

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

**31 ARALIK 2012
TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
İLE BİRLİKTE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Yönetim Kurulu'na Ankara

Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin ("Şirket"), bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide gelir tablosunu, konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunmaktadır.

Konsolide Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

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

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



Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçek finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 2 Nisan 2013

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

Ozkan Yıldırım
Sorumlu Ortak Başdenetçi

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE GELİR TABLOSU.....	3
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU.....	6-7
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	8-101
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	8-10
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	11-34
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	35-38
NOT 4 MÜŞTEREK YÖNETİME TABİ ORTAKLIKLAR.....	39
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	40-42
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	42-43
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR	44-45
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR.....	45-50
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	51
NOT 10 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	51-52
NOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	53-54
NOT 12 STOKLAR	54
NOT 13 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDEN ALACAKLAR VE HAKEDİŞ BEDELLERİ	54
NOT 14 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	55
NOT 15 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	56-59
NOT 16 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	60-62
NOT 17 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	62
NOT 18 ŞEREFIYE.....	62
NOT 19 TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR.....	63-65
NOT 20 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	66-67
NOT 21 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	67
NOT 22 ÖZKAYNAKLAR.....	68-70
NOT 23 SATIŞ GELİRLERİ VE SATIŞLARIN MALİYETİ	70-71
NOT 24 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	71
NOT 25 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	71
NOT 26 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	72
NOT 27 FİNANSAL GELİRLER.....	72
NOT 28 FİNANSAL GİDERLER	73
NOT 29 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR.....	73-74
NOT 30 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	75-78
NOT 31 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	78
NOT 32 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	79-83
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	83-92
NOT 34 FİNANSAL ARAÇLAR.....	93-95
NOT 35 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	96-97
NOT 36 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	97-101

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO**

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2012	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2011
Cari / Dönen Varlıklar		769.618	276.777
Nakit ve nakit benzerleri	6	251.570	104.449
Finansal yatırımlar	7	1.430	3.050
Ticari alacaklar	10,32	13.816	19.957
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	32	1.816	12.180
- Diğer ticari alacaklar	10	12.000	7.777
Diğer alacaklar	11	35.487	81.891
Stoklar	12	7.970	5.713
Diğer dönen varlıklar	21	95.491	43.300
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar	29	363.854	18.417
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		4.112.450	3.669.845
Diğer alacaklar	11	37.205	10.622
Finansal yatırımlar	7	16.107	14.947
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	14	59.505	59.364
Şerefiye	18	55.226	55.291
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	15	3.838.252	3.461.196
Maddi duran varlıklar	16	7.441	4.083
Maddi olmayan duran varlıklar	17	347	204
Ertelenen vergi varlıkları	30	10.448	8.483
Diğer duran varlıklar	21	87.919	55.655
TOPLAM VARLIKLAR		4.882.068	3.946.622

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO**

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2012	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2011
Kısa Vadeli Yükümlülükler		658.199	282.614
Finansal borçlar	8	223.489	165.811
Diğer finansal yükümlülükler (net)	9	-	4.369
Ticari borçlar	10, 32	113.000	51.580
- İlişkili taraflara ticari borçlar	32	41.433	22.299
- Diğer ticari borçlar	10	71.567	29.281
Diğer borçlar	11	70.625	49.663
Dönem karı vergi yükümlülüğü	30	1.070	1.120
Çalışanlara sağlanan faydalar	20	3.448	1.490
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	21	14.766	8.493
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklara ilişkin yükümlülükler	29	231.801	88
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.881.171	1.515.302
Finansal borçlar	8	1.142.920	1.037.645
Diğer finansal yükümlülükler (net)	9	7.838	-
Ticari borçlar	10	54.465	-
Diğer borçlar	11	320.889	100.562
Çalışanlara sağlanan faydalar	20	300	229
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	21	3.515	-
Ertelenen vergi yükümlülüğü	30	351.244	376.866
ÖZKAYNAKLAR		2.342.698	2.148.706
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.334.457	2.147.808
Ödenmiş sermaye	22	238.500	238.500
Hisse senedi ihraç primleri		333.694	333.694
Yabancı para çevrim farkları	22	63.795	80.601
Değer artış fonları	22	12.452	11.350
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	22	12.589	6.784
Geçmiş yıllar karları	22	1.470.946	971.080
Net dönem karı		202.481	505.799
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22	8.241	898
TOPLAM KAYNAKLAR		4.882.068	3.946.622

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2012	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2011
- Satış gelirleri	23	268.905	202.081
- Satışların maliyeti (-)	23	(89.015)	(61.199)
BRÜT KAR		179.890	140.882
- Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	24	(7.802)	(6.471)
- Genel yönetim giderleri (-)	24	(27.414)	(31.162)
- Diğer faaliyet gelirleri	26	129.261	728.246
- Diğer faaliyet giderleri (-)	26	(5.466)	(46.256)
FAALİYET KARI		268.469	785.239
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	14	141	17.583
- Finansal gelirler	27	78.960	22.234
- Finansal giderler (-)	28	(105.189)	(184.934)
VERGİ ÖNCESİ KAR		242.381	640.122
Vergi gideri		(32.640)	(134.171)
- Dönem vergi gideri	30	(5.012)	(2.623)
- Ertelenmiş vergi gideri	30	(27.628)	(131.548)
NET DÖNEM KARI		209.741	505.951
Net Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	22	7.260	152
Ana ortaklık payları		202.481	505.799
		209.741	505.951
Hisse Başına Kazanç	31	0,85	2,12

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA
AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2012</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2011</i>
NET DÖNEM KARI	209.741	505.951
Diğer kapsamlı gelir / (gider):		
Satılmaya hazır finansal varlıklar değer artış fonundaki değişim	1.757	11.947
Yabancı para çevrim farkındaki değişim	(16.723)	90.815
Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gideri	(655)	(597)
VERGİ SONRASI DİĞER KAPSAMLI (GİDER) / GELİR	(15.621)	102.165
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	194.120	608.116
Toplam Kapsamlı Gelirin / (Giderin) Dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	7.343	(1.118)
Ana ortaklık payları	186.777	609.234
	194.120	608.116

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	İlisse senedi ihraç primleri	Diğer kapsamlı gelir		Kardan ayrılan kusudlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
			Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları		Yasal yedekler				
1 Ocak 2011 itibarıyla bakiye	238.500	333.694	-	(11.484)	4.081	611.410	413.718	1.589.919	25.316	1.615.235
<i>Net dönem karı</i>	-	-	-	-	-	-	505.799	505.799	152	505.951
<i>Diğer kapsamlı gelir / (gider) (vergilerle)</i>	-	-	11.350	92.085	-	-	-	103.435	(1.270)	102.165
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	11.350	92.085	-	-	505.799	609.234	(1.118)	608.116
Net dönem karının geçmiş yıl karlarına transferi	-	-	-	-	-	-	(413.718)	-	-	-
Bağlı ortaklık paylarındaki değişim	-	-	-	-	-	-	-	(51.345)	(20.580)	(71.925)
Kar dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.720)	(2.720)
Yasal yedeklere transfer	-	-	-	-	2.703	(2.703)	-	-	-	-
31 Aralık 2011 itibarıyla bakiye	238.500	333.694	11.350	80.601	6.784	971.080	505.799	2.147.808	898	2.148.706
<i>Net dönem karı</i>	-	-	-	-	-	-	202.481	202.481	7.260	209.741
<i>Diğer kapsamlı gelir / (gider) (vergilerle)</i>	-	-	1.102	(16.806)	-	-	-	(15.704)	83	(15.621)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	1.102	(16.806)	-	-	202.481	186.777	7.343	194.120
Net dönem karının geçmiş yıl karlarına transferi	-	-	-	-	-	-	(505.799)	-	-	-
Yasal yedeklere transfer	-	-	-	-	5.805	(5.805)	-	-	-	-
Kontrol gücü değişikliği yapılmadan gerçekleştirilen işlemler (Not:36.d)	-	-	-	-	-	(128)	-	(128)	-	(128)
31 Aralık 2012 itibarıyla bakiye	238.500	333.694	12.452	63.795	12.589	1.470.946	202.481	2.334.457	8.241	2.342.698

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2012</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2011</i>
	Not		
İşletme faaliyetlerinden elde edilen/kullanılan nakit akımları			
Net dönem karı		209.741	505.951
Net dönem karını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
Duran varlıkların amortisman ve itfa payları	16-17	1.102	804
Maddi duran varlık satış zararı / (karı)	26	78	(13)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değerindeki değişim	28	1.814	3.951
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	14	(141)	(17.583)
Kıdem tazminatı karşılığı	20	335	202
Bağlı ortaklık alımından / satışından kaynaklanan kazançlar (net)	26	-	(28.377)
Satış amacı ile elde tutulan varlıklara ilişkin değer düşüklüğü karşılığı	29	-	11.805
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	10	3.384	1.025
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	15-26	(87.311)	(294.832)
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	15-26	(37.891)	(371.448)
Gerçekleşmemiş türev araçlar zararı / (karı)	27	2.579	(6.336)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elde edilen kayıp	26	998	-
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin çıkışından kaynaklanan kayıp		595	-
Gelir vergisi gideri	30	32.640	134.171
Kur farkı (geliri) /gideri (net)		(54.973)	106.405
Faiz geliri	27	(15.027)	(15.852)
Faiz gideri	28	93.379	57.332
		151.302	87.205
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki artış		(9.726)	(6.162)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış / (artış)		10.364	(4.580)
Stoklardaki artış		(2.257)	(603)
Diğer kısa vadeli alacaklar ve dönen varlıklardaki (artış) / azalış		(24.049)	35.428
Diğer uzun vadeli alacaklar ve duran varlıklardaki artış		(36.379)	(35.292)
Ticari borçlardaki artış		99.343	14.548
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		19.134	20.046
Diğer kısa vadeli borçlar ve gider tahakkuklarındaki artış		12.645	1.600
Diğer uzun vadeli borçlar ve yükümlülüklerdeki (azalış) / artış		(4.034)	2.367
Devam eden inşaat sözleşmeleri hakediş bedellerindeki azalış		-	(10.593)
Çevrim farkları		(12.792)	(29.074)
Faaliyetlerden elde edilen nakit		203.551	74.890
Ödenen gelir vergisi	30	(5.062)	(1.961)
Ödenen kıdem tazminatı	20	(264)	(103)
İşletme faaliyetlerinde elde edilen net nakit		198.225	72.826

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU**

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2012</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2011</i>
	Not		
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Finansal varlık satışından elde edilen nakit		403	-
Finansal varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışı		-	(933)
Uzun dönem KDV alacaklarındaki artış		(31.482)	(22.484)
Satış amaçlı elde tutulan varlıklardan nakit girişi	36	18.329	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit girişi		14.538	-
Alınan faizler		15.027	15.851
Bloke mevduattaki değişim	11	52.158	(18.680)
Bağlı ortaklık alımından kaynaklanan nakit çıkışı	3	-	(153.232)
Bağlı ortaklık satışından kaynaklanan nakit girişi	35	-	39.672
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları ve yapılan harcamalar	15	(38.213)	(12.085)
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul alımları ve yapılan harcamalar	15	(583.825)	(309.391)
Maddi duran varlık alımı	16	(968)	(1.011)
Maddi olmayan duran varlık alımı	17	(394)	(218)
Çevrim farkları		(3.707)	26.871
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	16	238	503
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(557.896)	(435.137)
Kontrol gücü olmayan paylara ödenen temettü		-	(2.720)
Ödenen faizler		(102.376)	(61.265)
Bağlı ortaklık paylarındaki değişim		-	(71.925)
Ortaklar ile olan işlemlerin etkisi	36	(128)	-
Yeni alınan banka kredileri		483.974	490.537
Çıkarılan tahviller		100.000	100.000
Ödenen banka kredileri		(186.243)	(114.985)
Taşeronlara sağlanan kredilerdeki değişim		(7.608)	-
Müşterek yönetime tabi ortaklıkların diğer ortağından alacaklardaki değişim		1.176	10.890
Müşterek yönetime tabi ortaklıkların diğer ortağına borçlardaki değişim		22.467	30.335
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlardaki değişim		222.762	20.177
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklardaki değişim		(20.994)	(8.780)
Finansal kiralama geri ödemeleri		(528)	(499)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit		512.502	391.765
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ ARTIŞ		152.831	29.454
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	104.449	64.785
Döviz kurundaki değişimlerin yabancı para nakit üzerindeki etkisi		(5.710)	10.210
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	251.570	104.449

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

19 Şubat 2013 tarihinde alınan ve 26 Şubat 2013 tarihinde tescil edilen Yönetim Kurulu Kararı'yla Refik Belendir Sok. 110/4 Yukarı Ayrancı Çankaya/ANKARA adresinde bulunan şirket merkezi Aziziye Mah. Portakal Çiçeği Sok.No:33 Y. Ayrancı Çankaya/ANKARA olarak değişmiştir.

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

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

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla personel sayısı 533'tür. (31 Aralık 2011: 366).

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

Bağlı ortaklık ünvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Akatlar Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Akatlar	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Akaretler Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Akaretler	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Balmumcu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Balmumcu	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Beykoz	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Bostancı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Desna	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Esentepe	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Feriköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Florya	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kalamış Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	Kalamış	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kavacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kavacık	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kurtköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Marata Gayrimenkul Yatırım İşletme A.Ş.	Marata Gayrimenkul	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mecidiyeköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Mecidiyeköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Pendik Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Pendik	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Salacak	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Desna Prom OOO	Desna Prom	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Desna Capital OOO	Desna Capital	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Rönesans Yönetim A.Ş.	ROY	Türkiye, Ankara	Varlık Yönetimi	Türkiye
Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tarabya	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Volga Vip Turizm Yatırımları İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	Volga VIP	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Aura OOO	Aura	Rusya,Novosibirsk	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Bağlı ortaklık ünvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Aura PM OOO	Aura PM	Rusya,Novosibirsk	Varlık Yönetimi	Rusya
Desna Development OOO	Desna Development	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Forum OOO	Desna Forum	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş. St.Petersburg Şubesi	Desna Branch	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Global OOO	Desna Global	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Investment OOO	Desna Investment	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Moskovsky OOO	Desna Moskovsky	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Neva OOO	Desna Neva	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna North West OOO	Desna North West	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Prestige OOO	Desna Prestige	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna Property Management OOO	Desna Property Management	Rusya, St.Petersburg	Varlık Yönetimi	Rusya
Desna Real Estate OOO	Desna Real Estate	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Desna St.Petersburg OOO	Desna STP	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Mercator OOO	Mercator	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Rialren ZAO	Rialren	Rusya, Surgut	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Regent Hall OOO	Regent Hall	Rusya, St.Petersburg	Varlık Yönetimi	Rusya
Renaissance Development ZAO	Renaissance Development Moscow	Rusya, Moskova	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Renaissance Business Service OOO	Renaissance Business Services	Rusya, St.Petersburg	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Mendon Ltd.	Mendon	İrlanda, Dublin	Yatırım	Avrupa
Whitestone Investments Limited	Whitesone Investments	İrlanda, Dublin	Yatırım	Avrupa
Redcons BV	Redcons	Hollanda, Breda	Yatırım	Avrupa
Surgut PM OOO	Surgut PM	Rusya, Surgut	Varlık Yönetimi	Rusya
Ukrea Finance BV	Ukrea Finance	Hollanda, Breda	Yatırım	Avrupa
YarRen Invest OOO	YarRen Invest	Rusya, Moskova	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
YarRen Prestige OOO	YarRen Prestige	Rusya, Moskova	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Stroy Alyans OOO	Stroy Alyans	Rusya, St.Petersburg	Proje Yönetimi	Rusya
Arbat Invest BV	Arbat Invest	Hollanda, Breda	Gayrimenkul Geliştirme	Avrupa
City Gardens BV	City Gardens	Hollanda, Breda	Gayrimenkul Geliştirme	Avrupa
Kemerin OOO	Kemerin	Rusya, Moskova	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Merovo Invest OOO	Merovo Invest	Rusya, Moskova	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya
Bistort Limited	Bistort Limited	İrlanda, Dublin	Yatırım	Avrupa

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar:

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

Müşterek yönetime tabi ortaklık ünvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Coğrafi bölge
Açım Çimento Sanayi A.Ş.	Açım	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Dragos Gayrimenkul Yatırım Yönetim ve İnşaat A.Ş.	Dragos	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Göksu	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel2	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel3	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Mel4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş. (*)	Mel4	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kozyatağı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Ren Holding BV	Ren Holding	Hollanda, Breda	Yatırım	Avrupa
Kandilli Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş. (**)	Kandilli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
Nakkaştepe Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş. (**)	Nakkaştepe	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Türkiye
SibStroyInvest OOO	SibStroyInvest	Rusya, Moskova	Gayrimenkul Geliştirme	Rusya

(*)2012 yılında şirket hisselerinin %50,00'si devredilerek müşterek yönetime tabi ortaklık olarak sınıflanmıştır.

