



RÖNESANS
GAYRİMENKUL YATIRIM

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

**1 OCAK-31 MART 2013
ARA DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ	3
2. SERMAYE BİLGİSİ VE ORTAKLIK YAPISI	3
3. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE DENETÇİLER	4
4. ÜST YÖNETİM VE MESLEKİ TECRÜBELERİ	5
5. KAR DAĞITIM POLİTİKASI	6
6. ÇIKARILMIŞ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI	7
7. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE NEDENLERİ	8
8. 01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİNDE SEKTÖREL GELİŞMELER	8
9. 2013 OCAK-MART DÖNEMİNDEKİ FAALİYETLER VE YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER	11
10. İLGİLİ ARA DÖNEM İÇİNDEKİ DİĞER ÖNEMLİ GELİŞMELER	17
11. FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR	18
12. 2012 YILI GENEL KURUL BİLGİLERİ	18
13. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	19
14. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	19
15. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLAR	19
16. PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER	19
17. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	19
18. İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI	19
19. İLGİLİ ARA DÖNEM SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER	20

1. ŞİRKET PROFİLİ

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (RGY), Rönesans Grubu'nun ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirkettir. Şirket, Grubun 18 yılı aşkın inşaat deneyimini 11 yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek toplam kiralanabilir alan bazında Türkiye'nin ve Rusya'nın önde gelen ticari gayrimenkul oyuncularından biri haline gelmiştir.

Rönesans Gayrimenkul'ün mevcut portföyünde, hali hazırda faaliyette olan 18 gayrimenkul, geliştirme sürecinin muhtelif safhalarında bulunan 14 ticari gayrimenkul projesi ve ileride geliştirmeye müsait 5 arsa olmak üzere toplam 37 gayrimenkul bulunmaktadır. Şirketin kira geliri getiren gayrimenkulleri, Türkiye'nin değişik şehirlerinde on adet alışveriş merkezi (AVM) ve bir ofis, Rusya'nın St. Petersburg şehrinde dört ofis binası ile otel, ofis ve AVM'den oluşan bir karma proje ve Rusya'nın Surgut ve Novosibirsk şehrindeki bir alışveriş merkezini kapsamaktadır.

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

2. SERMAYE BİLGİSİ VE ORTAKLIK YAPISI

Rönesans Gayrimenkul'ün 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

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

Çıkarılmış sermayesi	238.500.000 TL
-----------------------------	----------------

Ortaklık Yapısı

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

3. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE DENETÇİLER

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

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

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	26.09.2012 - 26.09.2015	-
Cenk Arson	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür	26.09.2012 - 26.09.2015	-
Emre Baki	Yönetim Kurulu Üyesi	26.09.2012 - 26.09.2015	-
Murat Özgümüş	Yönetim Kurulu Üyesi	26.09.2012 - 26.09.2015	-
Rönesans Holding A.Ş.(Ferit Seyfi Yağmuroğlu)	Yönetim Kurulu Üyesi	26.09.2012 - 26.09.2015	-
İpek Ilıcak	Yönetim Kurulu Üyesi	26.09.2012 - 26.09.2015	-
James Stuart Cunliffe	Yönetim Kurulu Üyesi	26.09.2012 - 26.09.2015	Bağımsız
Erhan Naci İşözen	Yönetim Kurulu Üyesi	26.09.2012 - 26.09.2015	Bağımsız

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

Denetim Kurulu

Şirketin Denetim Kurulu, 8 Mayıs 2012 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 19 Mart 2013 tarihinde yapılan ve 20 Mart 2013 tarihinde tescil edilen Genel Kurul Kararı uyarınca mevcut denetçilerin görevleri son bulmuş olup, denetçilik görevine DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Zafer Akcasu	Denetçi	08.05.2012	19.03.2013
Alparslan Eryiğit	Denetçi	08.05.2012	19.03.2013

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

4. ÜST YÖNETİM VE MESLEKİ TECRÜBELERİ

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirketimiz üst düzey yönetici kadrosu ve görevleri şöyledir.

Adı Soyadı	Görevi
Cenk Arson	Genel Müdür
Kemal Burak Akvardar	Finans Müdürü
Hasan Şimşek	AVM Bölümü Genel Müdür Yardımcısı
Kerem Günaydın	Ofis Bölümü Genel Müdür Yardımcısı
Işıl Dinçer	Yatırımlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
İsmail Taner Toplu	St. Petersburg, Rusya Bölge Müdürü
Elhan Kerimli	Moskova, Rusya Bölge Müdürü

Cenk Arson, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür

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

Işıl Dinçer, Yatırımlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Harita ve Kadastro Mühendisliği bölümünden mezun olan Işıl Dinçer, 2001 yılında aynı üniversitede Harita ve Kadastro Mühendisliği dalında yüksek lisansını tamamlamıştır. İş hayatına Çağdaş Mühendislik'te başlayan Işıl Dinçer, Harkap Mühendislik'te Değerleme Uzmanı (1998-2004), 2004-2009 yılları arasında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de sırasıyla Değerleme Uzmanı, Yönetici ve Genel Müdür Vekilliği görevlerini yürütmüş, 2009-2013 yılları arasında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev almıştır. Işıl Dinçer 2013 Mart'tan itibaren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'de Yatırımlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Hasan Şimşek, AVM Bölümü Genel Müdür Yardımcısı

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

Kerem Günaydın, Ofis Bölümü Genel Müdür Yardımcısı

1995 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Kerem Günaydın, iş hayatına Ata İnşaat'ta Planlama Mühendisi olarak başlamıştır. 1997-2010 yılları arasında sırasıyla İdil İnşaat Rusya'da İş Geliştirme Mühendisi (1997-1998), Rönesans İnşaat A.Ş. Rusya'da Planlama Mühendisi(1999), Renaissance Danube Construction Romanya'da Şantiye Müdürü (1999-2000), Koç-ECE Proje Yönetimi'nde İnşaat Bölüm Müdürü (2000-2003), Desna Development Rusya'da Genel Müdür (2003-2006), Acteeum Group Ukrayna'da Ülke Müdürü (2006-2007), Milestone Capital Partners'ta Yönetici Direktör (2007), Landus Land Development'ta Ortak (2008-2010) olarak görev

yapan Kerem Günaydın, Ekim 2010'dan itibaren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Ofis Bölümü Genel Müdür Yardımcısı'dır.

