



RÖNESANS  
GAYRİMENKUL YATIRIM

**RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.**

**1 OCAK-30 HAZİRAN 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                                       | 4  |
| 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 – 30.06.2012 DÖNEMİNDE SEKTÖREL GELİŞMELER                      | 8  |
| 9. 2012 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. 2011 YILI GENEL KURUL BİLGİLERİ                                           | 16 |
| 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                       | 17 |
| 18. İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI              | 18 |
| 19. İLGİLİ ARA DÖNEM SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER               | 19 |

## **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 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 30 Haziran 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 hissedenden oluşmaktadır.

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| <b>Çıkarılmış sermayesi</b> | 238.500.000 TL |
|-----------------------------|----------------|

### **Ortaklık Yapısı**

| <b>Pay sahiplerinin Adı Soyadı/Unvanı</b>        | <b>Sermaye Tutarı (TL)</b> | <b>Pay oranı (%)</b> |
|--------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|
| 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                  |
| <b>TOPLAM</b>                                    | <b>238.500.000</b>         | <b>100,00</b>        |

### 3. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE DENETÇİLER

Şirketin Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 8 üyeden oluşmaktadır.

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 | -                  |
| 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 | -                  |
| İpek Ilıcak           | Yönetim Kurulu Üyesi                | 08.05.2012 - 08.05.2015 | -                  |
| James Stuart Cunliffe | Yönetim Kurulu Üyesi                | 08.05.2012 - 08.05.2015 | Bağımsız           |
| Erhan Naci İşören     | 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 oluşmakta olup, 8 Mayıs 2012 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 | 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

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

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

8 Mayıs 2012 tarihinde yapılan 2011 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında Şirketin 2011 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde etmemesi nedeniyle, kar dağıtılmamasına oybirliğiyle 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:

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| <b>Vade başlangıç tarihi</b> | 28.07.2011 |
| <b>1. Kupon</b>              | 27.10.2011 |
| <b>2. Kupon</b>              | 26.01.2012 |
| <b>3. Kupon</b>              | 26.04.2012 |
| <b>4. Kupon</b>              | 26.07.2012 |
| <b>5. Kupon</b>              | 24.10.2012 |
| <b>6. Kupon</b>              | 24.01.2012 |
| <b>7. Kupon</b>              | 25.04.2013 |
| <b>8. Kupon</b>              | 25.07.2013 |
| <b>Anapara Geri Ödemesi</b>  | 25.07.2013 |

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

**RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.**  
**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**01.01.2012-30.06.2012**

**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:

|                              |            |                                          |            |
|------------------------------|------------|------------------------------------------|------------|
| <b>Vade Başlangıç Tarihi</b> | 27.01.2012 |                                          |            |
| <b>1. Kupon</b>              | 27.02.2012 | <b>19. Kupon</b>                         | 09.09.2013 |
| <b>2. Kupon</b>              | 29.03.2012 | <b>20. Kupon</b>                         | 08.10.2013 |
| <b>3. Kupon</b>              | 29.04.2012 | <b>21. Kupon</b>                         | 08.11.2013 |
| <b>4. Kupon</b>              | 30.05.2012 | <b>22. Kupon</b>                         | 09.12.2013 |
| <b>5. Kupon</b>              | 02.07.2012 | <b>23. Kupon</b>                         | 09.01.2014 |
| <b>6. Kupon</b>              | 31.07.2012 | <b>24. Kupon</b>                         | 10.02.2014 |
| <b>7. Kupon</b>              | 31.08.2012 | <b>25. Kupon</b>                         | 12.03.2014 |
| <b>8. Kupon</b>              | 01.10.2012 | <b>26. Kupon</b>                         | 14.04.2014 |
| <b>9. Kupon</b>              | 01.11.2012 | <b>27. Kupon</b>                         | 13.05.2014 |
| <b>10. Kupon</b>             | 03.12.2012 | <b>28. Kupon</b>                         | 13.06.2014 |
| <b>11. Kupon</b>             | 02.01.2013 | <b>29. Kupon</b>                         | 14.07.2014 |
| <b>12. Kupon</b>             | 04.02.2013 | <b>30. Kupon</b>                         | 14.08.2014 |
| <b>13. Kupon</b>             | 05.03.2013 | <b>31. Kupon</b>                         | 15.09.2014 |
| <b>14. Kupon</b>             | 05.04.2013 | <b>32. Kupon</b>                         | 15.10.2014 |
| <b>15. Kupon</b>             | 06.05.2013 | <b>33. Kupon</b>                         | 17.11.2014 |
| <b>16. Kupon</b>             | 06.06.2013 | <b>34. Kupon</b>                         | 16.12.2014 |
| <b>17. Kupon</b>             | 08.07.2013 | <b>35. Kupon</b>                         | 16.01.2015 |
| <b>18. Kupon</b>             | 07.08.2013 | <b>36. Kupon ve Anapara Geri Ödemesi</b> | 16.02.2015 |

