



RÖNESANS
GAYRİMENKUL YATIRIM

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

**1 OCAK-31 MART 2012
ARA DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ	3
2. SERMAYE BİLGİSİ VE ORTAKLIK YAPISI	3
3. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE DENETÇİLER	3
4. ÜST YÖNETİM VE MESLEKİ TECRÜBELERİ	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. 01.01.2012 – 31.03.2012 DÖNEMİNDE SEKTÖREL GELİŞMELER	8
9. 2012 OCAK-MART DÖNEMİNDE FAALİYETLER VE YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER	9
10. İLGİLİ ARA DÖNEM İÇİNDEKİ DİĞER ÖNEMLİ GELİŞMELER	14
11. FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR	15
12. 2011 YILI GENEL KURUL BİLGİLERİ	15
13. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	16
14. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	16
15. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLAR	16
16. PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER	16
17. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
18. İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI	17
19. İLGİLİ ARA DÖNEM SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER	18

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. Şirketin mevcut portföyünde tamamlanmış, geliştirme aşamasında olan veya ileride geliştirmek üzere arsa olarak tutulan toplam 35 gayrimenkul bulunmaktadır. Bunlardan halihazırda 14 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 Mart 2012 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL nominal değerinde 238.500.000 adet nama yazılı hisseden oluşmaktadır.

Çıkarılmış sermayesi	238.500.000 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 8 üyeden oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2012-31.03.2012

8 Mayıs 2012 tarihinde yapılan 2011 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen ve 9 Mayıs 2012 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında görev dağılımı yapılan Yönetim Kurulu üyeleri ve görevleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Erman Ilıcak	Yönetim Kurulu Başkanı	08.05.2012 - 08.05.2015	-
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	08.05.2012 - 08.05.2015	-
İpek Ilıcak	Yönetim Kurulu Üyesi	08.05.2012 - 08.05.2015	
Emre Baki	Yönetim Kurulu Üyesi	08.05.2012 - 08.05.2015	-
Murat Özgümüş	Yönetim Kurulu Üyesi	08.05.2012 - 08.05.2015	-
Cenk Arson	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	08.05.2012 - 08.05.2015	-
Erhan Naci İşözen	Yönetim Kurulu Üyesi	08.05.2012 - 08.05.2015	Bağımsız
James Stuart Cunliffe	Yönetim Kurulu Üyesi	08.05.2012 - 08.05.2015	Bağımsız

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 oluşmaktadır. 8 Mayıs 2012 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında, 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Denetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Zafer Akcasu	Denetçi	08.05.2012	08.05.2015
Alparslan Eryiğit	Denetçi	08.05.2012	08.05.2015

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

4. ÜST YÖNETİM VE MESLEKİ TECRÜBELERİ

31 Mart 2012 tarihi itibarıyla Şirketimiz üst düzey yönetici kadrosu ve görevleri şöyledir:

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

Cenk Arson, Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür

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

Müdürü ve Yönetim Kurulu üyesidir. Cenk Arson'un CFA (Chartered Financial Analyst) ve FRM (Financial Risk Manager) lisansları bulunmaktadır.

Kemal Burak Akvardar, Finans Müdürü

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

Hasan Şimşek, Gayrimenkul Geliştirme Direktörü

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

İsmail Taner Toplu, Rusya Bölge Müdürü, Saint Petersburg

1992 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan İsmail Taner Toplu, iş hayatına aynı yıl Alarko S.r.l. St. Petersburg Mali İşler Departmanı'nda başlamıştır. 1998 yılında Rönesans Grubu'na katılan Taner Toplu, 1998-2004 yılları arasında Volga Dış Ticaret Ltd.'te (St. Petersburg, Rusya) Genel Müdür, 2004-2009 yılları arasında ise Renaissance Development OOO'da (St. Petersburg, Rusya) Genel Müdür olarak görev yapmıştır. Taner Toplu 2009 yılından bu yana Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 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. maddesi uyarınca, kar dağıtımı konusunda yürürlükteki mevzuat hükümleri ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve kurallarına uymaktadır. Buna göre, Şirketin ilgili hesap dönemi gelirlerinden; giderler, karşılıklar, amortismanlar, bağışlar ve yardımlar indirildikten ve Şirket tüzel kişiliğine terettüp eden tüm mali mükellefiyetler için karşılık ayrıldıktan sonra kalan miktar, Şirketin hesap dönemi safi (net) kârını oluşturmaktadır.