Kemal Burak Akvardar, Finans Müdürü

2003 yılında Bilkent Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Burak Akvardar, 2006 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nden Finans Mühendisliği dalında Yüksek Lisans derecesini almıştır. İş yaşamına 2004 yılında EG Danışmanlık'ta Yönetici Yardımcısı olarak başlayan Burak Akvardar, 2007 yılından bu yana Rönesans Grubu'nda çalışmakta olup, Temmuz 2010'dan bu yana Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Finans Müdürü olarak görev yapmaktadır.

İsmail Taner Toplu, Rusya Bölge Müdürü, Saint Petersburg

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

Elhan Kerimli, Rusya Bölge Müdürü, Moskova

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

5. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

19 Mart 2013 tarihinde yapılan 2012 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında kar dağıtılmamasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

6. ÇIKARILMIŞ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

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

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

Tahvile ilişkin kupon ödeme tarihleri aşağıdaki gibidir:

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

Tahvilin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci ve altıncı kupon ödemeleri sırasıyla 27 Ekim 2011, 26 Ocak 2012, 26 Nisan 2012, 26 Temmuz 2012, 24 Ekim 2012 ve 24 Ocak 2013 tarihlerinde yapılmıştır.

TRSRSGY21511 ISIN Kodlu Tahvil: Rönesans Gayrimenkul 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla toplam 100.000.000 TL nominal değerli, 1.116 gün vadeli, ayda bir kupon ödemeli ve değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir. Söz konusu tahvil "TRSRSGY21511" ISIN Kodu ile 30 Ocak 2012 tarihinden itibaren İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'nda nitelikli yatırımcılar arasında kot dışı olarak işlem görmeye başlamıştır.

Tahvile ilişkin kupon ödeme tarihleri aşağıdaki gibidir:

Vade Başlangıç Tarihi			
1. Kupon	27.01.2012		
2. Kupon	27.02.2012	19. Kupon	09.09.2013
3. Kupon	29.03.2012	20. Kupon	08.10.2013
4. Kupon	30.04.2012	21. Kupon	08.11.2013
5. Kupon	30.05.2012	22. Kupon	09.12.2013
6. Kupon	02.07.2012	23. Kupon	09.01.2014
7. Kupon	31.07.2012	24. Kupon	10.02.2014
8. Kupon	31.08.2012	25. Kupon	12.03.2014
9. Kupon	01.10.2012	26. Kupon	14.04.2014
10. Kupon	01.11.2012	27. Kupon	13.05.2014
11. Kupon	03.12.2012	28. Kupon	13.06.2014
12. Kupon	02.01.2013	29. Kupon	14.07.2014
13. Kupon	04.02.2013	30. Kupon	14.08.2014
14. Kupon	05.03.2013	31. Kupon	15.09.2014
	05.04.2013	32. Kupon	15.10.2014

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2013-31.03.2013

15. Kupon	06.05.2013	33. Kupon	17.11.2014
16. Kupon	06.06.2013	34. Kupon	16.12.2014
17. Kupon	08.07.2013	35. Kupon	16.01.2015
18. Kupon	07.08.2013	36. Kupon ve Anapara Geri Ödemesi	16.02.2015

Tahvile ilişkin 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ,10, 11, 12 ve 13. kupon ödemeleri yukarıda belirtilen tarihlere yapılmıştır.

7. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE NEDENLERİ

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

6103 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 25.md'si uyarınca tüzel kişinin temsilcisi olarak seçilmiş bulunan gerçek kişilerin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay içinde istifa etmesi onun yerine tüzel kişinin ya da başkasının seçilmesini öngördüğünden, Şirketimiz 26 Eylül 2012 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yaparak, Şirket Ana Sözleşmesi'nin 11.maddesinin tadil edilmesine karar vermiştir. İşbu Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin evrak 4 Ekim 2012 tarihinde tescil edilmiş olup, 9 Ekim 2012 tarihli 8170 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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

8. 01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİNDE SEKTÖREL GELİŞMELER

TÜRKİYE PERAKENDE PİYASASI

Türkiye ekonomisi 2012 yılında %2,2 büyüdü. Ekonominin uzun vadeli görünümünün güven vermesi nedeniyle 2014 yılı ve sonrasında GSYİH'nin %5'in üzerinde artış göstermesi bekleniyor. Perakende sektörün önemli oyuncularını 2012 yılında hedeflerini yakaladıklarını ifade ederken, 2013'te dünyada beklenen iyimser havanın Türkiye'ye de yansıtacağı öngörülmüyor.

Arz

AVM sektöründe arz tarafında hareketlilik devam etmektedir. Jones Lang LaSalle'in verilerine göre Türkiye'de 2012 sonunda 8,6 milyon m² olan kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 2013 3. Çeyrek sonunda yaklaşık 8,8 milyon m²'ye ulaşmıştır. Buna bağlı olarak, Türkiye'de 1.000 kişiye düşen perakende yoğunluğu 116 m² olmuştur.

