında da beklentileri aşan bir performans sergilemiş ve toplam ziyaretçi sayılarını 1,1 milyardan 1,3 milyara çıkarmıştır (Beklenti 1,2 milyar ziyaretçi idi). Özellikle Ekim, Kasım ve Aralık aylarında havaların soğuması ile birlikte AVM'lere yapılan ziyaretler artmış, ziyaretçi sayısındaki bu yükseliş de cirolara olumlu yönde yansımıştır. AYD 2012 yılında AVM'lerin toplam ziyaretçi sayısının 1,5 milyara çıkmasını beklemektedir.

Kiralar

Jones Lang LaSalle'in verilerine göre, 2011'in ilk çeyreğinde 75 Euro/m²/ay'dan 80 Euro/m²/ay'a yükselen birincil perakende kira rakamı artan küresel belirsizlikler ve TL'deki değer kaybı nedeniyle yılın 2. yarısında sabit kalmış ve yılı 80 Euro'da tamamlamıştır. Jones Lang LaSalle'in öngörülerine göre birincil kira rakamının 2012'de de bu seviyelerde kalması beklenmektedir.

St. Petersburg Ofis Piyasası

Genel

St. Petersburg ofis piyasasında kriz sonrası başlayan toparlanma süreci 2011 yılında da devam etmiştir.

Arz

Jones Lang LaSalle'in verilerine göre, 2011 yılında St. Petersburg ofis piyasasında 170.080 m² yeni ofis alanı devreye girmiş ve pazardaki toplam A ve B sınıfı ofis arzı yaklaşık 2 milyon m²'ye yükselmiştir. 2010 yılı ile karşılaştırıldığında 2011 yılında yeni ofis arzı yaklaşık %8 artış göstermiştir. Pazara giren yeni ofis stoğunun %57'si A sınıfı ofislerden, %43'ü ise B sınıfı ofislerden oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Buna bağlı olarak A sınıfı ofislerin toplam stok içindeki payı 2011 sonunda %23'ten %26'ya yükselmiştir.

Talepteki toparlanma eğilimine karşın pazardaki yeni ofis projeleri sınırlı kalmaya devam etmektedir. İnşa halindeki projelerin mevcut takvimine bakıldığında 2012 yılında yeni ofis arzının 200.000 m² seviyelerinde olması beklenmektedir ancak 2011 yılında olduğu gibi 2012'de de devam eden ofis projelerinin bazıları 2013 yılına ertelenebilir.

Talep

St. Petersburg ofis piyasasında net kiralanan alan 2011 yılında 2010'a göre %37 artış kaydederek 2008 krizinden beri en yüksek seviyesi olan 236.000 m²'ye ulaşmıştır. Ancak 2011'in son çeyreğinde ofis talebinde dönemsel olarak gözlenen sıçrama yaşanmamış ve net kiralanan alan 20.430 m²'de kalmıştır (2010'un 4. çeyreğinde 59.790 m² idi). Bu aynı zamanda yıl içinde çeyrek bazda kaydedilen en düşük net kiralanan alan rakamıdır. Ofis talebinde son çeyrekte görülen bu yavaşlama potansiyel kiracıların kiralama için en azından seçimlerin yapılacağı 2012 ilkbahar aylarına kadar beklemeyi tercih ettiklerini göstermektedir.

2011 yılında en yüksek kiralama talebi toptan ve perakende ticaret, inşaat, madencilik ve IT sektörlerinden gelmiştir. Ayrıca 2010 yılında yoğun bir şekilde görülen kiracıların eski ve düşük kaliteli ofis binalarından yeni ve daha kaliteli ofis binalarına geçişi 2011 yılında da azalarak da olsa devam etmiştir.

