



RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

2015 FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") uyarınca yıllık faaliyet raporunun konsolide finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in Grup'un 31 Aralık 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin konsolide finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

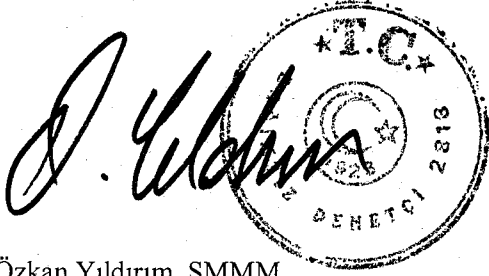
Görüş

Görüşümüze göre Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen konsolide finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemlilikte bir hususa rastlanmamıştır.

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



Özkan Yıldırım, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2016

İÇİNDEKİLER

I. GENEL BİLGİLER	5
A) Raporun ilgili olduğu hesap dönemi :	5
B) Şirket bilgileri;	5
C) Şirketin organizasyon, sermaye ve ortaklık yapıları ile bunlara ilişkin hesap dönemi içerisindeki değişiklikler,	5
a) Organizasyon yapısı:	5
b) Sermaye ve Ortaklık yapısı:	6
Ç) Varsa imtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin açıklamalar,	6
D) Yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler,	6
a) Yönetim organı,	6
b) Üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler,	6
E) Varsa; şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler.	7
II. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	7
A) Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları,	7
B) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler.	7
III. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	8
IV. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	8
A) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler	8-10
B) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü,	10
C) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler,	11
Ç) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,	11
D) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar,	11
E) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,	11
F) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar,	12

G) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler, 12

Ğ) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler, 12

H) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler, 12

I) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler, 13

İ) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; (I) bendinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği. 14

V. FİNANSAL DURUM 14

A) Finansal duruma vefa faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu, 14

B) Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler, 15-19

C) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri, 19

Ç) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler, 19

D) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri. 19-20

VI. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ 20

A) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler, 20

B) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler, 20

C) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler. 21

VII. DİĞER HUSUSLAR

21

A) Faaliyet yılının sona ermesinden faaliyet raporunun düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede gerçekleşen hususlar,

21

B) İlişkili Taraf Açıklamaları,

22-23

I. Genel Bilgiler

A) Raporun ilgili olduğu hesap dönemi :

01.01.2015 - 31.12.2015

B) Şirket bilgileri;

Ticaret unvanı : Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Ticaret sicili numarası : 222720

Kuruluş Tarihi : 02/06/2006

Merkez Adres ve İletişim : Portakal Çiçeği Sokak, No:33, Yukarı Ayrancı / Çankaya / Ankara

Şube Adres ve İletişim : Küçükbakkalköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi No:1 34750

Ataşehir/İstanbul/

Şirket İnternet Sitesinin Adresi : www.rgy.com.tr

C) Şirketin organizasyon, sermaye ve ortaklık yapıları ile bunlara ilişkin hesap dönemi içerisindeki değişiklikler,

a) **Organizasyon yapısı:**

Genel Kurul:

Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.

Kamil Yanıkömeroğlu

Murat Özgümüş

Euro EFES S.a.r.l

Yönetim Kurulu:

09.12.2014 tescil tarihinden itibaren;

Yönetim Kurulu Başkanı:	Kamil Yanıkömeroğlu
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcıları:	Murat Özgümüş
Yönetim Kurulu Üyesi:	Zafer Akcasu
Yönetim Kurulu Üyesi:	İpek Ilıcak Kayaalp
Yönetim Kurulu Üyesi:	Hasan Şimşek
Yönetim Kurulu Üyesi:	Emre Baki
Yönetim Kurulu Üyesi:	Özgür Canbaş
Yönetim Kurulu Üyesi:	Christopher David Morrish
Yönetim Kurulu Üyesi:	Soong Hee Sang

21.04.2015 tescil tarihinden itibaren;