AVM yatırımları alım gücünün artması, modern alışveriş alışkanlıklarının yaygınlaşması ve marka bilincinin yükselmesiyle birlikte büyük şehirlerin yanı sıra ikincil şehirlerde de yaygınlaşarak sürmektedir. Jones Lang LaSalle verilerine göre 2016 sonuna kadar sektöre 1,6 milyon m² İstanbul ve 1,3 milyon m² Anadolu'da olmak üzere toplam 2,9 milyon m² yeni kiralanabilir alanın eklenmesi öngörülmektedir.

Talep

Ülkenin güçlü perakende performansı sebebiyle pazarda mevcut perakendeciler büyüme stratejilerini devam ettirirken, önemli yabancı markalar da pazara giriş yapmayı sürdürmüşlerdir.

TÜİK verilerine göre Tüketici Güven Endeksi 2012 Mart ayında 79,3 iken 2013 Mart ayında 74,9 düzeyine gerileyerek, %5,5 oranında düşmüştür. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi verilerine göre, 2013 yılı birinci çeyreğinde ziyaretçi endeksi 2012'nin aynı dönemi ile aynı düzeyde seyretmiştir.

AVM'lerin Performansı

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi verilerine göre, m² başına ortalama ciro 2013 birinci çeyreğinde 2012'nin aynı dönemine göre %7 artış göstermiştir.

Kiralar

Jones Lang LaSalle'in verilerine göre, birincil perakende kira rakamı 2012'nin ilk çeyreğinden itibaren 80 Euro/m²/ay olan seviyesinde sabit kalmıştır. Jones Lang LaSalle'in öngörülerine göre birincil kira rakamının 2013'de de bu seviyelerde kalması beklenmektedir.

ST.PETERSBURG OFİS PİYASASI

Arz

CBRE'nin verilerine göre, 2013'ün ilk çeyreği sonunda St. Petersburg ofis piyasasındaki modern ofis stoğu yaklaşık 2,4 milyon m²'ye ulaşmıştır. Bu dönem içerisinde toplam 24 000 m²'lik iki adet B sınıfı ofis binası faaliyete geçmiştir. Donem toplamı, 2012'nin aynı dönemine oranla 30% daha azdır. 2013 1. çeyrek sonu itibarıyla pazardaki mevcut ofis arzının %74'ü B sınıfı ofislerden, %26'i ise A sınıfı ofislerden oluşmaktadır.

Talep

CBRE'nin verilerine göre 2013'ün 1. çeyreği içerisinde oluşan talep, 2012 yılının aynı döneminden daha fazla olarak belirtilmiştir. Yılın ilk üç ayı içerisinde böyle bir talep artışının oluşması ve Mart ayı itibarı ile tekrar azalması olağandır. En büyük talep 100 m² ve aşağısı ofis alanları için oluşmuştur.

Doluluk Oranları

CBRE'nin verilerine göre 2013'ün 1. çeyreğinde A sınıfı ofislerdeki boşluk oranı %10'a kadar gerilemiş, B sınıfı ofislerdeki boşluk oranı ise %7 seviyesine gerilemiştir.

Kiralar

CBRE'nin verilerine göre 2013'ün 1. çeyreğinde ortalama kiralar A sınıfı ofisler için (faaliyet giderleri ve KDV dahil) yıllık 600 ABD\$, B sınıfı ofisler için 450 ABD\$ düzeyindedir.

NOVOSİBİRSK AVM PİYASASI

Arz

Jones Lang Lasalle verilerine göre Novosibirsk kaliteli alışveriş merkezi arzı nüfusu 1 milyonu geçen şehirler arasında 3. sırada yer almaktadır. 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan büyüklüğü bakımından ise ülke ortalaması düzeyindedir. Colliers International'ın verilerine göre, 2013 yılı 1. çeyrek sonunda Novosibirsk şehrindeki yüksek kalitedeki AVM alanı yaklaşık olarak 570bin m²'dir. 1.000 kişiye düşen perakende yoğunluğu 379 m²'dir.

Özellikle düşük kaliteli olarak tanımlanan AVM'ler (kötü konsept, kötü lokasyon, yetersiz park alanı vb.) krizden ciddi şekilde etkilenmiş, ancak yüksek kaliteli olarak tanımlanan AVM'ler mevcut kiracılarını korumuşlardır. Kriz öncesi, geliştirileceği duyurulan projelerin önemli bir kısmı askıya alınmıştır ve 2014 yılına kadar kısa vadede pazara girmesi beklenen arz bulunmamaktadır. Mevcut durumda faaliyette olan Mega (101.000 m² BKA) Aura (62.000 m² BKA) ve Sun City (38.000 m² BKA) Novosibirsk'te öne çıkan AVM'lerdir.

Talep

Novosibirsk AVM piyasasında doluluk oranları ortalama olarak %90 seviyelerinde seyretmektedir. Ancak yüksek kaliteli olarak tanımlanan alışveriş merkezlerinde boşluk oranı %5 seviyesini geçmemektedir.

Kaliteli AVM arzı bakımından ön sıralarda yer alan Novosibirsk'te yeni talep halen devam etmektedir. 2011'de açılan Aura ve Sun City'nin hızla popüler olması ve doluluk oranlarının hızla artması, şehirdeki perakende talebinin bir göstergesi olarak yorumlanmaktadır.

Kiralar

Kriz sonrası görülen toparlanma ile birlikte, kiralarda önümüzdeki dönemlerde artış beklenmekte ancak bu artışın ağırlıklı olarak kaliteli AVM'lerde gerçekleşmesi beklenmektedir. Kriz sonrası müşteri güven seviyesindeki artış ile birlikte AVM'lerdeki ciro bazlı kira gelirlerinde artış gözlenmektedir.

SURGUT AVM PİYASASI

Arz

Surgut'ta öne çıkan sektör petrol olup ve istihdamın önemli bir çoğunluğu katma değeri yüksek olan petrol endüstrisinde çalışmaktadır.