Tahvile ilişkin 1, 2, 3, 4 ve 5. kupon ödemeleri yukarıda belirtilen tarihlerde yapılmıştır.

## **7. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE NEDENLERİ**

Rönesans Gayrimenkul'ün Mayıs 2011'de ertelenen hisse senedi arzı kapsamında, Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçmesi için Kurul tarafından 29.12.2010 tarihinde izin verilmiştir. Bu izni takip eden 1 yıl içerisinde halka arz işlemi gerçekleştirilemediğinden, Şirket 29.12.2011 tarihi itibarıyla kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılmaktadır. Bu durum Şirket 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 Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Söz konusu değişiklikleri içeren Şirket'in son Esas Sözleşmesi 17 Mayıs 2012 tarihinde KAP aracılığıyla kamuya duyurulmuş olup, ayrıca Şirket web sitesinde de ("www.rgy.com.tr") yayınlanmaktadır.

## **8. 01.01.2012 – 30.06.2012 DÖNEMİNDE SEKTÖREL GELİŞMELER**

### **Türkiye Perakende Piyasası**

2011 yılı başından itibaren uygulamaya konulan ekonomiyi soğutma önlemlerinin etkisi ile 2011'in son çeyreğinde yıllık büyüme yüzde 8,4'ten 5,2'ye düşmüştü, etkiler yılın ilk çeyreğinde de devam etti ve ekonomik büyüme yüzde 3,2'ye geriledi. Ekonominin hemen tüm sektörlerinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2012'nin ilk çeyrek döneminde de iktisadi faaliyetlerde özellikle iç talepteki zayıflamaya bağlı yavaşlama devam etmiştir. Yılın 2. yarısında da bu yumuşak iniş sürecinin devam etmesi sonraki yıllarda ise ekonominin pozitif ivme kazanarak dengeli bir büyüme göstermesi beklenmekte ve bunun perakende sektörünü olumlu etkilemesi öngörülmektedir.

#### **Arz**

Jones Lang LaSalle'in verilerine göre Türkiye'de 2012 ilk çeyreğinin sonunda 7,79 milyon m<sup>2</sup> olan kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 2012'nin ikinci çeyreğinde yaklaşık 210.000 m<sup>2</sup> artarak 8 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Buna bağlı olarak, Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen perakende yoğunluğu 2012 Haziran sonu itibarıyla 104 m<sup>2</sup>'dir.

AVM yatırımları, alım gücünün artması, modern alışveriş alışkanlıklarının yaygınlaşması ve marka bilincinin yükselmesiyle birlikte büyük şehirlerin yanı sıra diğer şehirlerde de yaygınlaşarak sürmektedir. 2013 sonuna kadar sektöre 1,9 milyon m<sup>2</sup> yeni kiralanabilir alanın eklenmesi öngörülmektedir. Ancak ekonomide yaşanacak gelişmeler devam eden bazı projelerin 2013 sonrasına ertelenmesine yol açabilir.

#### **AVM'lerin Performansı**

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi verilerine göre, m<sup>2</sup> başına ortalama ciro 2012'nin ilk yarısında 2011'in aynı dönemine göre %15 artış göstermiştir. Cirolar yıllık bazda Nisan 2012'de %13 artarken, Mayıs 2012'de %11 ve Haziran 2012'de %17 büyüme göstermiştir. 2012 yılının ilk yarısında ziyaretçi endeksi 2011'in ilk yarısına göre aynı kalmıştır. AVM sektörü ekonomide ve iç talepte yaşanan yavaşlamaya rağmen yılın ilk yarısında güçlü satış performansını koruyabilmektedir.

