

RÖNESANS GAYRİMENKUL
YATIRIM A.Ş.



HALKA ARZ OLUYOR

Talep Toplama Tarihleri:
17-18-19 Nisan 2024



KONSORSİYUM LİDERLERİ

AKYatırım

DenizYatırım

www.rgy.com.tr

akyatirim.com.tr

denizyatirim.com

Yatırım kararları www.kap.org.tr, www.rgy.com.tr, www.akyatirim.com.tr ve www.denizyatirim.com'da yayımlanan İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu incelenerek verilmelidir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde SPK'nın veya BİST'in herhangi bir takdir yetkisi veya onayı bulunmamaktadır.

HALKA ARZ KÜNYESİ

Şirket Adı	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.		
Hisse Kodu	RGYAS		
Talep Toplama Tarihleri	17-18-19 Nisan 2024		
Halka Arz Fiyatı	135,00 TL		
Halka Arz Yapısı	Sermaye Artırımı:	27.283.112 Adet	3.683 milyon TL
	Ortak Satışı:	6.074.338 Adet	820 milyon TL
	Toplam:	33.357.450 Adet	4.503 milyon TL
Halka Arz Öncesi Şirket Değeri	41.002 milyon TL		
Halka Arz Büyüklüğü	4.503 milyon TL		
Halka Açıklık Oranı	%10,08		
Tahsisat Oranları	%80 -Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar (Eşit Dağıtım)		
	%20 -Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar		
Satmama Taahhüdü	Şirket ve Ortaklar için 1 yıl (Fiyat İstikrarı kapsamında alınabilecek paylar hariç)		
Halka Arz İskontosu	%27,5		
Fiyat İstikrarı Uygulaması	Halka arzın %25'i tutarında kaynak ile 30 gün boyunca		

FİNANSAL VERİLER

	Özkaynaklar	Aktifler	Kira Geliri*	Net Kar	
Düzeltilmiş Finansal Sonuçlar**	2021	22,9 mr TL	76,2 mr TL	3,7 mr TL	-2,0 mr TL
	2022	37,4 mr TL	82,9 mr TL	4,8 mr TL	14,6 mr TL
	2023	55,7 mr TL	89,9 mr TL	5,7 mr TL	18,3 mr TL
Konsolide Finansal Sonuçlar	2021	22,9 mr TL	68,5 mr TL	3,1 mr TL	-2,0 mr TL
	2022	37,4 mr TL	76,4 mr TL	4,0 mr TL	14,6 mr TL
	2023	55,7 mr TL	83,8 mr TL	4,7 mr TL	18,3 mr TL
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (KDV Hariç)	31 Aralık 2023 itibarıyla 16 varlık		2,6 milyar Avro (85,5 milyar TL)		
Portföy (Toplam 16 Varlık)	Halihazırda faaliyette ve kira getirisi olan 13 gayrimenkulün; • 9'u AVM, • 3'ü karma kullanımlı proje (AVM, Ofis, Otel, Okul ve Konut projeleri), • 1'i ofis binası olup Ayrıca iki arsa ve bir yatırım projesi de portföyde yer almaktadır.				
Net Aktif Değer – 31.12.2023	62,8 milyar TL				

*Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Gelirleri

**Şirket'in konsolide finansal kalemi ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının (Esentepe Gayrimenkul, Feriköy Gayrimenkul, Kurtköy Gayrimenkul, Kandilli Gayrimenkul ve Florya Gayrimenkul) Şirket'in payı oranındaki finansal kaleminin toplamını ifade eder.

HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIMI

- %60 - %65 Finansal Borç Geri Ödemesi
- %5 - %10 İlişkili Tarafra Ticari Olmayan Borç Geri Ödemesi
- %15 - %20 Maltepe Park Konut Yatırımı
- %10 - %15 İşletme Sermayesi

Yatırım kararları www.kap.org.tr, www.rgy.com.tr, www.akyatirim.com.tr ve www.denizyatirim.com'da yayımlanan İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu incelenerek verilmelidir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde SPK'nın veya BİST'in herhangi bir takdir yetkisi veya onayı bulunmamaktadır.

NEDEN RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.?