Şehirde çok sayıda küçük ölçekli AVM bulunmakla birlikte, Surgut modern anlamda kaliteli alışveriş merkezlerine 2012 yılı 4 çeyreğinde açılan Aura Surgut ve hemen sonrasında hizmete giren Surgut City Mall ile kavuşmuştur. Sadece Aura Surgut (65.000 m² BKA) ve Surgut City Mall (85.000 m² BKA) göz önüne alındığında, şehirde 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan 486 m² olarak hesaplanmaktadır. Bu büyüklük Rusya'nın pek çok şehrinde yer alan birim arzın üzerindedir ancak petrole dayalı endüstri ve yüksek gelir seviyesi göz önüne alındığında mevcut arz desteklenebilir niteliktedir.

Talep

Modern anlamda kaliteli AVM ile yeni tanışan şehirde, perakendecilerin ilgisi yüksektir. Yakın zamanda hizmete girmesine rağmen %90'ın üzerinde doluluğa ulaşan Aura Surgut bölgedeki müşteri talebinin yüksek olduğu bulgusunu desteklemektedir. Ayrıca St. Petersburg ve Moskova gibi rekabetin ve kiraların yüksek olduğu büyük şehirlerde faaliyet alanları daralan perakende zincirlerinin başka

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2013-31.03.2013

bölgelere yönelmesinin bir yansıması olarak, Surgut'ta yeni faaliyete giren bu iki AVM'nin kısa surede stabilize olması beklenmektedir.

Kiralar

Yeni açılan modern Aura Surgut ve Surgut City Mall dışındaki alışveriş merkezlerinde kiraların 250-1.700 ABD\$/m²/yıl aralığında olduğu bilinmektedir. Yeni açılan AVM'lerde 2014 yılına kadar önemli bir artış olması beklenmemektedir.

9. 2013 OCAK-MART DÖNEMİNDEKİ FAALİYETLER VE YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER

Rönesans Gayrimenkul, 29 Mart 2013'de Piazza Samsun Alışveriş Merkezi ve 15 Şubat 2013'de Mecidiyeköy Ofisi hizmete açmıştır. Böylece Şirketin kira geliri getiren gayrimenkul sayısı 15'ten 17'ye yükselmiştir. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirketin faaliyette olan gayrimenkulleri ve bu gayrimenkullerdeki doluluk oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Türü	Lokasyon	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²) ⁽¹⁾	Doluluk Oranı (31.03.2013 itibarıyla)
Optimum Ankara	AVM	Ankara, Türkiye	39.970	100%
Optimum İstanbul	AVM	İstanbul, Türkiye	39.196	96%
Optimum Adana	AVM	Adana, Türkiye	70.196	93%
Optimum İzmir	AVM	İzmir, Türkiye	59.427	93%
Piazza Samsun	AVM	Samsun, Türkiye	63.728	94%
Kozzy	AVM	İstanbul, Türkiye	14.520	100%
Şirehan	AVM	Gaziantep, Türkiye	11.910	99%
Mecidiyeköy	Ofis	İstanbul, Türkiye	14.043	60%
Sankopark	AVM	Gaziantep, Türkiye	53.886	93%
Malat yapark	AVM	Malatya, Türkiye	46.116	98%
Renaissance Centre	Ofis	St. Petersburg, Rusya	9.630	91%
Renaissance House	Ofis	St. Petersburg, Rusya	5.506	100%
Renaissance Plaza	Ofis	St. Petersburg, Rusya	28.047	93%
Renaissance Hall	Ofis	St. Petersburg, Rusya	8.718	100%
Renaissance Forum	Karma	St. Petersburg, Rusya	14.464	100%
Aura Novosibirsk	AVM	Novosibirsk, Rusya	60.184	99%
Aura Surgut	AVM	Surgut, Rusya	65.829	93%
Toplam			605.370	95%

(1) %100 sahiplik varsayımına göre

YILIN İÇİNDE TAMAMLANAN PROJELER

Samsun Alışveriş Merkezi ve Otel Projesi: Samsun'un Canik ilçesinde geliştirilen ve 63.728 m² kiralanabilir alana sahip AVM 29 Mart 2013 tarihinde hizmete açılmıştır. Proje kapsamında yapılmakta olan 162 odalı 5 yıldızlı otel Mayıs 2013'de tamamlanacaktır. Orta Karadeniz Bölgesi için bir buluşma noktası olacak olan AVM'de 1 hipermarket, 1 elektromarket ile seçkin markaların perakende mağazaları, 20'den fazla restoran ve fastfood ünitesi, 10 salonlu sinema, bowling salonu, çocuk ve eğlence merkezi ile 270 metrekarelik buz pisti ve 1.374 araçlık otopark alanı yer almaktadır Amstar Global Partners'la %50-%50 ortaklıkla geliştirilmiş olan Samsun AVM ve Otel projesi için 31.03.2013 tarihine kadar toplam 237 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır.

Mecidiyeköy Ofis Projesi: İstanbul Avrupa yakasının önemli iş merkezlerinden Mecidiyeköy'de 14.043 m² kiralanabilir alana sahip olan A sınıfı ofis projesi 15 Şubat 2013'de hizmete açılmıştır. Mecidiyeköy Ofis projesi için 31.03.2013 tarihine kadar arsa ve finansman maliyetleri dahil toplam 59,5 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır.

YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER

Devam Eden Yatırımlar:

Kahramanmaraş Alışveriş Merkezi Projesi: Kahramanmaraş şehir merkezinde 39.028,53 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan ve yaklaşık 52.000 m² brüt kiralanabilir alana sahip olması beklenen alışveriş merkezi projesidir. Proje için 2 Kasım 2011'de İş Bankası'ndan 55 milyon Euro'luk proje finansmanı kredisi sağlanmış ve 29 Aralık 2011'de de yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin inşaat çalışmalarına 2012 yılı Ocak ayı içerisinde başlanmış olup, AVM'nin 2013'ün ikinci çeyreğinde açılması planlanmaktadır. Proje için arsa maliyeti dahil toplam 72,4 milyon Euro'luk yatırım harcaması öngörülmektedir. Amstar Global Partners'la %50-%50 ortaklıkla geliştirilmekte olan Kahramanmaraş AVM projesi için 31.03.2013 tarihine kadar toplam 152,8 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Projenin 31.03.2013 tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %90'dır.

Şanlıurfa Alışveriş Merkezi Projesi: Şanlıurfa'nın Merkez ilçesinde 88.088,65 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan alışveriş merkezi projesidir. AVM'nin yaklaşık 45.000 m² kiralanabilir alana sahip olması öngörülmektedir. Projenin yapı ruhsatı 9 Temmuz 2012'de alınarak inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Arsa maliyeti dahil toplam 60,6 milyon Euro'luk yatırım harcaması öngörülen proje için 13 Eylül 2012'de Akbank'tan 43 milyon Euro'luk proje finansman kredisi sağlanmıştır. Amstar Global Partners'la %50-%50 ortaklıkla geliştirilmekte olan Şanlıurfa AVM projesi için 31.03.2013 tarihi itibarıyla 83,4 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Projedeki fiziki ilerleme oranı %24'e ulaşmıştır. Projenin 2013'ün dördüncü çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

Küçükyalı Okul ve Ofis Projesi: İstanbul ili Maltepe ilçesinde, Atik Valide Sultan Vakfı'ndan 22.06.2010 tarihinde 49 yıllığına kiralanmış olan 47.094 m² arsa üzerinde geliştirmekte olan ofis ve okul projesidir. Arsa alanı 2011 yılındaki geçirdiği imar uygulamasını müteakiben sonra 35.521 m² olmuştur. 23.925 m²'lik kısım üzerinde, yaklaşık 45.000 m² brüt kiralanabilir alana sahip olması planlanan bir ofis projesi, kalan 11.596 m²'lik arsa üzerinde yaklaşık 30.000 m² kapalı alana sahip olması planlanan bir okul projesi geliştirmektedir. Bu kapsamda, proje içinde yer alacak okul için Mart 2012'de Türk Eğitim Derneği (TED) ile sözleşme imzalanmıştır. 29.08.2012 tarihinde okul bloğu için, 14.09.2012 tarihinde ise ofis kısmının C bloğu için yapı ruhsatı alınarak inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Ofis kısmının A ve B blokları için yapı ruhsatının 2013 Nisan ayı içerisinde alınarak inşaatlarının başlaması ve projenin tamamının 2014'ün ikinci çeyreğinde tamamlanıp faaliyete geçmesi planlanmaktadır. Arsa maliyeti dahil toplam 67,9 milyon Euro'luk yatırım harcaması öngörülen proje için Ocak 2013'te Garanti Bankası'ndan 50 milyon Euro'luk proje finansman kredisi sağlanmıştır. Proje için 31.03.2013 tarihine kadar toplam 37 milyon TL yatırım harcaması yapılmış olup tamamlanma oranı %10'dur.

Küçükyalı AVM ve Otel Projesi: Şirket İstanbul ili Maltepe ilçesi Yenikariye mahallesi, 2575 Ada 2 numaralı parseldeki Atik Valide Sultan Vakfı mülkiyetindeki 100.252 m² arsayı 14.04.2010 tarihinde 49 yıllığına kiralamıştır. Proje için 31.03.2013 tarihine kadar toplam 45,1 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Proje alanının lokasyonu ve özellikleri, yakın çevresi ve bölgenin potansiyeli irdelenerek konu taşınmaz üzerinde, imar durumu ile uyumlu olarak geliştirilecek projenin konsept mimari projeleri üzerinde çalışılmaktadır. Projenin inşaatına 2013'ün üçüncü çeyreğinde başlanıp 2015'ün üçüncü çeyreğinde tamamlanıp faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

Rönesans Tower Ofis Projesi: İstanbul Anadolu Yakasının önemli merkezi iş alanlarından Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde 13.810 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan A sınıfı ofis projesidir. Proje için 31.10.2011 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup 2012'nin Nisan ayında inşaat çalışmalarına başlanmıştır. İnşaatın 2014'ün üçüncü çeyreğinde tamamlanarak faaliyete geçmesi planlanmaktadır. Bulunduğu bölgenin sembol binalarından biri olması beklenen Rönesans Tower'ın yaklaşık 40.000 m² kiralanabilir alana sahip olması planlanmaktadır. Arsa maliyeti dahil toplam 116,5 milyon Euro'luk yatırım harcaması öngörülen proje için Ocak 2013'te İş Bankası'ndan 70 milyon Euro'luk proje finansman kredisi sağlanmıştır. Proje için 31.03.2013 tarihine kadar toplam 78,9 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Projenin tamamlanma oranı %24'tür.

