

İşbu rapor, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("Şirket" ve/veya "İhraççı") için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Bu raporda yer alan Şirket verileri Fiyat Tespit Raporu'ndan sağlanmış olup, yatırımcılar halka arza ilişkin yatırım kararlarını KAP'ta yayınlanan İzahname'yi inceleyerek vermelidirler.

Halka Arz Bilgileri				
Halka Arz Özeti	Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye (TL)	303.716.888	Toplam Halka Arz Edilecek Pay (TL)	33.357.450
	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	331.000.000	Halka Açılacak Oran (%)	10,08%
	Sermaye Arttırımı (TL)	27.283.112	Halka Arz Satış Fiyatı (TL)	135,00
	Mevcut Pay Satışı (TL)	6.074.338	Satış Yöntemi	Sabit fiyat ile talep toplama

1.Şirket Faaliyetleri Hakkında Önemli Bilgiler

Şirket, Rönesans Holding Grubu'nun ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirkettir. Şirket, Rönesans Holding Grubu'nun 30 yılı aşkın inşaat deneyimini, yaklaşık 20 yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek Türkiye'de yaklaşık 640.000 metre kare toplam kiralanabilir alanı ile üçü karma proje içerisinde yer almak üzere on ikisi AVM olmak üzere toplam on üç ticari gayrimenkulden meydana gelen bir AVM platformudur.

Grup mevcut portföyünde, halihazırda faaliyette olan on üç ticari gayrimenkul ve ileride üzerinde proje geliştirmeye müsait iki arsa ve Beachtown Projesi olmak üzere toplam on altı varlık bulunmaktadır. Grup'un portföyünde bulunan varlıklar Türkiye'nin sekiz farklı şehrinde (arsalar hariç) yer alan dokuz AVM, bir ofis ve üç karma projeyi kapsamaktadır. Grup portföyünde bulunan veya uzun süreli kiralama hakkı bulunan varlıkların toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 740 bin metre kare olup bunun yaklaşık 640 bin metre kare'si AVM ve 100 bin metre kare ofislerden oluşmaktadır. Grup'un portföyünde bulunan iki arsanın toplam alanı ise yaklaşık 23,5 bin metre kare ve bir projesinin alanı yaklaşık 121,3 bin metre karedir.

Satış Gelirleri			
Bin TL	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022 Cumartesi	31 Aralık 2022 Cumartesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.124.934	4.014.933	4.745.409
Yönetim ve danışmanlık geliri	105.272	121.676	210.213
Konut satış geliri	33.409	6.611	-
Diğer gelir	44.092	57.198	55.241
Satış Gelirleri Toplamı	3.307.707	4.201.418	5.010.863

Kaynak: Şirket İzahnamesi

Ortaklık Yapısı

Ortağın Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	A	225.477.000	74,24%	225.477.000	68,12%
Murat Özgümüş	A	5.965.000	1,96%	5.965.000	1,80%
Kamil Yanıkömeroğlu	A	7.158.000	2,36%	7.158.000	2,16%
Euro Cube Private Limited	A	59.042.550	19,44%	59.042.550	17,84%
Euro Cube Private Limited	B	6.074.338	2,00%	-	-
Halka Açık Kısım	B	-	-	33.357.450	10,08%
Sermaye		303.716.888	100,0%	331.000.000	100,0%

2.Halka Arz Gereçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Halka Arz Gereçeleri:

- Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi
- Kurumsallaşma
- Şirket değerinin ortaya çıkması
- Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması
- Bilinirliğin ve tanınırlığın pekiştirilmesi
- Şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması,
- Faaliyet gösterdiği sektörlerde rekabet gücünün artırılması,
- Büyüme hedeflerinin gerçekleşmesi ve Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı:

Halka arz fiyatına göre 3.683.220.120 TL olan brüt halka arz gelirene ilişkin toplam maliyetin 192.120.007 TL olması ve pay başına toplam maliyetin 5,76 TL olması tahmin edilmektedir. Şirket'in halka arzdan sağlayacağı net nakit girişinin 3.683.220.120 TL olması beklenmektedir. Tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile ilgili sermaye artırımına tekabül eden tutarın, Şirket'e düşen kısmı için aşağıda fon kullanım alanları verilmiştir.

Şirket'in sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarda kullanılması planlanmaktadır.

- %60-%65'ine karşılık gelen tutarın finansal borç geri ödemesi
- %5-%10'üne karşılık gelen tutarın ilişkili taraflara ticari olmayan borç geri ödemesi
- %15-%20'ine karşılık gelen tutarın Maltepe Park Konut Yatırımı
- %10-%15'ine karşılık gelen tutarın işletme sermayesi ihtiyaçlarında kullanılması planlanmaktadır.