(**) 2012 yılı içerisinde kurulmuştur.

İştirakler:

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

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

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 2 Nisan 2013 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

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

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

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

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

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

Kullanılan Para Birimi

Raporlama para birimi

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

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

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

Fonksiyonel para birimi

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Kullanılan Para Birimi (devamı)

Fonksiyonel para birimi (devamı):

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tabloların hazırlandığı döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
TL-Ruble	17,22	17,20
ABD Doları-TL	1,78	1,89
Avro-TL	2,35	2,44

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

Konsolidasyona İlişkin Esaslar:

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

Dönem içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, toplam kapsamlı gelir ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler konsolidasyonda elimine edilir.

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değer toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bağlı ortaklığın varlıkların gerçeğe uygun değer ile veya yeniden değerlendirilmiş tutarları ile değerlendirilmesi ve buna ilişkin birikmiş kazancın/zararın diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmesi ve özkaynakta toplanması durumunda, diğer kapsamlı gelir içinde önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili UFRS standartları uyarınca, gelir tablosuna aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, UMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm* standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı):

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamına dahil edilen bağlı ortaklıklar aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Akatlar	99,99	99,99	99,99	99,99
Akaretler	99,99	99,99	99,99	99,99
Balmumcu	99,99	99,99	99,99	99,99
Beykoz	99,99	99,99	99,99	99,99
Bostancı	99,97	99,97	99,97	99,97
Desna	99,99	99,99	99,99	99,99
Esentepe	99,99	99,99	99,99	99,99
Feriköy	100,00	99,00	100,00	99,00
Florya	99,99	99,99	99,99	99,99
Kalamış	99,99	99,99	100,00	100,00
Kavacık	99,48	99,48	99,48	99,48
Kurtköy	99,99	99,99	99,99	99,99
Marata Gayrimenkul	99,99	99,99	100,00	100,00
Mecidiyeköy	99,99	99,99	99,99	99,99
Mel 4 ⁽¹⁾	49,99	99,99	49,99	99,99
Pendik	98,48	98,46	98,48	98,46
ROY	99,90	99,90	99,90	99,90
Salacak ⁽³⁾	100,00	-	100,00	-
Tarabya	99,99	99,99	99,99	99,99
Volga VIP	99,00	99,00	99,00	99,00
Aura	99,89	99,89	100,00	100,00
Aura PM	99,89	99,89	100,00	100,00
Desna Development	99,99	99,99	100,00	100,00
Desna Forum	99,99	99,99	100,00	100,00
Desna Branch	99,99	99,99	100,00	100,00
Desna Global	99,99	99,99	100,00	100,00
Desna Investment	99,99	99,99	100,00	100,00
Desna Moskovsky	99,99	99,99	100,00	100,00
Desna Neva	99,99	99,99	100,00	100,00
Desna North West	99,99	99,99	100,00	100,00
Desna Prestige	99,99	99,99	100,00	100,00
Desna Property Management	99,99	99,99	100,00	100,00
Desna Real Estate	99,99	99,99	100,00	100,00
Desna STP	99,99	99,99	100,00	100,00
Mercator	99,99	99,99	100,00	100,00
Rialren	94,99	94,99	95,00	95,00
Rialren Invest ⁽⁴⁾	-	99,89	-	100,00
Regent Hall	99,99	99,99	100,00	100,00
Renaissance Development Moscow	99,89	99,89	100,00	100,00
Renaissance Business Services	99,99	99,99	100,00	100,00

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı):

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamına dahil edilen bağlı ortaklıklar aşağıdaki gibidir: (devamı)

Bağlı ortaklıklar	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Mendon	99,99	99,99	100,00	100,00
Whitestone Investments	99,99	99,99	100,00	100,00
Redcons	99,99	99,99	100,00	100,00
Surgut PM	99,89	99,89	100,00	100,00
Ukrea Finance	99,99	99,99	100,00	100,00
YarRen Invest	99,89	99,89	100,00	100,00
YarRen Prestige	99,89	99,89	100,00	100,00
Stroy Alyans ⁽²⁾	99,99	-	100,00	-
Desna Prom ⁽³⁾	99,99	-	100,00	-
Desna Capital ⁽³⁾	99,99	-	100,00	-
Arbat Investment ⁽³⁾	99,99	-	100,00	-
City Gardens ⁽³⁾	99,99	-	100,00	-
Kemerin ⁽³⁾	99,89	-	100,00	-
Merovo Invest ⁽³⁾	99,89	-	100,00	-
Bistort Limited ⁽³⁾	99,99	-	100,00	-

⁽¹⁾ 2012 yılı içerisinde %50 hissesi satılarak, bağlı ortaklıktan çıkarılarak müşterek yönetime tabi ortaklıklara sınıflanmıştır.

⁽²⁾ Grup, 20 Ocak 2012 tarihinde Stroy Alyans OOO şirketinin hisselerinin %100'ünü 60 bin TL bedel ile satın almıştır. Söz konusu işlem satın alım yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Stroy Alyans OOO bir proje yönetim şirkettir.

⁽³⁾ 2012 yılı içerisinde kurulmuştur.

⁽⁴⁾ 2012 yılı içerisinde tasfiye edilmiştir.

İştirakler:

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

Ekteki konsolide finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, UFRS 5 standardı uyarınca satılmak üzere elde tutulan varlık olarak muhasebeleştirilenler dışında, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup'un iştirakteki payını (özünde Grup'un iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iştirak adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı):

İştirakler: (devamı)

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

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

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen iştiraklerin detayı Not 14'de verilmiştir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardaki Paylar:

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklardaki Paylar (devamı):

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

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

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla müşterek yönetime tabi ortaklıkların detayı Not 4'te verilmiştir.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

(c) 2012 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

UFRS 7 (Değişiklikler) Sunum – Finansal Varlıkların Transferi

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

UFRS 7'de yapılan bu değişiklikler Grup'un dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. Fakat gelecek dönemlerde Grup diğer türlerde finansal varlık transferi işlemleri yaparsa, bu transferlere ilişkin verilecek dipnotlar etkilenebilecektir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

(c) 2012 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UMS 12 (Değişiklikler) Ertelenmiş Vergi – Mevcut Aktiflerin Geri Kazanımı

UMS 12'de yapılan değişiklikler, 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. UMS 12 uyarınca varlığın defter değerinin kullanımı ya da satışı sonucu geri kazanılıp, kazanılmamasına bağlı olarak varlıkla ilişkilendirilen ertelenmiş vergisini hesaplaması gerekmektedir. Varlığın UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında belirtilen gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak kayıtlara alındığı durumlarda, defter değerinin geri kazanılması işlemi varlığın kullanımı ya da satışı ile olup olmadığının belirlenmesi zorlu ve subjektif bir karar olabilir. Grup sahip olduğu Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin ve Yapım Aşamasındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin defter değerlerinin geri kazanılması işlemini varlıkların niteliklerine göre kullanım veya satış yöntemleri ile belirlemektedir.

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

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

UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu¹</i>
UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Karşılaştırmalı Bilgi Sunumuna İlişkin Yükümlülüklerin Netleştirilmesi²</i>
UFRS 9	<i>Finansal Araçlar³</i>
UFRS 10	<i>Konsolide Finansal Tablolar³</i>
UFRS 11	<i>Müşterek Anlaşmalar³</i>
UFRS 12	<i>Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar³</i>
UFRS 13	<i>Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri³</i>
UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Sunum – Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi³</i>
UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>UFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi⁵</i>
UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 (Değişiklikler)	<i>Konsolide Finansal Tablolar, Müşterek Anlaşmalar ve Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar: Geçiş Kuralları³</i>
UMS 19 (2011)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar³</i>
UMS 27 (2011)	<i>Bireysel Finansal Tablolar³</i>
UMS 28 (2011)	<i>İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar³</i>
UMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi⁴</i>
UFRSlere Yapılan Değişiklikler	<i>UMS 1'e Yapılan Değişiklikler Dışındaki Yıllık İyileştirmeler 2009/2011 Dönemi³</i>

¹ 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

² Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

³ 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

⁴ 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

⁵ 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

UMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu

UMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Söz konusu değişiklikler, kapsamlı gelir tablosu ile gelir tablosunu yeniden tanımlamaktadır. UMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca 'kapsamlı gelir tablosu' ifadesi 'kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu' ve 'gelir tablosu' ifadesi 'kar veya zarar tablosu' olarak değiştirilmiştir. UMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tek bir tabloda ya da birbirini izleyen iki ayrı tabloda sunumuna izin veren açıklamalar aynı kalmıştır. Ancak UMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

UMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu (devamı)

Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacak olup söz konusu değişiklikler, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin vergi öncesi ya da vergi düşüldükten sonra sunumu ile ilgili açıklamaları değiştirmemiştir. Bu değişiklikler geriye dönük olarak uygulanabilir. Yukarıda bahsi geçen sunum ile ilgili değişiklikler haricinde, UMS 1'deki değişikliklerin uygulanmasının kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir ve toplam kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

UMS 1 (Değişiklikler) Finansal Tabloların Sunumu

(Mayıs 2012'de yayımlanan Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi'nin bir parçası olarak)

Mayıs 2012'de yayımlanan Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi'nin bir parçası olarak yayımlanan UMS 1'deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

UMS 1 standardı uyarınca muhasebe politikasında geriye dönük olarak değişiklik yapan ya da geriye dönük olarak finansal tablolarını yeniden düzenleyen ya da sınıflandıran bir işletmenin bir önceki dönemin başı için de finansal durum tablosunu (üçüncü bir finansal durum tablosu) sunması gerekir. UMS 1'deki değişiklikler uyarınca bir işletmenin sadece geriye dönük uygulamanın, yeniden düzenlemenin ya da yeniden sınıflandırma işleminin üçüncü finansal durum tablosunu oluşturan bilgiler üzerinde önemli etkisinin olması durumunda üçüncü finansal durum tablosu sunması gerekir ve ilgili dipnotların üçüncü finansal durum tablosuyla birlikte sunulması zorunlu değildir.

UFRS 9 Finansal Araçlar

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

UFRS 9'un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 9, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardı kapsamında kayıtlara alınan tüm varlıkların, ilk muhasebeleştirmeden sonra, itfa edilmiş maliyet veya gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmesini gerektirir. Belirli bir biçimde, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulan ve belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açan borçlanma araçları yatırımları genellikle sonraki dönemlerde itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülürler. Buna ek olarak, UFRS 9 standardı uyarınca işletmeler diğer kapsamlı gelir içindeki (alım satım amaçlı olmayan) özkaynak yatırımlarının gerçeğe uygun değerinde sonradan meydana gelen değişimlerin yalnızca kar veya zarar içinde muhasebeleştirilen temettü geliri ile birlikte diğer kapsamlı gelir içinde gösterilmesine yönelik sonradan değiştirilmesine izin verilmeyen bir seçim yapılabilir.

UFRS 9'un finansal borçların sınıflandırılması ve ölçümü üzerine olan en önemli etkisi, finansal borcun (gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak tanımlanmış borçlar) kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. UFRS 9 uyarınca, finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve söz konusu borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarı, tanımlanan borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin muhasebeleştirme yönteminin, kâr veya zararda yanlış muhasebe eşleşmesi yaratmadıkça ya da artırmadıkça, diğer kapsamlı gelirden sunulur. Finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen tutarı, sonradan kar veya zarara sınıflandırılmaz. Halbuki UMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan borçlara ilişkin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen tüm değişim tutarı kar veya zararda sunulmaktaydı.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

UFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

Grup yönetimi UFRS 9 uygulamasının ileride Grup'un finansal varlık ve yükümlülükleri üzerinde önemli derecede etkisi olacağını tahmin etmektedir. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanuncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir.

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

Bu beş standardın getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

UFRS 11, UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar standardının yerine getirilmiştir. UFRS 11, iki veya daha fazla tarafın müşterek kontrolü olduğu müşterek anlaşmaların nasıl sınıflanması gerektiğini açıklamaktadır. UFRS 11'in yayımlanması ile UFRYK 13 Müstereken Kontrol Edilen İşletmeler - Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları yorumu yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalar, tarafların anlaşma üzerinde sahip oldukları hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı şeklinde sınıflandırılır. Buna karşın UMS 31 kapsamında üç çeşit müşterek anlaşma bulunmaktadır: müstereken kontrol edilen işletmeler, müstereken kontrol edilen varlıklar, müstereken kontrol edilen faaliyetler. Buna ek olarak, UFRS 11 kapsamındaki iş ortaklıklarının özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmesi gerekirken, UMS 31 kapsamındaki birlikte kontrol edilen ortaklıklar ya özkaynak yöntemiyle ya da oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilebilmektedir.

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

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

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

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

UFRS 7 ve UMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi ve Bunlarla İlgili Açıklamalar

UMS 32'deki değişiklikler finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesine yönelik kurallar ile ilgili mevcut uygulama konularına açıklama getirmektedir. Bu değişiklikler özellikle 'cari dönemde yasal olarak uygulanabilen mahsuplaştırma hakkına sahip' ve 'eş zamanlı tahakkuk ve ödeme' ifadelerine açıklık getirir.

UFRS 7'deki değişiklikler uyarınca işletmelerin uygulamada olan bir ana netleştirme sözleşmesi ya da benzer bir sözleşme kapsamındaki finansal araçlar ile ilgili netleştirme hakkı ve ilgili sözleşmelere ilişkin bilgileri (örneğin; teminat gönderme hükümleri) açıklaması gerekir.

UFRS 7'deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Bu değişiklikler tüm karşılaştırılabilir dönemler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Ancak, UMS 32'deki değişiklikler geriye dönük olarak uygulanması şartı ile 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerli olacaktır.

Grup yönetimi UFRS 7 ve UMS 32'deki değişikliklerin uygulanmasının finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesiyle ilgili olarak gelecek dönemlerde daha fazla açıklama yapılması gerektireceğini düşünmektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

UMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece UMS 19'un önceki versiyonunda izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, konsolide bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, UMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirgen oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır. UMS 19'a yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanuncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanmış gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir.

Elektrik, su ve ortak alan giderleri yansıtma gelirleri

Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturaları Grup şirketlerinin kiracılar ile yapmış olduğu sözleşmelere istinaden, kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Konut satımından elde edilen gelirler

Grup, konut ve rezidans satmaktadır. Konut veya rezidans satışından gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

Konut ya da rezidans satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiğinde muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve
- İşlemden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Risk ve kazançların transferi satış sözleşmeleriyle belirlenen koşullar esasınca olur. Konut satışından elde edilen gelirler satın alım sözleşmesinin müşteri tarafından imzalanması ve sözleşmenin yetkili kurum tarafından onaylanması üzerine gerçekleşmiş kabul edilir.