Safi kârdan, var ise geçmiş hesap dönemi zararları düşüldükten sonra kalandan;

- a. Türk Ticaret Kanunu'nun 466'ncı maddesinin 1'inci fıkrası hükümlerince yüzde beş oranında kanuni yedek akçe ayrılır.
- b. Kalandan ödenmiş sermayenin yüzde beşi oranında ortaklara birinci temettü ayrılır.

- c. Kalanın kısmen veya tamamen ortaklara ikinci temettü olarak dağıtılmasına veya Şirket işlerinin ve genel durumun gereklerine göre dağıtılmayarak olağanüstü yedek akçeye ayrılmasına Genel Kurul yetkilidir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 466'ncı maddesinin 2'nci fıkrasının 3'üncü bendi hükümleri saklıdır.

Kanun hükmü gereği ayrılması gereken yedek akçeler ve Esas Sözleşme'de hisse sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça; Genel Kurulca başka yedek akçe ayrılmasına veya ertesi yıla aktarılmasına karar verilemez.

8 Mayıs 2012 tarihinde yapılan 2011 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında Şirketin 2011 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edememesi nedeniyle, kar dağıtımını yapılmamasına oybirliği ile karar verilmiştir.

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	24.01.2012
7. Kupon	25.04.2013
8. Kupon	25.07.2013
Anapara Geri Ödemesi	25.07.2013

Tahvilin birinci, ikinci ve üçüncü kupon ödemeleri sırasıyla 27 Ekim 2011, 26 Ocak 2012 ve 26 Nisan 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.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2012-31.03.2012

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
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, ikinci ve üçüncü kupon ödemeleri sırasıyla 27 Şubat 2012, 29 Mart 2012 ve 30 Nisan 2012 tarihlerinde yapılmıştır.

7. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE NEDENLERİ

Rönesans Gayrimenkul'ün Mayıs 2011'de ertelenen hisse senedi halka arzı kapsamında, Şirketin kayıtlı sermaye sistemine geçmesi için Kurul tarafından 29.12.2010 tarihinde izin verilmiştir. Bu izni takip eden 1 yıl içerisinde halka arz işlemi gerçekleştirilemediğinden, Rönesans Gayrimenkul 29.12.2011 tarihi itibarıyla kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılmaktadır. Bu durum Şirketin Esas Sözleşmesi'nde bazı maddelerin değiştirilmesi ihtiyacını doğurmuştur. Bu kapsamda Genel Kurul'a sunulmak üzere, Yönetim Kurulu, Esas Sözleşme'nin 3, 5, 7, 8, 11, 19, 22, 25, 27, 30, 31, 32, 33 maddelerinin tadili ve 35. maddenin çıkarılmasına ilişkin bir tadil tasarısı hazırlamıştır. Esas Sözleşme'de yapılması planlanan değişiklikler için Sermaye Piyasası Kurulu'nun görüşü alınmış ve tüm değişiklikler T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış ve 08.05.2012 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir. Esas Sözleşme'nin onaylı tadil metni 10.05.2012 tarihinde tescil edilerek 15.05.2012 tarihli ve 8068 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Söz konusu değişiklikleri içeren Şirketin son Esas Sözleşmesi 17.05.2012 tarihinde KAP aracılığıyla kamuya duyurulmuş olup, ayrıca Şirket web sitesinde de ("www.rgy.com.tr") yayınlanmaktadır.

8. 01.01.2012 – 31.03.2012 DÖNEMİNDE SEKTÖREL GELİŞMELER

Türkiye Perakende Piyasası

2011 yılı başından itibaren uygulamaya konulan ekonomiyi soğutma önlemleri ilk etkilerini yılın son çeyreğinde göstermeye başlamış ve ekonomik büyüme yüzde 5,2'ye gerilemiştir. Ekonominin hemen tüm alanlarında büyüme performansı yavaşlamış olup, 2012'nin ilk çeyrek döneminde de iktisadi faaliyetlerde özellikle iç talepteki zayıflamaya bağlı yavaşlama devam etmiştir. Ancak yılın 2. çeyreğinden itibaren ekonomide ve iç talepte ılımlı bir toparlanma beklenmekte ve bunun perakende sektörünü olumlu etkilemesi öngörülmektedir.