Yönetim Kurulu Başkanı:	Kamil Yanıkömeroğlu
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcıları:	Murat Özgümüş
Yönetim Kurulu Üyesi:	Zafer Akcasu
Yönetim Kurulu Üyesi:	İpek Ilıcak Kayaalp
Yönetim Kurulu Üyesi:	Hasan Şimşek
Yönetim Kurulu Üyesi:	Kerem Günaydın
Yönetim Kurulu Üyesi:	Özgür Canbaş
Yönetim Kurulu Üyesi:	Christopher David Morrish
Yönetim Kurulu Üyesi:	Soong Hee Sang

Yetkileri

Yönetim Kurulu Üyeleri yetkileri Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Esas Sözleşme ile belirlenmiştir

Görev süreleri:

09.12.2014 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Yönetim Kurulu Üyelerinin görev süreleri 3 (üç) yıldır.

Denetçi:

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

b) Sermaye ve Ortaklık yapısı:

Ortaklar	%	31 Aralık 2015	%	31 Aralık 2014
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş	%74,2	225.477	%85,2	225.477
Euro EFES S.a.r.l	%21,4	65.117	%9,8	26.047
Murat Özgümüş	%2,0	5.965	%2,3	5.965
Kamil Yanıkömeroğlu	%2,4	7.158	%2,7	7.158
Nominal ve ödenmiş sermaye TL	100%	303.717	100%	264.647

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

Ç) Varsa imtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin açıklamalar,

İmtiyazlı pay bulunmamaktadır.

D) Yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler,

a) Yönetim organı,

I. C. a maddesinde yer verilmiştir.

b) Üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler,

Rönesans Gayrimenkul Grup'unun 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 379'dur.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirketimiz üst düzey yönetici kadrosu ve görevleri şöyledir.

Adı Soyadı	Görevi
Hasan Şimşek	Genel Müdür
Kerem Günaydın	Genel Müdür Yardımcısı
Salim Can Kirişçi	Genel Müdür Yardımcısı
Sercan Yüksel	Finans Direktörü

- E) Varsa; şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler.

Bulunmamaktadır.

II. Yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar

- A) Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları,

Şirketimiz "Üst Düzey Yönetici"lerine ve "Yönetim Kurulu Üyeleri"ne verilecek ücretin seviyesi belirlenirken Şirketin faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen üretim ve satış faaliyetleri, faaliyet noktalarının yaygınlığı, yurtdışı faaliyetleri, sahip olunan iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmakta; bilimsel çalışmalar, araştırmalar ve incelemeler sonucu oluşan, Dünya'da ve Türkiye'de birçok firma tarafından denenmiş ve geliştirilmiş uygulamalar dikkate alınmaktadır.

Bu kapsamda, Üst düzey yönetici ücretleri, Şirketin faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilmektedir. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanmaktadır.

Ayrıca Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri tespit edilirken, yönetim kurulu üyesinin karar verme sürecinde aldığı sorumluluk, sahip olması gereken bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sarf ettiği zaman unsurları dikkate alınmakta ve ayrıca sektörde yer alan benzer şirketlerin yönetim kurulu üye ücret seviyeleri ile karşılaştırmalar yapılmaktadır.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 3.261 milyon TL'dir.

Şirketin personel (yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticileri dışındaki) giderleri 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 41.3 milyon TL'dir

- B) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler.

Üst düzey yöneticilerin ve yönetim kurulu üyelerinin görevleri gereği yapacakları seyahatlerde, yolculuk ve konaklama masrafları karşılanmakta; bunun dışında ödenek verilmemekte, ayni ve nakdi imkan, sigorta veya benzeri bir teminat sağlanmamaktadır.

III. Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları

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

IV. Şirket faaliyetleri ve faaliyetlere ilişkin önemli gelişmeler

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (RGY), Rönesans Grubu'nun ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketidir. Şirket, Grubun 23 yılı aşkın inşaat deneyimini 15 yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek toplam kiralanabilir alan bazında Türkiye'nin önde gelen ticari gayrimenkul oyuncularından biri haline gelmiştir.

Rönesans Gayrimenkul'ün mevcut portföyünde, hali hazırda faaliyette olan 11 gayrimenkul, geliştirme sürecinin muhtelif safhalarında bulunan 7 ticari gayrimenkul projesi ve ileride geliştirmeye müsait 6 arsa olmak üzere toplam 24 gayrimenkul bulunmaktadır.

A) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

1) YIL İÇİNDE TAMAMLANAN PROJELER

a) Allianz Tower

Şirket İstanbul ili Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 222 Pafta, 2866 Ada, 2 no'lu parselde 13.810 m2 arsa üzerinde, yaklaşık 44.900 m2 brüt kiralanabilir alana sahip ofis projesini 2015 yılındatamamlamıştır. İlgili ofis, 15 Nisan 2015 tarihinde Allianz SPA'ye satılmıştır.

b) Küçükyalı Ofis

Şirket, İstanbul ili Maltepe ilçesinde Atik Valide Sultan Vakfı mülkiyetindeki 22/3 Pafta, 121 no'lu ada, 7-8-9-10 no'lu parselde 47.094 m2 arsayı 22.06.2010 tarihinde 49 yıllığına kiralamıştır. 2011 yılında imar uygulaması geçirdikten sonra arsa alanı 35.521 m2 olmuştur. Arsanın 11.596 m2'lik kısmında TED Rönesans Koleji binası bulunmaktadır. Geriye kalan 23.925 m2'lik kısım üzerinde, yaklaşık 51.764 m2 brüt kiralanabilir alana sahip, üç bloktan oluşan ofis binası inşaatı tamamlanmış ve Ocak 2015 itibari ile işletmeye geçmiştir. Ofisin, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre değeri 267,3 milyon TL'dir.

2) DEVAM EDEN PROJELERDEKİ GELİŞMELER

a) Ataşehir Ofis

Şirket İstanbul ili Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 243-249 pafta, 1864 ada, 4 No'lu parseldeki 20.044 m2 arsa üzerinde yaklaşık 45.000 m2 brüt kiralanabilir alana sahip ofis projesi geliştirmeyi planlamaktadır. Proje, Acıbadem Grubu ile %50-%50 ortaklıkla geliştirilecektir. Arsanın, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre değeri 276,9 milyon TL'dir.

b) *Küçükyalı AVM&Otel*

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. Arsa üzerinde Hilltown AVM ve Otel projesi geliştirilmektedir. Projenin, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2015 tarihli değerleme raporuna göre değeri 609,7 milyon TL'dir.

c) *Konak Karma Proje*

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirketin mülkiyetinde, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde toplam alanları 57.867 m2 olan 8 adet arsa bulunmaktadır. Tekfen Grubu ile İzmir, Konak ilçesinde her iki gruba ait olan arsalar üzerinde karma kullanım amaçlı bir gayrimenkul projesi gerçekleştirmek üzere, şirket bünyesinde müşterek yönetime tabi bir ortaklık tesisi amacıyla 27.03.2012 tarihinde "Hissedarlık Sözleşmesi" imzalamış ve 16 Ocak 2013'te Tekfen Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile ortaklık tesis edilmiştir. Arsaların, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2015 tarihli değerleme raporuna göre değeri 264,1 milyon TL'dir.

d) *Turan Karma Proje*

Şirket, 13.04.2012 tarihinde Ortadoğu Otomotiv Ticaret A.Ş.'den İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Turan Mahallesinde kain tapunun 314 pafta 2723 ada 35, 42, 43 parsel, 2060 ada 5 parsel, 2059 ada 4, 6 parsel No'sunda kayıtlı toplam 38.393 m2 yüzölçümlü 6 adet satın almıştır. İlgili parseller için parselasyon planı hazırlatılarak yeni tapular alınmıştır ve buna bağlı olarak yeni ada parsel numaraları 40042 ada 1 parsel , 40035 ada 4,6 parsel olmuştur. Buna ek olarak, 2014 yılı içerisinde 2059 ada 9 parsel alınmıştır. Yapılan düzenlemenin ve yeni alınan arsanın eklenmesinden sonra kayıtlı alan 23.892 m2 olmuştur. Projenin, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2015 tarihli değerleme raporuna göre değeri 221,5 milyon TL'dir.