Temettü ve faiz geliri

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

İnşaat sözleşmeleri

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

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

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

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

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleşirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Yapım aşamasındaki konut projeleri, proje ile ilgili atfolunabilir doğrudan ve dolaylı maliyetlerden oluşmaktadır. Bu stoklar maliyetten veya net gerçekleşebilir değerden (daha az olanından) muhasebeleştirilmektedir.

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

Maddi duran varlıklar

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

Maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve konsolide gelir tablosuna dahil edilir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan oluşmaktadır. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, genellikle altıncı ve onikinci ay sonlarında Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından, üçüncü ve dokuzuncu ay sonlarında ise Grup tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre belirlenir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemleri ile tespit edilmiştir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir.

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller inşaat ya da geliştirme bitene kadar yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kayda alınır, inşaatın bitiminde yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanır. Yeniden değerlendirme sırasında ortaya çıkan kar veya zarar konsolide gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

İnşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller, (güvenilir bir gerçeğe uygun değer belirlenmesi halinde), gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir ve gerçeğe uygun değerdeki değişimler gelir tablosu içinde muhasebeleştirilmektedir.

Grup'un yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, genellikle altıncı ve onikinci ay sonlarında Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından, üçüncü ve dokuzuncu ay sonlarında ise Grup tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre belirlenir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemleri ile tespit edilmiştir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir.

Tahviller

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

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

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

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

Kiralama - kiralayan durumunda Grup

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İşletme Birleşmeleri

İşletme satın alımları, satın alım yöntemi kullanılarak, muhasebeleştirilir. Bir işletme birleşmesinde transfer edilen bedel, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür; transfer edilen bedel, edinen işletme tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, edinen işletme tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve edinen işletme tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanır. Satın alıma ilişkin maliyetler genellikle oluştukları anda gider olarak muhasebeleştirilir.

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

- Ertelenmiş vergi varlıkları ya da yükümlülükleri veya çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin varlık ya da yükümlülükler, sırasıyla, UMS 12 *Gelir Vergisi* ve UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standartları uyarınca hesaplanarak, muhasebeleştirilir;
- Satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmaları ya da Grup'un satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmalarının yerine geçmesi amacıyla imzaladığı hisse bazlı ödeme anlaşmaları ile ilişkili yükümlülükler ya da özkaynak araçları, satın alım tarihinde UFRS 2 *Hisse Bazlı Ödeme Anlaşmaları* standardı uyarınca muhasebeleştirilir; ve
- UFRS 5 *Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler* standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan varlıklar (ya da elden çıkarma grupları) UFRS 5'de belirtilen kurallara göre muhasebeleştirilir.

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İşletme Birleşmeleri (devamı)

Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde Grup'un satın alınan işletmede önceden sahip olduğu özkaynak payı gerçeğe uygun değere getirmek için satın alım tarihinde (yani Grup'un kontrolü ele aldığı tarihte) yeniden ölçülür ve, varsa, ortaya çıkan kazanç/zarar kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Satın alım tarihi öncesinde diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilen satın alınan işletmenin payından kaynaklanan tutarlar, söz konusu payların elden çıkarıldığı varsayımı altında kar/zarara aktarılır.

İşletme birleşmesi ile ilgili satın alma muhasebesinin birleşmenin gerçekleştiği raporlama tarihinin sonunda tamamlanamadığı durumlarda, Grup muhasebeleştirme işleminin tamamlanamadığı kalemler için geçici tutarlar raporlar. Bu geçici raporlanan tutarlar, ölçüm döneminde düzeltilir ya da satın alım tarihinde muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde etkisi olabilecek ve bu tarihte ortaya çıkan olaylar ve durumlar ile ilgili olarak elde edilen yeni bilgileri yansıtmak amacıyla fazladan varlık veya yükümlülük muhasebeleştirilir.

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

Ortak kontrol altında bulunan kuruluşları içeren işletme birleşmeleri

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

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

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

Şerefiye

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur değişiminin etkileri

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

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

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

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

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

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

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

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

Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Krediler ve alacaklar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Türev finansal araçlar

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hisse başına kazanç

Konsolide gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Grup, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren UFRS 8’e (“Bölümlere Göre Raporlama”) uygun olarak faaliyet bölümlerini tanımlamakta ve sunmaktadır. Faaliyet bölümleri, Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak belirlenmiştir.

Grup yönetimi, bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performanslarının değerlendirilmesi amacıyla sonuçları ve yatırımları gayrimenkul projeleri ve coğrafi segment bazında incelemektedir (Not 5).

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatları:

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

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (“UMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanınlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar konsolide gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit akım tablosu

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

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

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

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

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

Sermaye ve temettüleri

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup’un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Not 2.5’te belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan (aşağıda ele alınan tahminler dışındaki) aşağıdaki yorumları yapmıştır:

Ertelenmiş vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile UFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile UFRS’ye göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Grup’un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararlar ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Grup yapılan çalışmalar neticesinde ertelenmiş vergi varlıklarının geri kazanılabileceğine ilişkin kanaat oluşması sebebiyle bağlı ortaklıklarındaki ertelenmiş vergi varlıklarını kayıtlara almıştır. Gelecekte elde edilecek vergiye tabi karın ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmediği bağlı ortaklıklar için, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılmıştır.

Aktifleştirilen finansman gideri

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri yatırım bölgesinde ve değerlendirilen yatırım kategorisinde tecrübesi olan ve genel kabul görmüş profesyonel yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Değerlemeler karşılaştırılabilir kiralar, iskonto oranları, cari piyasa işlemlerinin getiri ve satış fiyatları dikkate alınarak piyasa koşullarına uygun bir şekilde yapılır ve yatırım amaçlı gayrimenkuller yatırım için iskonto edilmiş nakit akımları, yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin için ise gelir yöntemi kullanılır. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Gelir vergisi

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

Hesaplama belirsizliğinin ana kaynakları

Bir sonraki döneme ait varlık ve yükümlülüklerin defter değerinde büyük düzeltmelere neden olacak önemli risklere sahip geleceğe yönelik önemli varsayımlar ile bilanço tarihindeki hesaplama belirsizliğinin diğer ana kaynakları aşağıda belirtilmiştir:

Şerefiyenin tahmini değer düşüklüğü

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

İştirakler tahmini değer düşüklüğü

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

Türev araçların ve diğer finansal araçların gerçeğe uygun değerleri

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

Satılmaya hazır finansal yatırımların gerçeğe uygun değerleri

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

a) Bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklık alımları

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

b) Alınan net varlıklar

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

Alım işleminden elde edilen net varlıklar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (devamı)

b) Alınan net varlıklar (devamı)

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

Alım işleminden elde edilen net varlıklar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (devamı)

b) Alınan net varlıklar (devamı)

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

Alım işleminden elde edilen net varlıklar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (devamı)

b) Alınan net varlıklar (devamı)

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

Alım işleminden elde edilen net varlıklar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. MÜŞTEREK YÖNETİME TABİ ORTAKLIKLAR

Oransal olarak konsolide edilen müşterek yönetime tabi ortaklıklar ve 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle Grup'un sermayedeki pay oranları aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi ortaklık	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dragos	49,99	49,99	49,99	49,99
Göksu	49,99	49,99	49,99	49,99
Kozyatağı	49,99	49,99	49,99	49,99
Kozzy ⁽³⁾	-	49,99	-	49,99
Açım	50,00	50,00	50,00	50,00
Mel2	49,99	49,99	49,99	49,99
Mel3	49,99	49,99	49,99	49,99
Mel4 ⁽¹⁾	49,99	-	49,99	-
Nakkaştepe ⁽²⁾	49,99	-	49,99	-
Kandilli ⁽²⁾	49,99	-	49,99	-
Ren Holding	49,99	49,99	50,00	50,00
SibStroyInvest	49,99	49,99	50,00	50,00

⁽¹⁾ 2012 yılı içerisinde %50 hissesi satılarak, bağlı ortaklıktan çıkarılarak müşterek yönetime tabi ortaklık olarak sınıflanmıştır.

⁽²⁾ 2012 yılı içerisinde kurulmuştur.

⁽³⁾ 2012 yılı içerisinde Kozyatağı ile birleşmiştir.

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam varlıklar	1.168.842	862.972
Toplam yükümlülükler	660.769	548.739
Toplam özkaynaklar	508.093	314.233

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Satış gelirleri	60.388	44.557
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	68.839	184.566
Dönem net karı	90.892	101.009

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren UFRS 8'e ("*Bölmelere Göre Raporlama*") uygun olarak faaliyet bölümlerini tanımlamakta ve sunmaktadır. Faaliyet bölümleri, Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak belirlenmiştir.

Grup yönetimi, bölmelere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performanslarının değerlendirilmesi amacıyla sonuçları ve yatırımları gayrimenkul projeleri ve coğrafi bölüm bazında incelemektedir.

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

		1 Ocak- 31 Aralık 2012			31 Aralık 2012
		Satış	Satışların	Brüt	Yatırım
		gelirleri	maliyeti	kar	harcamaları ⁽¹⁾
Projeler					
Optimum İstanbul	Alışveriş merkezi	50.925	13.818	37.107	143.239
Optimum Ankara	Alışveriş merkezi	26.964	8.311	18.653	63.107
Optimum İzmir	Alışveriş merkezi	37.663	8.853	28.810	219.033
Şirehan	Alışveriş merkezi	1.472	559	913	9.587
Kozzy	Alışveriş merkezi	6.133	2.095	4.038	18.904
Optimum Adana	Alışveriş merkezi	22.309	6.238	16.071	95.966
Renaissance Plaza	Ofis	22.938	4.086	18.852	77.872
Renaissance Centre	Ofis	6.568	1.742	4.826	31.734
Renaissance House	Ofis	3.837	1.162	2.675	7.742
Renaissance Hall	Ofis	7.273	1.810	5.463	32.068
Aura Novosibirsk	Alışveriş merkezi	34.698	11.189	23.509	118.442
Renaissance Forum	Ofis ve otel	10.004	4.592	5.412	142.451
Aura Surgut	Alışveriş merkezi	9.545	3.292	6.253	212.591
Renaissance Business Park	Arsa	-	-	-	5.798
Renaissance Premium	Ofis	-	-	-	73.088
Rönesans Tower	Ofis	-	-	-	65.696
Bayraklı Turan	Arsa	-	-	-	58.852
Konak	Arsa	-	-	-	37.024
Ümraniye Tepeüstü	Arsa	-	-	-	41.861
Silivri	Arsa	-	-	-	10.261
Mamak	Arsa	-	-	-	9.646
İzmit	Arsa	-	-	-	6.444
Mecidiyeköy Ofis	Ofis	-	-	-	55.973
Samsun AVM ve Otel	Alışveriş merkezi ve otel	-	-	-	96.827
Kahramanmaraş AVM	Alışveriş merkezi	-	-	-	63.753
Şanlıurfa AVM	Alışveriş merkezi	-	-	-	34.088
Ataşehir	Arsa	-	-	-	47.069
Küçükyalı AVM ve Otel	Alışveriş merkezi ve otel	-	-	-	44.718
Küçükyalı ofis ve okul	Ofis ve okul	-	-	-	26.931
Antalya	Arsa	-	-	-	19.297
Renaissance Pravda	Ofis	-	-	-	121.279
Renaissance Crystal	Arsa	-	-	-	147
Renaissance Fontanka	Ofis	-	-	-	2.629
Aura Yaroslavl	Alışveriş merkezi	-	-	-	106.016
		<u>240.329</u>	<u>67.747</u>	<u>172.582</u>	<u>2.100.133</u>
İnşaat faaliyetleri		-	-	-	-
Konut satışları		16.466	13.520	2.946	-
Diğer		12.110	7.748	4.362	-
Toplam		<u>268.905</u>	<u>89.015</u>	<u>179.890</u>	<u>2.100.133</u>

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

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

	Müşterilerden elde edilen hasılat		Duran varlıklar ⁽¹⁾	
	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Türkiye	155.052	137.264	2.425.515	2.561.802
Rusya	113.853	64.817	1.590.594	1.014.877
Avrupa	-	-	10.281	10.372
	<u>268.905</u>	<u>202.081</u>	<u>4.026.390</u>	<u>3.587.051</u>

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

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Nakit mevcudu	14	17
Vadesiz mevduatlar	76.470	54.476
Vadeli mevduatlar	191.736	123.535
Diğer nakit benzerleri	6.261	1.490
	<u>274.481</u>	<u>179.518</u>
Eksi: Bloke mevduat (Not 11)	(22.911)	(75.069)
Nakit ve nakit benzerleri	<u>251.570</u>	<u>104.449</u>

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

22.911 bin TL (31 Aralık 2011: 75.069 bin TL) tutarındaki nakit ve nakit benzerleri Grup'un devam eden faaliyetlerinde ve yükümlülüklerini yerine getirmede kullanımı kısıtlandığı için, 6.626 bin TL (31 Aralık 2011: 64.701 bin TL) tutarındaki kısım "Kısa vadeli alacaklar" ve kalan 16.285 bin TL (31 Aralık 2011: 10.368 bin TL) "Uzun vadeli alacaklar" içerisinde ayrı olarak sınıflanmıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, 22.911 bin TL tutarındaki bloke mevduat tutarı (4.878 bin Avro, 6.523 bin ABD Doları) (31 Aralık 2011: 30.430 bin Avro, 820 bin TL) grup şirketleri tarafından alınan banka kredileri karşılığında teminat olarak bloke edilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

Döviz türü	Faiz oran aralığı (%)	Vade tarihi	Döviz tutarı ('000)	31 Aralık 2012
TL	%8	Ocak 2013	13.500	13.500
TL	%8	Ocak 2013	100.249	100.247
Avro (*)	%1	Ocak 2013	480	1.130
Ruble	%4,5-%5	Ocak 2013	117.950	6.851
Ruble	%4,5-%7	Ocak 2013	39.800	2.312
ABD Doları (*)	%1	Ocak 2013	9.650	17.023
Avro (*)	%0,3	Ocak 2013	2.100	4.907
Avro	%5	Mart 2015	4.400	10.281
ABD Doları	%2	Ocak 2013	20.116	35.485
				<u>191.736</u>

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

(*) Aylık faiz oranlarını göstermektedir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar	1.430	3.050
Uzun vadeli finansal yatırımlar		
Satılmaya hazır finansal yatırımlar	16.107	14.947
	<u>16.107</u>	<u>14.947</u>

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar		
Özel kesim tahvil ve bonoları alım bedeli	3.391	7.848
Özel kesim tahvil ve bonoları piyasa değeri azalışı (Not 28)	(1.814)	(4.971)
Kur farkı geliri	(147)	173
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar	<u>1.430</u>	<u>3.050</u>

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı konsolide gelir tablosuna yansıtılan kısa vadeli finansal varlıklar 523 bin Avro ve 200 bin TL nominal değerli (31 Aralık 2011: 1.096 bin Avro ve 200 bin TL nominal değerli) hazine bonosundan oluşmakta ve bilanço tarihindeki piyasa değeri ile değerlendirilmektedir.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Satılmaya hazır finansal yatırımlar		
MGG Malatya Girişim Grubu Tekstil Turizm Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	16.107	14.947

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

	Şirket merkezi	Sermayedeki pay			Ana faaliyeti
		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	Oy kullanım gücü oranı	
Satılmaya hazır finansal yatırımlar					
MGG Malatya Girişim Grubu Tekstil					Gayrimenkul
Turizm Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ⁽¹⁾	Türkiye	16.107	14.947	%10	geliştirme

