



RÖNESANS
GAYRİMENKUL YATIRIM

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

**1 OCAK-30 EYLÜL 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 – 30.09.2012 DÖNEMİNDE SEKTÖREL GELİŞMELER	8
9. 2012 OCAK-EYLÜL DÖNEMİNDE 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	17
12. 2011 YILI GENEL KURUL BİLGİLERİ	17
13. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	18
14. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	18
15. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLAR	18
16. PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER	19
17. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	19
18. İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI	19
19. İLGİLİ ARA DÖNEM SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER	20

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 36 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 Eylül 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.

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.

26 Eylül 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen ve 27 Eylül 2012 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında görev dağılımı yapılan Yönetim Kurulu üyeleri ve görevleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	26.09.2012 - 26.09.2015	-
Cenk Arson	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür	26.09.2012 - 26.09.2015	-
Emre Baki	Yönetim Kurulu Üyesi	26.09.2012 - 26.09.2015	-
Murat Özgümüş	Yönetim Kurulu Üyesi	26.09.2012 - 26.09.2015	-
Rönesans Holding A.Ş.(Ferit Seyfi Yağmuroğlu)	Yönetim Kurulu Üyesi	26.09.2012 - 26.09.2015	-
İpek Ilıcak	Yönetim Kurulu Üyesi	26.09.2012 - 26.09.2015	-
James Stuart Cunliffe	Yönetim Kurulu Üyesi	26.09.2012 - 26.09.2015	Bağımsız
Erhan Naci İşözen	Yönetim Kurulu Üyesi	26.09.2012 - 26.09.2015	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. Ancak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun geçici madde 6. Hükmü uyarınca 31 Mart 2013 tarihine kadar aynı kanunun 400.maddesinde öngörülen denetçinin seçilmesini zorunlu kıldığından şirketimizce bu hükümler uyarınca işlem yapılacaktır.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Zafer Akcasu	Denetçi	08.05.2012	31.03.2013
Alparslan Eryiğit	Denetçi	08.05.2012	31.03.2013

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

4. ÜST YÖNETİM VE MESLEKİ TECRÜBELERİ

30 Eylül 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 Başkan Vekili, 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, 2007 yılından bu yana Rönesans Grubu'nda çalışmakta olup, 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:

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, üçüncü ve dördüncü kupon ödemeleri sırasıyla 27 Ekim 2011, 26 Ocak 2012, 26 Nisan 2012 ve 26 Temmuz 2012 tarihlerinde yapılmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2012-30.09.2012

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:

Vade Başlangıç Tarihi	27.01.2012		
1. Kupon	27.02.2012	19. Kupon	09.09.2013
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	02.07.2012	23. Kupon	09.01.2014
6. Kupon	31.07.2012	24. Kupon	10.02.2014
7. Kupon	31.08.2012	25. Kupon	12.03.2014
8. Kupon	01.10.2012	26. Kupon	14.04.2014
9. Kupon	01.11.2012	27. Kupon	13.05.2014
10. Kupon	03.12.2012	28. Kupon	13.06.2014
11. Kupon	02.01.2013	29. Kupon	14.07.2014
12. Kupon	04.02.2013	30. Kupon	14.08.2014
13. Kupon	05.03.2013	31. Kupon	15.09.2014
14. Kupon	05.04.2013	32. Kupon	15.10.2014
15. Kupon	06.05.2013	33. Kupon	17.11.2014
16. Kupon	06.06.2013	34. Kupon	16.12.2014
17. Kupon	08.07.2013	35. Kupon	16.01.2015
18. Kupon	07.08.2013	36. Kupon ve Anapara Geri Ödemesi	16.02.2015

Tahvile ilişkin 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7. 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.