Şirket 11 Haziran 2015 tarihinde yatırımcı şirketin (Nakkaştepe Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Yönetim ve Tic. A.Ş.) diğer %50 hissesinin alımını gerçekleştirmiştir.

e) *Maltepe Karma Proje*

Şirket, İstanbul ili Maltepe ilçesi Cevizli mahallesinde 2588 ada 25,27,29,31,33 nolu parseller, 2543 ada 10, 18, 36, 37, 39 nolu parseller ve 496 ada 3 nolu parselde yer alan toplam 41.752 m2 alana sahip İller Bankası mülkiyetinde olan arsa üzerinde Gelir Paylaşımı yöntemiyle konut, ofis ve AVM projesi gerçekleştirecektir. Proje dahilinde toplam ofis, konut ve AVM alanının 256.332 m2 olması planlanmaktadır. AVM' nin, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2015 tarihli değerleme raporuna göre değeri 331,7 milyon TL'dir.

f) *Bursa AVM*

Şirket, Bursa ili Nilüfer ilçesi Ertuğrul mahallesinde 3548 ada 5 nolu parselde yer alan 25.010,62 m2 alana sahip arsa üzerinde AVM projesi geliştirmeyi planlamaktadır. Proje dahilinde AVM alanının 60.025 m2 olması planlanmaktadır. Arsanın, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2015 tarihli değerleme raporuna göre değeri 72,3 milyon TL'dir.

g) *Karşıyaka AVM (Yeni alım)*

Şirket, İzmir ili Karşıyaka ilçesi Şemikler mahallesinde 26024 ada 1 nolu parselde yer alan 87.815 m2 alana sahip arsa üzerinde AVM projesi geliştirmeyi planlamaktadır. Proje dahilinde AVM alanının 62.895 m2 olması planlanmaktadır. Arsanın, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre değeri 254,7 milyon TL'dir.

Şirket, Şubat 2015'te arsayı satın almıştır.

h) *İzmir Optimum AVM Genişleme*

Şirket, İzmir ili, Gaziemir ilçesi, Sakarya mahallesi, 19M.2.d pafta, 1482 ada, 47 parsel no'lu "Arsa" nitelikli 1.042,65 m² yüzölçümüne sahip, arsa üzerinden AVM genişletme projesi planlamaktadır.

3) **YENİ ALIMLAR**

a) *Ayazağa Arsa*

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, K. Ayazağa Mahallesi, 10635 ada, 2 no'lu ve 10634 ada, 3 no'lu parsellerdir. Arsanın, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre değeri 29,8 milyon TL'dir.

Şirket, Mart 2015 tarihinde arsayı satın almıştır.

B) *Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü,*

Rönesans Gayrimenkul, Rönesans Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığıdır. İç denetim faaliyetleri Holding bünyesindeki "İç Denetim Birimi" tarafından gerçekleştirilmektedir. Şirket ayrıca DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

C) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler,

Bağlı Ortaklık Ünvanı	Etkin sahiplik Oranı (%)	Oy Kullanma Hakkı (%)
AÇİM ÇİMENTO SAN. A.Ş.	50,00	50,00
AKATLAR GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. A.Ş.	100,00	100,00
AKARETLER GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. A.Ş.	100,00	100,00
ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YAT. İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. A.Ş.	100,00	100,00
BAHARİYE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	100,00	100,00
BALMUMCU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	100,00	100,00
BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	100,00	50,00
ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	50,00	50,00
FERİKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	50,00	50,00
FLORYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	50,00	50,00
GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	50,00	50,00
KABATAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	100,00	100,00
KANDİLLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI YÖNETİM İNŞ. VE TİC. A.Ş.	50,00	50,00
KAVACIK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	100,00	100,00
KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	50,00	50,00
KURTKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	50,00	50,00
KUZGUNCUK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. A.Ş.	100,00	100,00
MECİDİYEKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	100,00	100,00
MEL 4 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.	50,00	50,00
MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.	50,00	50,00
MEL 2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.	50,00	50,00
NAKKAŞTEPE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI. İNŞ. YÖN. VE TİC. A.Ş.	100,00	100,00
NİSBETİYE GAYRİMENKUL YAT. İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. A.Ş.	100,00	100,00
PENDİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	100,00	100,00
SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. A.Ş.	100,00	100,00
SANCAKTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. A.Ş.	100,00	100,00
TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	100,00	100,00
SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. A.Ş. - RÖNESANS GAYRİMENKUL A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	100,00	100,00
RÖNESANS YÖNETİM A.Ş.	100,00	100,00
ZEUGMA ALIŞVERİŞ MERKEZİ A.Ş.	49,00	49,00