Boşluk Oranları

St. Petersburg ofis piyasasında 2010 sonunda %19,7 olan ortalama boşluk oranı ofis talebindeki canlanma ve pazardaki yeni arzın nispeten sınırlı kalması sonucu 2011 sonunda %13,5'e gerilemiştir. Ancak 3. çeyrek ile karşılaştırıldığında (%13,1), son çeyrekte ortalama boşluk oranı bir miktar artış göstermiştir.

Kiralar

Potansiyel kiracıların fiyat hassasiyeti ofis kiralardaki olası artışı sınırlandırmaktadır. 2011 yılının son çeyreğinde ofis kiralaları Ruble bazında aynı seviyede kalırken, Dolar bazında döviz kurlarındaki oynamalar nedeniyle 3. çeyreğe göre bir miktar azalmış ve A sınıfı ofis kiralaları (faaliyet giderleri ve KDV hariç) 330-400 ABD\$'dan 320-390 ABD\$'na, B sınıfı ofis kiralaları ise 250-320 ABD\$'dan 240-310 ABD\$'na gerilemiştir. Ancak 2010 yılsonu ile karşılaştırıldığında 2011'de A sınıfı ofis kiralaları %8, B sınıfı ofis kiralaları ise %5 artış göstermiştir.

Birincil ofis kiralaları ise yılın son çeyreğinde de sabit kalarak 3. çeyrekteki 450-550 ABD\$ seviyelerini korumuştur. 2012 yılına bakıldığında ofis kiralalarının ortalama olarak reel bazda %5-7 oranında artması, en çok talep gören ofis binalarındaki kira artışlarının ise bu seviyelerin üzerine çıkması beklenmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

9. 2011 YILINDA FAALİYETLER VE YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER

Rönesans Gayrimenkul, 2011 yılı içinde 3 gayrimenkul projesini tamamlayarak hizmete açmıştır. Böylece, Şirketin portföyündeki kira geliri getiren gayrimenkul sayısı 10'dan 13'e yükselmiştir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirketin faaliyette olan gayrimenkulleri ve bu gayrimenkullerdeki doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Türü	Lokasyon	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²) ⁽¹⁾	Doluluk Oranı (31.12.2011 itibarıyla)
Optimum Ankara	AVM	Ankara, Türkiye	39.828	%100
Optimum İstanbul	AVM	İstanbul, Türkiye	44.940	%98
Optimum Adana	AVM	Adana, Türkiye	70.196	%93
Kozzy	AVM	İstanbul, Türkiye	14.520	%100
Şirehan	AVM	Gaziantep, Türkiye	11.892	%99
Sankopark	AVM	Gaziantep, Türkiye	53.886	%85
Malatyapark	AVM	Malatya, Türkiye	46.119	%99
Renaissance Centre	Ofis	St. Petersburg, Rusya	9.741	%97
Renaissance House	Ofis	St. Petersburg, Rusya	5.523	%100
Renaissance Plaza	Ofis	St. Petersburg, Rusya	27.825	%89
Renaissance Hall	Ofis	St. Petersburg, Rusya	8.766	%96
Renaissance Forum	Karma	St. Petersburg, Rusya	16.375	%78
Aura Novosibirsk	AVM	Novosibirsk, Rusya	61.075	%99
Toplam			410.686	

(1) Gayrimenkul'ün %100'ü için

YIL İÇİNDE TAMAMLANAN PROJELER

Optimum Adana Alışveriş Merkezi: Türkiye'nin 5. büyük ili Adana'nın Yüreğir ilçesinde geliştirilen Optimum Adana Alışveriş Merkezi, 8 Nisan 2011'de %81 doluluk oranı ile faaliyete geçmiştir. Adana şehir merkezindeki ilk büyük alışveriş merkezi olan Optimum Adana 70.196 m² brüt kiralanabilir alana sahiptir. Alışveriş merkezi için arsa dahil toplam 189,2 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Optimum Adana'nın doluluk oranı, açılışa henüz devreye girmeyen eğlence ünitelerinin 3. çeyrekten itibaren açılmaya başlaması ile birlikte 2011 yılsonunda %93,4'e yükselmiştir.