Arz

Jones Lang LaSalle'in verilerine göre Türkiye'de 2011 sonunda 7,63 milyon m² olan kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 2012'nin ilk çeyreğinde yaklaşık 160.000 m² artarak 7,79 milyon m²'ye ulaşmıştır. Buna bağlı olarak, Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen perakende yoğunluğu 2012 Mart sonu itibariyle 104 m²'ye yükselmiştir.

AVM yatırımları, alım gücünün artması, modern alışveriş alışkanlıklarının yaygınlaşması ve marka bilincinin yükselmesiyle birlikte büyük şehirlerin yanı sıra diğer şehirlerde de yaygınlaşarak sürmektedir. 2012 yılında sektöre 1-1,2 milyon m² yeni kiralanabilir alanın eklenmesi öngörülmektedir. Ancak ekonomide yaşanacak gelişmeler devam eden bazı projelerin 2013 ve sonrasına ertelenmesine yol açabilir.

AVM'lerin Performansı

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi verilerine göre, m² başına ortalama ciro 2012'nin ilk 3 ayında 2011'in aynı dönemine göre %15 artış göstermiştir. Cirolar yıllık bazda Ocak 2012'de %15 artarken, Şubat 2012'de %12 ve Mart 2012'de %18 büyüme göstermiştir. 2012 yılının ilk çeyreğinde ziyaretçi endeksinde ise 2011'in ilk 3 ayına göre %1 artış yaşanmıştır. Buradan da görüldüğü üzere AVM sektörü ekonomide ve iç talepte yaşanan yavaşlamaya rağmen yılın ilk çeyreğinde güçlü satış performansını koruyabilmiştir.

Kiralar

Jones Lang LaSalle'in verilerine göre, birincil perakende kira rakamı 2012'nin ilk çeyreğinde 2011'in son çeyreğine göre bir değişim göstermeyerek 80 Euro/m²/ay olan seviyesini korumuştur.

St. Petersburg Ofis Piyasası

Arz

Jones Lang LaSalle'in verilerine göre, 2012'nin ilk çeyreğinde St. Petersburg ofis piyasasındaki toplam A ve B sınıfı ofis stoğu 11,990 m² artış göstererek yaklaşık 2,04 milyon m²'ye ulaşmıştır. Bu artışın tamamı B sınıfı ofis alanındaki büyümeden kaynaklanmakta olup, birinci çeyrek sonu itibariyle pazardaki mevcut ofis arzının %74,3'ü B sınıfı ofislerden, %25,7'si ise A sınıfı ofislerden oluşmaktadır. 2011'in ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında, devreye giren yeni ofis alanı geçen yıla göre %78 düşüş göstermiştir.

Özellikle son 2 yılda, kriz sonrası yaşanan finansman sıkıntıları, bozulan arz-talep dengesi ve projelerde yaşanan ertelemeler nedeniyle yeni ofis arzı çeyreksel bazda 2007-2009 dönemi ile

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2012-31.03.2012

karşılaştırıldığında oldukça düşük kalmıştır. Ancak 2012 ve 2013'te 2009-2010 yıllarında başlayan projelerin tamamlanması ile yeni ofis arzının görece olarak artması beklenmektedir.

Talep

1Ç12'de net kiralanan alan 2011'in son çeyreğine göre %149 artış kaydederek 50.880 m²'ye ulaşmıştır ancak 2011'in ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında halen %53 altında kalmaktadır. Bu dönemde kiralamalar esas olarak şehir merkezinin dışında kalan ofis binalarında yoğunlaşmıştır. Yine bu dönemde en büyük kiralama talebi IT, inşaat ve üretim sektörlerinden gelmiştir.

Boşluk Oranları

St. Petersburg ofis piyasasında 2011 sonunda %13,5 olan ortalama boşluk oranı 1Ç12'de yeni arzın talebe göre çok düşük kalması nedeniyle %11,6'ya gerilemiştir. Boşluk oranı hem A sınıfı ofislerde hem de B sınıfı ofislerde düşüş göstermiştir. 1Ç12 sonu itibarıyla A sınıfı ofislerdeki boşluk oranı %19,5 (2011 sonu: %23,8), B sınıfı ofislerdeki boşluk oranı ise %8,9 (2011 sonu: %9,9) seviyesinde bulunmaktadır.