#### **Kiralar**

Jones Lang LaSalle'in verilerine göre, birincil perakende kira rakamı 2012'nin ikinci çeyreğinde, ilk çeyreğine göre bir değişim göstermeyerek 80 Euro/m<sup>2</sup>/ay olan seviyesini korumuştur.

### **St. Petersburg Ofis Piyasası**

#### **Arz**

Jones Lang LaSalle'in verilerine göre, 2012'nin ikinci çeyreğinde St. Petersburg ofis piyasasındaki modern ofis stoğu 54.540 m<sup>2</sup> artış göstererek yaklaşık 2,09 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Bu artışın yarısı B, yarısı A sınıfı ofis alanındaki büyümeden kaynaklanmakta olup, ikinci yarıyıl sonu itibarıyla pazardaki mevcut ofis arzının %73'ü B sınıfı ofislerden, %27'si ise A sınıfı ofislerden oluşmaktadır.

#### **Talep**

2012'nin ikinci çeyreğinde net kiralanılan alan 77,580 m<sup>2</sup> mertebesinde gerçekleşmiştir.

### **Boşluk Oranları**

2012'nin ikinci çeyreğinde A sınıfı ofislerdeki boşluk oranı %14,7, B sınıfı ofislerdeki boşluk oranı ise %7,8 seviyesindedir.

### **Kiralar**

2012'nin ikinci çeyreğinde ortalama kiralar A sınıfı ofisler için (faaliyet giderleri ve KDV dahil) yıllık 330-400 ABD\$, B sınıfı ofisler için 250-330 ABD\$ düzeyindedir. Birincil ofis kiraları ise 2012'nin ikinci çeyreğinde sabit kalmaya devam etmiş ve mevcut seviyelerini (450-550 ABD\$) korumuştur.

### **Novosibirsk AVM Piyasası**

#### **Arz**

Colliers International'ın verilerine göre, 2012 yılı 2. çeyrek sonunda Novosibirsk şehrindeki yüksek kalitedeki AVM alanı yaklaşık olarak 570bin m2'dir. Bin kişiye düşen perakende yoğunluğu 379 m2'dir. Özellikle son üç yılda arz krizle beraber tedricen azalmıştır. Özellikle düşük kaliteli olarak tanımlanan AVM'ler (kötü konsept, kötü lokasyon, yetersiz park alanı vb.) krizden ciddi şekilde etkilenmiş, ancak yüksek kaliteli olarak tanımlanan AVM'ler mevcut kiracılarını korumuşlardır.

Kriz sebebiyle durmuş olan birçok projenin akıbeti belirsiz olmakla beraber, 2013 sonunda yaklaşık olarak 135 bin m2 inşaat alanına sahip bir AVM daha hizmete girecektir. Novosibirsk AVM piyasasındaki büyüme hızı artması, doluluk ve kira getirilerinin yükselmesi beklenmektedir.

#### **Talep**

Novosibirsk AVM piyasasında doluluk oranları ortalama olarak %90 seviyelerinde seyretmektedir. Yüksek kaliteli olarak tanımlanan alışveriş merkezlerinde doluluk oranı bu ortalamanın üzerinde olup, düşük kaliteli olarak tanımlanan AVM'ler bu ortalamayı düşürmektedir. Colliers International'e göre, 2012 yılının ikinci yarısında AVM'lere olan talep artarak devam edecektir.

#### **Kiralar**

Kiralar 2011 yılına kıyasla, ABD\$ bazında %5-6, yerel para birimi bazında ise %3-4 artış göstermiştir. Baz kira ortalaması konum, kullanılabilir alan, AVM lokasyonu gibi değişkenlere bağlı olmak üzere 1.059 Ruble'dir. Yüksek ve Düşük Kalite olarak tanımlanan AVM'lerin baz kiraları arasındaki farkın 2011 yılına kıyasla arttığı gözlemlenmiştir.

