



RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

2014 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") 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket 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 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 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 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.

Deloitte

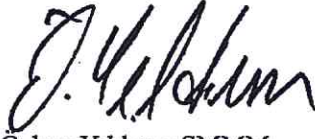
Görüş

Görüşümüze göre Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen 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, 11 Mart 2015

İÇİNDEKİLER

I. GENEL BİLGİLER	3
A) Raporun ilgili olduğu hesap dönemi :	3
B) Şirket bilgileri;	3
C) Şirketin organizasyon, sermaye ve ortaklık yapıları ile bunlara ilişkin hesap dönemi içerisindeki değişiklikler,	3
a) Organizasyon yapısı:	3
b) Sermaye ve Ortaklık yapısı:	4
Ç) Varsa imtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin açıklamalar,	4
D) Yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler,	4
a) Yönetim organı,	4
b) Üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler,	4
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.	4
II. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	5
A) Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları,	5
B) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler.	5
III. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	5
IV. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	6
A) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler	6
B) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü,	8
C) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler,	8
Ç) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,	9
D) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar,	9
E) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,	9
F) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar,	9
G) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler,	9

- 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, **9**
- H) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler, **9**
- 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; (ı) 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. **11**
- V. FİNANSAL DURUM** **11**
- A) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu, **11**
- 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, **12**
- C) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri, **16**
- Ç) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler, **16**
- D) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri. **16**
- VI. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ** **18**
- A) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler, **18**
- B) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler, **18**
- C) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler. **18**
- VII. DİĞER HUSUSLAR** **17**
- A) Faaliyet yılının sona ermesinden faaliyet raporunun düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede gerçekleşen hususlar, **17**

I. Genel Bilgiler

A) Raporun ilgili olduğu hesap dönemi :

01.01.2014 - 31.12.2014

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 : Cumhuriyet Cd. Pegasus Evi No:48/5 Elmadağ / Şişli / 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:

30.01.2014 tescil tarihinden itibaren;

Yönetim Kurulu Başkanı:	Kamil Yanıkömeroğlu
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı :	Murat Özgümüş
Yönetim Kurulu Üyesi:	Rönesans Holding A.Ş.(Ferit Seyfi Yağmuroğlu)
Yönetim Kurulu Üyesi:	Zafer Akcasu
Yönetim Kurulu Üyesi:	İpek Ilıcak Kayaalp
Yönetim Kurulu Üyesi:	Alparslan Eryiğit
Yönetim Kurulu Üyesi:	Emre Baki
Yönetim Kurulu Üyesi:	Özgür Canbaş
Yönetim Kurulu Üyesi:	Hasan Şimşek
Yönetim Kurulu Üyesi:	Kemal Burak Akvardar

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

Denetçi:

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

b) Sermaye ve Ortaklık yapısı:

Ortaklar	%	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2013
Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş	85,2%	225.477	%94,5	147.825
Euro EFES S.a.r.l	9,8%	26.047	-	-
Murat Özgümüş	2,3%	5.965	%2,5	3.911
Kamil Yanıkömeroğlu	2,7%	7.158	%3	4.692
Nominal ve ödenmiş sermaye bin TL	100%	264.647	100%	156.428

Government of Singapore Investment Corporation Realty Pte Ltd.'nin dolaylı hakimiyeti altındaki şirketi olan Euro Efes S.a.r.l'nin ("Euro Efes"), şirketimiz Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. nezdinde 250 milyon Euro tutarında yapılacak sermaye artırımını karşılığında çıkarılacak olan payları edinmek suretiyle % 21.44 oranında pay sahibi haline gelmesini öngören iştirak ve hissedarlık sözleşmesi 27.10.2014 tarihinde imzalanmıştır. Anılan sözleşme çerçevesinde 100 milyon Euro tutarındaki ilk sermaye artırımını bugün itibariyle gerçekleştirmiş olup Euro Efes, şirketimiz nezdinde %9.84'lük pay sahibi haline gelmiştir.

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 2014 tarihi itibariyle personel sayısı 387'dir.

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle Şirketimiz üst düzey yönetici kadrosu ve görevleri şöyledir.

