

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.**16 Nisan 2024**

İşbu rapor, Trive 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. için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Raporda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıttığı kabul edilmiş olup, finansal ve hukuki açıdan inceleme yapılmamıştır. Yatırım kararlarının ilgili izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Bu raporda bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Halka Arz Bilgileri

İhraççı	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Borsa Kodu	RGYAS
Halka Arz Fiyatı	135,00 TL
Halka Arz İskontosu	% 27,5
Talep Toplama Tarihi	17-18-19 Nisan 2024
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Dağıtım Yöntemi	Bireysele Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermayesi	303.716.888 TL
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermayesi	331.000.000 TL
Halka Arz Miktarı ve Şekli	33.357.450 TL (27.283.112 TL Sermaye Artırımı, 6.074.338 TL Ortak Satışı)
Ek Pay Satışı	-
Aracılık Yöntemi	En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Büyüklüğü	4.503.255.750 TL
Halka Arz Fiyatı ve Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermayeye Göre Şirket Piyasa Değeri	44.685.000.000 TL
Halka Açıklık Oranı	% 10,08
Taahhütler	Şirket; 1 yıl boyunca bedelli/bedelsiz sermaye artırımı yapmayacağını, dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını; Şirket'in mevcut ortakları; Sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde 1 yıl boyunca borsada veya borsa dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceği ve bu konuda karar almayacaklarını taahhüt etmiştir.
Fiyat İstikrarı	Şirket ve Halka Arz Eden Pay sahibinin birlikte halka arzdan elde edeceği toplam brüt halka arz gelirinin %25'ine denk gelen 1.125.813.935,50 TL tutarındaki dış kaynak Rönesans Holding A.Ş. tarafından sağlanarak 30 gün ile sınırlı olmak üzere fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılacaktır.

Şirket Faaliyetleri Hakkında Özet Bilgi

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ana faaliyet konusu özetle, gayrimenkullerin alımı, satımı, kiraya verilmesi, üzerinde proje gerçekleştirilmesi ve Grup portföyünün yönetilmesidir. Şirket'in genel merkezi Ankara'da olup, ayrıca İstanbul'da bir şubesi bulunmaktadır. Grup 31.12.2023 itibarıyla 316 çalışanı ile faaliyetlerine devam etmektedir. Şirket, Rönesans Holding Grubu'nun ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirkettir. Şirket Türkiye'de yaklaşık 640.000 m2 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'un 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.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Unvanı	Pay Grubu	Halka Arzdan Önce		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
	B	6.074.338	2,00	6.074.338	-
Halka Açık Kısım	B	-	-	33.357.450	10,08
Toplam		303.716.888	100,00	331.000.000	100,00

Kaynak: Halka Arz İzahname

Sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde halka arz edilecek olan toplam 33.357.450 TL nominal değerli payların halka arz edilmesi ile halka açıklık oranının % 10,08 olması planlanmaktadır.

Halka Arz Gerekçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer katacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde rekabet gücünün artırılması, Şirket'in büyüme hedeflerinin gerçekleştirilmesi ve Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket'in sermaye artırımını 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.

Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)
Finansal Borç Geri Ödemesi	% 60-65
İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borç Geri Ödemesi	% 5-10
Maltepe Park Konut Yatırımı	% 15-20
İşletme Sermayesi	% 10-15

Kaynak: Halka Arz İzahname

Finansallar:**Özet Bilanço Tablosu;**

TRY Bin TL	2021	2022	2023
Dönen Varlıklar	5.809.943	7.220.810	2.576.079
Duran Varlıklar	62.662.202	69.204.699	81.179.409
Toplam Varlıklar	68.472.145	76.425.509	83.755.488
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.024.612	16.936.253	5.323.839
Uzun Vadeli Yükümlülükler	43.597.005	22.077.315	22.733.583
Özkaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066

Özet Gelir Tablosu;

TRY Bin TL	2021	2022	2023
Hasılat	3.307.707	4.201.418	5.010.863
Satışların Maliyeti (-)	1.042.720	1.581.081	1.842.067
Brüt Kar	2.264.987	2.620.337	3.168.796
Faaliyet Karı	5.775.403	12.148.450	12.138.855
Net Kar	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556

Kaynak: Halka Arz Fiyat Tespit Raporu

Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Değerleme Yöntemleri

Ak Yatırım Menkul Değerler tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda Şirket'in pay başına değerinin belirlenmesi çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" ve "Pazar Yaklaşımı" yöntemleri dikkate alınmış ve kullanılmıştır.