## 9. 2012 OCAK-HAZİRAN 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. 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla Şirketin faaliyette olan gayrimenkulleri ve bu gayrimenkullerdeki doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı    | Türü  | Lokasyon              | Toplam<br>Kiralananabilir Alan<br>(m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup> | Doluluk Oranı<br>(30.06.2012<br>itibarıyla) |
|--------------------|-------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Optimum Ankara     | AVM   | Ankara, Türkiye       | 37.451                                                             | %100                                        |
| Optimum İstanbul   | AVM   | İstanbul, Türkiye     | 39.124                                                             | %100                                        |
| Optimum Adana      | AVM   | Adana, Türkiye        | 70.196                                                             | %94                                         |
| Optimum İzmir      | AVM   | İzmir, Türkiye        | 58.959                                                             | %99                                         |
| Kozzy              | AVM   | İstanbul, Türkiye     | 14.520                                                             | %100                                        |
| Şirehan            | AVM   | Gaziantep, Türkiye    | 11.910                                                             | %99                                         |
| Sankopark          | AVM   | Gaziantep, Türkiye    | 53.886                                                             | %86                                         |
| Malatıyapark       | AVM   | Malatya, Türkiye      | 46.376                                                             | %98                                         |
| Renaissance Centre | Ofis  | St. Petersburg, Rusya | 9.630                                                              | %97                                         |
| Renaissance House  | Ofis  | St. Petersburg, Rusya | 5.506                                                              | %78                                         |
| Renaissance Plaza  | Ofis  | St. Petersburg, Rusya | 28.203                                                             | %90                                         |
| Renaissance Hall   | Ofis  | St. Petersburg, Rusya | 8.720                                                              | %100                                        |
| Renaissance Forum  | Karma | St. Petersburg, Rusya | 16.596                                                             | %87                                         |
| Aura Novosibirsk   | AVM   | Novosibirsk, Rusya    | 60.156                                                             | %100                                        |
| <b>Toplam</b>      |       |                       | <b>461.233</b>                                                     |                                             |

(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 güçlendirmek amacıyla Optimum Ankara Alışveriş Merkezi'nin ikinci kez büyütülmesine karar verilmiştir. Büyütme projesi ile AVM'nin kiralananabilir alanının yaklaşık 1.700 m<sup>2</sup> artırılması planlanmaktadır. Projenin inşaatına 2012'nin ilk çeyreğinde başlanmış olup, Kasım 2012 itibarıyla tamamlanması ve yatırım tutarının yaklaşık 10.4 milyon ABD\$ olması öngörülmektedir.

### YILIN İLK YARISINDA TAMAMLANAN PROJELER

**Optimum İzmir Alışveriş Merkezi:** İzmir'in Gaziemir ilçesinde geliştirilen ve 58.959 m<sup>2</sup> kiralananabilir alana sahip olan Optimum İzmir Alışveriş Merkezi 30 Mart 2012'de hizmete açılmıştır. 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 metrekaarelik 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 215 milyon TL'lik yatırım ile gerçekleştirilmiştir.

### YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER

#### Devam Eden Yatırımlar:

**Samsun Alışveriş Merkezi ve Otel Projesi:** Samsun'un Canik ilçesinde 34.096 m<sup>2</sup> arsa üzerinde geliştirilmekte olan Samsun AVM ve Otel projesi yaklaşık 64.000 m<sup>2</sup> kiralananabilir 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 30.06.2012 tarihine kadar toplam 124 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Projenin 30.06.2012 tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %32'dir.

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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde geliştirilmekte olan ve yaklaşık 11.800 m<sup>2</sup> 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 30.06.2012 tarihine kadar arsa ve finansman maliyetleri dahil toplam 39,6 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Aynı tarih itibarıyla projedeki tamamlanma oranı %62'ye ulaşmıştır.

Mecidiyeköy Ofis projesinin finansmanı için 12 Temmuz 2011'de TSKB'den 21,5 milyon Euro'luk proje finansmanı kredisi sağlanmıştır.

**Aura Surgut Alışveriş Merkezi Projesi:** Rusya'nın petrol ve doğal gaz kaynakları bakımından zengin Khanty-Mansiyskiy bölgesinin en büyük, Tümen Eyaleti'nin ise ikinci büyük şehri olan Surgut'ta 130.372 m<sup>2</sup> arsa üzerinde geliştirilmekte olan Alışveriş ve Eğlence Merkezi projesidir. Projenin inşaatına 2011 yılı Mayıs ayı içinde başlanmıştır ve 2012'nin Kasım ayında tamamlanması planlanmaktadır. Yaklaşık 64.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip olması beklenen AVM'nin 30.06.2012 tarihi itibarıyla toplam kiralanabilir alanının %92'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. Proje için 30.06.2012 tarihine kadar arsa ve finansman maliyetleri dahil toplam 146 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır.