Aura Novosibirsk Alışveriş Merkezi: Rusya'nın 3. büyük şehri ve Sibiry'a'nın gözde yerleşim alanı Novosibirsk'te inşa edilen Aura Novosibirsk Alışveriş Merkezi 18 Mart 2011'de hizmete açılmıştır. Bölgenin en büyük AVM'si olarak kabul edilen Aura Novosibirsk 61.075 m² brüt kiralanabilir alana sahiptir. Toplam 237 milyon TL (KDV hariç) yatırımla hayata geçirilen Aura Novosibirsk alışveriş merkezinin 31.12.2011 tarihi itibarıyla doluluk oranı %99,2'dir.

Renaissance Forum Otel ve Ofis Projesi: Rusya'nın St. Petersburg şehrinde, şehrin en merkezi caddelerinden biri olan Ligovsky Caddesi üzerinde inşa edilen Renaissance Forum, otel ve iş merkezinden oluşan karma bir proje olup, 3 Mayıs 2011'de hizmete açılmıştır. Kompleksin toplam kiralanabilir alanı 16.375 m²'dir. Yaklaşık 138 milyon TL yatırımla gerçekleştirilen projede yer alan otel (Crowne Plaza) InterContinental Hotels Group tarafından işletilmektedir. 31 Aralık 2011 itibarıyla %78 doluluk oranına sahip olan komplekste ofis alanlarının kiralama çalışmalarına devam edilmektedir.

YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER

Devam Eden Yatırımlar:

Optimum İzmir Alışveriş Merkezi Projesi: İzmir'in Gaziemir ilçesinde 39.701 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan Optimum İzmir Alışveriş Merkezi projesi için 2011 yılında toplam 104,5 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla projedeki fiziksel ilerleme oranı %77'ye ulaşmış ve son durum itibarıyla AVM'nin brüt kiralanabilir alanının %98'i için ön kiralama sözleşmeleri imzalanmıştır. 54.950 m² brüt kiralanabilir alana sahip olması beklenen alışveriş merkezinin 30 Mart 2012'de açılması planlanmaktadır. Projenin toplam yatırım maliyeti 91 milyon Euro olup, 31 Aralık 2011 itibarıyla gerçekleşmiş proje maliyeti (arsa ve finansman maliyetleri dâhil) 185,9 milyon TL'dir.

Samsun Alışveriş Merkezi ve Otel Projesi: Samsun'un Canik ilçesinde 34.096 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan projenin inşaatına 2011 yılı Nisan ayında başlanmıştır. Yaklaşık 66.000 m² brüt kiralanabilir alana sahip bir AVM ile 150 odalı 5 yıldızlı bir otelden oluşacak projenin 2013'ün ilk çeyreğinde tamamlanması ve proje için arsa maliyeti dahil yaklaşık 126 milyon Euro yatırım yapılması planlanmaktadır.

Projenin finansmanı için 8 Temmuz 2011'de İş Bankası'ndan 88 milyon Euro'luk proje finansmanı kredisi sağlanmıştır. Ayrıca projenin %50-%50 ortaklıkla geliştirilmesi için Rönesans Gayrimenkul'ün projeyi geliştirecek şirket olan Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki %50 hissesi 13 Temmuz 2011'de Amstar Global Partners'a devredilmiştir.

Samsun Alışveriş Merkezi ve Otel Projesi için 2011 yılında finansman maliyetleri dahil toplam 45,3 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. 31.12.2011 tarihi itibarıyla projedeki fiziksel ilerleme oranı %12'ye ulaşmıştır.

Mecidiyeköy Ofis Projesi: İstanbul Avrupa yakasının önemli iş merkezlerinden Mecidiyeköy'de 3.917 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan bir A sınıfı ofis projesidir. Projenin planlanan kiralanabilir alanı 10.747 m²'dir. 2011 yılı Nisan ayında inşaatına başlanan projenin 2012'nin 4. çeyreğinde tamamlanması ve toplam yatırım tutarının arsa dahil 36 milyon Euro olması öngörülmektedir. Projenin finansmanı için 12 Temmuz 2011'de TSKB'den 21,5 milyon Euro'luk proje finansmanı kredisi sağlanmıştır.