6103 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 25.md'si uyarınca tüzel kişinin temsilcisi olarak seçilmiş bulunan gerçek kişilerin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay içinde istifa etmesi onun yerine tüzel kişinin ya da başkasının seçilmesini öngördüğünden, Şirketimiz 26 Eylül 2012 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yaparak, Şirket Ana Sözleşmesi'nin 11.maddesinin

tadil edilmesine karar vermiştir. İşbu Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin evrak 4 Ekim 2012 tarihinde tescil edilmiş olup, 9 Ekim 2012 tarihli 8170 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Söz konusu değişiklikleri içeren Şirket'in son Esas Sözleşmesi 26 Eylül 2012 tarihinde KAP aracılığıyla kamuya duyurulmuş olup, ayrıca Şirket web sitesinde de ("www.rgy.com.tr") yayınlanmaktadır.

8. 01.01.2012 – 30.09.2012 DÖNEMİNDE SEKTÖREL GELİŞMELER

Türkiye Perakende Piyasası

Ekonomiyi soğutma çabaları yılın ikinci çeyreğinde etkili olmuş ve 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,9 oranında büyüme kaydedilmiştir. Büyümedeki yavaşlama, dünya ekonomisi ve yakın coğrafyadaki artan belirsizliklere rağmen AVM sektörü 3. çeyrekte güçlü bir satış performansı göstermiştir

Arz

AVM sektöründe arz tarafında hareketlilik devam etmektedir. Jones Lang LaSalle'in verilerine göre Türkiye'de 2012 ilk yarısının sonunda 8 milyon m² olan kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 2012'nin üçünü çeyreğinde yaklaşık 340.000 m² artarak 8,34 milyon m²'ye ulaşmıştır. Buna bağlı olarak, Türkiye'de 1.000 kişiye düşen perakende yoğunluğu 2012 Eylül sonu itibarıyla 112 m² olmuştur.

AVM yatırımları büyük şehirlerin yanı sıra ikincil şehirlerde de yaygınlaşarak sürmektedir. Jones Lang LaSalle verilerine göre 2015 sonuna kadar sektöre 1,4 milyon m² İstanbul ve 1,2 milyon m² Anadolu'da olmak üzere toplam 2,6 milyon m² yeni kiralanabilir alanın eklenmesi öngörülmektedir.

Talep

TÜİK verilerine göre Tüketici Güven Endeksi 2012 Eylül ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında azalmış, Ağustos ayında 91,1 olan endeks Eylül ayında 88,8 değerine düşmüştür. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademtre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi verilerine göre, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde ziyaretçi endeksi 2011'in aynı dönemine göre %2 azalmıştır.

AVM'lerin Performansı

AVM sektörü ekonomide ve iç talepte yaşanan yavaşlamaya rağmen 3. çeyrekte güçlü bir satış performansı göstermiştir. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademtre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi verilerine göre, m² başına ortalama ciro 2012'nin üçüncü çeyreğinde 2011'in aynı dönemine göre %22 artış göstermiştir. Ciolar yıllık bazda Temmuz 2012'de %9 artarken, Ağustos 2012'de %38 ve Eylül 2012'de %22 büyüme göstermiştir.

Kiralar

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

St. Petersburg Ofis Piyasası

Arz

CBRE'nin verilerine göre, 2012'nin 3. çeyreğinde St. Petersburg ofis piyasasındaki modern ofis stoğu yaklaşık 2,3 milyon m²'ye ulaşmıştır. Bu artışın yarısı B, yarısı A sınıfı ofis alanındaki büyümeden kaynaklanmakta olup, ikinci yarıyıl sonu itibarıyla pazardaki mevcut ofis arzının %75'i B sınıfı ofislerden, %25'i ise A sınıfı ofislerden oluşmaktadır.

Talep

CBRE'nin verilerine göre 2012'nin 3. çeyreğinde özellikle A sınıfı ofislere olan talepte Haziran-Temmuz aylarına göre bir miktar artış gözlemlenmiş, bu artışın temel nedeni olarak da ofis kiralama kararlarının genelde yaz aylarında alınmayıp, sonbahara ertelenmesi gösterilmiştir.