**Renaissance Pravda Ofis Projesi:** Rusya'nın St. Petersburg şehrinde, merkezi iş alanında geliştirilmekte olan ve 18.383 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip olması beklenen A sınıfı ofis projesidir. Projenin inşaatına 2011'in 2. çeyreğinde başlanmış olup, 2013'nin 1. çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. 30.06.2012 tarihi itibarıyla projedeki fiziki ilerleme oranı %28'e 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde geliştirilmekte olan ve yaklaşık 52.000 m<sup>2</sup> 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 75,4 milyon Euro'luk yatırım harcaması öngörülmektedir.

Amstar Global Partners'la %50-%50 ortaklıkla geliştirilmekte olan Kahramanmaraş AVM projesi için 30.06.2012 tarihine kadar toplam 80 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Projenin 30.06.2012 tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %35'dir.

**Renaissance Premium Ofis Projesi:** Rusya'nın St. Petersburg şehrinde, Moskovsky Bölgesinde geliştirilmekte olan ve 11.842 m<sup>2</sup> 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, 30.06.2012 tarihi itibarıyla projedeki fiziki ilerleme oranı %9'a ulaşmıştır. Projenin 2013'ün ikinci çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

**Golden Ring Gallery Alışveriş Merkezi Projesi:** Rusya'nın Moskova'ya 250 km uzaklıktaki Yaroslavl şehrinde 32.528 m<sup>2</sup> arsa üzerinde geliştirilmekte olan Alışveriş ve Eğlence Merkezi projesidir. Proje, şehrin merkezinde yer alıp, mükemmel ulaşım ağına sahiptir. Projenin inşaatına Şubat 2012 tarihinde başlanmış olup, 2013 Aralık ayında tamamlanması planlanmaktadır. Arsa maliyeti dahil toplam 190 milyon USD yatırımla hayata geçirilmesi öngörülen projenin finansmanı için Temmuz 2012'de Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası EBRD'den 130 milyon USD tutarında proje finansmanı kredisi sağlanmıştır.

**Rönesans Tower Ofis Projesi:** İstanbul Anadolu Yakasının önemli merkezi iş alanlarından Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde 13.810 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip olması planlanmaktadır. Projenin finansmanı için Ağustos 2012'de Ceska Exportni Banka, a.s. (Çek Export Bank) ve ING Bank NV ile yetki sözleşmesi imzalanmış olup, kredi sözleşmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir.

#### **Geliştirme Portföyünde Yeralan Diğer Projelerle İlgili Gelişmeler**

**Şanlıurfa Alışveriş Merkezi Projesi:** Şanlıurfa'nın Merkez ilçesinde 88.088,65 m<sup>2</sup> arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan alışveriş merkezi projesidir. Amstar Global Partners'la %50-%50 ortaklıkla geliştirilecek AVM'nin yaklaşık 45.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip olması öngörülmektedir. Projenin finansmanına yönelik olarak 2012 Nisan ayında Akbank ile ön sözleşme imzalanmıştır. Halen kredi sözleşmesine ilişkin çalışmalar devam etmektedir. Projenin yapı ruhsatı 9 Temmuz 2012'de alınmıştır.

**Küçükyalı Okul ve Ofis Projesi:** İstanbul'un Maltepe ilçesinde 35.521,47 m<sup>2</sup> 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 43.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana, okul binasının ise yaklaşık 30.000 m<sup>2</sup> kapalı alana 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 Konak Arsası:** Rönesans Gayrimenkul ve İzmir Konak arsasının sahibi olan bağlı ortaklığı Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. (Florya Gayrimenkul) Tekfen Grubu ile

**RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.**  
**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**01.01.2012-30.06.2012**

(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.

**İzmir Bayraklı Arsası:** Rönesans Gayrimenkul ve Milta Turizm İşletmeleri A.Ş. tarafından her iki şirketin de %50-%50 hisseyle kurucu ortak olarak iştirak ettiği, yurt içinde gayrimenkul projeleri gerçekleştirmek üzere, Nakkaştepe Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Yönetim ve Ticaret A.Ş. (Nakkaştepe A.Ş.) ünvanlı bir ortak girişim şirketi kurulmuştur.