Adı Soyadı	Görevi
Hasan Şimşek	Genel Müdür
Kerem Günaydın	Genel Müdür Yardımcısı
Işıl Dinçer	Genel Müdür Yardımcısı
Salim Can Kirişçi	Genel Müdür Yardımcısı
Kemal Burak Akvardar	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.

- 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

A) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

1) YIL İÇİNDE TAMAMLANAN PROJELER

a) TED Rönesans Koleji

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. Şirket, Eylül 2014 tarihi itibarıyla, 11.596 m2'lik arsa üzerinde yaklaşık 21.097 m2 alana sahip olan TED Rönesans Koleji binasını inşaa etmiştir Okulun, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2014 tarihli değerleme raporuna göre değeri 66,2 milyon TL'dir.

b) 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 31.12.2014 tarihli değerleme raporuna göre değeri 212,7 milyon TL'dir.

b) Rönesans Tower

Şirket İstanbul ili Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 222 Pafta, 2866 Ada, 2 no'lu paselde 13.810 m2 arsa üzerinde, yaklaşık 44.900 m2 brüt kiralanabilir alana sahip olması planlanan ofis projesini geliştirmektedir. Açılışın 2015 1.çeyreğinin sonunda yapılması öngörülmektedir. Projenin, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2014 tarihli değerleme raporuna göre değeri 502,9 milyon TL'dir.

c) 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 olması planlanan bir ofis projesi geliştirmektedir. Projenin, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2014 tarihli değerleme raporuna göre değeri 250,3 milyon TL'dir

d) 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. Projenin, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2014 tarihli değerleme raporuna göre değeri 449 milyon TL'dir.

e) *Konak Karma Proje*

31 Aralık 2014 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 31.12.2014 tarihli değerlendirme raporuna göre değeri 221,7 milyon TL'dir.

f) *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 31.12.2014 tarihli değerlendirme raporuna göre değeri 174,1 milyon TL'dir.

g) *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 31.12.2014 tarihli değerlendirme raporuna göre değeri 197,4 milyon TL'dir.

h) *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 31.12.2014 tarihli değerlendirme raporuna göre değeri 56,5 milyon TL'dir.

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
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	100,00
BEYKOZ GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	100,00	100,00
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
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.	50,00	50,00
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 YATIRIM 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., 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla bağımsız denetim şirketi tarafından incelemeye tabi tutulmuş ve konsolide olarak denetim görüşü verilmiştir. 31 Aralık 2014 dönemine ait Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye konsolide olarak ayrı bir denetim görüşü verilecektir. Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. , 2014 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.

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,*

a) 30 Ocak 2014 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerinde ve imza sirkülerinde değişiklik yapılmıştır. Ana sözleşmenin Madde 11. Yönetim Kurulu ve Görev Süresi konusunda tadil yapılmıştır. Söz konusu Genel Kurul Kararı 30 Ocak 2014 tarihinde tescil edilerek 06 Şubat 2014 tarih ve 8502 sayılı Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanmıştır.

b) 09 Aralık 2014 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerinde ve imza sirkülerinde değişiklik yapılmıştır. Şirketin sermayesinin 238.600.000 TL'den 264.646.755 TL artırımı olmuştur. Ana sözleşmesinin Madde 5 Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu, Madde 7 İmtiyazlı Paylar, Madde 8 Yönetim Kurulu ve Görev Süresi, Madde 11 Yönetim Kurulu Toplantıları, Madde 13 Komiteler, Madde 15 Şirketi Yönetim Temsil ve İlam, Madde 16 Genel Müdür ve Müdürlerin Atanmaları, Görev ve Sorumlulukları, Madde 17 Yöneticilere İlişkin Yasaklar, Madde 18 Bağımsız Denetim, Madde 21 Genel Kurul Toplantıları, Madde 22, Madde 28 Bilgi Verme konularında tadil yapılmıştır. Söz konusu Genel Kurul Kararı 09 Aralık 2014 tarihinde tescil edilerek 12 Aralık 2014 tarih ve 8714 sayılı Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanmıştır.

G) *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 veyahut icra takibi bulunmamaktadır. İşbu raporda önemli davalardan ve icra takiplerinden anlaşılan, değeri Şirketin aktifinin %10'unu geçen davalardır. Bunun dışında şirketin mutlak 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 38.436 TL tutarında bağış ve yardımda bulunmuştur.

1) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; 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 yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler,

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

	31 Aralık 2014				Toplam bin TL
	ABD Doları bin TL karşılığı	Avro bin TL karşılığı	Bin TL		
Grup tarafından verilen TRİ'ler					
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	472.026	56.275		528.301
- İpotekler	-	443.819	750		444.569
- Verilen teminat mektupları	-	28.207	55.525		83.732
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-		-
- İpotekler	-	-	-		-
- Verilen teminat mektupları	-	-	-		-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülebilmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-		-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	700.888	508.473	1.528		1.210.889
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-		-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	700.888	508.473	1.528		1.210.889
- İpotekler	115.945	-			115.945
- Kefalet ve garantiler	584.943	508.473	1.528		1.094.944
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-		-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-		-
Toplam	700.888	980.499	57.803		1.739.190

- l) *Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; (1) 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 2014 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 gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu,*

2014 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 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla şirket konsolide finansal durum tablosu, konsolide kar veya zarar tablosu ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu şu şekildedir:

	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2014</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013</i>
VARLIKLAR		
Cari / Dönen Varlıklar	972.272	762.893
Nakit ve nakit benzerleri	365.700	381.161
Finansal yatırımlar	21	754
Ticari alacaklar	11.878	7.104
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	9.326	4.652
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.552	2.452
Diğer alacaklar	17.804	812
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	17.704	811
- İlişkili olmayan taraflardan diğer ticari alacaklar	100	1
Stoklar	24.421	-
Peşin ödenmiş giderler	3.429	930
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	5.635	174
Diğer dönen varlıklar	5.749	6.653
Satış amaçlı sınıflandırılan elde tutulan duran varlıklar	537.635	365.305
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	2.825.939	2.979.343
Diğer alacaklar	122.347	85.006
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	122.187	84.621
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	160	385
Finansal yatırımlar	-	19.421
Türev araçlar	63	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	1.343.599	963.315
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.264.090	1.875.564
Maddi duran varlıklar	2.198	1.691
Maddi olmayan duran varlıklar	2.358	2.340
- Şerefiye	2.193	2.193
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	165	147
Peşin ödenmiş giderler	55.422	746
Ertelenen vergi varlıkları	1.012	966
Diğer duran varlıklar	34.850	30.294
TOPLAM VARLIKLAR	3.798.211	3.742.236

	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2014	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	494.874	293.713
Kısa vadeli finansal borçlar	20.000	3.201
Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısmı	186.619	24.083
Ticari borçlar	26.632	30.413
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24.160	5.482
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.472	24.931
Diğer borçlar	19.849	39.951
-İlişkili taraflara diğer borçlar	16.052	39.712
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	3.797	239
Ertelenmiş gelirler	30	154
Dönem karı vergi yükümlülüğü	259	4.676
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	2.365	1.757
Kısa vadeli karşılıklar	388	271
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	388	271
Cari dönem vergisiyle ilgili borçlar	2.759	2.148
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklara ilişkin yükümlülükler	235.973	187.059
Uzun Vadeli Yükümlülükler	398.100	1.055.832
Uzun vadeli finansal borçlar	179.049	455.985
Diğer borçlar	51.576	347.956
-İlişkili taraflara diğer borçlar	18.335	311.437
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	33.241	36.519
Türev araçlar	2.105	756
Ertelenmiş gelirler	506	888
Uzun vadeli karşılıklar	513	306
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	513	306
Ertelenen vergi yükümlülüğü	164.351	249.941
ÖZKAYNAKLAR	2.905.237	2.392.691
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	2.905.237	2.392.690
Ödenmiş sermaye	264.647	156.428
Hisse senedi ihraç primleri	252.623	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-	15.599
-Değer artış fonları	-	15.599
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	26.358	4.414
Geçmiş yıllar karları	2.111.901	1.290.127
Net dönem karı	249.708	926.122
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	1
	3.798.211	3.742.236