Boşluk Oranları

CBRE'nin verilerine göre 2012'nin 3. çeyreğinde A sınıfı ofislerdeki boşluk oranı %13, B sınıfı ofislerdeki boşluk oranı ise %8 seviyesindedir.

Kiralar

CBRE'nin verilerine göre 2012'nin 3. çeyreğinde ortalama kiralar A sınıfı ofisler için (faaliyet giderleri ve KDV dahil) yıllık 400 ABD\$, B sınıfı ofisler için 300 ABD\$ düzeyindedir.

Novosibirsk AVM Piyasası

Arz

Colliers International'ın verilerine göre, 2012 yılı 3. 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. Bunun dışında yapılması beklenen bir proje yoktur.

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, takip eden aylarda 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 kiralari 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 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirketin faaliyette olan gayrimenkulleri ve bu gayrimenkullerdeki doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Türü	Lokasyon	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²) ⁽¹⁾	Doluluk Oranı (30.09.2012 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	%100
Renaissance House	Ofis	St. Petersburg, Rusya	5.506	%61
Renaissance Plaza	Ofis	St. Petersburg, Rusya	28.063	%94
Renaissance Hall	Ofis	St. Petersburg, Rusya	8.720	%100
Renaissance Forum	Karma	St. Petersburg, Rusya	14.464	%100
Aura Novosibirsk	AVM	Novosibirsk, Rusya	60 203	%100
Toplam			459.008	

(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 kiralanabilir alanının yaklaşık 1.700 m² 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 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. 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'lık 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 30.09.2012 tarihine kadar toplam 165 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Projenin 30.09.2012 tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %60'tır. 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 11.800 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 33,4 milyon Euro olması öngörülmektedir. Mecidiyeköy Ofis projesi için 30.09.2012 tarihine kadar arsa ve finansman maliyetleri dahil toplam 49,3 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Aynı tarih itibarıyla projedeki tamamlanma oranı %78'e 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 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan Alışveriş ve Eğlence Merkezi projesidir. Projenin inşaatına 2011 yılı Mayıs ayı içinde başlanmıştır ve 2012'nin Kasım ayının başında tamamlanması planlanmaktadır. Yaklaşık 65.000m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen AVM'nin 30.09.2012 tarihi itibarıyla toplam kiralanabilir alanının %94'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 30.09.2012 tarihine kadar arsa ve finansman maliyetleri dahil toplam 188 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Projenin 30.09.2012 tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %95'dir.

Renaissance Pravda Ofis Projesi: Rusya'nın St. Petersburg şehrinde, merkezi iş alanında geliştirilmekte olan ve 20.247 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen A sınıfı ofis projesidir. Projenin inşaatına 2011'in 2. çeyreğinde başlanmış olup, 2013'nin 1. çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. 30.09.2012 tarihi itibarıyla projedeki fiziki ilerleme oranı %55'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 50,43 milyon 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 ikinci 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 30.09.2012 tarihine kadar toplam 103 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Projenin 30.09.2012 tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %45'dir.

Renaissance Premium Ofis Projesi: Rusya'nın St. Petersburg şehrinde, Moskovsky Bölgesinde geliştirilmekte olan ve 14.377 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen A sınıfı ofis projesidir. Toplam geliştirme maliyetinin, arsa dahil, 54,3 milyon ABD\$ olması beklenen projenin finansmanı için 14.02.2012 tarihinde Çek Export Bank'la 32.2 milyon ABD\$'lık kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

Projenin inşaat çalışmalarına 2012 yılının Şubat ayı içerisinde başlanmış olup, 30.09.2012 tarihi itibarıyla toplam 54 milyon TL tutarında yatırım harcaması yapılmıştır. Fiziksel ilerleme %37'ye ulaşmış olup, projenin 2013'ün ikinci çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

Golden Ring Gallery Alışveriş Merkezi Projesi: Rusya'nın Moskova'ya 250 km uzaklıktaki Yaroslavl şehrinde 32.528 m² 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 ABD\$ yatırımla hayata geçirilmesi öngörülen projenin finansmanı için Temmuz 2012'de Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası EBRD'den 130 milyon ABD\$ tutarında proje finansmanı kredisi sağlanmıştır. 30.09.2012 itibarıyla yapılan yatırım harcaması tutarı 72 milyon TL'dir.