### **GAYRİMENKUL EKSPERTİZ DEĞERLERİ**

Şirket portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2011 ve 30.06.2012 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.

| <b>Gayrimenkul Değerlemeleri<sup>1</sup> (Bin TL, KDV Hariç)</b> |                       |                                     |                                  |                                     |                                  |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                  | <b>Gayrimenkul</b>    | <b>31.12.2011 tarihi itibarıyla</b> | <b>Değerlemeyi yapan Kuruluş</b> | <b>30.06.2012 tarihi itibarıyla</b> | <b>Değerlemeyi yapan Kuruluş</b> |
| 1                                                                | Optimum Ankara        | 338.114                             | TSKB                             | 330.928                             | TSKB                             |
| 2                                                                | Optimum İstanbul      | 570.311                             | TSKB                             | 497.436                             | TSKB                             |
| 3                                                                | Sankopark             | 215.323                             | TSKB                             | 201.108                             | TSKB                             |
| 4                                                                | Malat yapark          | 220.577                             | TSKB                             | 213.729                             | TSKB                             |
| 5                                                                | Kozzy                 | 95.164                              | TSKB                             | 89.510                              | TSKB                             |
| 6                                                                | Şirehan               | 5.743                               | TSKB                             | 5.640                               | TSKB                             |
| 7                                                                | Optimum Adana         | 478.302                             | TSKB                             | 445.425                             | TSKB                             |
| 8                                                                | Optimum İzmir         | 403.300                             | TSKB                             | 482.767                             | TSKB                             |
| 9                                                                | Küçükyalı Ofis        | 51.944                              | TSKB                             | 39.815                              | TSKB                             |
| 10                                                               | Küçükyalı AVM ve Otel | 289.700                             | TSKB                             | 267.488                             | TSKB                             |
| 11                                                               | Rönesans Tower        | 131.586                             | TSKB                             | 141.774                             | TSKB                             |
| 12                                                               | Mecidiyeköy Ofis      | 42.779                              | TSKB                             | 41.618                              | TSKB                             |

**RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.**  
**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**01.01.2012-30.06.2012**

|    |                                     |         |                        |         |                        |
|----|-------------------------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|
| 13 | Samsun AVM ve Otel                  | 188.636 | TSKB                   | 223.258 | TSKB                   |
| 14 | Kahramanmaraş AVM                   | 108.750 | TSKB                   | 126.104 | TSKB                   |
| 15 | Şanlıurfa AVM                       | 52.060  | TSKB                   | 52.060  | TSKB                   |
| 16 | Ataşehir                            | 94.652  | TSKB                   | 117.675 | TSKB                   |
| 17 | Silivri Arsası                      | 22.897  | TSKB                   | 20.811  | TSKB                   |
| 18 | Mamak Arsası                        | 31.696  | TSKB                   | 31.696  | TSKB                   |
| 19 | Konak Arsası <sup>2</sup>           | 43.815  | TSKB                   | 47.701  | TSKB                   |
| 20 | İzmit Arsası                        | 8.508   | TSKB                   | 8.617   | TSKB                   |
| 21 | Antalya Arsası                      | 23.970  | TSKB                   | 14.542  | TSKB                   |
| 22 | Bayraklı Arsası <sup>2</sup>        | -       | -                      | 56.498  | TSKB                   |
| 23 | Renaissance Plaza                   | 204.001 | Colliers International | 205.941 | Colliers International |
| 24 | Renaissance House                   | 37.022  | Colliers International | 32.227  | Colliers International |
| 25 | Renaissance Centre                  | 43.633  | Colliers International | 42.272  | Colliers International |
| 26 | Renaissance Hall                    | 52.322  | Colliers International | 50.401  | Colliers International |
| 27 | Renaissance Forum <sup>3</sup>      | 171.701 | Colliers International | 179.120 | Colliers International |
| 28 | Renaissance Premium                 | 17.378  | Colliers International | 27.278  | Colliers International |
| 29 | Renaissance Pravda                  | 43.445  | Colliers International | 69.550  | Colliers International |
| 30 | Aura Novosibirsk                    | 380.004 | Colliers International | 365.691 | Colliers International |
| 31 | Aura Surgut                         | 101.434 | Colliers International | 234.845 | Colliers International |
| 32 | Yaroslavl AVM (Golden Ring Gallery) | 64.411  | Colliers International | 73.885  | Colliers International |

**RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.**  
**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**01.01.2012-30.06.2012**

|               |                                         |                  |                        |                  |                        |
|---------------|-----------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| 33            | Renaissance Crystal                     | 5.856            | Colliers International | 5.780            | Colliers International |
| 34            | Renaissance Business Park               | 12.089           | Colliers International | 11.562           | Colliers International |
| 35            | Vvedenski Arsası (Renaissance Fontanka) | 6.612            | Colliers International | 6.684            | Colliers International |
| <b>Toplam</b> |                                         | <b>4.557.735</b> |                        | <b>4.744.900</b> |                        |

<sup>(1)</sup> Gayrimenkulün %100 değeridir.

<sup>(2)</sup> Florya şirketinin sahip olduğu Bayraklı proje ismi 2012 yılı içerisinde Konak olarak değişmiştir. 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla Nakkaştepe şirketine ait proje Bayraklı olarak adlandırılmıştır.

<sup>(3)</sup> 2012 yılı içerisinde, Şirket yönetim kurulu tarafından Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Renaissance Forum'un bir kısmını elden çıkarma kararı alınmıştır. On iki ay içinde satılması beklenen bu varlık satılmak üzere elde tutulan varlık olarak sınıflanmış ve bilançoda ayrı olarak gösterilmiştir. 30 Haziran 2012 tarihinde satılmak üzere elde tutulan varlığın değeri 15.535 bin TL'dir.

## 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 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.
- Bağlı ortaklığımız Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., İzmir ili, Konak ilçesi ve Mersinli mahallesinde bulunan 2.941 m2 kargir depo alanına sahip arsayı 1.550.000 TL bedelle satın almış olup, tapu devir işlemleri 23.05.2012 tarihinde gerçekleşmiştir.
- Şirketimiz ve Milta Turizm İşletmeleri A.Ş. tarafından her iki şirketin de %50-%50 hisseyle kurucu ortak olarak iştirak ettiği Nakkaştepe Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Yönetim ve Ticaret

**RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.**  
**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**01.01.2012-30.06.2012**

A.Ş. (Nakkaştepe A.Ş.) ünvanlı bir ortak girişim şirketi kurulmuştur. Yurt içinde gayrimenkul projeleri gerçekleştirmek üzere kurulan Nakkaştepe A.Ş. 13.04.2012 tarihinde Ortadoğu Otomotiv Ticaret A.Ş.'den İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Turan Mahallesi'nde kain tapunun 314 pafta 2723 ada 35, 42, 43 parsel, 2060 ada 5 parsel, 2059 ada 4, 6 parsel No'sunda kayıtlı 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.

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

| Rasyo                           | Hesaplama Yöntemi                                                                                                            | 30.06.2012 | 31.12.2011 |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Likidite Oranları</b>        |                                                                                                                              |            |            |
| Cari oran                       | Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                                                    | 0,92       | 0,98       |
| <b>Mali Yapı Oranları</b>       |                                                                                                                              |            |            |
| Kaldıraç Oranı                  | (Toplam Borç)/ Toplam Aktifler                                                                                               | %48        | %46        |
| Finansal Borç / Özsermaye Oranı | (K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç)/Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                                        | %60        | %56        |
| Net Finansal Borç/FAVÖK Oranı   | (K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç-Nakit ve Nakit Benzeri değerler <sup>1</sup> )/(Faiz, vergi ve Amortisman Öncesi Kar) | 9,3        | 9,8        |
| Uzun Vadeli Borçlanma Oranı     | Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)                                                                        | %88        | %86        |
| <b>Karlılık Oranları</b>        |                                                                                                                              |            |            |
| Brüt Kar Marjı <sup>2</sup>     | Brüt Kar / Toplam Satışlar                                                                                                   | %68        | %70        |
| Brüt Kar Marjı <sup>3</sup>     | Brüt Kar / Toplam Satışlar                                                                                                   | %74        | %75        |
| Faaliyet Kar Marjı <sup>4</sup> | Faaliyet Karı / Toplam Satışlar                                                                                              | %55        | %51        |
| Net Kar Marjı <sup>5</sup>      | Net Kar / Satışlar                                                                                                           | %54        | %250       |

<sup>1</sup>Bankalardaki bloke mevduat dahil

<sup>2</sup>Tüm faaliyetlerden elde edilen toplam brüt kar marjı

<sup>3</sup>Gayrimenkul kiralama faaliyetlerinden elde edilen brüt kar marjı

<sup>4</sup>Diğer faaliyet gelirleri ve giderlerini içermemektedir.