A- Maliyet Yaklaşımı (Net Aktif Değer Analizi)

Net Aktif Değer hesaplamasında Şirket'in gayrimenkullerinin piyasa değeri, bilançoda yer alan hazır değerleri, alacakları ile diğer dönen varlıklar ve duran varlıklar toplanmış, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler düşülerek net aktif değer elde edilmiştir.

Şirket'in 31.12.2023 itibarıyla toplam gayrimenkul portföy değeri 85.488.458 bin TL'dir. Mevcut portföy kapsamında **31.12.2023 itibarıyla hesaplanan net aktif değeri ise 62.823.317 bin TL'dir.**

B- Pazar Yaklaşımı (Piyasa Çarpanları Analizi)

Çarpan Analizi kapsamında BİST'te işlem görmekte olan ve portföy yapısı itibarıyla Rönesans Gayrimenkul ile benzer olduğu kabul edilen GYO'ların "PD/NAD" çarpanı kullanılmıştır. Benzer şirketler henüz 31.12.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal raporlarını KAP'ta yayımlamadıklarından, 30.09.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları kullanılmıştır. Buna göre hesaplama metodolojisine uygun olması açısından Rönesans Gayrimenkul'un de net aktif değer hesaplamasında da 30.09.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal raporları kullanılmıştır. Buna göre Şirket'in net aktif değeri 64.036.521 TL olarak hesaplanmaktadır.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın Değerinin PD/NAD Çarpanı ile Hesaplanması

Bin TL	Değer
Benzer şirketlerin PD/NAD Medyanı	0,78
Rönesans Gayrimenkul Net Aktif Değeri	64.036.521
PD/NAD Çarpanına Göre Özsermaye Değeri	50.261.017

NİHAİ DEĞERLEME

Değerleme Özeti	Net Aktif Değer Analizi	Piyasa Çarpanları Analizi
Rönesans Gayrimenkul'un Özsermaye Değeri (bin TL)	62.823.317	50.261.017
Yöntemin Ağırlığı	%50	%50
Rönesans Gayrimenkul'un Ortalama Özsermaye Değeri (bin TL)	56.542.167	
Rönesans Gayrimenkul'un Çıkarılmış Sermayesi (bin TL)	303.717	
1 Adet Rönesans Gayrimenkul Payı Başına Düşen Değer (TL)	186,17	
Halka Arz İskontosu	%27,5	
1 Adet Rönesans Gayrimenkul Payının Halka Arz Fiyatı (TL)	135,00	

Kaynak: Halka Arz Fiyat Tespit Raporu

Halka Arz Fiyatı Hakkında Değerlendirme ve Sonuç

- Fiyat tespit raporunda Şirket ve faaliyet gösterilen sektör hakkında verilen bilgiler yeterlidir.
- Çarpan analizinde PD/NAD çarpanının kullanılmasını ve medyan alınmasını makul buluyoruz.
- Çarpan analizinde sadece yurt içi benzer şirket çarpanları kullanılmıştır, yurt dışı benzer şirket çarpanları da değerlendirme çalışmasında kullanılabilir.
- Nihai değerlemede Net Aktif Değer ve Çarpan analizine %50-50 eşit ağırlık verilmesini makul buluyoruz.

Sonuç olarak hesaplanan şirket değeri üzerinden %27,5 halka arz iskontosu uygulanarak bulunan pay başına 135,00 TL halka arz fiyatının yukarıdaki çekincelerimiz çerçevesinde makul olduğu görüşündeyiz.

Yasal Uyarı

Burada yer alan bilgiler Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, SPK tarafından yetkilendirilmiş yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak sözleşme imzalanmak suretiyle kişiye özel olarak sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel nitelikte olup 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. Tüm veriler, Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan veya zararlardan kurum çalışanları ile Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.