Ç) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,

Şirketin iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

D) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar,

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. , 2015 yılında Kamusal Denetim'den geçmemiştir.

E) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar,

Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

- F) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler,

Genel kurul kararları yerine getirilmiştir ve hedeflere ulaşılmıştır.

- G) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler,

- a) 25 Şubat 2015 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Ana sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı madde 7. konusunda tadil yapılmıştır. Şirketin sermayesinin 264.646.755 TL'den 303.716.888,00 TL'ye artırımı olmuştur. Söz konusu Genel Kurul Kararı 25 Şubat 2015 tarihinde tescil edilerek 02 Mart 2015 tarih ve 8759 sayılı Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanmıştır.
- b) 30 Aralık 2015 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda, 2015 yılı ilk 9 aylık hesap dönemine ilişkin ara dönem finansal tablolarına göre elde edilen kardan, şirket ortaklarına, 43.070.400,00 TL tutarında kar payınınavans olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Söz konusu Genel Kurul Kararı Ankara Ticaret Odasındaki dosyasına bilgi olarak sunulmuştur.

- Ğ) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek nitelikteki bir dava veya icra takibi bulunmamaktadır. İşbu raporda önemli davalardan ve icra takiplerinden anlaşılan, değeri Şirketin aktifinin %10'unu geçen davalardır. Bunun dışında şirketin mutad faaliyet alanıyla ilgili dava ve icra takipleri olabilmektedir.

- H) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler,

Şirket ilgili hesap döneminde Etimesgut Belediyesi'ne "Engelliler için Yaşam Merkezi" projesi inşaatı için 1 milyon TL tutarında bağış ve yardımda bulunmuştur.

I) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketi yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler,

Rönesans Gayrimenkul grup şirketlerinin kredi ve teminat mektupları için kefalet ve ipotek vermiş durumdadır.

Grup tarafından verilen TRI'ler

31 Aralık 2015

	ABD Doları bin TL karşılığı	Avro bin TL karşılığı	Bin TL	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	85.298	57.610	142.908
- İpotekler	-	55.111	750	55.861
- Verilen teminat mektupları	-	30.187	56.860	87.047
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	813.722	549.233	1.304	1.364.259
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	813.722	549.233	1.304	1.364.259
- İpotekler	145.380	-	-	145.380
- Kefalet ve garantiler	668.342	549.233	1.304	1.218.879
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-	-
Toplam	813.722	634.531	58.914	1.507.167

- i) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; (i) bendinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği.

Rapora konu işlemlerle ilgili olarak 2015 faaliyet yılında şirket nezdinde oluşan ve telafisi gereken herhangi bir zarar bulunmamaktadır. Hakim Şirketin veya şirketler topluluğu hakimi Rönesans Holding A.Ş.'nin elde ettiği menfaatlerin veya zararların denkleştirilmesi gereken bir durum gerçekleşmemiştir.

V. Finansal Durum

- A) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu,

2015 mali yılı içerisinde gerçekleşen gelişmeler stratejik hedeflere uygun şekilde gerçekleşmiştir.

- B) Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler,

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla şirket bilanço ve gelir tablosu şu şekildedir.