Mecidiyeköy Ofis projesi için 2011 yılı içinde finansman maliyetleri dahil yaklaşık 7 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. 31.12.2011 tarihi itibarıyla projedeki fiziksel ilerleme oranı %14,5'e ulaşmıştır.

Aura Surgut Alışveriş Merkezi Projesi: Rusya'nın petrol ve doğal gaz kaynakları bakımından zengin Khanty-Mansiyskiy bölgesinin en büyük, Tümen Eyaleti'nin ise ikinci büyük şehri olan Surgut'ta 130.372 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan Alışveriş ve Eğlence Merkezi projesidir. Projenin inşaatına 2011 yılı Mayıs ayı içinde başlanmıştır ve 2013'ün ilk çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. 64.000 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen AVM'nin 31.12.2011 tarihi itibarıyla toplam brüt kiralanabilir alanının %63'ü için ön kiralama sözleşmeleri imzalanmıştır. Arsa dahil toplam 97 milyon Euro yatırımla hayata geçirilmesi beklenen projenin finansmanı için Ağustos 2011'de Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası EBRD'den 69,6 milyon Euro tutarında 10 yıl vadeli proje finansmanı kredisi temin edilmiştir.

Renaissance Pravda Ofis Projesi: Rusya'nın St. Petersburg şehrinde, merkezi iş alanında geliştirilmekte olan ve 18.383 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen bir A sınıfı ofis projesidir. Projenin inşaatına 2011'in 2. çeyreğinde başlanmış olup, 2012'nin 4. çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. Arsa dahil toplam 81 milyon ABD\$ yatırımla gerçekleştirilmesi beklenen projenin

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

finansmanı için 21 Aralık 2011'de Ceska Exportni Banka, a.s. (Çek Export Bank) ile 50.428.800 ABD\$ tutarında kredi için kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

Kahramanmaraş Alışveriş Merkezi Projesi: Kahramanmaraş şehir merkezinde 39.028,53 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan ve 52.000 m² brüt kiralanabilir alana sahip olması beklenen alışveriş merkezi projesidir. Proje için 2 Kasım 2011'de İş Bankası'ndan 55 milyon Euro'luk proje finansmanı kredisi sağlanmış ve 29 Aralık 2011'de inşaat ruhsatı alınmıştır. Projenin inşaat çalışmalarına 2012 yılı Ocak ayı içinde başlanmış olup, AVM'nin 2013'ün ilk çeyreğinde açılması planlanmaktadır. Proje için arsa maliyeti dahil toplam 75,5 milyon Euro'luk yatırım harcaması öngörülmektedir. Kahramanmaraş projesi Amstar Global Partners'la %50-%50 ortaklıkla geliştirilmektedir.

Renaissance Premium Ofis Projesi: Rusya'nın St. Petersburg şehrinde, Moskovsky Bölgesinde geliştirilmekte olan ve 13.990 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen bir A sınıfı ofis projesidir. Arsa dahil toplam 54.250.000 ABD\$ yatırımla gerçekleştirilmesi beklenen projenin finansmanı için 14.02.2012 tarihinde Çek Export Bank'la 32.155.186 ABD\$'lık kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat çalışmalarına 2012 yılının Şubat ayında başlanmış olup, 2013'ün ilk çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

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

Yeni Proje ve Arsa Alımları:

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

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

Şanlıurfa Alışveriş Merkezi Projesi: Rönesans Gayrimenkul, 25 Ağustos 2011 tarihinde Şanlıurfa Alışveriş Merkezi projesinin sahibi olan Mel 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin (Mel 4) %99,99 hissesini 15 milyon Euro bedelle Atrium Turkey Urfa B.V. ve Atrium European Management N.V.'den satın almıştır. Projenin %50-%50 ortaklıkla geliştirilmesi için Rönesans Gayrimenkul'ün Mel 4'teki %50 hissesi 20 Ocak 2012 tarihinde 7,5 milyon Euro bedelle Amstar Global Partners'a devredilmiştir.