<sup>5</sup>Yatırım 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 yapılmıştır.

Toplantıda:

- 2011 yılı karından kar payı dağıtılmamasına
- 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 BAKI'nin seçilmesine, Denetçi olarak 3 yıllığına görev yapmak üzere Zafer AKCASU 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 tasarısının kabulüne,
- Şirketimizin 2012 yılı mali tablolarının bağımsız denetimi konusunda DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited) görevlendirilmesine,
- Türk Ticaret Kanunu'nun 334. ve 335. Maddelerindeki kısıtlamaların Şirket Yönetim Kurulu üyelerine uygulanmamasına

karar verilmiştir.

2011 yılı Olağan Genel Kurul toplantısına ilişkin Toplantı 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 devam etmektedir.

### **15. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLAR**

01.01.2012 - 30.06.2012 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere 84 bin TL tutarında bağış yapılmıştır.

### **16. PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketin toplam çalışan sayısı 30.06.2012 tarihi itibarıyla 456'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. 30.06.2012 tarihi itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.296 milyon TL olup, ağırlıklı olarak uzun vadeli proje finansmanı kredilerinden oluşmaktadır. Aynı tarih itibarıyla Şirketin net finansal borcu ise 1.155 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**

- Şirket tarafından 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin 1.030.000 TL tutarındaki 5. Kupon ödemesi 2 Temmuz 2012 tarihinde yapılmıştır.
- Şirket tarafından Şanlıurfa İli, Merkez İlçesi, Direkli Mahallesi, 3749 ada, 5 nolu parselde geliştirilecek olan Şanlıurfa Alışveriş Merkezi Projesi için 9 Temmuz 2012 tarihinde "Yapı Ruhsatı" alınmıştır.
- Şirket'in %99,89 oranında bağlı ortaklığı olan Yarren Invest LLC'nin Rusya'nın Yaroslavl şehrinde geliştireceği Golden Ring Gallery alışveriş merkezi projesi için 13 Temmuz 2012'de Avrupa Kalkınma ve İmar Bankası EBRD'den 130 milyon ABD Doları tutarında proje finansmanı kredisi temin edilmiştir.
- Şirket tarafından 21 Haziran 2012 tarihli Özel Durum Açıklamasıyla kamuya duyurulan Şirket aktifinde yer alan İstanbul ili, Silivri İlçesi, Pirimehmetpaşa Mahallesi, 11 ada 16 nolu Parsel'deki kayıtlı taşınmazın kısmi bölünme yoluyla, Şirket'in %99,99 hissesine sahip olduğu bağlı ortaklığı Akatlar Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne aynı sermaye olarak konulmasına ilişkin tapu devir işlemi 24 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.
- Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz edilen 100.000.000 TL nominal değerli tahvilin 24.10.2012 tarihinde ödeyeceği Beşinci Kupon Ödeme Dönemine İlişkin Faiz Oranı 25 Temmuz 2012 tarihinde %2,68 olarak kesinleştirilmiştir.
- Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin 3.049.999,58 TL tutarındaki 4. Kupon ödemesi 26 Temmuz 2012 tarihinde yapılmıştır.
- Şirket tarafından 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara satış yoluyla ihraç edilen, 100.000.000 TL nominal değerli tahvilin 7.,8. ve 9. Kupon Ödeme Dönemine İlişkin Faiz Oranı 30 Temmuz 2012 tarihinde her bir kupon için %0,91 olarak kesinleştirilmiştir.
- Şirket tarafından 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin 1.030.000,00 TL tutarındaki 6. Kupon ödemesi 31 Temmuz 2012 tarihinde yapılmıştır.
- Bağlı ortaklıklarımızdan %99,99 hissesine sahip olduğumuz Desna Development OOO şirketine ait Renaissance Forum isimli gayrimenkulümüzün V bloğunun satışı ile ilgili olarak Forum-A Ltd. şirketi ile görüşmelere başlanılmıştır.