• Hem toplam brüt kiralanabilir alan bazında (yaklaşık 640 bin m²), hem de adet bazında (12) Türkiye'nin **en büyük AVM yatırımcısı**⁽¹⁾



• **AVM ve ofis** ağırlıklı **markalar** ile yaratılan **güçlü** net operasyonel **gelir getiren varlık portföyüne** sahip



• 2023 yılı ortalama **%97**'nin üzerinde **doluluğa** sahip AVM'ler



• Hem makroekonomik risklere karşı koruma sağlayan hem de **kira gelirinde artış potansiyeli** sunan sürdürülebilir kira getirisi



• Yüksek nakit yaratma gücü ve aktiflerin büyük kısmının **gelir getiren varlıklardan oluşması**



• **Enflasyona karşı koruma sağlayan** baz kira ve **artı değer yaratan** ciro kira geliri: Şirket'in kira kontratları baz kira ve ciro kira olmak üzere 2 ana unsurdan oluşmakta olup; baz kira ile enflasyona karşı koruma sağlarken, ciro kira üzerinden yaratılan artı değer ile **reel getiri** elde etme imkanı sunar. (Kira gelirleri 2023 yılında, 2021 yılına oranla **enflasyon + %51 artış** göstererek 5.7 milyar TL'ye ulaşmıştır.)



• MaltepePark Konut yatırımı, planlanan yeni ticari gayrimenkul projeleri ve olası satın alma planları ile **büyüme ve ek nakit akış** oluşturma hedefi



• Kendi alanlarında öncü ve tecrübeli hissedarlar: **Rönesans Holding** ve **GIC**



• **Uluslararası bilinirliği** ile **uluslararası finansmana** ve **yatırımcıya** erişim



• **Çevre dostu** bir strateji ve **sürdürülebilir** kalkınma ilkeleri



• Deneyimli ve alanında **yetkin yönetim kadrosu**

(1) İzahname eklerinde de yer alan, TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanan sektör raporundan alınmıştır.