Mel 4'ün aktifinde bulunan 88.088,65 m² arsa üzerinde yaklaşık 45.000 m² brüt kiralanabilir alana sahip bir alışveriş merkezi projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Projeye yönelik konsept mimari proje çalışmalarına başlanmıştır. Bu çalışmaları müteakip proje için inşaat ruhsatı alınması ve 2012'nin 2. yarısında inşaat başlanması planlanmaktadır.

Ataşehir Arsası: Rönesans Gayrimenkul, 12 Ağustos 2011'de Açım Çimento Sanayi A.Ş.'nin %49,99 hissesini Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ve Ali İbrahimağaoğlu'ndan toplam 23.782.451,-

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ABD\$'ı bedelle satın almıştır. Açım Çimento Sanayi A.Ş.'nin aktifinde bulunan İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mevkiinde yer alan 20.044,31 m² arsa üzerinde bir ticari gayrimenkul projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Yaroslavl Arsası: Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş. vasıtasıyla %99,9 hissesine sahip olduğumuz dolaylı bağlı ortaklığımız YarRen Invest OOO, 13.12.2011 tarihinde Rusya'nın Yaroslavl şehrinde 32.528 m² arsa ve üzerindeki 1.676,7 m² alana sahip 3 adet binayı, su ve elektrik bağlantı hakları ile beraber toplam 19.936.250 Euro bedelle satın almıştır. İlgili arsa üzerinde 61.900 m² brüt kiralanabilir alana sahip bir alışveriş ve eğlence merkezi projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Vvedenski Arsası: Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş. vasıtasıyla %99,99 hissesine sahip olduğumuz dolaylı bağlı ortaklığımız Desna Forum OOO, Rusya'nın St. Petersburg şehrinde 1.489 m² arsa ile üzerindeki 910,8 m² alana sahip 3 adet binayı 46.000.001 Ruble bedelle 20.10.2011 tarihinde devralmıştır. İlgili arsa üzerinde bir ofis projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Yıl içinde portföyde bulunan diğer projelerle ilgili projelendirme çalışmalarına devam edilmiştir.

GAYRİMENKUL EKSPERTİZ DEĞERLERİ

Şirket portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2010 ve 31.12.2011 tarihli KDV hariç ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Şirketin Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkulleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TSKB) tarafından, Rusya'daki yatırım amaçlı gayrimenkulleri ise Colliers International Ltd. tarafından değerlendirilmiştir.

Portföyde bulunan gayrimenkullerin değerlemeleri, yılda iki defa olmak üzere, yılsonu ve yıl ortasında, bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından, diğer dönemlerde (1. ve 3. çeyrekte) "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesine" ilişkin Uluslararası Muhasebe Standardı 40'da yer alan 32. paragraf referans alınarak Şirket tarafından yapılmaktadır.

Gayrimenkul Değerlemeleri¹ (Bin TL, KDV Hariç)					
S/ N	Gayrimenkul	31.12.2010 tarihi itibarıyla	Değerlemeyi yapan Kuruluş	31.12.2011 tarihi itibarıyla	Değerlemeyi yapan Kuruluş
1	Optimum Ankara	271.133	TSKB	338.114	TSKB
2	Optimum İstanbul	469.445	TSKB	570.311	TSKB
3	Sankopark	156.056	TSKB	215.323	TSKB
4	Malatyapark ²	-	TSKB	220.577	TSKB
5	Kozzy	74.646	TSKB	95.164	TSKB
6	Şirehan	8.711	TSKB	5.743	TSKB
7	Optimum Adana	261.736	TSKB	478.302	TSKB
8	Optimum İzmir	192.933	TSKB	403.300	TSKB
9	Küçükyalı Ofis	39.970	TSKB	51.944	TSKB