	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2014</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2013</i>
- Satış gelirleri	70.938	134.995
- Satışların maliyeti (-)	(40.954)	(57.182)
BRÜT KAR	29.984	77.813
- Pazarlama giderleri (-)	(1.184)	(2.889)
- Genel yönetim giderleri (-)	(14.650)	(25.818)
- Esas faaliyetlerden diğer gelirler	77.785	867.369
- Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(17.738)	(288)
ESAS FAALİYET KARI	74.197	916.187
- Yatırım faaliyetlerinden gelirler	30.387	56.260
- Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	(1.706)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki pay lar	213.788	283.513
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCES İ FAALİYET KARI/ZARARI	318.372	1.254.254
- Finansman giderleri (-)	(58.566)	(170.583)
VERGİ ÖNCES İ KAR	259.806	2.337.925
Vergi gideri	(10.098)	(157.859)
- Dönem vergi gideri	(595)	(5.877)
- Ertelenmiş vergi gideri	(9.503)	(151.982)
NET DÖNEM KARI	249.708	2.180.066
Net Dönem Karının Dağılımı		
Kontrol gücü olmayan pay lar	-	(310)
Ana ortaklık pay ları	249.708	926.122
	249.708	925.812
Hisse Başına Kazanç	1,18	3,90
	-4%	-7%

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 2014 Yılı Faaliyet Raporudur

	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2014</i>	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2013</i>
NET DÖNEM KARI	249.708	925.812
Diğer kapsamlı (gider)/ gelir:		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		
Satılmaya hazır finansal varlıklar satışı nedeniyle değer artış fonundan çıkışlar	(16.420)	3.314
Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gideri	821	(167)
VERGİ SONRASI DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/ GELİR	(15.599)	3.147
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	234.109	928.959
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	-	(310)
Ana ortaklık payları	234.109	929.269
	234.109	928.959

Oran Hesaplama Yöntemi		31.12.2014	31.12.2013
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	196%	260%
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç)/ Toplam Aktifler	24%	39%
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç)/Ana Ortaklığa Ait	13%	21%
Net Finansal Borç/FAVÖK Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç-Nakit ve Nakit Ber	27%	46%
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	46%	94%
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Toplam Satışlar	42%	58%
Faaliyet Kar Marjı	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	105%	36%
Net Kar Marjı	Net Kar / Satışlar	352%	686%

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 ulaşıncaya 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) Iskat 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 25.01.2012 ve 30.01.2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin 950.000,00 TL tutarındaki 35. kupon ödemesi 16.01.2015 tarihinde, 36. kupon ödemesi ise 16.02.2015 tarihinde yapılmıştır.

b) Şirket tarafından, 25.01.2012 ve 30.01.2012 tarihlerinde nitelikli yatırımcılara tahsisli satış yoluyla ihraç edilen 100.000.000-TL nominal değerli tahvilin ,100.000.000- TL tutarındaki anapara ödemesi 16.02.2015 itibariyle yapılmıştır.

c) Şirket'in, 100.000.000 TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle ihraç edilen tahvillerinin satışı 23 Şubat 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Tahvillerin vade başlangıç tarihi 25.02.2015 olup, itfa tarihi 21.02.2018'dir.

d) Şirket'in, Rönesans Tower'ın maliki bulunan Beykoz Gayrimenkul Yatırım A.Ş. nezdinde sahip olduğu hisselerin %100'ünün Allianz Sigorta A.Ş.'ne devrine ilişkin olarak 20 Ocak 2015 tarihinde hisse devir sözleşmesi imzalamıştır.

- e) Beykoz Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Rönesans Tower'ın satış sözleşmesine istinaden , 27.02.2015 tarihinde faiz ve masraflar dahil toplam 65.146.996,09 Avro tutarında kredi erken ödemesi yaparak, kredi borçlarının tamamını kapatmıştır.
- f) Şirket, 27.02.2015 tarihinde, Beykoz Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nde 230 milyon TL tutarında sermaye artırımını yapmıştır.
- g) Şirket, 11.02.2015 tarihinde, İzmir Karşıyaka'da CarrefourSA' ya ait olan bir adet arsayı 90 milyon USD + KDV bedel ödeyerek satın almıştır.
- h) Şirket'in sermayesi , 25.02.2015 tarihinde , 39.070.133 TL arttırılarak 303.716.888 TL olmuştur.
- i) Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş. tarafından , 28.01.2015 tarihinde 1,34 milyon Avro tutarında kredi anapara ve faiz ödemesi gerçekleştirilmiştir.