	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2015	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2014
VARLIKLAR		
Cari / Dönen Varlıklar	789.028	972.272
Nakit ve nakit benzerleri	633.978	365.700
Finansal yatırımlar	-	21
Ticari alacaklar	16.476	11.878
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	13.240	9.326
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3.236	2.552
Diğer alacaklar	21.717	17.804
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	21.683	17.704
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	34	100
Türev araçlar	23	-
Stoklar	68.503	24.421
Peşin ödenmiş giderler	38.724	3.429
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	2.954	5.635
Diğer dönen varlıklar	6.653	5.749
Satış amaçlı sınıflandırılan elde tutulan duran varlıklar	-	537.635
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	3.953.554	2.825.939
Diğer alacaklar	79.377	122.347
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	79.199	122.187
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	178	160
Türev araçlar	-	63
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	1.580.154	1.343.599
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.118.050	1.264.090
Maddi duran varlıklar	4.929	2.198
Maddi olmayan duran varlıklar	2.488	2.358
- Şerefiye	2.193	2.193
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	295	165
Peşin ödenmiş giderler	56.044	55.422
Ertelenen vergi varlıkları	979	1.012
Diğer duran varlıklar	111.533	34.850
TOPLAM VARLIKLAR	4.742.582	3.798.211

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 2015 Yılı Faaliyet Raporudur

	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2015	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	146.101	494.874
Kısa vadeli finansal borçlar	-	20.000
Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısmı	53.220	186.619
Ticari borçlar	38.516	26.632
- İlişkili taraflara ticari borçlar	33.256	24.160
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.260	2.472
Diğer borçlar	45.703	19.849
- İlişkili taraflara diğer borçlar	41.951	16.052
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	3.752	3.797
Türev araçlar	956	-
Ertelenmiş gelirler	737	30
Dönem karı vergi yükümlülüğü	109	259
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	2.397	2.365
Kısa vadeli karşılıklar	551	388
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	551	388
Cari dönem vergisiyle ilgili borçlar	3.912	2.759
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklara ilişkin yükümlülükler	-	235.973
Uzun Vadeli Yükümlülükler	809.228	398.100
Uzun vadeli finansal borçlar	531.716	179.049
Diğer borçlar	61.113	51.576
- İlişkili taraflara diğer borçlar	30.629	18.335
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	30.484	33.241
Türev araçlar	1.234	2.105
Ertelenmiş gelirler	-	506
Uzun vadeli karşılıklar	1.272	513
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	1.272	513
Ertelenen vergi yükümlülüğü	213.893	164.351
ÖZKAYNAKLAR	3.787.253	2.905.237
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	3.787.253	2.905.237
Ödenmiş sermaye	303.717	264.647
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(411)	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(411)	-
Hisse senedi ihraç primleri	630.844	252.623
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	28.004	26.358
Geçmiş yıllar karları	2.316.893	2.111.901
Net dönem karı	508.206	249.708
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.742.582	3.798.211

	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2015</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2014</i>
- Satış gelirleri	87.558	70.938
- Satışların maliyeti (-)	(50.608)	(40.954)
BRÜT KAR	36.950	29.984
- Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(766)	(1.184)
- Genel yönetim giderleri (-)	(19.330)	(14.650)
- Esas faaliyetlerden diğer gelirler	293.776	77.785
- Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(14.801)	(17.738)
ESAS FAALİYET KARI	295.829	74.197
- Yatırım faaliyetlerinden gelirler	4	30.387
- Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(2.643)	-
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	313.804	213.788
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	606.994	318.372
- Finansman giderleri (-)	(40.842)	(58.566)
VERGİ ÖNCESİ KAR	566.152	259.806
Vergi gideri/ geliri	(57.946)	(10.098)
- Dönem vergi gideri	(30.994)	(595)
- Ertelenmiş vergi gideri/ geliri	(26.952)	(9.503)
DÖNEM KARI	508.206	249.708
Dönem Karının Dağılımı		
Ana ortaklık payları	508.206	249.708
	508.206	249.708
Pay Başına Kazanç	1,71	1,18

	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2015</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2014</i>
DÖNEM KARI	508.206	249.708
Diğer kapsamlı giderler:		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		
- Satılmaya hazır finansal varlıklar değer artış fonundaki net (kayıp)/ kazanç	-	(16.420)
- Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergi gideri	-	821
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(513)	-
- Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergi gideri	102	-
DİĞER KAPSAMLI GİDERLER	(411)	(15.599)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	507.795	234.109
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Ana ortaklık payları	507.795	234.109
	507.795	234.109