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

10	Küçükyalı AVM ve Otel	222.539	TSKB	289.700	TSKB
11	Rönesans Tower	93.702	TSKB	131.586	TSKB
12	Mecidiyeköy Ofis	31.334	TSKB	42.779	TSKB
13	Samsun AVM ve Otel ³	-	-	188.636	TSKB
14	Kahramanmaraş AVM ⁴	-	-	108.750	TSKB
15	Şanlıurfa AVM ⁵	-	-	52.060	TSKB
16	Ataşehir ⁶	-	-	94.652	TSKB
17	Silivri Arsası	24.980	TSKB	22.897	TSKB
18	Mamak Arsası	26.359	TSKB	31.696	TSKB
19	Bayraklı Arsası	39.268	TSKB	43.815	TSKB
20	İzmit Arsası	7.250	TSKB	8.508	TSKB
21	Antalya Arsası	20.052	TSKB	23.970	TSKB
22	Renaissance Plaza	153.054	Colliers International	204.001	Colliers International
23	Renaissance House	28.910	Colliers International	37.022	Colliers International
24	Renaissance Centre	34.322	Colliers International	43.633	Colliers International
25	Renaissance Hall	42.205	Colliers International	52.322	Colliers International
26	Renaissance Forum	137.439	Colliers International	171.701	Colliers International
27	Renaissance Premium	12.832	Colliers International	17.378	Colliers International
28	Renaissance Pravda	18.243	Colliers International	43.445	Colliers International
29	Aura Novosibirsk	274.580	Colliers International	380.004	Colliers International
30	Aura Surgut	23.654	Colliers International	101.434	Colliers International

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31	Yaroslavl AVM ⁷ (Golden Ring Gallery)	-	-	64.411	Colliers International
32	Renaissance Priyajka	4.638	Colliers International	5.856	Colliers International
33	Renaissance Business Park	8.685	Colliers International	12.089	Colliers International
34	Vvedenski Arsası ⁸ (Renaissance Fontanka)	-	-	6.612	Colliers International
35	Tyumen ⁹	13.450	Colliers International	-	-
Toplam		2.692.126		4.557.735	

1 Gayrimenkulün %100 değeridir,

2 Malatya park'ın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmış 31.12.2010 tarihli değerleme raporu bulunmamaktadır.

3 Samsun projesi Şubat 2011'de alınmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmış 31.12.2010 tarihli değerleme raporu bulunmamaktadır.

4 Kahramanmaraş projesi Mayıs 2011'de alınmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmış 31.12.2010 tarihli değerleme raporu bulunmamaktadır.

5 Şanlıurfa projesi Ağustos 2011'de alınmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmış 31.12.2010 tarihli değerleme raporu bulunmamaktadır.

6 Ataşehir arsası Ağustos 2011'de alınmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmış 31.12.2010 tarihli değerleme raporu bulunmamaktadır.

7 Yaroslavl arsası Aralık 2011'de alınmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmış 31.12.2010 tarihli değerleme raporu bulunmamaktadır.

8 Vvedenski arsası Ekim 2011'de alınmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmış 31.12.2010 tarihli değerleme raporu bulunmamaktadır.