MARKALI AVM'LER



OPTIMUM İSTANBUL



OPTIMUM ANKARA



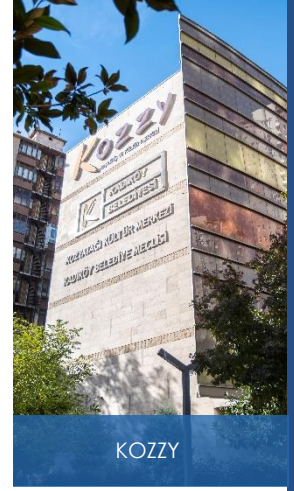
MALTEPE PIAZZA



ŞANLIURFA PIAZZA



OPTIMUM İZMİR



KOZZY



KARŞIYAKA HILLTOWN



MALTEPE PARK



SAMSUN PIAZZA



OPTIMUM ADANA



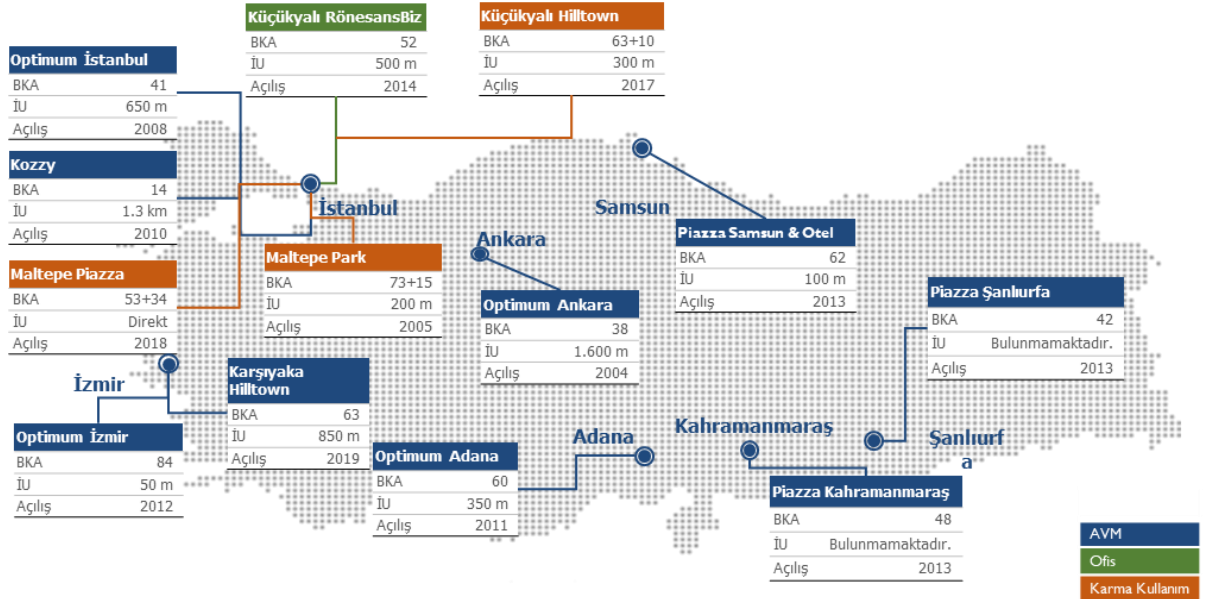
KÜÇÜKYALI HILLTOWN



KAHRAMANMARAŞ PIAZZA

GÜÇLÜ GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

- Grup portföyünde bulunan veya uzun süreli kiralama hakkı bulunan varlıklarının **brüt kiralanabilir alanı yaklaşık 740 bin m²** olup, bunun yaklaşık 640 bin m²'si AVM ve 100 bin m²'si ofislerden oluşmaktadır.
- Hem toplam brüt kiralanabilir alan bazında (yaklaşık 640 bin m²), hem de adet bazında (12) Türkiye'nin **en büyük AVM yatırımcısıdır**.
- Türkiye genelinde olduğu gibi İstanbul ve İzmir başta olmak üzere bir çok ilde şehrin adet bazında **en büyük veya tek AVM yatırımcısıdır**.
- Samsun Piazza AVM metrekare bazında Karadeniz Bölgesi'nin **en büyük AVM'si** konumundadır.
- Kahramanmaraş Piazza AVM, bölgesinde **faaliyette olan tek AVM** olarak varlığını sürdürmekteyken, Şanlıurfa Piazza AVM şehrin **en büyük AVM'si** ve Optimum İzmir AVM ise Ege Bölgesi'nin **en büyük AVM'sidir**.
- Küçükyalı Hilltown Ofis, RönesansBiz Küçükyalı Ofis ve Maltepe Park Ofis **%100 doluluğa sahip** olup, Turkcell, CarrefourSA ve Bosch başta olmak üzere **kurumsal müşterilere** kiralanmıştır.



En Yakın İstasyona Uzaklık (İU): En yakın metro ve/veya tren istasyonuna uzaklığı ifade etmektedir.

Brüt Kiralanabilir Alan (BKA): Bin m² olarak sunulmuştur.

İzahname eklerinde de yer alan, TR International Gayrimenkul Danışmanlık Mümessillik Tasarım Taahhüt ve İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanan sektör raporundan alınmıştır.

Yukarıda paylaşılan harita halihazırda faaliyette olan on üç ticari gayrimenkulü içermektedir.

Yatırım kararları www.kap.org.tr, www.rgv.com.tr, www.akyatirim.com.tr ve www.denizyatirim.com'da yayımlanan İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu incelenerek verilmelidir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde SPK'nın veya BİST'in herhangi bir takdir yetkisi veya onayı bulunmamaktadır.

BAŞARILI AVM YÖNETİMİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

RGY, mimari tasarımın başlangıcından geliştirme sürecine kadar ve varlıklarının sürekli bakımları da dahil olmak üzere **sürdürülebilir kalkınma ilkesini** benimsemektedir.

AVM portföyünde bulunan 9 varlık, en yüksek **BREEAM** sertifikası olan "**Outstanding**" BREEAM Sertifikası ödülü ve 8 varlık "**Gold ve Platinum**" LEED sertifikasyonu kazanmıştır.



BREEAM® ★★★★★

Outstanding

GÜÇLÜ MARKALAR

Türkiye'nin **7 farklı şehirde** yer alan AVM portföyünde **Optimum, Piazza ve Hilltown** gibi bilinen AVM markaları bulunmaktadır.

2019'da Euromoney Dergisi tarafından verilen "**Türkiye'nin En İyi Geliştiren ve En İyi Perakende/Alışveriş Merkezi Geliştiricisi**" ödülünün sahibi olmuştur.



