

RönesansGayrimenkul Yatırım A.Ş.

16/04/2024

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna ilişkin değerlendirme raporu olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Yatırımcılar, halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelidirler.

1. HALKA ARZ HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Halka Arz Fiyatı	135,00 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı ve Mevcut Ortak Satışı
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	303.716.888
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	331.000.000
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	33.357.450
Sermaye Artırımı	27.283.112
Ortak Satışı	6.074.338
Halka Arz Büyüklüğü	4.503.255.750
Halka Açıklık Oranı	%10,08
Ek Satış	-
Tahsisat Grupları:	
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara	26.685.960 (%80)
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara	6.671.490 (%20)
Halka Arz Tarihleri	17-18-19 Nisan
BIST İşlem Kodu	RGYAS
Halka Arza İlişkin Taahhütler	Şirket, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapmayacağını, bu şekilde dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını, Ortaklar, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını kararlarında olumlu oy kullanmayacağını sahip olunan ve halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasında yol açacak şekilde satışa ve/veya halka arza konu etmeyeceklerini taahhüt etmiştir.

2. HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIM ALANI

- 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

3. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Rönesans Gayrimenkul, 2006 yılında gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermek üzere kurulmuştur. Şirket, Rönesans Grubu'nun 30 yılı aşkın inşaat deneyimini yirmi yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek hem toplam kiralanabilir alan bazında yaklaşık 640 bin m2 ile en büyük AVM platformu hem de adet bazında (12) Türkiye'nin en büyük AVM platformudur. Rönesans Gayrimenkul'ün temel stratejisi sürdürülebilir ve çevreye duyarlı karlı, fark yaratan, sosyal, ticaret ve iş hayatına katkıda bulunan, uluslararası standartlarda ticari gayrimenkul projeleri geliştirerek tüm paydaşları için en yüksek değeri yaratmayı hedeflemektir.

Şirket ilk olarak Euro Efes S.a.r.l ile 10 yıl önce ortak olmuştur. Euro Efes S.a.r.l sahip olduğu payların tamamını 13 Temmuz 2023 tarihinde Euro Cube'a devretmiştir. Euro Efes S.a.r.l ve mevcut durumda Şirket sermayesinin %21,44'üne sahip olan Euro Cube GPRL'nin tamamen sahibi olduğu dolaylı iştirakidir.

Grup, arsa edinme, projelendirme, dizayn inşaat, kiralama, tesis ve varlık yönetimi dahil olmak üzere proje geliştirme ve yönetim aşamalarının tamamında faaliyet göstermektedir. Konum, erişilebilirlik, görünürlük gibi esas aldığı kriterleri gayrimenkul sektöründeki tecrübeleri ile birleştirerek hem kiracıların hem de ziyaretçilerin tercih ettiği projeler geliştirmekte ve yönetmektedir. Ticari gayrimenkul sektöründeki trendleri takip ederek, güncel mimari tasarımların ve konseptlere uygun, sürdürülebilir, uluslararası uygulamalar ile üst düzey kalite ve güvenlik standartlarında ticari gayrimenkul projeleri geliştirerek paydaşlarına sunmaktadır. Tercih edilen marka karmalarını bulundurmasının yanı sıra nüfus yoğunluğunun yüksek, toplu taşıma araçları ile kolay ulaşılabilir lokasyonlarda yer alan varlıkları mevcuttur.

Grup'un 2,6 milyar Avro (75,7 milyar TL) değerinde, halihazırda faaliyette ve kira getirisi olan 13 gayrimenkulden oluşan bir portföyü bulunmakta olup; bu gayrimenkullerin dokuzu AVM, üçü karma kullanımlı proje ve biri ofis binasıdır. Bunların yanında iki arsa ve bir projesi bulunmaktadır.

Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Ortağın Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Rönesans Emlak Geliştirme Holding 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 Club Private Limited	A	59.042.550	19,44	59.042.550	17,84
	B	6.074.338	2,00	-	-

Halka Açık Kısım	B	-	-	33.357.450	10,08
Sermaye		303.716.888	%100	331.000.000	%100

4. DEĞERLEME ÖZETİ

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay başına değer belirlenmesinde İndirgenmiş Net Aktif Değer Analizi ve Piyasa Çarpanları Analizi yöntemine yer verilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde Net Aktif Değer Analizi ve Piyasa Çarpanları Analizi eşit ağırlıklandırılmış olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 56.542.167.000 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 303.716.888 TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri %27,5 iskonto ile 135 TL olarak hesaplanmıştır.

Rönesans - Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri (Bin TL)	Ağırlık
NAD Analizi	62.823.317	%50
Çarpan Analizi	50.261.017	%50
Ağırlıklandırılmış Özsermaye	56.542.167	

Değerleme Sonucu	(Bin TL)
Nominal Sermaye Tutarı	303.717
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	56.542.167
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	186,17 TL
Halka Arz İskontosu	%27,5
Halka Arz Pay Fiyatı	135,00 TL

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Fiyat Tespit Raporunda yer alan bilgilerin açıklayıcı ve verilerle desteklenmiş olduğunu düşünmekteyiz. Şirket'e, sektöre ve Şirket'in sektördeki yerine ilişkin olarak verilen bilgi ve verilerin yeterince açıklayıcı olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket'in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde iki temel Net Aktif Değer ve Piyasa Çarpanları Analizi kullanılmış olmasını, Net Aktif Değer ve Piyasa Çarpanları Analizine eşit ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Net Aktif Değer ve Piyasa Çarpanları Analizi ile Şirket'in halka arz öncesi özkaynak değeri 56.542.167.000 TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %27,5 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 135 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

EK 1: Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Özet Bilançolar

(Bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
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
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	7.104.166	8.931.776	11.150.838
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	52.312.062	59.764.429	67.646.780
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
Diğer Borçlar	65.316	148.987	1.271.686
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.024.612	16.936.253	5.323.839
Uzun Vadeli 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

EK 2: Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Özet Gelir Tablosu

(Bin TL)	2021	2022	2023
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

Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistiki şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibarıyla mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, karşılığında herhangi bir maddi menfaat temin edilmeksizin, genel anlamda bilgi vermek amacıyla hazırlanmış olup, hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bilgiler yatırımcılar tarafından danışmanlık faaliyeti olarak kabul edilmemeli ve yatırım kararlarına esas olarak alınmamalıdır. Bu bilgiler, belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte ve bu yönde herhangi bir şekilde taahhüt veya garantimiz bulunmamaktadır. Bu itibarla bu sayfalarda yer alan ve hiç bir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan hususlar hakkında herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. olarak Fiyat Tespit Raporunda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıtmış olduğu varsayımı altında ayrıca mali ve hukuki bir inceleme yapmamış bulunuyoruz. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan manevi zararlardan ve her ne şekilde ve surette olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Marbaş Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.