Renaissance Pravda Ofis Projesi: Rusya'nın St. Petersburg şehrinde, merkezi iş alanında geliştirilmekte olan ve 19.608,9 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen A sınıfı ofis projesidir. Projenin inşaatına 2011'in 2. çeyreğinde başlanmış olup, 2013'nin 2. çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. 31.03.2013 tarihi itibarıyla projedeki fiziki ilerleme oranı %99'a ulaşmıştır. Aynı tarih itibarıyla 134,9 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. Arsa maliyeti dahil toplam 85 milyon ABD\$ yatırımla gerçekleştirilmesi öngörülen Renaissance Pravda Ofis projesinin finansmanı için 21 Aralık 2011'de Ceska Exportni Banka, a.s. (Çek Export Bank) ile 50,4 milyon ABD\$'lık kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

Renaissance Premium Ofis Projesi: Rusya'nın St. Petersburg şehrinde, Moskovsky Bölgesinde geliştirilmekte olan ve 14.395 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen A sınıfı ofis projesidir. Toplam geliştirme maliyetinin, arsa dahil, 51 milyon ABD\$ olması beklenen projenin finansmanı için 14.02.2012 tarihinde Çek Export Bank'la 32.2 milyon ABD\$'lık kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat çalışmalarına 2012 yılının Şubat ayı içerisinde başlanmış olup, 31.03.2013 tarihi itibarıyla toplam 85.4 milyon TL tutarında yatırım harcaması yapılmıştır. Fiziksel ilerleme %86'ya ulaşmış olup, projenin 2013'ün ikinci çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

Aura Yaroslavl Alışveriş Merkezi Projesi: Rusya'nın Moskova'ya 250 km uzaklıktaki Yaroslavl şehrinde 32.528 m² arsa üzerinde geliştirilmekte olan Alışveriş ve Eğlence Merkezi projesidir. Proje, şehrin merkezinde yer alıp, mükemmel ulaşım ağına sahiptir. Projenin inşaatına Şubat 2012 tarihinde başlanmış olup, 2013 Aralık ayında tamamlanması planlanmaktadır. Arsa maliyeti dahil toplam 189 milyon ABD\$ yatırımla hayata geçirilmesi öngörülen projenin finansmanı için Temmuz 2012'de Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası EBRD'den 130 milyon ABD\$ tutarında proje finansmanı kredisi sağlanmıştır. 31.03.2013 itibarıyla yapılan yatırım harcaması tutarı 152,8 milyon TL'dir.

Ataşehir Ofis Projesi: İstanbul'un Ataşehir İlçesinde yer alan 20.044,31 m² arsa üzerindedir. Arsanın üzerinde ticari gayrimenkul projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Arsa maliyeti dahil, 94 milyon EUR yatırımla hayata geçirilmesi planlanan proje için 31.03.2013 tarihi itibarıyla arsa maliyeti dahil toplam 94,5 milyon TL tutarında yatırım harcaması yapılmıştır.

İzmir Turan Karma Proje: İzmir'in Bayraklı ilçesi, Turan mahallesinde yer alan taşınmaz, toplamda 38.393,29 m² yüzölçümüne sahip altı parselden oluşmaktadır. Arsa üzerinde karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Arsa maliyeti dahil, 172,9 milyon ABD\$ yatırımla hayata geçirilmesi planlanan proje için 31.03.2013 tarihi itibarıyla arsa maliyeti dahil toplam 118,3 milyon TL tutarında yatırım harcaması yapılmıştır.

Ümraniye Tepeüstü Karma Proje: İstanbul'un Ümraniye ilçesi, İnkılap mahallesinde yer alan taşınmaz, toplamda 23.431,42 m² yüzölçümüne sahip iki parselden oluşmaktadır. Arsanın üzerinde ticari gayrimenkul projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje için 31.03.2013 tarihi itibarıyla arsa maliyeti dahil toplam 84,7 milyon TL tutarında yatırım harcaması yapılmıştır.

Renaissance Business Park Ofis Projesi: Gayrimenkul, St. Petersburg Viborgsky Bölgesinde yer alan toplam 5.088 m² yüzölçümlü 2 adet parselden oluşmaktadır. Arsa üzerinde hâlihazırda kira geliri getiren bazı endüstriyel ve idari binalar bulunmaktadır. Arsa üzerinde ofis projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje için 31.03.2013 tarihi itibarıyla arsa maliyeti dahil toplam 5,9 milyon TL tutarında yatırım harcaması yapılmıştır.

Renaissance Crystal Ofis Projesi: Gayrimenkul 2.444 m²'lik bir arsadan oluşmaktadır. Arsa üzerinde ofis projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje için 31.03.2013 tarihi itibarıyla arsa maliyeti dahil toplam 0,2 milyon TL tutarında yatırım harcaması yapılmıştır.

Renaissance Fontanka Ofis Projesi: Gayrimenkul, Rusya'nın St. Petersburg şehrinde yer alan 1.489 m² yüzölçümlü arsadan oluşmaktadır. Arsa üzerinde hali hazırda toplam 910,8 m² alana sahip 3 bina bulunmaktadır. Arsa üzerinde ofis projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje için 31.03.2013 tarihi itibarıyla arsa maliyeti dahil toplam 2,6 milyon TL tutarında yatırım harcaması yapılmıştır.

Rönesans Gayrimenkul Samsun AVM ve Otel projesinin Otel ve Küçükyalı Ofis ve Okul projesinin Okul kısmı için yatırım teşviğinden faydalanmaktadır.

Yeni Proje Ortaklıkları:

İzmir Konak Karma Projesi: 27.03.2012 tarihli Özel Durum Açıklamamızla kamuya duyurulan ortaklığın tesisi için gerekli izinler alınmış olup, yine aynı tarihli Özel Durum Açıklamamızda bahsi geçen Hissedarlık Sözleşmesi'nde öngörülen kısmi bölünmeye ilişkin Genel Kurul toplantıları Tekfen Gayrimenkul Yatırım A.Ş ve Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş tarafından yapılmış olup, Genel Kurul toplantısına ilişkin evrak tescil edilmiştir. Arsa maliyeti dahil, 119,9 milyon ABD\$ yatırımla hayata geçirilmesi planlanan proje için 31.03.2013 tarihi itibarıyla arsa maliyeti dahil toplam 71,3 milyon TL tutarında yatırım harcaması yapılmıştır.