3.Özet Finansallar

(Bin TL)	2020	2021	2022
Hasılat	3.307.707	4.201.418	5.010.863
Brüt Kar	2.264.987	2.620.337	3.168.796
Esas Faaliyet Karı/Zararı	5.775.403	12.148.450	12.138.855
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	6.860.249	14.154.208	14.351.187
Vergi Öncesi Karı/Zararı	-616.922	18.114.627	14.107.860
Dönem Karı/Zararı	-1.970.708	14.569.592	18.284.556

(bin TL)	2020	2021	2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.228.374	1.788.710	1.597.606
Ticari Alacaklar	341.783	364.491	405.106
Toplam Dönen Varlıklar	5.809.943	7.220.810	2.576.079
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	52.312.062	59.764.429	67.646.780
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	7.104.166	8.931.776	11.150.838
Toplam Duran Varlıklar	62.662.202	69.204.699	81.179.409
Aktifler	68.472.145	76.425.509	83.755.488
Ticari Borçlar	247.806	396.300	453.620
Ertelenmiş Gelirler	58.770	41.168	218.719
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.024.612	16.936.253	5.323.839
Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar	33.777.015	10.674.504	16.077.334
Diğer Borçlar	4.355.436	2.939.213	1.806.339
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	43.597.005	22.077.315	22.733.583
Özkaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066
Pasifler	68.472.145	76.425.509	83.755.488

4.Değerleme

Şirketin pay başına değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır:

- Net Aktif Değer Analizi (NAD)
- Piyasa Çarpanları Analizi

NAD Analizi Sonuçları

bin (TL)	Tutar
Net Aktif Değer	62.823.317

Kaynak: Ak Yatırım

Çarpan Analizi Sonuçları:

bin (TL)	Hesaplama Formülü	Değer
Benzer Şirketler PD/NAD Medyanı	A	0.78x
Rönesans Gayrimenkul Net Aktif Değeri	B	64.036.521
PD/NAD Çarpanına Göre Özsermaye Değeri	$C = A \times B$	50.261.017

Kaynak: Ak Yatırım

Değerleme Yöntemleri Sonuçları

Değerleme çalışmasında Net Aktif Değer Analizi ve Piyasa Çarpanları Analizi sırasıyla %50 ve %50 ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir. Halka arz fiyatı belirlenirken tespit edilen değere **%27,5** halka arz iskontosu uygulanmıştır. Şirket için pay başı **135,00 TL** değer tespit edilmiştir.

bin (TL)	Hesaplama Formülü	Net Aktif Değer Analizi	Piyasa Çarpanları Analizi
Rönesans Gayrimenkul'ün Özsermaye Değeri	A	62.823.317	50.261.017
Yöntemin Ağırlığı	B	%50	%50
Rönesans Gayrimenkul'ün Ortalama Özsermaye Değeri	$C = \sum (A \times B)$	56.542.167	

Kaynak: Ak Yatırım

	Hesaplama Formülü	Net Aktif Değer Analizi
Rönesans Gayrimenkul'ün Özsermaye Değeri (bin TL)	A	56.542.167
Rönesans Gayrimenkul'ün Çıkarılmış Sermayesi (bin)	B	303.717
Rönesans Gayrimenkul'ün Ortalama Özsermaye Değeri	$C = A + B$	186,17

Kaynak: Ak Yatırım

(TL)	Hesaplama Formülü	Net Aktif Değer Analizi
1 Adet Rönesans Gayrimenkul Payı Başına Hesaplanan Değer	A	186,17
1 Adet Rönesans Gayrimenkul Payının Halka Arz Fiyatı	B	135
Halka Arz İskontosu	$C = (A - B) / A$	%27,5

Kaynak: Ak Yatırım

5.Halka Arz Hakkında Nihai Değerlendirme

- Fiyat Tespit Raporu'nda Rönesans Gayrimenkul hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz. Şirket ve sektör hakkında verilen bilgiler oldukça detaylıdır.
- Rönesans Gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmasında Net Aktif Değer Analizi ve Piyasa Çarpanları Analizi kullanılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerinin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Kullanılan yöntemler içerisinde Net Aktif Değer Analizi ve Çarpan Analizi çıktısına eşit ağırlık verilmesini ihtiyatlı buluyoruz.

Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %27,5 iskonto oranı uygulanarak 135,00 TL pay başına fiyat hesaplanmıştır.

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.