Kiralar

2012'nin ilk çeyreğinde döviz kurlarındaki oynamalar nedeniyle ofis kiraları dolar bazında %5-6 oranında artarken, Ruble bazında %2-3 oranında yükselmiştir. Buna bağlı olarak, ortalama kiralar A sınıfı ofisler için (faaliyet giderleri ve KDV hariç) 320-390 ABD\$'dan 330-400 ABD\$'na, B sınıfı ofisler için 240-310 ABD\$'na 250-330 ABD\$'na yükselmiştir. Birincil ofis kiraları ise 1Ç12'de de sabit kalmaya devam etmiş ve mevcut seviyelerini (450-550 ABD\$) korumuştur.

9. 2012 OCAK-MART DÖNEMİNDE FAALİYETLER VE YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER

Rönesans Gayrimenkul, 30 Mart 2012'de Optimum İzmir Alışveriş Merkezini hizmete açmıştır. Böylece Şirketin kira geliri getiren gayrimenkul sayısı 13'ten 14'e yükselmiştir. 31 Mart 2012 tarihi itibarıyla Şirketin faaliyette olan gayrimenkulleri ve bu gayrimenkullerdeki doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Türü	Lokasyon	Toplam Kiralanabilir Alan (m²)⁽¹⁾	Doluluk Oranı (31.03.2012 itibarıyla)
Optimum Ankara	AVM	Ankara, Türkiye	39.828	%100
Optimum İstanbul	AVM	İstanbul, Türkiye	44.686	%98
Optimum Adana	AVM	Adana, Türkiye	70.196	%95
Optimum İzmir	AVM	İzmir, Türkiye	58.959	%100
Kozzy	AVM	İstanbul, Türkiye	14.520	%100
Şirehan	AVM	Gaziantep, Türkiye	11.892	%99
Sankopark	AVM	Gaziantep, Türkiye	53.886	%84
Malatyapark	AVM	Malatya, Türkiye	46.119	%99
Renaissance Centre	Ofis	St. Petersburg, Rusya	9.741	%98
Renaissance House	Ofis	St. Petersburg, Rusya	5.523	%100
Renaissance Plaza	Ofis	St. Petersburg, Rusya	27.825	%88
Renaissance Hall	Ofis	St. Petersburg, Rusya	8.766	%96
Renaissance Forum	Karma	St. Petersburg, Rusya	16.375	%78
Aura Novosibirsk	AVM	Novosibirsk, Rusya	60.131	%99
Toplam			468.447	

(1) %100 sahiplik varsayımına göre

FAALİYETTE OLAN GAYRİMENKULLERDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

Optimum Ankara Alışveriş Merkezi: Mevcut ve potansiyel kiracılardan gelen talebi karşılayabilmek ve AVM'nin mağaza karmasını güçlendirebilmek amacıyla Optimum Ankara Alışveriş Merkezi'nin ikinci kez büyütülmesine karar verilmiştir. Büyütme projesi ile AVM'nin kiralanabilir alanının yaklaşık 1.700 m² artırılması planlanmaktadır. Projenin inşaatına 2012'nin ilk çeyreğinde başlanmış olup, Eylül 2012 itibarıyla tamamlanması ve yatırım tutarının yaklaşık 12 milyon ABD\$ olması öngörülmektedir.

DÖNEM İÇİNDE TAMAMLANAN PROJELER

Optimum İzmir Alışveriş Merkezi: İzmir'in Gaziemir ilçesinde geliştirilen ve 58.959 m² kiralanabilir alana sahip olan Optimum İzmir Alışveriş Merkezi 30 Mart 2012'de hizmete açılmıştır. AVM'nin açılış tarihi itibarıyla doluluk oranı %100'dür. Gaziemir ilçesinin önemli ticari noktalarından biri olan havaalanı yolu ve çevre yolunun kesiştiği noktada ve Ege Serbest Bölgesi'nin tam karşısında konumlanan AVM'de 1 hipermarket, 1 yapı market, 1 elektromarket ile seçkin markaların perakende mağazaları, 20'den fazla restoran ve fastfood ünitesi, 10 büyük salonlu sinema, 5 boyutlu sinema, 12 kulvarlık olimpik ölçülere sahip bowling salonu, çocuk ve eğlence merkezi ile 390 metre karelik buz pisti ve 1.517 araçlık otopark alanı yer almaktadır. Bölge için yeni bir sosyal aktivite ve buluşma merkezi olması beklenen Optimum İzmir AVM, arsa ve finansman maliyetleri dâhil toplam 211 milyon TL'lik yatırımla gerçekleştirilmiştir.

YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER

Devam Eden Yatırımlar:

Samsun Alışveriş Merkezi ve Otel Projesi: Samsun'un Canik ilçesinde 34.096 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan Samsun AVM ve Otel projesi yaklaşık 64.000 m² kiralanabilir alana sahip AVM ile 156 odalı 5 yıldızlı otelden oluşan karma bir projedir. İnşaatına Nisan 2011'de başlanan projenin 2013'ün ilk çeyreğinde tamamlanması ve arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 126 milyon Euro olması beklenmektedir.

Amstar Global Partners'la %50-%50 ortaklıkla geliştirilmekte olan Samsun AVM ve Otel projesi için 31.03.2012 tarihine kadar toplam 108 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Projenin 31.03.2012 tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %19'dur.

Samsun AVM ve Otel projesinin finansmanı için 8 Temmuz 2011'de İş Bankası'ndan 88 milyon Euro'luk proje finansmanı kredisi sağlanmıştır.

Mecidiyeköy Ofis Projesi: İstanbul Avrupa yakasının önemli iş merkezlerinden Mecidiyeköy'de 3.917 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan ve yaklaşık 10.400 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen A sınıfı ofis projesidir. 2011 Nisan ayında inşaatına başlanan projenin 2012'nin 4. çeyreğinde tamamlanması ve toplam yatırım tutarının arsa dahil 37 milyon Euro olması öngörülmektedir.

Mecidiyeköy Ofis projesi için 31.03.2012 tarihine kadar arsa ve finansman maliyetleri dahil toplam 33,7 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Aynı tarih itibarıyla projedeki tamamlanma oranı %52'ye ulaşmıştır.

Mecidiyeköy Ofis projesinin finansmanı için 12 Temmuz 2011'de TSKB'den 21,5 milyon Euro'luk proje finansmanı kredisi sağlanmıştır. Projedeki ofislerin ön kiralama çalışmalarına başlanmıştır.

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 2012'nin son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. 64.000 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen AVM'nin 31.03.2012 tarihi itibarıyla toplam kiralanabilir alanının %62'si için ön kiralama sözleşmeleri imzalanmıştır. Arsa maliyeti dahil toplam 97 milyon Euro yatırımla hayata geçirilmesi öngörülen projenin finansmanı için Ağustos 2011'de Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası EBRD'den 69,6 milyon Euro tutarında proje finansmanı kredisi sağlanmıştır.

Renaissance Pravda Ofis Projesi: Rusya'nın St. Petersburg şehrinde, merkezi iş alanında geliştirilmekte olan ve 18.383 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen A sınıfı ofis projesidir. Projenin inşaatına 2011'in 2. çeyreğinde başlanmış olup, 2013'nin 1. çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. 31.03.2012 tarihi itibarıyla projedeki fiziki ilerleme oranı %19'a ulaşmıştır.

Arsa maliyeti dahil toplam 81 milyon ABD\$ yatırımla gerçekleştirilmesi öngörülen Pravda Ofis projesinin finansmanı için 21 Aralık 2011'de Ceska Exportni Banka, a.s. (Çek Export Bank) ile 50.428.800 ABD\$'lık kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

Kahramanmaraş Alışveriş Merkezi Projesi: Kahramanmaraş şehir merkezinde 39.028,53 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan ve yaklaşık 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 de yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin inşaat çalışmalarına 2012 yılı Ocak ayı içerisinde başlanmış olup, AVM'nin 2013'ün ilk çeyreğinde açılması planlanmaktadır. Proje için arsa maliyeti dahil toplam 74,5 milyon Euro'luk yatırım harcaması öngörülmektedir. Proje Amstar Global Partners'la %50-%50 ortaklıkla geliştirilmektedir.

Renaissance Premium Ofis Projesi: Rusya'nın St. Petersburg şehrinde, Moskovsky Bölgesinde geliştirilmekte olan ve 11.842 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen A sınıfı ofis projesidir. Toplam geliştirme maliyetinin, arsa dahil, 54.250.000 ABD\$ olması 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 ayı içerisinde başlanmış olup, 2013'ün ikinci çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

Geliştirme Portföyünde Yeralan Diğer Projelerle İlgili Gelişmeler

Rönesans Tower Ofis Projesi: İstanbul Anadolu Yakasının önemli merkezi iş alanlarından Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde 13.810 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan A sınıfı ofis projesidir. Proje için 31.10.2011 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup 2012'nin Nisan ayında inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Bulunduğu bölgenin sembol binalarından biri olması beklenen Rönesans Tower'ın yaklaşık 40.000 m² kiralanabilir alana sahip olması planlanmaktadır. Projenin finansmanı için 14.02.2012 tarihinde Ceska Exportni Banka, a.s. (Çek Export Bank) ile ön sözleşme imzalanmış olup, kredi sözleşmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir.