GAYRİMENKUL EKSPERTİZ DEĞERLERİ

Şirket portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2012 ve 31.03.2013 tarihli gerçeğe uygun değerleri (KDV hariç) aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Portföyde bulunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, yılda iki defa olmak üzere, yılsonu ve yıl ortasında, bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından, diğer dönemlerde (1. ve 3. çeyrekte) "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesine" ilişkin Uluslararası Muhasebe Standardı 40'da yer alan 32. paragraf referans alınarak Şirket tarafından yapılan değerlemelere göre belirlenmektedir.

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

Gayrimenkul Değerlemeleri¹ (Bin TL, KDV Hariç)					
	Gayrimenkul	31.12.2012 tarihi itibarıyla	Değerlemeyi yapan Kuruluş	31.03.2013 tarihi itibarıyla	Değerlemeyi yapan Kuruluş
1	Optimum Ankara	325.300	TSKB	330.015	RGY
2	Optimum İstanbul	490.847	TSKB	484.233	RGY
3	Sankopark	208.055	TSKB	205.153	RGY
4	Malat yapark	227.292	TSKB	225.188	RGY
5	Kozzy	90.517	TSKB	90.413	RGY
6	Şirehan	6.303	TSKB	6.562	RGY
7	Optimum Adana	459.287	TSKB	452.881	RGY
8	Optimum İzmir	499.172	TSKB	517.161	RGY
9	Küçükyalı Ofis	45.741	TSKB	48.813	RGY
10	Küçükyalı AVM ve Otel	266.231	TSKB	270.545	RGY
11	Rönesans Tower	182.374	TSKB	210.069	RGY
12	Mecidiyeköy Ofis	61.121	TSKB	63.283	RGY
13	Samsun AVM ve Otel	307.767	TSKB	323.858	RGY
14	Kahramanmaraş AVM	172.121	TSKB	190.938	RGY
15	Şanlıurfa AVM	121.218	TSKB	132.896	RGY
16	Ataşehir	129.809	TSKB	131.710	RGY
17	Silivri Arsası	20.817	TSKB	20.817	RGY
18	Mamak Arsası	37.044	TSKB	37.044	RGY

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2013-31.03.2013

19	Konak Arsası ²	49.011	TSKB	116.100	RGY
20	İzmit Arsası	8.740	TSKB	8.740	RGY
21	Antalya Arsası	14.546	TSKB	14.546	RGY
22	Bayraklı Arsası ²	113.001	TSKB	115.086	RGY
23	Ümraniye Arsası	82.517	TSKB	82.517	RGY
24	Renaissance Plaza	213.022	Colliers International	216.398	RGY
25	Renaissance House	38.326	Colliers International	38.887	RGY
26	Renaissance Centre	45.100	Colliers International	45.760	RGY
27	Renaissance Hall	55.974	Colliers International	56.793	RGY
28	Renaissance Forum ³	167.564	Colliers International	170.397	RGY
29	Renaissance Premium	60.608	Colliers International	73.813	RGY
30	Renaissance Pravda	124.782	Colliers International	141.300	RGY
31	Aura Novosibirsk	454.607	Jones Long Lasalle	448.267	RGY
32	Aura Surgut	416.251	Colliers International	410.445	RGY
33	Aura Yaroslavl	136.725	Colliers International	191.249	RGY
34	Renaissance Crystal	6.239	Colliers International	6.336	RGY
35	Renaissance Business Park	12.122	Colliers International	12.396	RGY
36	Vvedenski Arsası (Renaissance Fontanka)	7.309	Colliers International	7.416	RGY
Toplam		5.657.458		5.898.025	

10. İLGİLİ ARA DÖNEM İÇİNDEKİ DİĞER ÖNEMLİ GELİŞMELER

- Şirket'in bağlı ortaklıklarından %99,99 hissesine sahip olduğu Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin gerçekleştireceği Rönesans Tower projesi için 14 Ocak 2013 tarihinde, İş Bankası ile 70 milyon Euro tutarında proje finansmanı anlaşması imzalanmıştır.
- 27.03.2012 tarihli Özel Durum Açıklamasıyla kamuya duyurulan ortaklığın tesisi için gerekli izinler alınmış olup, yine aynı tarihli Özel Durum Açıklamasında bahsi geçen Hissedarlık Sözleşmesi'nde öngörülen kısmi bölünmeye ilişkin Genel Kurul toplantıları Tekfen Gayrimenkul Yatırım A.Ş ve Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş tarafından yapılmıştır.
- Şirket'in bağlı ortaklıklarından %99,97 hissesine sahip olduğu Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin gerçekleştireceği Küçükyalı Ofis ve Okul projesi için 28 Ocak 2013 tarihinde, Garanti Bankası ile 50 milyon Euro tutarında proje finansmanı anlaşması imzalanmıştır.
- Şirket'in bağlı ortaklıklarından %100 hissesine sahip olduğu Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketine ait Optimum İzmir projesinin Garanti Bankası'ndan temin edilmiş olan mevcut proje finansmanı kredisine ilave olarak refinansman amacıyla 50 milyon Euro tutarında ilave kredi kullanılması için Garanti Bankası ile finansman anlaşması imzalanmıştır.
- Türkiye Tarım Kredi Kooperatifleri İzmir Bölge Birliği tarafından 20.02.2013 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 Şirket'in bağlı ortaklıklarından %100 hissesine sahip olduğu Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. 38.000.000 TL bedelle kazandığı 26.02.2013 tarihinde kesinleşmiştir.
- 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 04.03.2013 tarihinde hisse devir sözleşmesi imzalanmıştır. Hisse devir işlemi Hisse Devir Sözleşmesi'nde öngörülen önşartların taraflarca yerine getirilmesi ve yasal onayların alınmasının ardından tamamlanacaktır.
- 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 bağlı ortaklıklarından %50 hissesine sahip olduğu 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.