9 Rönesans Gayrimenkul Tyumen projesindeki %50 hissesini 24.08.2011 tarihinde OOO Sibintel Holding'e devretmiştir.

10. İLGİLİ ARA DÖNEM İÇİNDEKİ DİĞER ÖNEMLİ GELİŞMELER

- Aura Novosibirsk AVM'nin mevcut 20 milyon Euro tutarındaki proje finansmanı kredisi 29 Haziran 2011'de refinanse edilerek 40 milyon Euro'luk refinansman kredisine dönüştürülmüştür. Refinansman sonucu kredinin vadesi ve faizi değişmezken vade sonunda ödenecek balon miktarı artırılmıştır. Aura Novosibirsk AVM'nin 10 milyon Euro tutarındaki mezzanın finansman kredisi ise 1 Temmuz 2011'de geri ödenerek kapatılmıştır.
- Optimum Adana AVM'nin mevcut 91 milyon Euro tutarındaki proje finansmanı kredisi 30 Haziran 2011'de refinanse edilerek 91 milyon Euro'luk refinansman kredisine dönüştürülmüştür. Refinansman sonrası kredinin vadesi 30 Haziran 2011'den 30 Haziran 2016'ya uzarken, faiz oranı 3 Aylık Euribor+7%'den 3 Aylık Euribor+4,4%'e revize edilmiştir.
- Daha önce üzerinde kredi bulunmayan Renaissance Plaza için 6 Temmuz 2011'de Credit Europe'tan 70 mn ABD\$'lık refinansman kredisi sağlanmıştır. Kredinin faizi Libor + %5,8, vadesi 7 Temmuz 2016'dır.
- Optimum İstanbul'un 65 milyon Euro tutarındaki mevcut proje finansmanı kredisine ek olarak 21 Temmuz 2011'de 19 milyon Euro tutarında refinansman kredisi kullanılmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ 31.12.2011 TARİHİNDE SONA EREN
DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- Rönesans Gayrimenkul'ün dolaylı bağlı ortaklığı olan Renaissance Development'un ZAO Tumenprominvest'teki %50 hissesi diğer ortak olan OOO Sibintel Holding'e 24 Ağustos 2011 tarihinde 52.200 Euro bedelle devredilmiş ve hisse devir bedeli peşin olarak tahsil edilmiştir. Devir sonrası Şirketin ZAO Tumenprominvest'te hiç bir payı kalmamıştır.
- Yönetim Kurulumuzun 14.11.2011 tarihli kararı uyarınca, bağlı ortaklığımız Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin her biri 1(bir) TL nominal değerli toplam 10.044.999 adet hissesi 71.912.005,20 TL bedelle Erman ILICAK'tan, her biri 1(bir) TL nominal değerli toplam 102.489 adet hissesi 733.717,30 TL bedelle Bekir ILICAK'tan, her biri 1(bir) TL nominal değerli toplam 102.489 adet hissesi 733.717,30 TL bedelle Ayşe ILICAK'tan, her biri 1(bir) TL nominal değerli toplam 7 adet hissesi 50,11 TL bedelle Bahar ILICAK'tan ve her biri 1(bir) TL nominal değerli toplam 7 adet hissesi 50,11 TL bedelle İpek ILICAK'tan 15.11.2011 tarihi itibarıyla devralınmıştır. Hisse alım bedeli Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin 03.10.2011 tarihli Değerleme Raporu'nda tespit olunan değer esas alınarak belirlenmiştir. Söz konusu hisse devirlerinin ardından Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'deki payımız %89,04'ten %99,99'a yükselmiştir.

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

Rasyo	Hesaplama Yöntemi	31.12.2011	31.12.2010
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	0,98	1,64
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç) / Toplam Aktifler	%46	%38
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç)/Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	%56	%37
Net Finansal Borç/FAVÖK Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç-Nakit ve Nakit Benzeri değerler ¹)/(Faiz, vergi ve Amortisman Öncesi Kar)	9,8	7,7
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	%86	%94
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı ²	Brüt Kar / Toplam Satışlar	%70	%62
Brüt Kar Marjı ³	Brüt Kar / Toplam Satışlar	%75	%76
Faaliyet Kar Marjı ⁴	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	%51	%47
Net Kar Marjı ⁵	Net Kar / Satışlar	%250	%330

¹Bankalardaki bloke mevduat dahil

²Tüm faaliyetlerden elde edilen toplam brüt kar marjı

³Gayrimenkul kiralama faaliyetlerinden elde edilen brüt kar marjı

⁴Diğer faaliyet gelirleri ve giderlerini içermemektedir.