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 finans kuruluşları ile görüşmeler devam etmektedir.

Şanlıurfa Alışveriş Merkezi Projesi: Şanlıurfa'nın Merkez ilçesinde 88.088,65 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan alışveriş merkezi projesidir. AVM'nin yaklaşık 45.000 m² kiralanabilir alana sahip olması öngörülmektedir. Projenin yapı ruhsatı 9 Temmuz 2012'de alınarak inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Arsa maliyeti dahil toplam 60,6 milyon Euro'luk yatırım harcaması öngörülen proje için 13 Eylül 2012'de Akbank'tan 43 milyon Euro'luk proje finansman kredisi sağlanmıştır. Amstar Global Partners'la %50-%50 ortaklıkla geliştirilmekte olan Şanlıurfa AVM projesi için 30.09.2012 tarihi itibarıyla 59 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Projedeki fiziki ilerleme oranı %5'e ulaşmıştır. Projenin 2013'ün dördüncü çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

Küçükyalı Okul ve Ofis Projesi: İstanbul'un Maltepe ilçesinde 35.521,47 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan 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 m² kiralanabilir alana, okul binasının ise yaklaşık 30.000 m² kapalı alana sahip olması beklenmektedir. 29.08.2012 tarihinde okul bloğu için, 14.09.2012 tarihinde ise ofis kısmının C bloğu için yapı ruhsatı alınarak inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Proje finansmanı için finans kuruluşları ile görüşmeler devam etmektedir.

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 (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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2012-30.09.2012

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 30.09.2012 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	30.09.2012 tarihi itibarıyla	Değerlemeyi yapan Kuruluş
1	Optimum Ankara	338.114	TSKB	334.034	Rönesans Gayrimenkul
2	Optimum İstanbul	570.311	TSKB	484.808	Rönesans Gayrimenkul
3	Sankopark	215.323	TSKB	204.200	Rönesans Gayrimenkul
4	Malat yapark	220.577	TSKB	217.016	Rönesans Gayrimenkul
5	Kozzy	95.164	TSKB	90.374	Rönesans Gayrimenkul
6	Şirehan	5.743	TSKB	5.645	Rönesans Gayrimenkul
7	Optimum Adana	478.302	TSKB	452.145	Rönesans Gayrimenkul
8	Optimum İzmir	403.300	TSKB	490.057	Rönesans Gayrimenkul
9	Küçükyalı Ofis	51.944	TSKB	39.340	Rönesans Gayrimenkul
10	Küçükyalı AVM ve Otel	289.700	TSKB	264.269	Rönesans Gayrimenkul