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

Oran	Hesaplama Yöntemi	31.03.2013	31.12.2012
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,59	1,40
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç)/ Toplam Aktifler	48%	46%
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç)/Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	55%	45%
Net Finansal Borç/FAVÖK Oranı ⁶	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç-Nakit ve Nakit Benzeri değerler ¹)/(Faiz, vergi ve Amortisman Öncesi Kar)	62,5	51,9
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	83%	80%
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı ²	Brüt Kar / Toplam Satışlar	67%	62%
Brüt Kar Marjı ³	Brüt Kar / Toplam Satışlar	76%	73%
Faaliyet Kar Marjı ⁴	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	53%	47%
Net Kar Marjı ⁵	Net Kar / Satışlar	-14%	175%

¹Bankalardaki bloke mevduat dahil

²Tüm faaliyetlerden elde edilen toplam brüt kar marjı

³Gayrimenkul kiralama faaliyetlerinden elde edilen brüt kar marjı

⁴Diğer faaliyet gelirleri ve giderlerini içermemektedir.

⁵Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişimleri içermektedir.

⁶FAVÖK rakamı hesaplanırken oransal yıllık gelir tahmini yapılmıştır.

12. 2012 YILI GENEL KURUL BİLGİLERİ

Şirketin 2012 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısı 19.03.2013 tarihinde saat: 14:45'de Refik Belendir Sok. No: 110/3 Yukarı Ayrancı/ANKARA adresinde yapılmıştır. Toplantıda:

- 2012 yılı karından kar payı dağıtılmamasına
- 2012 yılı için Yönetim Kurulu üyelerinden James Stuart Cunliffe'e aylık net 6.250 ABD\$, Erhan Naci İşözen'e aylık 5.000 ABD\$ huzur hakkı ödenmesine, geri kalan Yönetim Kurulu üyeleri ile denetçilere herhangi bir ödeme yapılmamasına,

- Şirketimizin 2013 yılı mali tablolarının bağımsız denetimi konusunda DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited) görevlendirilmesine ve denetim şirketine üzerine anlaşılacak bir ücret ödenmesine,

oybirliğiyle karar verilmiştir

2012 yılı Olağan Genel Kurul toplantısına ilişkin Toplantı Gündemi, Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirketin "www.rgy.com.tr" adresindeki internet sitesinde yayınlanmaktadır.

13. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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

14. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

15. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLAR

01.01.2013 – 31.03.2013 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere 579 TL tutarında bağış yapılmıştır.

16. PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketin toplam çalışan sayısı 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 569'dur. Personele yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.

17. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

18. İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

Finansman Kaynakları:

Şirketin temel finansman kaynakları, banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul kira gelirlerinden ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıklarından oluşmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.268 milyon TL olup, ağırlıklı olarak uzun vadeli proje finansmanı kredilerinden oluşmaktadır. Aynı tarih itibarıyla Şirketin net finansal borcu ise 1.037 milyon TL'dir.

Risk Yönetim Politikası:

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

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

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

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

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

19. İLGİLİ ARA DÖNEM SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- Şirket tarafından 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin 750.000,00 TL tutarındaki 14. Kupon ödemesi 5 Nisan 2013 tarihinde yapılmıştır.
- İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Yenikariye Mahallesi, 121 ada, 8 ve 9 nolu parsellerde geliştirilecek olan Küçükkyalı Ofis ve Okul projesinin 8 nolu parseldeki A-B bloğu için 15 Nisan 2013 tarihinde "Yapı Ruhsatı" alınmıştır.
- Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz edilen 100.000.000 TL nominal değerli tahvilin 25.07.2013 tarihinde ödeyeceği 8. Kupon Ödeme Dönemine İlişkin Faiz Oranı 24 Nisan 2013 tarihinde %2,07 olarak kesinleştirilmiştir.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2013-31.03.2013

- Şirket tarafından 25-26 Temmuz 2011 tarihlerinde halka arz yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin 2.179.999,57 TL tutarındaki 7. Kupon ödemesi 25 Nisan 2013 tarihinde yapılmıştır.
- Şirketin, dolaylı (50%) hakimi olduğu Ren Holding B.V. nezdinde sahip olduğu hisselerinin tamamını RosEuroDevelopment Holding Corporation şirketine devrine ilişkin olarak 30 Nisan 2013 tarihinde hisse devir sözleşmesi imzalanmıştır. Hisse devir işlemi Hisse Devir Sözleşmesi'nde öngörülen önşartların taraflarca yerine getirilmesi ve yasal onayların alınmasının ardından tamamlanacaktır.
- 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 16.,17. ve 18. Kupon Ödeme Dönemine İlişkin Faiz Oranı 3 Mayıs 2013 tarihinde her bir kupon için %0,70 olarak kesinleştirilmiştir.
- Şirket tarafından 25 Ocak ve 30 Ocak 2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin 749.999,99 TL tutarındaki 15. Kupon ödemesi 6 Mayıs 2013 tarihinde yapılmıştır.
- Şirketin bağlı ortaklığı Nispetiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., Bursa ili, Nilüfer ilçesi ve Ertuğrul mahallesinde bulunan 25.010,62 m² alana sahip fabrika binası ve müştemilatı ve ilave bir adet fabrika binası ve müştemilatı niteliğinde arsayı 24.150.000 USD peşin bedelle satın almış olup, tapu devir işlemleri 09 Mayıs 2013 tarihinde gerçekleşmiştir.
- Şirket'in bağlı ortaklığı bulunduğu Rönesans Holding A.Ş., bünyesinde bulunan Şirket'e ait iştirak hisselerini kısmı bölünme yoluyla, %100 maliki bulunduğu Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.'ye 13 Mayıs 2013 tarihinde devretmiştir.