Şanlıurfa Alışveriş Merkezi Projesi: Şanlıurfa'nın Merkez ilçesinde 88.088,65 m² arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan alışveriş merkezi projesidir. Amstar Global Partners'la %50-%50 ortaklıkla geliştirilecek AVM'nin yaklaşık 45.000 m² kiralanabilir alana sahip olması öngörülmektedir. Projenin finansmanına yönelik olarak 2012 Nisan ayında Akbank ile ön sözleşme imzalanmıştır. Halen kredi sözleşmesi ve ruhsat sürecine ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

Küçükyalı Ofis Projesi: İstanbul'un Maltepe ilçesinde 35.521,47 m² arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan A sınıfı ofis projesidir. İmar planına uygun olarak proje bünyesinde ofis binasının yanı sıra bir okul binası da inşa edilecektir. Bu kapsamda, proje içinde yer alacak okul için Mart 2012'de Türk Eğitim Derneği (TED) ile sözleşme imzalanmıştır. İmar durumu ve yapılaşma koşullarına göre ofis binasının yaklaşık 45.000 m² kiralanabilir alana, okul binasının ise yaklaşık 20.000 m² kapalı alana

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2012-31.03.2012

sahip olması beklenmektedir. Projeye ilişkin konsept tasarım çalışmaları ve ruhsat süreci devam etmekte olup, proje finansmanı için finans kuruluşları ile görüşmelere başlanmıştır.

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

Yeni Proje Ortaklıkları:

İzmir Bayraklı Arsası: Rönesans Gayrimenkul ve İzmir Bayraklı arsasının sahibi olan bağlı ortaklığı Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. (Florya Gayrimenkul) Tekfen Grubu ile (Tekfen Holding A.Ş., Toros Tarım Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Tekfen Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) İzmir, Bayraklı mevkiinde her iki Gruba ait olan arsalar üzerinde karma kullanım amaçlı bir gayrimenkul projesi gerçekleştirmek üzere, 27.03.2012 tarihinde Florya Gayrimenkul bünyesinde müşterek yönetime tabi bir ortaklık tesisi amacıyla "Hissedarlık Sözleşmesi" imzalamıştır.

GAYRİMENKUL EKSPERTİZ DEĞERLERİ

Şirket portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2011 ve 31.03.2012 tarihli gerçeğe uygun değerleri (KDV hariç) aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Portföyde bulunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, yılda iki defa olmak üzere, yılsonu ve yıl ortasında, bağımsız ekspertiz şirketleri 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 yapılan değerlemelere göre belirlenmektedir.

Şirketin Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin bağımsız değerlemeleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TSKB) tarafından, Rusya'daki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin bağımsız değerlemeleri ise Colliers International Ltd. tarafından yapılmaktadır.

Gayrimenkul Değerlemeleri¹ (Bin TL, KDV Hariç)					
	Gayrimenkul	31.12.2011 tarihi itibarıyla	Değerlemeyi yapan Kuruluş	31.03.2012 tarihi itibarıyla	Değerlemeyi yapan Kuruluş
1	Optimum Ankara	338.114	TSKB	321.682	Rönesans Gayrimenkul
2	Optimum İstanbul	570.311	TSKB	552.360	Rönesans Gayrimenkul
3	Sankopark	215.323	TSKB	213.637	Rönesans Gayrimenkul
4	Malatyapark	220.577	TSKB	208.553	Rönesans Gayrimenkul
5	Kozzy	95.164	TSKB	91.874	Rönesans Gayrimenkul
6	Şirehan	5.743	TSKB	5.519	Rönesans Gayrimenkul