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2012-30.09.2012

11	Rönesans Tower	131.586	TSKB	151.654	Rönesans Gayrimenkul
12	Mecidiyeköy Ofis	42.779	TSKB	48.077	Rönesans Gayrimenkul
13	Samsun AVM ve Otel	188.636	TSKB	240.394	Rönesans Gayrimenkul
14	Kahramanmaraş AVM	108.750	TSKB	138.708	Rönesans Gayrimenkul
15	Şanlıurfa AVM	52.060	TSKB	52.060	Rönesans Gayrimenkul
16	Ataşehir	94.652	TSKB	116.264	Rönesans Gayrimenkul
17	Silivri Arsası	22.897	TSKB	20.817	Rönesans Gayrimenkul
18	Mamak Arsası	31.696	TSKB	31.696	Rönesans Gayrimenkul
19	Konak Arsası ²	43.815	TSKB	47.419	Rönesans Gayrimenkul
20	İzmit Arsası	8.508	TSKB	8.617	Rönesans Gayrimenkul
21	Antalya Arsası	23.970	TSKB	14.547	Rönesans Gayrimenkul
22	Bayraklı Arsası ²	-	-	112.958	Rönesans Gayrimenkul
23	Renaissance Plaza	204.001	Colliers International	203.592	Rönesans Gayrimenkul
24	Renaissance House	37.022	Colliers International	34.980	Rönesans Gayrimenkul
25	Renaissance Centre	43.633	Colliers International	41.762	Rönesans Gayrimenkul
26	Renaissance Hall	52.322	Colliers International	49.793	Rönesans Gayrimenkul
27	Renaissance Forum ³	171.701	Colliers International	162.222	Rönesans Gayrimenkul

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2012-30.09.2012

28	Renaissance Premium	17.378	Colliers International	43.608	Rönesans Gayrimenkul
29	Renaissance Pravda	43.445	Colliers International	80.605	Rönesans Gayrimenkul
30	Aura Novosibirsk	380.004	Colliers International	366.394	Rönesans Gayrimenkul
31	Aura Surgut	101.434	Colliers International	269.036	Rönesans Gayrimenkul
32	Yaroslavl AVM (Golden Ring Gallery)	64.411	Colliers International	86.148	Rönesans Gayrimenkul
33	Renaissance Crystal	5.856	Colliers International	5.711	Rönesans Gayrimenkul
34	Renaissance Business Park	12.089	Colliers International	11.669	Rönesans Gayrimenkul
35	Vvedenski Arsası (Renaissance Fontanka)	6.612	Colliers International	6.603	Rönesans Gayrimenkul
Toplam		4.557.735		4.927.222	

(1) Gayrimenkulün %100 değeridir.

(2) 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.

(3) 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 Eylül 2012 tarihinde satılmak üzere elde tutulan varlığın değeri 15.501 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.

- Bağılı 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 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 Mahallesinde 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.
- 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.
- Bağılı 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.
- Şirket ile Milta Turizm İşletmeleri A.Ş. arasında yeni bir müşterek yönetime tabi bir ortak girişim şirketi daha kurulması amacıyla 24.09.2012 tarihinde "Hissedarlık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Şirketimiz ile Milta Turizm İşletmeleri A.Ş.'nin kurucu ortak sıfatı ile %50-%50 oranında iştirak edeceği söz konusu şirket, kuruluş için gerekli izinlerin alınmasını takiben, yurt içinde ortak gayrimenkul projelerinin hayata geçirilmesi konusunda faaliyet gösterecektir.

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

Oran	Hesaplama Yöntemi	30.09.2012	31.12.2011
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	0,72	0,98
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç)/ Toplam Aktifler	50%	46%
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç)/Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	65%	56%
Net Finansal Borç/FAVÖK Oranı ⁶	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç-Nakit ve Nakit Benzeri değerler ¹)/(Faiz, vergi ve Amortisman Öncesi Kar)	11,3	9,8
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	82%	86%
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı ²	Brüt Kar / Toplam Satışlar	67%	70%
Brüt Kar Marjı ³	Brüt Kar / Toplam Satışlar	72%	75%
Faaliyet Kar Marjı ⁴	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	55%	51%
Net Kar Marjı ⁵	Net Kar / Satışlar	16%	250%

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.

⁶FAVÖK rakamı hesaplanırken oransal yıllık gelir tahmini yapılmıştır.

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 ABD\$, Erhan Naci İşözen'e aylık 5.000 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.