⁽¹⁾ 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yukarıda belirtilen 16.107 bin TL tutarındaki borsada işlem görmeyen satılmaya hazır hisse senedi yatırımları, gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki 13.107 bin TL tutarındaki fark ve 655 bin TL tutarındaki vergi etkisinin net değeri olan 12.452 bin TL doğrudan özkaynak değişim tablosu içinde kayda alınmıştır. Söz konusu hisse senedi yatırımların gerçeğe uygun değeri Grup tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre net aktif değer yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

8. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli banka kredileri	10.973	64.476
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	110.893	99.292
Toplam kısa vadeli banka kredileri	121.866	163.768
Çıkarılmış tahvillerin kısa vadeli kısmı	101.620	1.512
Kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar	3	531
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	223.489	165.811
Uzun vadeli banka kredileri	1.043.777	938.005
Çıkarılmış tahviller	99.143	99.640
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	1.142.920	1.037.645
Toplam finansal borçlar	1.366.409	1.203.456

Grup, 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde 100.000 bin TL nominal değerli 2 yıl vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli tahvil satışı gerçekleştirmiştir. Buna ek olarak 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde 3 yıl vadeli aylık kupon ödemeli değişken faizli 100.000 bin TL nominal bedelli tahvil ihracında bulunmuştur. İhraç edilen tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Etkin faiz oranı %	31 Aralık 2012	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%3,1+DIBS	102.796	100.000
Tahvil ihraç işlem maliyetleri		(1.176)	(857)
		101.620	99.143
Para birimi	Etkin faiz oranı %	31 Aralık 2011	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%2,9+DIBS	2.143	100.000
Tahvil ihraç işlem maliyetleri		(631)	(360)
		1.512	99.640

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Kısa ve uzun vadeli banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Etkin faiz oranı %	31 Aralık 2012	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro	Euribor 3M + %5,10	21.416	114.972
Avro	Euribor 6M + %4,00	766	58.793
Avro	Euribor 3M + %4,40	6.010	95.137
Avro	Euribor 6M + %4,00	1.477	13.405
Avro	Euribor 3M + %5,90	17	11.523
Avro	Euribor 6M + %5,25	57	35.276
Avro	Euribor 6M + %3,95	2.366	38.313
Avro	%4,7	1.881	-
Avro	%6,8	9.091	-
Avro	Euribor 1M + %5,50	9.407	53.305
Avro	Euribor 6M + %5,60	67	22.340
ABD Doları	Libor 3M + %1,80	2.544	85.899
ABD Doları	%5	9.021	-
ABD Doları	Libor 3M + % 5,50	5.227	44.755
ABD Doları	Libor 3M+ %5,40	4.410	15.435
ABD Doları	Libor 3M+ %6,38	14.853	90.064
ABD Doları	Libor 3M+ %7,3	7.431	30.082
ABD Doları	Libor 6M + % 2,65	4.448	56.260
Avro	5%	396	10.281
ABD Doları	Libor 6M + % 2,10	2.836	26.404
Avro	Euribor 3M + % 6,00	5.062	10.125
Avro	Euribor 3M + % 5,50	7.274	79.860
Avro	Euribor 3M + % 6,50	5.662	136.734
Avro	5%	146	14.816
		121.866	1.043.777

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 yıl içerisinde ödenecek	121.866	163.768
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	126.891	114.440
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	114.161	96.617
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	254.525	104.050
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	224.737	229.055
5 yıl ve daha uzun vadeli	323.463	393.843
	<u>1.165.643</u>	<u>1.101.773</u>

Grup'un başlıca banka kredileri aşağıdaki gibidir:

- 800 bin Avro tutarındaki kredi Şirket tarafından Kasım 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi % 4,70 + BSMV faiz ile teminatsız olup Kasım 2013'e kadar vadelidir.
- 5.100 bin ABD Doları tutarındaki kredi Şirket tarafından Aralık 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi %4,05 + BSMV faiz ile teminatsız olup Aralık 2013'e kadar vadelidir.
- 53.333 bin Avro tutarındaki kredi Şirket tarafından Ağustos 2009 tarihinde kullanılmıştır. Kredi 1 Aylık Euribor + %5,50 faiz ile Aralık 2018'e kadar vadelidir. 19.000 bin Avro tutarındaki kredi Şirket tarafından Temmuz 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi 1 Aylık Euribor + %5,60 + BSMV faiz ile Aralık 2018'e kadar vadelidir. Krediler, Optimum İstanbul üzerindeki 120.000 bin Avro değerindeki ipotekle ve kira alacaklarının temlikisi ile güvenceye alınmıştır. Kısmi bölünme sonrasında bu krediler aynı şartlar altında Feriköy'e devredilmiştir.
- 99.000 bin ABD Doları tutarındaki kredi Şirket tarafından 2007 yılı içerisinde değişik tarihlerde kullanılmıştır. Kredi 3 Aylık Libor + %1,80 faiz ile Haziran 2017'ye kadar vadelidir. Kredi, Optimum Ankara üzerindeki 105.000 bin ABD Doları değerindeki ipotekle ve kira alacaklarının temlikisi ile güvenceye alınmıştır. Kısmi bölünme sonrasında bu krediler aynı şartlar altında Kurtköy'e devredilmiştir.
- 6.300 bin Avro tutarındaki kredi Kozyatağı tarafından Kasım 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, Kozyatağı hisseleri üzerindeki rehin, kira alacaklarının temlikisi ve Dragos ile Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır. Kredi 6 Aylık Euribor + %4,00 + BSMV faiz ile Kasım 2018'e kadar vadelidir.
- 42.563 bin Avro tutarındaki kredi Göksu tarafından Eylül 2009 tarihinden başlayarak Haziran 2011'e kadar değişik tarihlerde kullanılmıştır. Kredi 3 Aylık Euribor + %4,40 faiz ile Haziran 2016'ya kadar vadelidir. Kredi, Optimum Adana üzerindeki 138.700 bin Avro değerindeki ipotek, kira alacaklarının temlikisi ve Göksu hisseleri üzerindeki rehin ile güvenceye alınmıştır. Ayrıca, Şirket krediye ilişkin ödeme yükümlülüklerinin yerine getirilememesi durumuna karşılık garanti sağlamaktadır.
- 57.778 bin Avro tutarındaki kredi Esentepe tarafından Haziran 2010 tarihinden başlayarak Eylül 2012'ye kadar değişik tarihlerde kullanılmıştır. Kredi 3 Aylık Euribor + %5,10 + BSMV faiz ile Haziran 2019'a kadar vadelidir. Kredi, Optimum İzmir üzerindeki 80.000 bin Avro değerindeki ipotek, kira alacaklarının temlikisi ve Esentepe hisseleri üzerindeki rehin ile güvenceye alınmıştır. Ayrıca Şirket krediye ilişkin olarak ilk anapara ödemesinin yapılacağı tarihe kadar garanti sağlamaktadır. Şirket'in garanti sağladığı bu süre her halükarda kredi sözleşmesinin imza tarihinden itibaren 30 ay ile sınırlıdır.
- 17.000 bin Avro tutarındaki kredi Mecidiyeköy tarafından Temmuz 2011 tarihinden başlayarak Aralık 2012'e kadar değişik tarihlerde kullanılmış olup, kredi 6 Aylık Euribor + %3,95 + BSMV faiz oranı ile Aralık 2019'a kadar vadelidir. Kredi, Mecidiyeköy Ofis üzerindeki 32.250 bin Avro değerindeki ipotek kira alacaklarının temlikisi, Şirket hisseleri üzerindeki rehin ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- 25.000 bin Avro tutarındaki kredi Mel 2 tarafından Ekim 2011 tarihinden başlayarak Aralık 2012'ye kadar değişik tarihlerde kullanılmış olup, kredi 6 Aylık Euribor + %4 + BSMV faiz oranı ile Ekim 2021'e kadar vadelidir. Kredi, Samsun AVM ve otel üzerindeki 195.000 bin Avro değerindeki ipotek, proje harici üç arsanın üzerindeki 30.000 bin Avro değerindeki ipotek, kira alacaklarının temlikisi, Mel2 hisseleri üzerindeki rehin ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

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

- j) 15.000 bin Avro tutarındaki kredi Mel 3 tarafından Aralık 2011 tarihinden başlayarak Aralık 2012'ye kadar değişik tarihlerde kullanılmış olup, kredi 6 Aylık Euribor + %5,25 + BSMV faiz oranı ile Aralık 2021'e kadar vadelidir. Kredi, Kahramanmaraş AVM üzerindeki 110.000 bin Avro değerindeki ipotek, kira alacaklarının temliki, Mel3 hisseleri üzerindeki rehin ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- k) 4.900 bin Avro tutarındaki kredi Mel4 tarafından Eylül 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi 3 Aylık Euribor + %5,90 + BSMV faiz oranı ile Eylül 2022'ye kadar vadelidir. Kredi, Şanlıurfa AVM üzerindeki 60.000 bin Avro değerindeki ipotek, kira alacaklarının temliki, Mel4 hisseleri üzerindeki rehin ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- l) 14.467 bin ABD Doları tutarındaki kredi Desna Investment tarafından Eylül 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi 3 Aylık Libor + %5,5 faiz ile Eylül 2017'ye kadar vadelidir. Kredi, Renaissance Hall bina ve arazisi üzerine 31.400 bin ABD Doları değerindeki ipotekle, kira alacaklarının temliki ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- m) 6.300 bin Avro tutarındaki kredi Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tarafından Ekim 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi %4,55 faiz ile Ekim 2014'e kadar vadelidir. Kredi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin garantisi ve hisse rehni ile güvenceye alınmıştır.
- n) 1.800 bin Avro tutarındaki kredi Desna Global tarafından Mart 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, %5 faiz ile Mart 2015'e kadar vadelidir. Kredi karşılığında 1.800 bin Avro (2.375 bin ABD Doları kredi teminat tutarı) vadeli mevduat bloke edilmiştir.
- o) 2.600 bin Avro tutarındaki kredi Desna North West tarafından Mart 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, %5 faiz ile Mart 2015'e kadar vadelidir. Kredi karşılığında 2.600 bin Avro (3.430 bin ABD Doları kredi teminat tutarı) vadeli mevduat bloke edilmiştir.
- p) 13.367 bin ABD Doları tutarındaki kredi Mercator tarafından Eylül 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, 3 Aylık Libor + %5,5 faiz ile Eylül 2017'ye kadar vadelidir. Kredi, Renaissance Center bina ve arazisi üzerine 25.300 bin ABD Doları değerindeki ipotekle, kira alacaklarının temliki ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- q) 11.250 bin ABD Doları tutarındaki kredi Desna Development tarafından Ağustos 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, 3 Aylık Libor + %5,4 faiz ile Mart 2017'ye kadar vadelidir. Kredi REC Uluslararası İnşaat Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ve Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin garantileri altındadır.
- r) 59.475 bin ABD Doları tutarındaki kredi Desna Development tarafından Temmuz 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, 3 Aylık Libor + %5,8 faiz ile Ekim 2012'ye kadar ve 3 Aylık Libor + %6,38 faiz ile Temmuz 2016'ya vadelidir. Kredi, Renaissance Plaza bina ve arazisi üzerindeki 121.500 bin ABD Doları değerindeki ipotekle güvenceye alınmıştır.
- s) 20.000 bin ABD Doları tutarındaki kredi Desna Development tarafından Ekim 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, 3 Aylık Libor + %7,3 faiz ile Ekim 2017'ye kadar vadelidir.
- t) 34.414 bin ABD Doları tutarındaki kredi Desna Neva tarafından Aralık 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, 6 Aylık Libor + % 2,65 faiz ile Şubat 2023'ye kadar vadelidir. Kredi, Renaissance Pravda bina ve arazisi üzerindeki 70.000 bin ABD Doları değerindeki ipotek, Desna Neva hisseleri üzerinde hisse rehni ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- u) 16.576 bin ABD Doları tutarındaki kredi Desna Moskovsky tarafından Şubat 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, 6 Aylık Libor + %2,10 faiz ile Nisan 2023'ye kadar vadelidir. Kredi, Renaissance Premium bina ve arazisi üzerindeki 34.000 bin ABD Doları değerindeki ipotek, Desna Moskovsky hisseleri üzerinde hisse rehni ve Şirket'in garantisi ile güvenceye alınmıştır.
- v) 6.500 bin Avro tutarındaki kredi Desna Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tarafından Aralık 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, 3 Aylık Euribor + %6,00 faiz ile Aralık 2015'e kadar vadelidir. Kredi, Vyborg Residentials, Priyajki ve Vvdensky arazileri ile ipotekle güvenceye alınmıştır. Kredi, Erman Ilıcak ve Bekir Ilıcak'ın şahsi kefaletleri ve Rönesans Holding'in kefaletiyle güvence altına alınmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

- w) 80.000 bin Avro tutarındaki kredi SibstroyInvest tarafından Haziran 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, 3 Aylık Libor + %5,5 faiz ile Şubat 2018'e kadar vadelidir. Kredi, Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti. ve REC Uluslararası İnşaat Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin garantileri ve hisse rehinleri ile güvenceye alınmıştır.
- x) 69.600 bin Avro tutarındaki kredi RialRen tarafından 2012 yılı içinde çeşitli tarihlerde kullanılmıştır. Kredi, 3 Aylık Libor + %6,5 faiz ile Mayıs 2021'e kadar vadelidir. Kredi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin garantisi ve hisse rehni ile güvenceye alınmıştır.
- y) 5.000 bin ABD Doları tutarındaki kredi Şirket tarafından Nisan 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi, %5 + BSMV faiz ile Mayıs 2013'e kadar vadelidir.

Banka kredisi sözleşmesi hükümleri:

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Banka kredi sözleşmesi hükümleri (devamı):

- i) Mel4 tarafından Şanlıurfa AVM projesi için kullanılan kredi için, BSKO'nun kredi süresi boyunca %110'un altına düşmesi veya Kredi/Değerleme Oranı'nın %65'in üzerine çıkmaması gerekmektedir.
- j) Desna Neva tarafından Renaissance Pravda projesi için kullanılan kredi için, borçlanma oranı %60'ı geçemez. Borçlanma oranı her 6 ayda bir hesaplanacaktır. Borç Servis Karşılama Oranı ("BSKO") en az 1,25 olmalıdır. Aynı zamanda sponsor şirket olan Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("RGY")'yi ilgilendiren kredi sözleşme hükümleri de bulunmaktadır. RGY'nin borçlanma oranı %65'i geçemez. RGY yeni garantiler verdiği takdirde bunları bankaya bildirmekle yükümlüdür. RGY, kısa ve uzun vadeli borçlarının toplamının %15'ini aşan garantileri ancak bankanın onayı ile verebilir.
- k) Desna Moskovsky tarafından Renaissance Premium projesi için kullanılan kredi için, borçlanma oranı %51'i geçemez. Borçlanma oranı her 6 ayda bir hesaplanacaktır. Borç Servis Karşılama Oranı ("BSKO") 1.20'den fazla olmalıdır. BSKO her 6 ayda bir hesaplanacaktır. Aynı zamanda sponsor şirket olan Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("RGY")'yi ilgilendiren kredi sözleşme hükümleri de bulunmaktadır. RGY'nin borçlanma oranı %60'ı geçemez. RGY yeni garantiler verdiği takdirde bunları bankaya bildirmekle yükümlüdür. RGY, kısa ve uzun vadeli borçlarının toplamının %15'ini aşan garantileri ancak bankanın onayı ile verebilir.
- l) SibstroyInvest tarafından Aura Novosibirsk projesi için kullanılan krediler için, inşaat tamamlanmadan önce Kredi/Özsermaye oranının %55/%45'in üzerine çıkması veya Kredi/Değerleme Oranı'nın ("LTV") %60'ın üzerine çıkması veya Borç Servis Karşılama Oranı'nın ("BSKO") %130'un altına düşmesi halinde banka krediyi geri çağırma hakkına sahip olur.
- m) RialRen tarafından Aura Surgut projesi için kullanılan krediler için, inşaat tamamlanmadan önce Kredi/Özsermaye oranının %55/%45'in üzerine çıkması veya Kredi/Değerleme Oranı'nın ("LTV") %60'ın üzerine çıkması veya Borç Servis Karşılama Oranı'nın ("BSKO") %130'un altına düşmesi halinde banka krediyi geri çağırma hakkına sahip olur.