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2012-31.03.2012

7	Optimum Adana	478.302	TSKB	463.183	Rönesans Gayrimenkul
8	Optimum İzmir	403.300	TSKB	487.526	Rönesans Gayrimenkul
9	Küçükyalı Ofis	51.944	TSKB	47.836	Rönesans Gayrimenkul
10	Küçükyalı AVM ve Otel	289.700	TSKB	269.317	Rönesans Gayrimenkul
11	Rönesans Tower	131.586	TSKB	134.250	Rönesans Gayrimenkul
12	Mecidiyeköy Ofis	42.779	TSKB	42.836	Rönesans Gayrimenkul
13	Samsun AVM ve Otel	188.636	TSKB	201.470	Rönesans Gayrimenkul
14	Kahramanmaraş AVM	108.750	TSKB	115.000	Rönesans Gayrimenkul
15	Şanlıurfa AVM	52.060	TSKB	52.058	Rönesans Gayrimenkul
16	Ataşehir	94.652	TSKB	88.841	Rönesans Gayrimenkul
17	Silivri Arsası	22.897	TSKB	22.898	Rönesans Gayrimenkul
18	Mamak Arsası	31.696	TSKB	31.696	Rönesans Gayrimenkul
19	Bayraklı Arsası	43.815	TSKB	42.185	Rönesans Gayrimenkul
20	İzmit Arsası	8.508	TSKB	8.512	Rönesans Gayrimenkul
21	Antalya Arsası	23.970	TSKB	23.066	Rönesans Gayrimenkul
22	Renaissance Plaza	204.001	Colliers International	192.367	Rönesans Gayrimenkul
23	Renaissance House	37.022	Colliers International	34.749	Rönesans Gayrimenkul
24	Renaissance Centre	43.633	Colliers	40.954	Rönesans

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2012-31.03.2012

			International		Gayrimenkul
25	Renaissance Hall	52.322	Colliers International	49.109	Rönesans Gayrimenkul
26	Renaissance Forum	171.701	Colliers International	161.384	Rönesans Gayrimenkul
27	Renaissance Premium	17.378	Colliers International	17.168	Rönesans Gayrimenkul
28	Renaissance Pravda	43.445	Colliers International	41.519	Rönesans Gayrimenkul
29	Aura Novosibirsk	380.004	Colliers International	367.725	Rönesans Gayrimenkul
30	Aura Surgut	101.434	Colliers International	125.264	Rönesans Gayrimenkul
31	Yaroslavl AVM (Golden Ring Gallery)	64.411	Colliers International	62.367	Rönesans Gayrimenkul
32	Renaissance Crystal	5.856	Colliers International	5.496	Rönesans Gayrimenkul
33	Renaissance Business Park	12.089	Colliers International	11.362	Rönesans Gayrimenkul
34	Vvedenski Arsası (Renaissance Fontanka)	6.612	Colliers International	6.205	Rönesans Gayrimenkul
Toplam		4.557.735		4.539.968	

1 Gayrimenkulün %100 değeridir,

10. İLGİLİ ARA DÖNEM İÇİNDEKİ DİĞER ÖNEMLİ GELİŞMELER

- 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.
- Şirket 29 Mart 2012 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. Toplantıda Şirketin aktifinde yer alan Optimum İstanbul Alışveriş Merkezi ile Optimum Ankara Alışveriş Merkezi'nin 30.09.2011 tarihi itibarıyla üzerlerinde kayıtlı bulunan tüm borç ve alacaklarıyla birlikte 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19/3b maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu 1 No'lu Tebliğ'in 19.2.2.1.1. maddesi ve Maliye Bakanlığı ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2012-31.03.2012

16.09.2003 Tarihli Resmi Gazete'de yayınlanmış müşterek Tebliği'ne uygun olarak, kısmi bölünme yoluyla, sırasıyla Şirketin %99 hissesine sahip olduğu bağlı ortaklığı Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile %99,99 hissesine sahip olduğu bağlı ortaklığı Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aynı sermaye olarak konulmasına, hazırlanan bölünme sözleşmelerinin aynen kabul edilmesine, sözleşme hükümlerinin uygulanmasına ve sözleşme hükümlerinin ifası için Yönetim Kurulu'na tam yetki verilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

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

Rasyo	Hesaplama Yöntemi	31.03.2012	31.03.2011
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,25	1,07
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç) / Toplam Aktifler	%47	%40
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç)/Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	%60	%39
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)	8,8	9,0
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	%90	%94
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı ²	Brüt Kar / Toplam Satışlar	%73	%47
Brüt Kar Marjı ³	Brüt Kar / Toplam Satışlar	%75	%76
Faaliyet Kar Marjı ⁴	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	%59	%34
Net Kar Marjı ⁵	Net Kar / Satışlar	-%3	%217

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. 2011 YILI GENEL KURUL BİLGİLERİ

Şirketin 2011 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısı 08.05.2012 tarihinde saat 13:30'da Refik Belendir Sok. No: 110/4 Yukarı Ayrancı/ANKARA adresinde gerçekleştirilmiştir.