Oran	Hesaplama Yöntemi	31.12.2015	31.12.2014
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	281%	196%
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç) / Toplam Aktifler	20%	24%
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç)/Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	15%	13%
Net Finansal Borç/FAVÖK Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç-Nakit ve Nakit Benzeri değerler)/(FAVÖK)	62%	20%
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	74%	46%
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Toplam Satışlar	40%	42%
Faaliyet Kar Marjı	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	415%	105%
Net Kar Marjı	Net Kar / Satışlar	628%	352%

31 Aralık 2015 itibarıyla şirketin Finansal Araçları şu şekildedir:

	31 Aralık 2015
Kısa vadeli banka kredileri	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	52.098
Toplam kısa vadeli banka kredileri	52.098
Çıkarılmış tahvillerin kısa vadeli kısmı	1.122
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	53.220
Uzun vadeli banka kredileri	431.894
Çıkarılmış tahviller	99.822
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	531.716
Toplam finansal borçlar	584.936

Şirket, 25 Şubat 2015 tarihinde 3 yıl vadeli değişken 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 2015	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%3+DIBS	1.278	99.999
Tahvil ihraç işlem maliyetleri		(156)	(177)
		1.122	99.822

C) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri,

Şirket sermayesinin karşılıksız kalma veya borca batıklık durumu bulunmamaktadır.

Ç) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler,

Şirket finansal pozisyonu başarılı bir şekilde yürütülmeye devam edilecektir.

D) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri.

Şirketimizin kar dağıtım politikası, işletmenin sürekliliğini gözetmek kaydıyla, ortaklarımızın gelirini maksimize etmek amacı üzerine inşa edilmiştir. Şirketimizin kar dağıtımı; Türk Ticaret Kanunu hükümleri doğrultusunda ve Ana Sözleşmede belirlenmiş olan usul ve esaslar dahilinde yasal süreler içerisinde yerine getirilmektedir. Her pay sahibi dağıtılan kar payı oranında kar hakkına haizdir. Kar dağıtımına ilişkin imtiyaz tanınmamıştır. Dağıtılacak kar, şirketin likitide durumu ve yapacağı yatırımlar göz önüne alınmak suretiyle Genel Kurul'da belirlenmektedir.

Safi kârdan, var ise geçmiş hesap dönemi zararları düşüldükten sonra kalandan Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesi uyarınca;

- 1) Yıllık karın yüzde beşi, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçe ayrılır.
- 2) Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra da;
 - a) Yeni payların çıkarılması dolayısıyla sağlanan primin, çıkarılma giderleri, itfa karşılıkları ve hayır amaçlı ödemeler için kullanılmamış bulunan kısmı,
 - b) İskat sebebiyle iptal edilen pay senetlerinin bedeli için ödenmiş olan tutardan, bunların yerine verilecek yeni senetlerin çıkarılma giderlerinin düşülmesinden sonra kalan kısmı,
 - c) Pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın yüzde onu, genel kanuni yedek akçeye eklenir.
- 3) Genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.
- 4) İkinci fıkranın (c) bendi ve üçüncü fıkra hükümleri, başlıca amacı başka işletmelere katılmaktan ibaret olan holding şirketler hakkında uygulanmaz.
- 5) Özel kanunlara tabi olan anonim şirketlerin yedek akçelerine ilişkin hükümler saklıdır.

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

VI. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

- A) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler, Yabancı para risklerine karşı grup bünyesinde kur tahminleri yapılmakta ve gerekli pozisyonlar alınmaktadır, türev ürünler ile kur riski bertaraf edilmeye çalışılmaktadır.
- B) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler,
Rönesans Gayrimenkul gelir ve gider bütçesini oluşturarak aylık gerçekleştirmeleri periyodlar halinde takip ve kontrol etmektedir. Bu bilgiler risk yönetimi komitesi tarafından incelenmektedir.

- C) *Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler.*

Risklerin erken saptanması için gerekli raporlamalar düzenli yapılacak ve bu şekilde riskler oluşmadan gerekli önlemler alınmış olacaktır.