Şirket'in 26 Eylül 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda

- Şirket Ana Sözleşmesi'nin 11.maddesinin tadil edilmesine
- 3 yıllığına görev yapmak üzere Yönetim Kurulu üyeliklerine, Kamil YANIKÖMEROĞLU, Cenk ARSON, Erhan Naci İŞÖZEN, Murat ÖZGÜMÜŞ, James Stuart CUNLIFFE, İpek ILICAK ve Rönesans Holding A.Ş.(Ferit Seyfi YAĞMURÖĞLU), Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd.Şti.(Emre BAKİ)'nin seçilmesine

oybirliğiyle karar verilmiştir

Şirket'in 27 Eylül 2012 tarihli 22 nolu Yönetim Kurulu kararında yukarıda bahsi geçen genel kurul toplantısında yönetim kurulu üyeliğine seçilmiş bulunan Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd.Şti.(Emre BAKİ)'nin istifa etmiş olması nedeniyle boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine Emre BAKİ'nin seçilmesine karar verilmiştir. İşbu karar 4 Ekim 2012 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş ve 9 Ekim 2012 tarihli 8170 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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"nın 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 - 30.09.2012 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere 85 bin TL tutarında bağış yapılmıştır.

16. PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketin toplam çalışan sayısı 30.09.2012 tarihi itibarıyla 473'tür. 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. 30.09.2012 tarihi itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.391 milyon TL olup, ağırlıklı olarak uzun vadeli proje finansmanı kredilerinden oluşmaktadır. Aynı tarih itibarıyla Şirketin net finansal borcu ise 1.219 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 910.000,00 TL tutarındaki 8. Kupon ödemesi 1 Ekim 2012 tarihinde yapılmıştır.
- Şirket'in %99,99 oranında bağlı ortaklığı olan Desna Development OOO şirketine ait Renaissance Plaza isimli gayrimenkulün mevcut kredisinin üzerine 20 milyon ABD Doları tutarında ilave refinansman kredisi kullanılmıştır.
- Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz edilen 100.000.000 TL nominal değerli tahvilin 24.01.2013 tarihinde ödeyeceği 6. Kupon Ödeme Dönemine İlişkin Faiz Oranı 23 Ekim 2012 tarihinde %2,44 olarak kesinleştirilmiştir.
- Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin 2.679.999,45 TL tutarındaki 5. Kupon ödemesi 24 Ekim 2012 tarihinde yapılmıştır.
- Şirket tarafından 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara satış yoluyla ihraç edilen 1.116 gün vadeli, 100.000.000 TL nominal değerli tahvilin 10.,11. ve 12. Kupon Ödeme Dönemine İlişkin Faiz Oranı 31 Ekim 2012 tarihinde her bir kupon için %0,85 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 910.000,00 TL tutarındaki 9. Kupon ödemesi 1 Kasım 2012 tarihinde yapılmıştır.
- Şirket ve Milta Turizm İşletmeleri A.Ş. tarafından her iki şirketin de %50-%50 hisseyle kurucu ortak olarak iştirak ettiği Kandilli Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Yönetim ve Ticaret A.Ş. (Kandilli A.Ş.) ünvanlı bir ortak girişim şirketi kurulmuştur. Yurt içinde gayrimenkul projeleri gerçekleştirmek üzere kurulan Kandilli A.Ş. 12.11.2012 tarihinde Ortadoğu Otomotiv Ticaret A.Ş.'den İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkilap Mahallesinde kain tapunun 50 pafta 1840 ada 256 ve 257 parsel No'sunda kayıtlı toplam 23.685 m2 yüzölçümlü 2 adet arsayı KDV hariç 45.395.311,86 ABD\$ (KDV dahil 53.566.468 ABD\$) bedelle satın almıştır. Alım bedelinin 2.5 milyon ABD\$'lık kısmı tapu devir tarihinde nakden ve peşin olarak ödenmiştir. Kalan KDV dahil 51.066.468 ABD\$'ı 01.04.2015 tarihine kadar 6 taksit şeklinde ödenecektir.