⁵Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişimleri içermektedir.

12. 2010 YILI GENEL KURUL BİLGİLERİ

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

Toplantıda:

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

karar verilmiştir.

2010 yılı Olağan Genel Kurul toplantısına ilişkin Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli Şirketin "www.rgy.com.tr" adresindeki internet sitesinde yayınlanmaktadır.

13. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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

14. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Portföye dahil etmek üzere yeni projeler için uygun arsa araştırmaları aralıksız olarak devam etmektedir.

15. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLAR

01.01.2011 - 31.12.2011 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere 194 bin TL tutarında bağış yapılmıştır.

16. PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketin toplam çalışan sayısı 31.12.2011 tarihi itibarıyla 366'dır. Personele yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.

17. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

18. İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

Finansman Kaynakları:

Şirketin temel finansman kaynakları, banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul kira gelirlerinden ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıklarından oluşmaktadır. 31.12.2011 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.203 milyon TL olup, ağırlıklı olarak uzun vadeli proje finansmanı kredilerinden oluşmaktadır. Aynı tarih itibarıyla Şirketin net finansal borcu ise 1.021 milyon TL'dir.

Risk Yönetim Politikası:

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

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

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

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

Uygulanmakta olan Kurumsal Risk Yönetimi ve İç Kontrol Sistemlerinin etkinliğinin değerlendirilmesi ve bu sistemlerin geliştirilmesi amacıyla iç denetime önem verilmekte ve ana hissedarımız Rönesans Holding A.Ş. bünyesinde kurulmuş olan İç Denetim Bölümü tarafından sağlanan ve esasları İç Denetim Yönetmeliğinde ayrıntılı olarak belirtilen iç denetim hizmetinden yararlanılmaktadır. İç Denetim faaliyeti, yıllık olarak hazırlanan ve Üst Yönetim tarafından onaylanan iç denetim planı doğrultusunda gerçekleştirilmektedir. İç denetim faaliyeti henüz inşaatına başlanmamış ve geliştirme aşamasında olan projeleri, inşaatı devam eden projeleri ve inşaatı tamamlanarak işletmeye açılmış olan gayrimenkullerin tamamını kapsamakta olup denetim çalışmaları sonucunda tespit edilen hususlar risk derecelerine göre Şirket Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

19. İLGİLİ ARA DÖNEM SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- Rönesans Gayrimenkul, %99,99 hissesine sahip olduğu Mel 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki (Mel 4) %50 hissesini 13.01.2012 tarihinde imzalanan hisse devir sözleşmesi uyarınca 20.01.2012 tarihinde 7.500.000 Euro bedelle Fervonia Holding B.V.'ye devretmiştir.
- Şirket 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla toplam 100.000.000 TL nominal değerde, 1.116 gün vadeli, ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir.
- Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz edilen 100.000.000 TL tutarındaki TRSRSGY71318 ISIN kodlu tahvilin 26.04.2012'de ödeyeceği Üçüncü Kuponun faiz oranı %3,23 olarak belirlenmiştir.
- Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz edilen TRSRSGY71318 ISIN kodlu tahvilin 3.000.000,00 TL tutarındaki 2.Kupon ödemesi 26.01.2012 tarihinde yapılmıştır.
- Şirket, 14.02.2012 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.
- Şirket tarafından 25.01.2012 ve 30.01.2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla ihraç edilen TRSRSGY21511 ISIN kodlu tahvilin 1.110.000,00 TL tutarındaki 1. Kupon ödemesi 27.02.2012 tarihinde yapılmıştır.
- Rönesans Gayrimenkul ile Milta Turizm İşletmeleri A.Ş. arasında müşterek yönetime tabi ortak bir girişim şirketi kurulması amacıyla 06.03.2012 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.