ÖNEMLİ KİRAÇILAR

Sektörünün **lider yerli ve uluslararası firmalarına ev sahipliği** yapılmakta olup, çeşitlendirilmiş bir kiracı portföyü bulunmaktadır.

Uluslararası bilinen markalar ile kurulan güçlü bağlar sayesinde sağlanan uzun iş birlikleri, AVM'lerin ziyaretçi sayılarını ve kiracıların da ilgisini arttırmaktadır.

Rönesans Gayrimenkul portföyündeki AVM'ler, birçok markanın **daha önce faaliyet göstermediği bölgelere** açılmasına imkân sağlamıştır.



mavi

YARGICI

MediaMarkt



BOYNERGRUP

LC Waikiki



GANT

H&M

VAKKO



LACOSTE

TOMMY HILFIGER

BEYMEN

PANDORA

DECATHLON

INDITEX

ZARA

oysho

PULL&BEAR

ZARA HOME

lefties

Stradivarius

Massimo Dutti

Bershka

Yatırım kararları www.kap.org.tr, www.rgy.com.tr, www.akyatirim.com.tr ve www.denizyatirim.com'da yayımlanan İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu incelenerek verilmelidir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde SPK'nın veya BİST'in herhangi bir takdir yetkisi veya onayı bulunmamaktadır.

NET AKTİF DEĞER

(milyon TL)	Gayrimenkul Tanımı	31.12.2023
Ticari Gayrimenkuller		84.676
Karşıyaka Hilltown AVM	AVM	14.554
Maltepe Piazza AVM & Ofis & Konut	AVM & Ofis & Konut	11.380
Küçükyalı Hilltown AVM & Ofis	AVM & Ofis	8.699
Optimum İzmir AVM	AVM	8.042
Maltepe Park AVM & Ofis	AVM & Ofis	8.852
Samsun Piazza AVM & Otel	AVM & Otel	7.623
Optimum Adana AVM	AVM	7.208
Kahramanmaraş Piazza AVM	AVM	4.341
Optimum İstanbul AVM	AVM	4.046
Şanlıurfa Piazza AVM	AVM	3.307
Optimum Ankara AVM	AVM	2.900
Küçükyalı Ofis & TED Rönesans Koleji	Ofis & Okul	2.996
Kozzy AVM	AVM	728
Devam Eden Projeler		0
Antalya Arsa (Beachtown) *	Arsa	0
Arsalar		812
Ümraniye Arsa	Arsa	797
Ataşehir Arsa	Arsa	16
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (KDV Hariç)		85.488
(+) Diğer Dönen Varlıklar		2.991
Nakit ve Nakit Benzerleri		1.933
Finansal Yatırımlar		47
Ticari Alacaklar		405
Diğer Alacaklar		2
Türev Araçlar		88
Peşin Ödenmiş Giderler		370
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		15
Diğer Dönen Varlıklar		129
(+) Diğer Duran Varlıklar **		2.643
Diğer Alacaklar		2
Maddi Duran Varlıklar		82
Kullanım Hakkı Varlıkları		180
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1
Peşin Ödenmiş Giderler		8
İndirilecek KDV		9
Diğer Duran Varlıklar		2.360
(-) Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler **		28.298
Net Aktif Değer		62.823

* TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda 826.180 bin TL pazar değeri takdir edilen Beachtown projesi, 60.822 bin TL maliyet bedeli ile dikkate alınmıştır.

** Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü bakiyeleri "gerçekleşmesi beklenmeyen" bakiyeler olmalarından ötürü, NAD hesaplamasında dikkate alınmamıştır.

Kaynak: Rönesans Gayrimenkul Fiyat Tespit Raporu

BİLANÇO

Kaynaklar (bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Dönen Varlıklar	5.809.943	7.220.810	2.576.079
Nakit Ve Nakit Benzerleri	4.228.374	1.788.710	1.597.606
Ticari Alacaklar	341.783	364.491	405.106
Finansal Yatırımlar	23.238	4.386.970	46.935
Türev Araçlar	296.965	260.116	88.419
Peşin Ödenmiş Giderler	30.588	118.526	370.084
Stoklar	3.613	-	1.278
Diğer Dönen Varlıklar	463.930	301.997	66.651
Duran Varlıklar	62.662.202	69.204.699	81.179.409
Diğer Alacaklar	67.015	5.622	2.236
Finansal Yatırımlar	1.713.649	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	7.104.166	8.931.776	11.150.838
Stoklar	-	-	1.255.432
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	52.312.062	59.764.429	67.646.780
Maddi Duran Varlıklar	74.191	104.019	82.412
Kullanım Hakkı Varlıkları	166.969	166.629	179.531
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	737.309	211.145	842.995
Diğer Duran Varlıklar	486.841	21.079	19.185
TOPLAM VARLIKLAR	68.472.145	76.425.509	83.755.488