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

Finansal kiralama işlemlerinden borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal kiralama borçları				
Finansal kiralama borçları	3	550	3	531
Bir yıl içinde	3	550	-	531
İki ile beş yıl arasındakiler	-	-	-	-
Geleceğe ait finansal giderler	-	(19)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	3	531	3	531
12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar)			3	531
12 aydan sonra ödenecek borçlar			-	-
			3	531

Finansal kiralama, Kozzy AVM projesi kapsamında yapılan yatırımlar ile ilgili olup kiralama dönemi 3 yıldır. 31 Aralık 2012 itibarıyla geçerli olan ağırlıklı ortalama efektif borçlanma oranı %2,40 ile %5,70 arasındadır (31 Aralık 2011: %2,40 ile %5,70). Ekipman maliyeti yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller altında aktifleştirilmiştir. Grup'un ekipmanı kira sözleşmesinin bitmesi ile birlikte nominal bir değerle satın alma seçenekleri vardır. Grup'un finansal kiralama altındaki yükümlülükleri kiralayanların kiraladığı olan varlıkların üzerindeki mülkiyet hakkı ile teminat altına alınmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar		
Faiz oranı takasları (kısa vadeli)	-	4.369
Faiz oranı takasları (uzun vadeli)	7.838	-

Faiz takasları

Grup, 50.125 bin ve 50.500 bin Avro, 19.000 bin ve 6.500 bin Avro nominal tutarlarında faiz riski korunma işlemlerine girmiştir. Faiz oranı takas işlemine göre, Grup sırasıyla %3,09 ve %1,67 sabit faiz, % 1,68+ 6 aylık Euribor ve %1,84 + 6 aylık Euribor oranlarında değişken faiz ödemektedir. 50.125 bin ABD Doları tutarındaki sözleşmenin vade tarihi 5 Haziran 2017, 50.500 bin ABD Doları tutarındaki sözleşmenin vade tarihi 15 Ağustos 2016, 19.000 bin Avro tutarındaki sözleşmenin vade tarihi 10 Nisan 2017 ve 6.500 bin Avro değerindeki sözleşmenin vade tarihi 22 Haziran 2017'dir.

10. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**a) Ticari alacaklar:**

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	14.640	9.318
Alacak senetleri	375	219
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 32)	1.816	12.180
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.015)	(1.760)
	13.816	19.957

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacak bakiyesi 10.388 bin TL'dir (31 Aralık 2011: 17.037 bin TL). Alacakların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2011: 30 gün). 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacak bakiyesi 3.428 bin TL'dir (31 Aralık 2011: 2.920 bin TL). 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş olan ticari alacakların tahsil edilememe riski olmadığından bu alacaklara ilişkin karşılık ayrılmamıştır. Vadesi gelmemiş veya vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan teminatlar	1.955	2.330
	1.955	2.330

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
0-90 gün arası	2.888	2.531
90-360 gün arası	518	376
360 gün ve üzeri	22	13
	3.428	2.920

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar (devamı):

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla şüpheli ticari alacakların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	1.760	1.036
Dönem gideri (Not:26)	3.384	1.025
Satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanan	(1.119)	-
Tahsilatlar (Not:26)	(1.010)	(301)
	<u>3.015</u>	<u>1.760</u>

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 3.015 bin TL (31 Aralık 2011: 1.760 bin TL) tutarında ticari alacak değer düşüklüğüne uğramış ve tamamı için karşılık ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememeye tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir. Alacakların bir kısmının tahsil edileceği beklenmektedir. Bu alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
60-90 gün arası	607	395
90-120 gün arası	925	811
120 gün ve üzeri	1.483	554
	<u>3.015</u>	<u>1.760</u>

Grup, ticari alacaklara ilişkin tahsilat riskinin belirlenmesinde, alacağın olduğu dönemden raporlama tarihine kadar alacağın kredi riskindeki değişimleri değerlendirmektedir. Ticari alacaklar, çeşitli sektörlere dağılmış çok sayıdaki müşteriyi kapsamakta olduğundan konsantrasyon riski bulunmamaktadır.

b) Ticari borçlar:

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	42.212	29.281
İlişkili taraflardan ticari borçlar (Not 32)	41.433	22.299
Borç senetleri (*)	29.355	-
	<u>113.000</u>	<u>51.580</u>
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Uzun vadeli ticari borçlar</u>		
Borç senetleri (*)	54.465	-
	<u>54.465</u>	<u>-</u>

(*) Bayraklı Turan ve Ümraniye Tepeüstü arsasının alımı için verilen borç senetleridir.

Ticari borçların ortalama vadesi yaklaşık 30 gündür. (31 Aralık 2011: 30 gün).

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli diğer alacaklar</u>		
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar (Not 32)	20.178	15.789
Taahhütlere verilen krediler ⁽¹⁾	7.608	-
Müşterek yönetime tabi ortaklıkların diğer ortağından alacaklar	-	1.176
Bloke mevduatlar (Not 6)	6.626	64.701
Diğer alacaklar	1.075	225
	<u>35.487</u>	<u>81.891</u>

⁽¹⁾ Bu tutar Renaissance Development Zao tarafından Region Saratof OOO şirketine sağlanan krediden oluşmaktadır. Kredi %11 faiz oranı ile Nisan 2013'e kadar vadelidir.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Uzun vadeli diğer alacaklar</u>		
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar (Not 32)	16.605	-
Bloke mevduatlar (Not 6)	16.285	10.368
Uzun dönem alacaklar	3.627	-
Verilen depozito ve teminatlar	688	254
	<u>37.205</u>	<u>10.622</u>

b) Diğer borçlar:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli diğer borçlar</u>		
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 32)	44.724	28.957
Müşterek yönetime tabi ortaklıkların diğer ortağına borçlar ⁽¹⁾	15.019	13.990
Ödenecek vergi ve fonlar	6.047	5.243
Sözleşmeye bağlı yükümlülükler ⁽²⁾	2.449	-
Alınan depozito ve teminatlar	566	1.162
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	485	225
Arsa kiralama borçları (Not 19)	276	24
Diğer	1.059	62
	<u>70.625</u>	<u>49.663</u>

⁽¹⁾ 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ticari olmayan borçların 1.066 bin TL tutarındaki kısmı Nakkaştepe projesi, 28 bin TL tutarındaki kısmı Açım projesi ve 13.925 bin TL tutarındaki kısmı Sibstroy Invest projesi kapsamında diğer ortaklar tarafından yapılan fon transferlerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2011: 13.990 bin TL Aura Novosibirsk projesi).

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)**b) Diğer borçlar (devamı) :**

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Uzun vadeli diğer borçlar</u>		
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 32)	206.995	-
Müşterek yönetime tabi ortaklıkların diğer ortağına borçlar ⁽¹⁾	73.501	52.063
Arsa kiralama borçları (Not 19)	37.656	37.800
Alınan depozito ve teminatlar	2.737	1.831
Sözleşmeye bağlı yükümlülükler ⁽²⁾	-	8.868
	<u>320.889</u>	<u>100.562</u>

⁽¹⁾ 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ticari olmayan uzun vadeli borçların 28.835 bin TL (31 Aralık 2011: 24.776 bin TL) tutarındaki kısmı, CREI Holding BV tarafından Kozzy ve Optimum Adana projelerinin finansmanı amacıyla Dragos'a transfer edilen nakit fon ile ilgilidir. Borç bakiyesi Avro cinsinden olup %6,19 faiz oranına sahiptir. Borç bakiyesinin vadesi 10 yıl olup, borç için teminat alınmamıştır. Kalan uzun vadeli ticari olmayan borçların 22.678 bin TL tutarındaki kısmı Mel2 projesi (31 Aralık 2011: 15.029 bin TL), 1.587 bin TL tutarındaki kısmı Açım projesi (31 Aralık 2011: 1.139 bin TL), 10.700 bin TL tutarındaki kısmı Mel 3 projesi (31 Aralık 2011: 11.119 bin TL), 9.701 bin TL tutarındaki kısmı Mel4 projesi kapsamında diğer ortaklar tarafından yapılan fon transferlerinden oluşmaktadır.

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

12. STOKLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Konutlar ⁽¹⁾	7.505	5.572
Diğer stoklar	465	141
	<u>7.970</u>	<u>5.713</u>

⁽¹⁾ Tutar satış amaçlı elde tutulan konutlardan oluşmaktadır. 2012 yılında Grup, Leningradskaya bölgesi, Viborg ve Tümen şehrinde bulunan sırasıyla 3.577 (31 Aralık 2011: 2.710) metrekare, 1.114 (31 Aralık 2011: 278) metrekare ve 12,5 metrekare alana sahip 31 (31 Aralık 2011: 19) apartman dairesi, 4 (31 Aralık 2011: 1) ofis ve 1 park alanına sahiptir.

13. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDEN ALACAKLAR VE HAKEDİŞ BEDELLERİ

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Bilanço tarihi itibarıyla devam eden inşaat</u>		
Devam eden işler üzerindeki maliyetler	-	47.113
Kayda alınan eksi zararlar	-	17.475
Eksi: Gerçekleşen hakedişler (-)	-	(64.588)
Dönem sonu kapanış bakiyesi	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Konsolide mali tablolarda gerçekleşen hakedişler ve maliyetler aşağıdaki gibidir:		
Devam eden inşaat sözleşmelerinden borçlar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un iştirak detayları aşağıdaki gibidir:

İştirak ünvanı	Etkin sahiplik oranı %		Oy kullanma hakkı oranı %	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2011	31 Aralık 2011
Zeugma	49	49	49	49

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Grup'un iştirak detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Zeugma	59.505	59.364
	59.505	59.364
	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	59.364	41.781
İştiraklerin dönem karında Grup'un payı	141	17.583
	59.505	59.364
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam varlıklar	230.138	237.574
Toplam yükümlülükler	(108.700)	(116.424)
Net varlıklar	121.438	121.150
İştiraklerin net varlıklarında Grup'un payı	49%	49%
	59.505	59.364
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Hasılat	33.846	28.752
Net dönem karı	288	35.883
İştiraklerin dönem karından Grup'un payı	141	17.583

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.305.656	1.902.133
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.532.596	1.559.063
	<u>3.838.252</u>	<u>3.461.196</u>

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	1.902.133	1.047.653
Çevrim farkları	(1.108)	37.823
Alım sonrası yapılan harcamalar	38.213	12.085
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler	657.395	509.740
Binalara transfer ⁽¹⁾ (Not 16)	(3.564)	-
Çıkışlar ⁽²⁾	(15.536)	-
Satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanan (Not 29) ⁽³⁾	(359.188)	-
Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kazançlar (Not 26)	87.311	294.832
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>2.305.656</u>	<u>1.902.133</u>

⁽¹⁾ Renaissance Plaza ofis alanlarından Şirket'in kendi kullanımında olan kısmı 2012 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerden binalara sınıflanmıştır. 31 Aralık 2012 itibarıyla sınıflanmış ofis alanının gerçeğe uygun değeri 3.564 bin TL'dir.

⁽²⁾ Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinden biri olan Renaissance Forum'un bir kısmı 2012 yılının son çeyreğinde Forum A Co. Ltd.'ine satılmıştır.

⁽³⁾ Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 424.246 bin TL değerindeki Optimum İstanbul ile 294.130 bin TL değerindeki Optimum Ankara'nın %50'si 2013 yılı için planlanan hisse devri sözleşmesi uyarınca satış amacıyla elde tutulan varlık olarak sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 2.305.656 bin TL (31 Aralık 2011: 1.902.133 bin TL)'dir. Grup'un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi yöntemi ile tespit edilmiştir.

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İskonto oranı (%)	9,25-13,6	9,00-13,8
Doluluk oranı (%)	94-99	76-99
Kira artış oranı (%)	3-5	3-5
Kapitalizasyon oranı (%)	7,5-12	7,5-12,5

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

Grup tarafından, tümü işletme kiralaması olarak kiralanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerden kazanılmakta olan gayrimenkul kira geliri 240.329 bin TL'dir (31 Aralık 2011: 154.045 bin TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan direkt işletme giderleri maliyeti 67.747 bin TL (31 Aralık 2011: 38.407 bin TL) olarak gerçekleşmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı):

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve proje değerleri aşağıdaki gibidir:

	Yatırım Yeri	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Optimum İstanbul ⁽⁵⁾	İstanbul, Türkiye	212.123	570.311
Optimum Ankara ⁽⁵⁾	Ankara, Türkiye	147.065	338.114
Optimum İzmir ⁽³⁾	İzmir, Türkiye	499.172	-
Şirehan ^{(1) (3)}	Gaziantep, Türkiye	7.647	7.088
Kozzy ^{(1) (2) (3)}	İstanbul, Türkiye	46.464	48.788
Optimum Adana ^{(2) (3)}	Adana, Türkiye	229.644	239.151
Aura Surgut ⁽⁴⁾	Surgut, Rusya	416.252	-
Renaissance Plaza ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	213.022	204.001
Renaissance Center ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	45.100	43.633
Renaissance House ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	38.326	37.022
Renaissance Hall ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	55.974	52.322
Renaissance Forum ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	167.564	171.701
Aura Novosibirsk ^{(2) (6)}	Novosibirsk, Rusya	227.303	190.002
		<u>2.305.656</u>	<u>1.902.133</u>

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

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

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

(4) Bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Colliers International Russia'nın değerlendirme raporu baz alınmıştır.

(5) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Government of Singapore Investment Corporation Realty Pte Ltd. 'nin dolaylı hakimiyeti altındaki şirketi olan Euro Taurus S.a.r.l ile yapılan hisse devir sözleşmesi uyarınca planlanan ihale fiyatı üzerinden belirlenmiştir. Optimum İstanbul ve Optimum Ankara'nın %50'si 2013 yılı için planlanan hisse devri sözleşmesi uyarınca satış amacıyla elde tutulan varlık olarak sınıflandırılmıştır.

(6) Bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Jones Lang LaSalle'in değerlendirme raporu baz alınmıştır.

31 Aralık 2012 itibarıyla gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerin tamamı nakit akımlarının indirgenmesi yöntemiyle belirlenmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

b)Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı):

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	1.559.063	1.214.410
Alım ve yapılan harcamalar ⁽²⁾	593.935	331.486
Bağlı ortaklık satın alımı (Not 3)	-	212.147
Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kazançlar (Not 26)	37.891	371.448
Satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanan (Not 29)	-	(26.030)
Çıkışlar ⁽³⁾	(595)	-
Çevrim farkları	(303)	50.802
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler ⁽¹⁾	(657.395)	(509.740)
Bağlı ortaklık satışı nedeniyle çıkışlar	-	(85.460)
31 Aralık itibariyle kapanış bakiyesi	1.532.596	1.559.063

(1) 2012 yılı içerisinde Optimum İzmir ve Aura Surgut projeleri tamamlanarak yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 2011 yılı içerisinde Optimum Adana, Aura Novosibirsk ve Renaissance Forum projeleri tamamlanarak yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

(2) Alım ve yapılan harcamalar 1.067 bin TL tutarında aktifleştirilmiş kur farkı zararı ve 9.043 bin TL tutarında faiz giderini içermektedir (1 Ocak -31 Aralık 2011: 14.031 bin TL aktifleştirilmiş kur farkı zararı ve 8.064 bin TL faiz gideri).

(3) 2012 yılında Renaissance Pravda projesine dahil olan eski bina, yerine yeni bir bina yapılması amacıyla yıkılmıştır.

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

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

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihindeki yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi, gelirlerin aktifleştirilmesi ve emsal karşılaştırma yöntemleri ile tespit edilmiştir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir.

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecekteki nakit akımlarını indirgenmesi ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemleri ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Grup tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İskonto oranı (%)	9,75-16,6	9-18,3
Doluluk oranı (%)	60-99	50-99
Kira artış oranı (%)	3-5,5	3-5,2
Kapitalizasyon oranı (%)	8-12	8-13

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Emsal metrekare değeri (TL)	361-6.167	270-4.722

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**b) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Proje adı	Yatırım Yeri	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Optimum İzmir ⁽²⁾	İzmir, Türkiye	-	403.300
Küçükyalı AVM ve otel ^{(1) (2)}	İstanbul, Türkiye	291.048	314.517
Rönesans Tower ⁽²⁾	İstanbul, Türkiye	182.374	131.586
Samsun AVM ve otel ^{(2) (3)}	Samsun, Türkiye	153.883	94.318
Küçükyalı ofis ve okul ^{(1) (2)}	İstanbul, Türkiye	56.893	63.097
Şanlıurfa AVM ^{(2) (3)}	Şanlıurfa, Türkiye	60.609	26.030
Konak ^{(2) (5)}	İzmir, Türkiye	49.011	43.815
Bayraklı Turan ^{(2) (3) (5)}	İzmir, Türkiye	56.500	-
Ümraniye Tepeüstü ^{(2) (3)}	İstanbul, Türkiye	41.258	-
Ataşehir ^{(2) (3)}	İstanbul, Türkiye	64.904	47.326
Mecidiyeköy ofis ⁽²⁾	İstanbul, Türkiye	61.121	42.779
Mamak ⁽²⁾	Ankara, Türkiye	37.046	31.696
Kahramanmaraş AVM ^{(2) (3)}	Kahramanmaraş, Türkiye	86.060	54.375
Silivri ⁽²⁾	İstanbul, Türkiye	20.817	22.897
Antalya ⁽²⁾	Antalya, Türkiye	14.546	23.970
İzmit ⁽²⁾	İzmit, Türkiye	8.740	8.132
Aura Surgut ⁽⁴⁾	Surgut, Rusya	-	101.434
Renaissance Pravda ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	124.782	43.445
Renaissance Premium ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	60.609	17.378
Renaissance Business Park ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	12.122	12.089
Renaissance Crystal ^{(4) (6)}	St. Petersburg, Rusya	6.239	5.856
Renaissance Fontanka ⁽⁴⁾	St. Petersburg, Rusya	7.309	6.612
Aura Yaroslavl ^{(4) (7)}	Yaroslavl, Rusya	136.725	64.411
		1.532.596	1.559.063

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

(2) 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerleme raporu baz alınmıştır.

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

(4) Bağımsız bir değerleme şirketi olan Colliers International Russia'nın değerleme raporu baz alınmıştır.

(5) Grup, Florya'nın sahip olduğu Bayraklı proje ismini 2012 yılı içerisinde Konak olarak değiştirmiştir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Nakkaştepe şirketine ait proje Bayraklı Turan olarak adlandırılmıştır.

(6) Projenin eski adı Renaissance Priyajki'dir.

(7) Projenin eski adı Golden Ring Galery'dir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam gerçeğe uygun değerinin %38'i (2011:%77) nakit akımlarının indirgenmesi yöntemiyle, %7'si (2011:%4) nakit akımlarının indirgenmesi ve emsal karşılaştırma yönteminin ortalaması ile ve kalan %55'i (2011:%18) ise emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet değeri</u>	<u>Binalar</u>	<u>Motorlu araçlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2012 itibarıyla açılış bakiyesi	2.200	1.661	1.632	5.493
Çevrim farkları	(2)	(1)	(1)	(4)
Alımlar	172	244	552	968
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer (Not 15)	3.564	-	-	3.564
Çıkışlar	(304)	(52)	(60)	(416)
31 Aralık 2012 itibarıyla kapanış bakiyesi	5.630	1.852	2.123	9.605
Birikmiş amortismanlar				
1 Ocak 2012 itibarıyla açılış bakiyesi	(202)	(578)	(630)	(1.410)
Çevrim farkları	-	-	1	1
Dönem gideri	(121)	(366)	(368)	(855)
Çıkışlar	42	18	40	100
31 Aralık 2012 itibarıyla kapanış bakiyesi	(281)	(926)	(957)	(2.164)
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	5.349	926	1.166	7.441

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

<u>Maliyet değeri</u>	<u>Binalar</u>	<u>Motorlu araçlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	1.771	1.032	2.088	4.891
Çevrim farkları	236	6	124	366
Alımlar	282	672	57	1.011
Çıkışlar	(89)	(49)	(637)	(775)
31 Aralık 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.200	1.661	1.632	5.493
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	(61)	(274)	(550)	(885)
Çevrim farkları	(4)	-	(35)	(39)
Dönem gideri	(174)	(320)	(277)	(771)
Çıkışlar	37	16	232	285
31 Aralık 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	(202)	(578)	(630)	(1.410)
31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri	1.998	1.083	1.002	4.083

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik</u> <u>ömrü</u>
Binalar	15-50 yıl
Motorlu araçlar	5 yıl
Demirbaşlar	7 yıl

Amortisman giderlerinin 131 bin TL'si (31 Aralık 2011: 237 bin TL) satılan malın maliyetine, 724 bin TL'si (31 Aralık 2011: 534 bin TL) genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir.

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	2012	2011
<u>Maliyet Değeri</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	267	49
Alımlar	394	218
Satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanan (Not 29)	(8)	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	653	267
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(63)	(30)
Dönem gideri	(247)	(33)
Satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanan (Not 29)	4	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(306)	(63)
31 Aralık itibarıyla net defter değeri	347	204

Maddi olmayan duran varlıklar haklardan oluşmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

İtfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

18. ŞEREFİYE

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Maliyet değeri</u>		
Dönem başı maliyet değeri	55.291	51.430
Dönem içinde işletme birleşmelerinden gelen ilave tutar (Not 3)	-	2.193
Bağlı ortaklık satış etkisi	-	(5.775)
Çevrim farkı	(65)	7.443
Kapanış değeri	55.226	55.291

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat rehin ve ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:
Grup tarafından verilen TRİ'ler

	31 Aralık 2012					
	ABD Doları		Avro		Ruble	
	bin TL karşılığı	bin TL karşılığı	bin TL karşılığı	bin TL karşılığı	bin TL karşılığı	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	691.649	1.704.082	1.352.513	-	7.114	3.755.358
- İpotekler	2.215	18.787	-	-	12.137	33.139
- Verilen teminat mektupları	-	-	-	-	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
- İpotekler	-	-	-	-	-	-
- Verilen teminatlar	-	-	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülebilmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
- Kefalet ve garantiler	-	-	-	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	169.168	340.359	87.050	19.175	31.289	647.041
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	-	-
Toplam	863.032	2.063.228	1.439.563	19.175	50.540	4.435.538

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla %28'dir. (31 Aralık 2011: %20)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

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

Grup tarafından verilen TRI'ler

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

Operasyonel kira sözleşmeleri – Kiracı durumunda Şirket

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

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

Grup, İstanbul ili Maltepe ilçesinde Atik Valide Sultan Vakfı'na ait olan araziler üzerinde inşa edilecek olan Küçükyalı alışveriş merkezi, otel ve ofis binası projeleri ile ilgili operasyonel kiralama sözleşmesi yapmış ve sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 49 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

Feshedilemez operasyonel kiralama sözleşmesi uyarınca 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla ödenmesi gereken minimum kira yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Bir yıl içinde	276	24
Bir ile beş yıl arasında	7.847	6.415
5 yıldan sonra	29.809	31.385
	<u>37.932</u>	<u>37.824</u>

Kira yükümlülükleri

Şirket, Öztan İnşaat Sanayi Dış. Ticaret A.Ş.'yle 22 Mart 2005- 22 Mart 2054 yılları arasında geçerli olmak üzere Gaziantep'teki 878 blok, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 parsel üzerindeki arsa ve binanın kirasıyla ilgili olarak sözleşme imzalamıştır. 2.000 bin ABD Doları tutarındaki depozito bedelinin 800 bin ABD Doları tutarındaki kısmı 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla tahsil edilmiş olup, geri kalan kısmı için vadeleri 2014 ve 2015 olan üç adet çek alınmıştır. Kira sözleşmesi kesintisiz olarak 31 Aralık 2015 tarihine kadar devam ettiği takdirde, kiracı depozitoyu geri talep etmeyecektir (Not 26).

Rusya'daki iş ortamı

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

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

Rusya'da vergi yükümlülükleri

Rusya Federasyonu içerisindeki vergi, para ve gümrük yönetmelikleri çeşitlenen yorumlara ve sık değişimlere tabi olmaktadır. Vergi otoriteleri, yönetmeliklerin ve vergilendirmenin yorumlanmasında zorlayıcı pozisyonlar alabilmektedir. Şirket, 31 Aralık 2012 itibarıyla ilgili yönetmeliğin yorumlanmasının uygun, Grup'un vergi, para ve gümrük pozisyonlarının sürdürülebilir olduğuna inanmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kullanılmayan izin karşılıkları	1.305	570
Personele borçlar	2.143	920
	<u>3.448</u>	<u>1.490</u>

Kullanılmamış izin karşılıklarının, 31 Aralık tarihlerinde sona eren dönemlerdeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2012	2011
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	570	458
Dönem içindeki ilaveler	740	210
Daha önce ayrılan karşılıkların iptali	(4)	(5)
Yabancı para çevrim farkı	(1)	(93)
31 Aralık itibarıyla karşılık	<u>1.305</u>	<u>570</u>

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kıdem tazminatı karşılığı	300	229
	<u>300</u>	<u>229</u>

Türkiye’de çalışan Türk çalışanlar için kıdem tazminatı karşılığı:

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.033,98 TL (2011: 2.731,85 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5 enflasyon ve %7,38 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,27 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2011: %5,10, %10, %4,66). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup’un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan 3.129,25 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Yurtdışında çalışan Türk personeller için kıdem tazminatı karşılığı:

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Yurtdışında çalışan yabancı personel için kıdem tazminatı karşılığı:

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

	2012	2011
1 Ocak itibarıyla kazanç	229	130
Aktüeryal kayıp	26	53
Hizmet maliyeti	298	142
Faiz maliyeti	11	7
Ödenen kıdem tazminatları	(264)	(103)
31 Aralık itibarıyla karşılık	300	229

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer dönen varlıklar</u>		
İndirilecek KDV	65.143	25.713
Verilen sipariş avansları	24.525	10.176
Gelecek aylara ait giderler	3.795	1.308
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.930	2.306
Yıllara yaygın inşaat işleri stopaj kesintileri	-	3.753
İş avansları	98	44
	95.491	43.300
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer duran varlıklar</u>		
İndirilecek KDV	70.592	39.110
Gelecek yıllara ait giderler	17.327	12.555
Verilen sipariş avansları	-	3.990
	87.919	55.655
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>		
Müşterilerden alınan avanslar	13.083	7.370
Hesaplanan KDV	1.220	1.123
Diğer	463	-
	14.766	8.493

3.515 bin TL tutarındaki diğer uzun vadeli yükümlülükler müşterilerden alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır.)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2012	%	31 Aralık 2011
Rönesans Holding A.Ş.	%82	196.505	%82	196.505
Erman Ilıcak	%8	17.816	%8	17.816
Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti.	%4	10.538	%4	10.538
Bekir Ilıcak	%3	6.503	%3	6.503
Ayşe Ilıcak	%2	4.678	%2	4.678
Bahar Ilıcak	<%1	1.230	<%1	1.230
İpek Ilıcak	<%1	1.230	<%1	1.230
Nominal ve ödenmiş sermaye TL	%100	238.500	%100	238.500

Şirket'in sermayesi 238.500.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2011: 238.500.000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2011: hisse başı 1 TL).

b) Yabancı Para Çevrim Farkı

Grup'un Rusya ve Avrupa coğrafi bölümlerinin fonksiyonel ve raporlama para birimleri sırasıyla Rus Rublesi ve Avro olup, Grup'un konsolide fonksiyonel ve raporlama para birimi TL'dir. UMS 21 (Döviz Kurlarındaki Değişimin Etkisi) uyarınca, Grup'un konsolide finansal tabloları hazırlanırken, Rusya ve Avrupa coğrafi bölümlerinin bilanço kalemleri bilanço tarihindeki Rus Rublesi ve Avro kuruyla, gelir ve giderler ile nakit akımları ise işlemlerin gerçekleştiği tarihin kuru (tarihsel kur) veya yıllık ortalama kur ile TL'ye çevrilir. Bu çevrimden doğan 63.795 bin TL (31 Aralık 2011: 80.601 bin TL) çevrim farkı, özkaynakların altında oluşan yabancı para çevrim farkları hesabında yer alır.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı bakiyesi	80.601	(11.484)
Yurtdışındaki işletmenin net varlıklarının çevriminden kaynaklanan kur farkları	(16.806)	92.085
Dönem sonu bakiyesi	63.795	80.601

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

c) Değer artış fonları

Finansal varlık değer artış fonu satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinden değerlemesi sonucu ortaya çıkar. Gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen bir finansal aracın elden çıkarılması durumunda, değer artış fonunun satılan finansal varlıkla ilişkili parçası doğrudan kar/zararda muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilen bir finansal aracın değer düşüklüğüne uğraması durumunda ise değer artış fonunun değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkla ilişkili kısmı dönem karı/zararında muhasebeleştirilir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 12.452 bin TL(31 Aralık 2011: 11.350 bin TL) tutarındaki değer artış fonu finansal varlık değer artış fonlarından oluşmaktadır (Not 7).

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı bakiyesi	11.350	-
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlemesinden elde edilen net kar	1.102	11.350
Dönem sonu bakiyesi	12.452	11.350

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yasal yedekler	12.589	6.784
	12.589	6.784

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

Kar Dağıtım:

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

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

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

9 Ocak 2009 tarihli Kurul kararı ile şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarına Seri XI, No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlanıp kamuya ilan edilecek finansal tablo dipnotlarında yer verilmesine karar verilmiş olup Şirket için bu tutar 27.162 bin TL'dir (31 Aralık 2011: 42.616 bin TL).

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

e) Geçmiş Yıl Karları

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Grup'un 1.470.946 bin TL tutarındaki geçmiş yıl karları, 57.341 bin TL tutarında olağanüstü ve özel yedekler ve 1.413.605 bin TL tutarında birikmiş kardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup'un 971.080 bin TL tutarındaki geçmiş yıl karları, 56.567 bin TL tutarında olağanüstü ve özel yedekler ve 914.513 bin TL tutarında birikmiş kardan oluşmaktadır.

f) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Kontrol gücü olmayan payların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ilıcak Ailesi üyeleri	(58)	97
Diğer	8.299	801
	<u>8.241</u>	<u>898</u>

Kontrol gücü olmayan payların net dönem karının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Ilıcak Ailesi üyeleri	19	46
Diğer	7.241	106
	<u>7.260</u>	<u>152</u>

23. SATIŞ GELİRLERİ VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satış Gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen		
kira gelirleri ⁽¹⁾	240.329	154.045
İnşaat gelirleri	-	26.992
Konut satış gelirleri	16.466	334
Diğer gelirler	12.110	20.710
	<u>268.905</u>	<u>202.081</u>

⁽¹⁾ Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturaları Grup şirketlerinin kiracılar ile yapmış olduğu sözleşmelere istinaden, kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılmaktadır. Söz konusu yansıtma gelirleri 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 31.899 bin TL'dir (31 Aralık 2011: 25.290 bin TL).

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Gayrimenkul işletme ve yönetim giderleri	(67.747)	(38.407)
İnşaat maliyetleri	-	(19.080)
Konut satış maliyetleri	(13.520)	(262)
Diğer giderler	(7.748)	(3.450)
	<u>(89.015)</u>	<u>(61.199)</u>

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(7.802)	(6.471)
Genel yönetim giderleri	(27.414)	(31.162)
	<u>(35.216)</u>	<u>(37.633)</u>

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Reklam ve tanıtım giderleri	(7.802)	(6.471)
	<u>(7.802)</u>	<u>(6.471)</u>

b) Genel yönetim giderleri detayı:

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Personel giderleri	(12.935)	(13.380)
Danışmanlık gideri	(8.259)	(10.855)
Sigorta giderleri	(378)	(309)
Vergi ve harçlar	(1.735)	(3.747)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(971)	(567)
Kira giderleri	(768)	(379)
Ofis yönetim giderleri	(530)	(740)
Kıdem ve yıllık izin karşılık gideri	(238)	(156)
Diğer	(1.600)	(1.029)
	<u>(27.414)</u>	<u>(31.162)</u>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

26. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
<u>Diğer Faaliyet Gelirleri</u>		
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 15)	37.891	371.448
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 15)	87.311	294.832
Tahsil edilen çekler (*)	1.453	-
Bağlı ortaklık alım kazançları (Not 3)	-	60.091
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 10)	1.010	301
Maddi duran varlık satış karı	-	13
Diğer	1.596	1.561
	<u>129.261</u>	<u>728.246</u>

(*) İlgili tutar Şirket'in Öztan İnşaat Sanayi Dış. Ticaret A.Ş.'den almış olduğu çeklerin ödemesini göstermektedir.(Not 19)

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
<u>Diğer Faaliyet Giderleri</u>		
Bağlı ortaklık satış zararları (Not 36)	-	(31.714)
Satış amacıyla elde tutulan varlıklara ilişkin değer düşüklüğü (Not 29)	-	(11.805)
Karşılık giderleri (Not 10)	(3.384)	(1.025)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elde edilen kayıp	(998)	-
Maddi duran varlık satış zararı	(78)	-
Vergi giderleri	(374)	(207)
Bağış ve yardımlar	(109)	(194)
Diğer	(523)	(1.311)
	<u>(5.466)</u>	<u>(46.256)</u>

27. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Kur farkı geliri-net	61.801	-
Faiz gelirleri	15.027	15.852
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş kar ⁽¹⁾	-	6.336
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş kar	2.034	-
Menkul kıymet satış karları	-	46
Temettü gelirleri	98	-
	<u>78.960</u>	<u>22.234</u>

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Faiz giderleri	(93.379)	(57.332)
Kur farkı gideri-net	-	(116.615)
Banka masraf ve komisyon giderleri	(4.779)	(2.012)
Menkul kıymet satış zararları	(1.380)	-
Reeskont faiz giderleri	(1.106)	-
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş zarar ⁽¹⁾	(2.579)	-
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş zarar	(152)	(4.402)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan finansal yatırımlar üzerindeki kayıplar (Not 7)	(1.814)	(3.951)
Diğer	-	(622)
	<u>(105.189)</u>	<u>(184.934)</u>

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

29. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

Satılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıklar:

2012 yılı içerisinde, Şirket yönetim kurulu tarafından Grup'un bağlı ortaklığı Feriköy hisselerinin %50'sini elden çıkarma kararı alınmıştır.

Şirket'in, Optimum İstanbul Alışveriş Merkezi'nin maliki bulunan Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. nezdinde sahip olduğu hisselerin %50'sinin Government of Singapore Investment Corporation Realty Pte Ltd. 'nin dolaylı hakimiyeti altındaki şirketi olan Euro Taurus S.a r.l'ye devrine ilişkin olarak 7 Aralık 2012 tarihinde hisse devir sözleşmesi imzalanmıştır. Hisse devir işlemi Hisse Devir Sözleşmesi'nde öngörülen önşartların taraflarca yerine getirilmesi ve yasal onayların alınmasının ardından tamamlanacaktır.

	31 Aralık 2012
Nakit ve nakit benzerleri	932
Ticari alacaklar	1.254
Diğer alacaklar ve dönen varlıklar	191
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	212.123
Maddi olmayan duran varlıklar	1
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	54
Satılmak üzere elde tutulan duran varlıklar	214.555
Satılmak üzere elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılan varlıklar ile ilişkilendirilen yükümlülükler	115.895
Elden çıkarılan Grup'a ait net varlıklar	<u>98.660</u>

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

Satılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıklar: (devamı)

2012 yılı içerisinde, Şirket yönetim kurulu tarafından Grup'un bağlı ortaklığı Kurtköy hisselerinin %50'sini elden çıkarma kararı alınmıştır.

	31 Aralık 2012
Nakit ve nakit benzerleri	513
Ticari alacaklar	864
Diğer alacaklar ve dönen varlıklar	853
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	147.065
Maddi olmayan duran varlıklar	3
Diğer alacaklar ve duran varlıklar	1
Satılmak üzere elde tutulan duran varlıklar	149.299
Satılmak üzere elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılan varlıklar ile ilişkilendirilen yükümlülükler	115.906
Elden çıkarılan Grup'a ait net varlıklar	33.393

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

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

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

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

(*) Şirket, %99,99 hissesine sahip olduğu Mel4'deki %50 hissesini 13 Ocak 2012 tarihinde imzalanan hisse devir sözleşmesi uyarınca 20 Ocak 2012 tarihinde 7.500 bin Avro bedelle Fervonia Holding B.V.'ye devretmiştir. Satıştan elde edilen gelirin ilgili varlığın ve yükümlülüğün net değerinin altında olması nedeniyle, satılmak üzere elde tutulan söz konusu faaliyetler için- satış bedeli ile ilgili varlığın net değeri arasında kalan kısmı olan 11.805 bin TL tutarındaki fark değer düşüklüğü karşılığı kayda alınmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	5.012	2.623
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(3.942)	(1.503)
	<u>1.070</u>	<u>1.120</u>
	1 Ocak- 31 Aralık	1 Ocak- 31 Aralık
<i>Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</i>	2012	2011
Cari vergi gideri	6.475	2.623
-Cari vergi gideri	5.012	-
-Satış amacıyla elde tutulan varlıkların cari vergi gideri	1.463	-
Ertelenmiş vergi gideri	26.165	131.548
	<u>32.640</u>	<u>134.171</u>

Kurumlar Vergisi

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

Türkiye’de vergilendirme

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2012 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20’dir (2011: %20).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2012 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir. (2011: %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Gelir vergisi stopajı

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

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

Rusya'da Vergilendirme

Rusya'da 2012 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2011: %20). Rusya Federasyonunda vergi yılı takvim yılıdır. Gelir vergisi ay ya da çeyrek yıl bazında hesaplanmıştır. Yıllık gelir vergisi iadeleri 28 Mart'a kadar işleme konulmak zorundadır. Zararların ilerleyen yıllarda vergilendirilebilir gelirden düşülebilmesi için en fazla 10 yıl taşınmasına izin verilmektedir. Zararların geriye dönük vergi taşınmasına izin verilmemektedir. Rusya'da ikamet etmeyen hissedarların kâr payı %10 stopaj vergisine tabiidir.

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

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile UFRS'ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir (2011: %20).

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:		
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerindeki değişim	121.160	165.979
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerindeki değişim	252.281	227.603
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(30.077)	(35.596)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(4.294)	(4.198)
Şüpheli alacak karşılığı	(114)	(35)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(60)	(70)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(157)	(89)
Diğer finansal yükümlülükler	(933)	(569)
Diğer geçici farklar	2.990	1.937
	340.796	354.962
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı	-	13.421
	340.796	368.383
<u>Ertelenmiş vergi gösterimi:</u>	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ertelenmiş vergi aktif	(10.448)	(8.483)
Ertelenmiş vergi pasifi	351.244	376.866
Net ertelenmiş vergi pasifi	340.796	368.383

Bilanço tarihinde Grup'un 150.385 bin TL değerinde (31 Aralık 2011: 177.980 bin TL) gelecekte elde etmesi muhtemel karlarına karşı netleştirebileceği kullanılmayan vergi zararları vardır ve bu zararlara ait 30.077 bin TL (31 Aralık 2011: 35.596 bin TL) tutarında vergi varlığı kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki ertelenmiş vergi varlıkları hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri:</u>		
Açılış bakiyesi	368.383	240.705
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	26.165	131.548
Bağlı ortaklık satın alımı (Not 3)	-	(16.536)
Satış amacıyla elde tutulan varlıklara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(56.122)	3.567
Bağlı ortaklık satışı (Not 36)	3.567	5.116
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	58	597
Çevrim farkları	(1.255)	3.386
Kapanış bakiyesi	340.796	368.383

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
2013 itibarıyla sona erecek	201	34
2014 itibarıyla sona erecek	429	704
2015 itibarıyla sona erecek	1.832	1.824
2016-2019 yılları itibarıyla sona erecek	147.923	175.418
	<u>150.385</u>	<u>177.980</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	242.381	640.122
Kurumlar vergisi oranı ⁽¹⁾	20%	20%
Hesaplanan vergi	48.477	128.025
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	(17.333)	(2.239)
- kanunen kabul edilmeyen giderler	3.765	5.076
- önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması	(2.359)	-
- ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararları	-	4.222
- diğer	90	(913)
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>32.640</u>	<u>134.171</u>

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

31. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Ana ortaklık payları net dönem karı	202.481	505.799
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	238.500	238.500
Devam eden faaliyetlerden elde edilen hisse başına kar / (zarar)	0,85	2,12

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Rönesans Holding, Grup'un ana esas kontrolünü elinde bulunduran ilişkili taraftır. Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafları olan bağlı ortaklıkları arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayı aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2012					
	Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli
	Ticari	olmayan	Ticari	Ticari	olmayan	Ticari
Ortaklar						
Rönesans Holding A.Ş. ⁽¹⁾	-	-	-	1.233	371	140.949
Ilıcak Ailesi	-	1	-	-	44	-
İştirakler						
Zeugma ⁽¹⁾	-	1.894	-	-	-	-
Müşterek yönetime tabi ortaklıklar ⁽³⁾						
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ⁽⁵⁾	-	-	-	1.344	-	-
RenStroy Detal OOO	-	-	-	224	-	-
RFK Finance BV ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	66.046
Rönesans Teknik İnşaat San.Tic.A.Ş.	363	16.544	-	37.452	7	-
Renaissance Construction ZAO, St.Petersburg ⁽⁶⁾	17	-	-	-	6.093	-
Renaissance Construction ZAO, Moscow ⁽²⁾	-	-	-	67	38.198	-
REC Havacılık Taahhüt Turizm ve Tic. A.Ş.	-	-	-	252	-	-
RenArendaStroy OOO	276	-	-	-	-	-
Renaissance Property Management	91	-	-	-	-	-
Bugry	-	761	-	637	-	-
Diğer	77	23	-	224	11	-
	1.816	20.178	-	41.433	44.724	206.995

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

⁽²⁾ Renaissance Construction ZAO, Moscow'dan 2012 yılında toplam 747.000 bin Ruble tutarında kredi sağlanmıştır. Krediler %10,5 faiz oranı ile 2013 yılının sonuna kadar ödenecektir.

⁽³⁾ 955 bin TL tutarında ticari olmayan alacaklar proje finansmanı amacıyla şirket tarafından Nakkaştepe müşterek yönetim tabi ortaklıklara kullanılan fonları kapsamaktadır. 15.450 bin TL lik ticari olmayan alacak Göksu, Mel 2, Nakkaştepe, Açın müşterek yönetime tabi ortaklıkların projeleri için verilen borçlardan oluşmaktadır.

⁽⁴⁾ RFK Finance BV'den 2012 yılında 37.000 bin Avro tutarında kredi sağlanmıştır. Kredi, %8,15 faiz oranı ile Kasım 2015'e kadar ödenecektir.

⁽⁵⁾ Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'a elektrik satmaktadır.

⁽⁶⁾ Renaissance Construction ZAO, St. Petersburg'dan 2012 yılında 105.000 bin Ruble tutarında kredi sağlanmıştır. Kredi %8,25 faiz oranı ile Nisan 2013'e kadar ödenecektir.

⁽⁷⁾ Rönesans Holding'e olan uzun vadeli ticari olmayan borcun 115.000 bin TL'si Rönesans Holding tarafından çıkarılan tahvilin Grup'a finansman amacıyla verilen kısmından oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2011					
	Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli
	Ticari	olmayan	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari olmayan
Ortaklar						
Rönesans Holding A.Ş. ⁽⁶⁾	-	-	-	1.171	9.780	-
Ilıcak Ailesi	-	9	-	-	-	-
İştirakler						
Zeugma ⁽¹⁾	-	9.946	-	-	-	-
Müşterek yönetime tabi ortaklıklar ⁽²⁾	52	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Rönesans Alışveriş Merkezi Yatırım İnşaat San.ve Tic.A.Ş. ⁽³⁾	-	-	-	12.172	-	-
Renaissance Construction ZAO, Vsevolozhsk	-	-	-	3.569	-	-
Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd.Şti.	1.137	211	-	-	-	-
Filyos Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	891	-	-
Rönesans Teknik İnşaat San.Tic.A.Ş.	-	5.020	-	-	-	-
Renaissance Construction ZAO, St.Petersburg ⁽⁵⁾	-	-	-	-	19.056	-
Renaissance Construction ZAO, Moscow	1.658	-	-	-	-	-
Sroy Alyans OOO ⁽⁴⁾	-	-	-	3.917	-	-
RenArendaStroy OOO	8.765	-	-	-	-	-
Renaissance Property Management	568	-	-	-	-	-
EnergyStroy OOO	-	-	-	531	-	-
Bugry	-	536	-	-	-	-
Diğer	-	67	-	48	121	-
	12.180	15.789	-	22.299	28.957	-

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

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

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

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

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak-31 Aralık 2012			
	Alımlar	Satışlar	Alınan faizler	Verilen faizler
<i><u>Ortaklar</u></i>				
Rönesans Holding A.Ş. ⁽¹⁾	7.699	17	-	1.422
<i><u>Müşterek yönetime tabi ortaklıklar</u></i>	4	3.434	484	384
<i><u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u></i>				
Rönesans Alışveriş Merkezi Yatırım				
İnşaat San.ve Tic.A.Ş. ⁽³⁾	19.827	1.000	-	-
Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd.Şti. ⁽⁶⁾	1.040	7.864	-	20
Filyos Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş. ⁽²⁾	3.109	-	-	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. ⁽²⁾	11.888	-	-	-
Rönesans Teknik İnşaat San.Tic.A.Ş. ⁽⁴⁾	106.454	470	-	-
Renaissance Construction ZAO, St.Petersburg	44.288	1.338	-	280
Renaissance Construction ZAO, Moscow	345	-	-	3.177
Renaissance Construction and Investment ZAO	-	-	-	-
Renaissance Construction ZAO, Vsevolozhsk ⁽⁵⁾	111.340	63	-	-
Renaissance Property Management	89	5.352	-	7
Siren Consulting OOO	-	882	-	-
RenSroy Detal OOO	233	134	-	-
Sibstroy Invest OOO	-	-	-	-
Energy Sroy	20	269	-	-
Bugry	-	96	38	-
Diğer	590	425	-	-
	306.926	21.344	522	5.290

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

⁽²⁾ Filyos Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş. ve Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'a elektrik satmaktadır.

⁽³⁾ Rönesans Alışveriş Merkezi Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Optimum İzmir projesinin müteahhitliğini üstlenmektedir. Dönem içindeki alımlar projeler kapsamında alınan inşaat hizmetlerinden oluşmaktadır.

⁽⁴⁾ Rönesans Teknik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Maraş, Samsun, Mecidiyeköy, Urfa, Rönesans Tower projelerinin müteahhitliğini üstlenmektedir. Dönem içindeki alımlar projeler kapsamında alınan inşaat hizmetlerinden oluşmaktadır.

⁽⁵⁾ Renaissance Construction ZAO, Vsevolozhsk'nın Aura Surgut'a vermiş olduğu inşaat hizmetlerinden oluşmaktadır.

⁽⁶⁾ Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti'den olan alımlar Optimum Ankara ile ilgili hizmet bedellerinden oluşmaktadır. Satış işlemleri ise Optimum Ankara ile ilgili faturalanan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.440	3.084

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi:

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

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

b) Finansal risk faktörleri:

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Grup yönetimi tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Grup yönetimi tarafından risk yönetimine ilişkin olarak döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan prosedürler oluşturulur.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı):

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2012	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski ⁽¹⁾	1.816	12.000	36.783	35.909	245.295
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	-	1.955	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.816	8.572	36.783	35.839	245.295
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.428	-	70	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.123	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.015	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.015)	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı):

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2011	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski ⁽¹⁾	12.180	7.777	15.789	75.548	102.942
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	-	2.330	-	12.842	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.180	4.856	-	75.483	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	2.921	-	65	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.573	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.760	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.760)	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

c) Finansal risk faktörleri (devamı):

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektör ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.325	25	1.350
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.170	28	2.198
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	2.926	17	2.943
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	22	-	22
Toplam vadesi geçen alacaklar	6.443	70	6.513
Toplam ayrılan karşılık	(3.015)	-	(3.015)
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	1.123	-	1.123

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı):

b.2) Likidite riski yönetimi

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

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

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2012

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	1.165.643	1.316.887	37.199	125.296	812.714	341.678
Borçlanma senedi ihraçları	200.763	238.439	8.586	115.433	114.420	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	3	3	1	2	-	-
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	167.465	167.487	87.784	33.442	46.261	-
Diğer borçlar	391.514	441.194	12.911	86.188	298.949	43.146
Toplam yükümlülük	1.925.388	2.164.010	146.481	360.361	1.272.344	384.824

31 Aralık 2011

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	1.101.773	1.298.703	64.184	142.605	681.914	410.000
Borçlanma senedi ihraçları	101.152	121.000	3.000	9.000	109.000	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	531	562	191	371	-	-
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	51.580	52.768	21.205	31.391	172	-
Diğer borçlar	150.225	162.854	17.117	89.587	56.150	-
Toplam yükümlülük	1.405.261	1.635.887	105.697	272.954	847.236	410.000

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

Piyasa riskleri ayrıca duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile değerlendirilmektedir.

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı):

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kır riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2012	Bin TL karşılığı	Bin ABD Doları	Bin Avro
1. Ticari alacaklar	3.142	146	1.225
2. Parasal finansal varlıklar	88.525	20.833	21.851
3. Parasal olmayan finansal varlıklar	5.989	3.360	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	97.656	24.339	23.076
5. Parasal finansal varlıklar	68.347	29.766	6.500
6. Parasal olmayan finansal varlıklar	55	-	24
7. DURAN VARLIKLAR	68.402	29.766	6.524
8. TOPLAM VARLIKLAR	166.058	54.105	29.600
9. Ticari borçlar	53.476	15.497	10.954
10. Finansal yükümlülükler	121.866	28.481	30.232
11. Parasal olan diğer yükümlülükler	94.046	18.578	25.908
12. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	7.267	1.120	2.242
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	276.655	63.676	69.336
14. Ticari borçlar	54.465	30.554	-
15. Finansal yükümlülükler	1.043.777	195.724	295.479
16. Parasal olan diğer yükümlülükler	53.610	5.508	18.621
17. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	10.470	2.576	2.499
18. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.162.322	234.362	316.599
19. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.438.977	298.038	385.935
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(1.272.919)	(243.933)	(356.335)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2+5-9-10-11-14-15-16)	(1.261.226)	(243.597)	(351.618)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı):

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2011	Bin TL karşılığı	Bin ABD Doları	Bin Avro
1. Ticari alacaklar	8.903	320	3.396
2. Parasal finansal varlıklar	71.232	5.690	24.750
3. Parasal olmayan finansal varlıklar	8.495	3	3.474
4. DÖNEN VARLIKLAR	88.630	6.013	31.620
5. Parasal olmayan finansal varlıklar	24	-	10
6. DÜREN VARLIKLAR	24	-	10
7. TOPLAM VARLIKLAR	88.654	6.013	31.630
8. Ticari borçlar	60.100	107	24.510
9. Finansal yükümlülükler	163.768	30.155	43.706
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	21.012	6.851	3.303
11. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
12. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	244.880	37.113	71.519
13. Finansal yükümlülükler	938.005	213.598	218.733
14. Parasal olan diğer yükümlülükler	26.149	-	10.700
15. Parasal olan diğer yükümlülükler	1.570	800	24
16. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	965.724	214.398	229.457
16. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.210.604	251.511	300.976
17. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(1.121.950)	(245.498)	(269.346)
18. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2-8-9-10-13-14)	(1.102.750)	(244.701)	(262.106)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	31 Aralık 2012	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)	(43.483)	43.483
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
Avro net varlık / (yükümlülüğü)	(83.799)	83.799
TOPLAM	(127.283)	127.283
	31 Aralık 2011	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)	(46.372)	46.372
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
Avro net varlık / (yükümlülüğü)	(65.823)	65.823
TOPLAM	(112.195)	112.195

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz pozisyonu tablosu

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	1.120.011	937.650

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

31 Aralık 2012 tarihinde faiz oranları 50 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi kar 5.828 bin TL (31 Aralık 2011: 4.688 bin TL) daha düşük/yüksek olacaktı.

Faiz oranı takas sözleşmeleri

Faiz oranı takas sözleşmeleri kapsamında Grup, sabit faiz oranı ile değişken faiz oranı arasındaki farkın nominal anapara tutarı ile çarpımı sonucu çıkan bedeli ödemeyi / almayı kabul eder. Bu tür sözleşmeler, Grup'un elinde bulundurduğu sabit oranlı borçların gerçeğe uygun değerlerine ilişkin maruz kaldığı faiz oranı riskleri ile elinde bulundurduğu değişken faizli borçlara ilişkin maruz kaldığı nakit akımı risklerini azaltmayı amaçlamaktadır. Faiz oranı takasının yılsonundaki gerçeğe uygun değeri, gelecekteki nakit akımlarının yılsonu eğrilerine göre ve sözleşmeye ilişkin kredi riskini de içerecek şekilde iskonto edilmesiyle belirlenir. Ortalama faiz oranı, mali yılın başlangıcındaki bakiyeleri esas alır.

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla taahhüt ettiği ödenmemiş faiz oranı takas sözleşmelerinin nominal tutarları ve kalan vadeleri aşağıdaki gibidir:

	Sözleşmeye bağlı ortalama sabit faiz oranı		Nominal tutar		Makul değer	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Sabit ödemeli, değişken faiz almalı realize olmamış sözleşmeler	TL	TL	TL	TL	TL	TL
1 yıldan az	-	%3,09	-	189.362	-	(4.369)
2-5 yıl arası	%3,25	-	266.906	-	(7.838)	-
			266.906	189.362	(7.838)	(4.369)

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2012	Krediler ve alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar/yükümlülükler	Satılmaya hazır finansal varlıklar	gösterilen finansal yükümlülükler	itfa edilmiş değerinden	Defer değeri(*)	Not
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	251.570	-	-	-	-	251.570	6
Finansal yatırımlar	-	1.430	16.107	-	-	17.537	7
Diğer kısa ve uzun vadeli alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	72.692	-	-	-	-	72.692	11
Finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	-	-	-	1.366.409	1.366.409	1.366.409	8
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	-	167.465	167.465	167.465	10
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlar	-	-	-	391.514	391.514	391.514	11
Diğer finansal yükümlülükler	-	7.838	-	-	-	7.838	9

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkların ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	1.430	1.430	-	-
Satılmaya hazır finansal yatırımlar	16.107	16.107	-	-
Toplam	17.537	17.537	-	-

Finansal yükümlülükler

Finansal riskten korunma amaçlı türev enstrümanları
Toplam

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

Finansal yükümlülükler

Finansal riskten korunma amaçlı türev enstrümanları
Toplam

	4.369	-	4.369	-
Toplam	4.369	-	4.369	-

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

35. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- a) Şirket tarafından 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin 850.000,00 TL tutarındaki 11. Kupon ödemesi 2 Ocak 2013 tarihinde yapılmıştır.
- b) Şirket'in %99,99 oranında bağlı ortaklığı olan Beykoz Gayrimenkul Yat. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş. tarafından gerçekleştirilecek Rönesans Tower projesi için 14 Ocak 2013 tarihinde, İş Bankası ile 70 milyon Avro tutarında proje finansmanı anlaşması imzalanmıştır.
- c) 27 Mart 2012 tarihli Özel Durum Açıklaması'yla kamuya duyurulan ortaklığın tesisi için gerekli izinler alınmış olup, yine aynı tarihli Özel Durum Açıklaması'nda bahsi geçen Hissedarlık Sözleşmesi'nde öngörülen kısmi bölünmeye ilişkin Genel Kurul toplantıları Tekfen Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve Florya Gayrimenkul Yat. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş. tarafından yapılmış olup, 17 Ocak 2013 tarihinde Genel Kurul toplantısına ilişkin evrak tescil edilmiştir.
- d) Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz edilen 100.000.000 TL nominal değerli tahvilin 25 Nisan 2013 tarihinde ödeyeceği Yedinci Kupon Ödeme Dönemine İlişkin Faiz Oranı 23 Ocak 2013 tarihinde %2,18 olarak kesinleştirilmiştir.
- e) Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin 2.439.999,46 TL tutarındaki 6. Kupon ödemesi 24 Ocak 2013 tarihinde yapılmıştır.
- f) Şirket'in %99,97 oranında bağlı ortaklığı olan Bostancı Gayrimenkul Yat. İnş. Tur. Eğt. San. ve Tic. A.Ş. tarafından gerçekleştirilecek Küçükalyalı Okul ve Ofis projesi için 28 Ocak 2013 tarihinde, Garanti Bankası ile 50 milyon Avro tutarında proje finansmanı anlaşması imzalanmıştır.
- g) Şirket'in %100,00 oranında bağlı ortaklığı olan Esentepe Gayrimenkul Yat. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş. şirketine ait Optimum İzmir projesinin Garanti Bankası'ndan temin edilmiş olan mevcut proje finansmanı kredisine ek olarak refinansman amacıyla 50 milyon Avro tutarında ilave kredi kullanılması için 28 Ocak 2013 tarihinde, Garanti Bankası ile finansman anlaşması imzalanmıştır.
- h) 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 13.,14. ve 15. Kupon Ödeme Dönemine İlişkin Faiz Oranı 1 Şubat 2013 tarihinde her bir kupon için %0,75 olarak kesinleştirilmiştir.
- i) Şirket tarafından 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin 850.000,00 TL tutarındaki 12. Kupon ödemesi 4 Şubat 2013 tarihinde yapılmıştır.
- j) Türkiye Tarım Kredi Kooperatifleri İzmir Bölge Birliği tarafından 20 Şubat 2013 tarihinde İzmir İli , Gaziemir İlçesi , Akçay Caddesi , Sakarya Mahallesi , 1482 ada 43 numarası parselde kayıtlı 5.582,78 metrekare arsa ile 44 numaralı parselde 7.133,43 metrekarelik arsa ve üzerindeki oto servis binası bulunan toplam 12.716,21 metrekarelik arsa için düzenlenen ihaleyi bağlı ortaklıklarından %100 hissesine sahip olduğumuz Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 38.000.000 TL bedelle kazandığı 26 Şubat 2013 tarihinde kesinleşmiş olup 5 Mart 2013 tarihinde satın alma işlemi gerçekleşmiştir.
- k) Şirket'in, Optimum Ankara Alışveriş Merkezi'nin maliki bulunan Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nezdinde sahip olduğu hisselerin %50'sinin Government of Singapore Investment Corporation Realty Pte Ltd. 'nin dolaylı hakimiyeti altındaki şirketi olan Euro Taurus S.A.R.L.'ye devrine ilişkin olarak hisse devir sözleşmesi, 4 Mart 2013 tarihinde imzalanmıştır. Hisse devir işlemi Hisse Devir Sözleşmesi'nde öngörülen önşartların taraflarca yerine getirilmesi ve yasal onayların alınmasının ardından tamamlanacaktır.
- l) Şirket tarafından 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin 750.000,00 TL tutarındaki 13. Kupon ödemesi 5 Mart 2013 tarihinde yapılmıştır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

35. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (devamı)

- m) 19 Şubat 2013 tarihinde alınan ve 26 Şubat 2013 tarihinde tescil edilen Yönetim Kurulu Kararı'yla Refik Belendir Sok. 110/4 Yukarı Ayrancı Çankaya/ANKARA adresinde bulunan şirket merkezi Aziziye Mah. Portakal Çiçeği Sok.No:33 Y. Ayrancı Çankaya/ANKARA olarak değişmiştir.
- n) 22 Mart 2013 tarihinde bağlı ortaklıklarımızdan %50 hissesine sahip olduğumuz Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş. şirketine ait Optimum Adana Projesinin Yapı Kredi Bankası ve Bank Austria'dan temin edilmiş olan mevcut proje finansmanı kredisine ilave olarak refinansman amacıyla 22 milyon Euro tutarında ilave kredi kullanılması için Yapı Kredi Bankası ve Bank Austria ile finansman anlaşması imzalanmıştır.

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

- a) Elden çıkarılan bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar

	Ana faaliyeti	Satım tarihi	Satılan hisse oranı	Satım Bedeli
2012				
Mel4	Gayrimenkul geliştirme	20 Ocak 2012	50,00	18.329
2011				
Mel2	Gayrimenkul geliştirme	13 Temmuz 2011	49,99	20.637
Mel3	Gayrimenkul geliştirme	13 Temmuz 2011	49,99	18.917
Tumen	Gayrimenkul geliştirme	10 Ağustos 2011	50,00	118

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Satılan net varlıklar

Mel4'ün %50,00 hissesi 20 Ocak 2012'de Amstar Global Partners'a 18.329 bin TL karşılığında devredilmiştir. Hisse devirlerinin ardından Şirket'in bu şirketteki payı %99,99'dan %49,99'a gerilemiştir.

	20 Ocak 2012
<u>Elden çıkarılan varlıkların net defter değeri</u>	
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	114
Diğer alacaklar	14
Duran varlıklar	
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	52.060
Ertelenen vergi varlıkları	7.135
Diğer duran varlıklar	1.124
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	(152)
İlişkili taraflara borçlar	(2)
Diğer borçlar	(25)
Elden çıkarılan net varlıklar	60.268
Etkin ortaklık payı	50%
Elden çıkarılan net varlıklar	30.134
2011 yılında ayrılan değer düşüklüğü karşılığı	11.805
Satış bedeli	18.329
Bağlı ortaklık satış zararı	-

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Satılan net varlıklar (devamı)

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

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Satılan net varlıklar (devamı):

Meİ3'ün %49,99 hissesi 13 Temmuz 2011'de Amstar Global Partners'a 18.917 bin TL karşılığında devredilmiştir. Hisse devirlerinin ardından Şirket'in bu şirketteki payı %99,99'dan %49,99'a gerilemiştir.

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

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Satılan net varlıklar (devamı):

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

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

d) Ortak kontrole tabi şirketler arası işlemler:

Grup, 2012 yılı içerisinde Stroy Alyans OOO'nun %85'ini Renaissance Construction, %15'ini Energo Stroy'dan toplam 57 TL'ye almıştır. Alıma konu olan şirketin net varlık tutarı olan 185 TL ile alım bedeli arasındaki 128 TL'lik satış zararı konsolide özkaynak değişim tablosunda "Kontrol gücü değişikliği yapılmadan gerçekleşen işlemler" olarak gösterilmiştir.