VII. Diğer Hususlar

- A) *Faaliyet yılının sona ermesinden faaliyet raporunun düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede gerçekleşen hususlar,*
- a) Şirket tarafından 25 Şubat 2015 tarihinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla ihraç edilen 100 milyon TL nominal değerli tahvilin 3.2 milyon TL tutarındaki 4. kupon ödemesi 24 Şubat 2016 tarihinde yapılmıştır.
- b) Şirket Odebank tarafından kullanılan 1.000 Avro tutarındaki kredinin 15 Şubat 2016 tarihinde kapanmıştır.
- c) Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. Ve Tic. A.Ş. tarafından 28 Ocak 2016 1.750 bin Avro tutarından kredi anapara ve faiz ödemesi gerçekleştirilmiştir.
- d) Şirket 18 Şubat 2016 tarihinde T-Bank ile 5.000 USD tutarında kredi sözleşmesi imzalamıştır.
- e) Şirket 10 Mart 2016 tarihinde Türkiye Sinai Kalkınma Bankası ile 10.000 Avro tutarında kredi sözleşmesi imzalamıştır.
- f) 7 Ocak 2016 tarihinde 43.070 bin TL kar payı avansı ortaklara ödenmiştir..

B) İlişkileri Taraf Açıklamalar:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2015									
	Alacaklar					Borçlar				
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Ticari olmayan	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Ticari olmayan
	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan		Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	
Ortaklar										
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	2	31.975	-	-	-
Euro EFES S.a.r.l	-	-	-	-	-	-	8.311	-	-	-
Murat Özgümüş	-	-	-	-	-	-	719	-	-	-
Kamil Yanıkömeroglu	-	-	-	-	-	-	863	-	-	-
İştirak ve İş Ortaklıkları										
Açım Çimento Sanayi A.Ş.	272	-	-	7.412	-	-	-	-	-	-
Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	543	-	-	4.483	-	-	-	-	-	-
Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	173	-	-	-	-	-	-	-	-	16.961
Mel2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş.ve Tic.A.Ş.	665	-	-	28.274	-	-	-	-	-	-
Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş.ve Tic.A.Ş.	202	-	-	5.697	-	-	-	-	-	-
Mel 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş.ve Tic.A.Ş.	199	-	-	3.414	-	-	-	-	-	-
Florya Gayrimenkul Yatırım İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	2.944	-	-	-	-	-	-
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	2.129	-	-	14.676	-	-	-	-	-	-
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	1.609	-	-	12.299	-	-	-	-	-	-
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş.	3.562	-	-	-	-	-	43	-	-	13.668
Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yön. İnş. ve Tic.A.Ş.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Grup şirketleri										
Rönesans Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	856	40	-	-	-
Rönesans Teknik İnşaat San. ve Tic.A.Ş.	211	21.676	-	-	-	31.435	-	-	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Hizmetleri A.Ş.	1.352	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aydos Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	363	-	-	-	-	67	-	-	-	-
Rönesans MEA İnşaat A.Ş.	723	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rönesans Rusya İnşaat Sanayi ve Tic A.Ş.	533	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	703	7	-	-	-	896	-	-	-	-
	13.240	21.683	-	79.199	-	33.256	41.951	-	-	30.629

1 Ocak-31 Aralık 2015				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar	Alınan faizler	Verilen faizler
<u>Ortaklar</u>				
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.	150	-	-	-
<u>İş Ortaklıkları & İştirakler</u> ⁽³⁾	-	33.554	41	5.574
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Rönesans Teknik İnşaat San. Ve Tic.A.Ş. ⁽²⁾	132.180	728	-	-
Rönesans Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	2.295	-	-	-
Rönesans Holding A.Ş. ⁽¹⁾	6.177	2.210	178	-
REC Havacılık Taşımacılık Turizm ve Ticaret A.Ş.	33	-	-	-
Volga Dış Ticaret ve Danışmanlık Ltd. Şti.	148	-	-	-
Aydos Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	-	664	-	-
Rönesans Sağlık Yatırım A.Ş.	2	27	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.	-	3.409	-	-
Diğer	1	3.000	-	-
	<u>140.986</u>	<u>43.592</u>	<u>219</u>	<u>5.574</u>