Toplantıda:

- 2011 yılı karından kar payı dağıtımı yapılmamasına,
- 3 yıllığına görev yapmak üzere Yönetim Kurulu üyeliklerine Erman ILICAK, Kamil YANIKÖMEROĞLU, Cenk ARSON, Erhan Naci İŞÖZEN, Murat ÖZGÜMÜŞ, James Stuart CUNLIFFE, İpek ILICAK ve Rönesans Holding A.Ş.'yi temsil etmek üzere Emre BAKİ'nin seçilmesine, Denetçi olarak 3 yıllığına görev yapmak Zafer AKCASU'nun ve Alparslan ERYİĞİT'in seçilmesine,

- 2012 yılı için Yönetim Kurulu üyelerinden James Stuart Cunliffe'e aylık net 6.250,00 ABD\$, Erhan Naci İşözen'e aylık 5.000,00 ABD\$ huzur hakkı ödenmesine, geri kalan Yönetim Kurulu üyeleri ile denetçilere herhangi bir ödeme yapılmamasına,
- Esas Sözleşme'nin 3, 5, 7, 8, 11, 19, 22, 25, 27, 30, 31, 32, 33. maddelerinin tadili ve 35. maddenin çıkarılmasına ilişkin Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Esas Sözleşme tadil tasarisinin kabulüne,
- 2012 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 kısıtlamalarının Şirket Yönetim Kurulu üyelerine uygulanmamasına

karar verilmiştir.

2011 yılı Olağan Genel Kurul toplantısına ilişkin Toplamı Gündemi, Toplantı Tutanağı, Hazırlanmış Cetveli ve Onaylı Esas Sözleşme Tadil Metni Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve 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

01.01.2012 - 31.03.2012 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere 3 bin TL tutarında bağış yapılmıştır.

16. PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketin toplam çalışan sayısı 31.03.2012 tarihi itibarıyla 457'dir. 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. 31.03.2012 itibariyle Şirketin toplam finansal borcu 1.279 milyon TL olup, ağırlıklı olarak uzun vadeli proje finansmanı kredilerinden oluşmaktadır. Aynı tarih itibariyle Şirketin net finansal borcu ise 1.036 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 gibi) 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 Yönetmeliği'nde 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 ve Milta Turizm İşletmeleri A.Ş. yurt içinde ortak gayrimenkul projeleri gerçekleştirmek üzere Nisan 2012'de her iki şirketin de %50-%50 hisseyle kurucu ortak olarak iştirak ettiği Nakkaştepe Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Yönetim ve Ticaret A.Ş. (Nakkaştepe Gayrimenkul) adında yeni bir ortak girişim şirketi kurmuştur. Nakkaştepe Gayrimenkul 13.04.2012 tarihinde Ortadoğu Otomotiv Ticaret A.Ş.'den İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Turan Mahallesi'nde toplam 38.393,29 m² yüzölçümlü 6 adet arsayı KDV hariç 62.439.500 ABD\$ bedelle satın almıştır. Alım bedelinin 40 milyon ABD\$'lık kısmı tapu devir tarihinde nakden ve peşin olarak ödenmiştir. Kalan 20 milyon ABD\$'ı ve KDV tutarı ise faiziyle birlikte 3 yıl içinde 5 taksitte ödenecektir.
- Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz edilen 100.000.000 TL nominal değerli ve TRSRSGY71318 ISIN Kodlu tahvilin 26.07.2012 tarihinde ödeyeceği Dördüncü Kupon Ödeme Dönemine İlişkin Faiz Oranı %3,05 olarak kesinleştirilmiştir.
- Şirket tarafından 25.01.2012 ve 30.01.2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara satış yoluyla ihraç edilen 1.116 gün vadeli, 100.000.000 TL nominal değerli ve TRSRSGY21511 ISIN Kodlu tahvilin 4.,5, ve 6. Kupon Ödeme Dönemine İlişkin Faiz Oranı her bir kupon için %1,03 olarak kesinleştirilmiştir.
- Şirket aktifinde yer alan Optimum Ankara Alışveriş Merkezi'nin 30.09.2011 tarihi itibarıyla üzerinde kayıtlı bulunan tüm borç ve alacaklarıyla birlikte Şirketin %99,99 oranında bağlı ortaklığı olan Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye kısmi bölünme yoluyla aynı sermaye olarak konulmasına ilişkin tapu devir işlemi 3 Mayıs 2012 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.