Kaynaklar (bin TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.024.612	16.936.253	5.323.839
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	1.995	-	530.691
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısmı	1.213.826	16.317.242	2.580.322
Ticari Borçlar	247.806	396.300	453.620
Diğer Borçlar	65.316	148.987	1.271.686
Türev Araçlar	328.785	-	135.138
Ertelenmiş Gelirler	58.770	41.168	218.719
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	170	-	90.983
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Borçlar	15.103	17.052	16.575
Kısa Vadeli Karşılıklar	18.278	15.504	26.105
Satış Amç. Elde Tut. Dur. Varl. İlişkin Yükümlülük	74.563	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	43.597.005	22.077.315	22.733.583
Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar	33.777.015	10.674.504	16.077.334
Ticari Borçlar	109.918	59.127	40.462
Diğer Borçlar	4.355.436	2.939.213	1.806.339
Ertelenmiş Gelirler	9.809	2.366	5109
Uzun Vadeli Karşılıklar	12.870	17.270	84.889
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	5.331.957	8.384.835	4.719.450
Özkaynaklar	22.850.528	37.411.941	55.698.066
Ödenmiş sermaye	303.717	303.717	303.717
Sermaye düzeltme farkları	2.936.952	2.936.952	2.936.952
Hisse senedi ihraç primleri	5605159	5.605.159	5.605.159
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	458.173	455.922	455.922
Geçmiş yıllar karları	15.519.753	13.551.296	28.120.888
Dönem net karı/(zararı)	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556
Net Dönem Karı (Zararı)	15.519.753	13.551.296	28.120.888
TOPLAM KAYNAKLAR	68.472.145	76.425.509	83.755.488

GELİR TABLOSU

GELİR TABLOSU (bin TL)	2021	2022	2023
Satış gelirleri	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
Genel Yönetim Giderleri (-)	(90.386)	(104.117)	(162.590)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(57.014)	(27.003)	(38.927)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.955.745	10.970.388	10.294.328
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.297.929)	(1.311.155)	(1.122.752)
Esas Faaliyet Karı	5.775.403	12.148.450	12.138.855
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	851.014	178.461	(6.730)
Özkaynak yönt. Değerl. Yatırıml. Karlar. paylar	233.832	1.827.297	2.219.062
Finans. Gid. Öncesi Faaliyet Karı	6.860.249	14.154.208	14.351.187
Finansman Gelirleri	2.680.221	2.587.101	10.691.852
Finansman Giderleri (-)	(20.871.251)	(11.839.815)	(23.007.830)
Parasal kazanç	10.713.859	13.213.133	12.072.651
Vergi Öncesi Karı	(616.922)	18.114.627	14.107.860
Dönem Vergi Geliri/Gideri	(353)	(30)	(121.062)
Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	(1.353.433)	(3.545.005)	4.297.758
Dönem Karı	(1.970.708)	14.569.592	18.284.556

RÖNESANS GAYRİMENKUL



KONSORSİYUM LİDERLERİ

AKYatırım

DenizYatırım 

KONSORSİYUM ÜYELERİ

A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş..	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.
Acar Menkul Değerler A.Ş.	Global Menkul Değerler A.Ş.	QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş
Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
ALB Menkul Değerler A.Ş.	ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Ünlü Menkul Değerler A.Ş.
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Phillipcapital Menkul Değerler A.Ş.	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde SPK ya da BİST'in herhangi bir takdir yetkisi ya da onayı bulunmamaktadır. Halka arz edilecek paylara ilişkin İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu KAP (www.kap.org.tr), Şirket (www.rgy.com.tr), Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (www.akyatirim.com.tr) ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (www.denizyatirim.com) internet sitelerinde yayımlanmaktadır. Yatırımcıların, yatırım kararlarını İzahname ile Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nun incelenmesi suretiyle vermeleri gerekmektedir. Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir.