



**RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
HALKA ARZ FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN
DEĞERLENDİRME RAPORU – II**

10 Mart 2025

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center 4. Levent İstanbul

Tel: (0212) 334 94 94

İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI	3
2.	HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ	3
3.	KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU	3
4.	HALKA ARZ SONUÇLARI	8
5.	HALKA ARZ SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER	8
6.	HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ	10

1. DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Pay Tebliği Seri: VII, No: 128.1 (“Tebliğ”) 29. Maddesinin 4. Fıkrası uyarınca,

“Payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan halka arzda satışa aracılık eden kuruluşun, payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki bir yıl içinde en az iki değerlendirme raporu hazırlaması zorunludur. İki değerlendirme raporunun düzenlenmesi durumunda; ilk raporun payların borsada işlem görmeye başlamasından altı ay sonra yapılması ve ikinci rapor ile ilk rapor arasındaki sürenin asgari olarak dört ay olması ve bu raporlarda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması zorunludur. İki den fazla beşten az değerlendirme raporu düzenlemesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur. Bu fıkra çerçevesinde hazırlanan raporların KAP’ta ortaklığa ilişkin bölümde ve halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşun internet sitesinde yayımlanması zorunludur.”

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (“Rönesans Gayrimenkul” veya “Şirket”) paylarının ilk halka arzında Tebliğ’in 29. Madde 1. Fıkrası uyarınca konsorsiyum lideri Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Ak Yatırım”) tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 05.04.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (“KAP”) yayımlanmış ve Şirket payları 26.04.2024 tarihinde işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu’nu müteakip Tebliğ’in 29. Maddesinin 4. Fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, Rönesans Gayrimenkul’ün nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihine kadar (07.03.2025) kapanışı itibarıyla) oluşan borsa fiyatı arasındaki farklılıkların olası nedenleri hakkında değerlendirmeler içermektedir.

İşbu rapor, değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

2. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Şirket’in çıkarılmış sermayesinin 303.716.888 TL’den 331.000.000 TL’ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 27.283.112 TL nominal değerli paylar ile mevcut ortaklardan Euro Cube Private Limited’e ait toplam 6.074.338 TL nominal değerli paylar olmak üzere toplamda 33.357.450 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 04.04.2024 tarihli toplantısında onaylanmıştır.

Şirket’in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 135,00 TL fiyattan Borsa İstanbul dışında talep toplama işlemleri 17-18-19 Nisan 2024 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Halka Arz Özet Bilgileri	
1 TL Nominal Değerli Payın Halka Arz Fiyatı	135,00 TL
Halka Arz Edilen Payların Nominal Değeri	33.357.450 TL
Halka Arz Boyutu	4.503.255.750 TL

Kaynak: KAP

3. KAP’TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU

05.04.2024 tarihinde KAP’ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporu’nda Şirket’in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihli Türkiye Muhasebe Standartları’na göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları baz alınmıştır.

Rönesans Gayrimenkul’ün değerinin tespiti amacıyla Piyasa Çarpanları Analizi ve Net Aktif Değeri (“NAD”) Analizi yöntemleri kullanılmıştır. NAD analizine %50, piyasa çarpanları analizine %50 ağırlık verilerek Şirket değeri hesaplanmıştır.

Rönesans Gayrimenkul’ün, 31.12.2023 dönemi itibarıyla, NAD hesaplamasında Şirket’in gayrimenkullerinin 31.12.2023 itibarıyla hazırlanan değerleme raporlarındaki piyasa değerleri, 31.12.2023 itibarıyla 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.

Piyasa çarpanları analizi kapsamında, Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla benzer şirketler kümesinde bulunan hiçbir şirketin 31.12.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarının KAP’ta yayımlanmadığı görülmüş, bu nedenle, benzer şirketler kümesinde bulunan şirketlerin net aktif değeri hesaplanırken, KAP’ta ve

şirketlerin internet sitelerinde yayımlanmış, Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla en güncel gayrimenkul değerleme raporları ve ilgili şirketlerin 30.09.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları kullanılmıştır. Benzer şirketlerin net aktif değer hesaplama metodolojisi ile uyumlu olabilmesi için Rönesans Gayrimenkul'ün net aktif değeri hesaplanırken, 31.12.2023 tarihli gayrimenkul değerleme raporları ve 30.09.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları kullanılmıştır.

Şirket'in 31.12.2023 itibarıyla toplam gayrimenkul portföy değeri **85.488.458 bin TL**'dir. Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla portföy kapsamında 31.12.2023 itibarıyla hesaplanan net aktif değer ise **62.823.317 bin TL**'dir.

Rönesans Gayrimenkul'ün özsermaye değerinin hesaplanmasında aşağıdaki değerleme yöntemleri kullanılmıştır:

3.1 Net Aktif Değeri (NAD) 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 değer ise **62.823.317 bin TL**'dir. Net aktif değer hesaplama tablosu aşağıda yer almaktadır.

(bin TL)	Gayrimenkul Tanımı	31.12.2023
Ticari Gayrimenkuller		
Karşıyaka Hilltown AVM	AVM	14.554.465
Maltepe Piazza AVM & Ofis & Konut	AVM & Ofis & Konut	11.380.480
Küçükyalı Hilltown AVM & Ofis ****	AVM & Ofis	8.699.485
Optimum İzmir AVM*	AVM	8.042.470
Maltepe Park AVM & Ofis	AVM & Ofis	8.851.795
Samsun Piazza AVM & Otel	AVM & Otel	7.622.565
Optimum Adana AVM	AVM	7.207.825
Kahramanmaraş Piazza AVM	AVM	4.340.595
Optimum İstanbul AVM*	AVM	4.045.523
Şanlıurfa Piazza AVM	AVM	3.307.485
Optimum Ankara AVM*	AVM	2.899.948
Küçükyalı Ofis & TED Rönesans Koleji*****	Ofis & Okul	2.995.790
Kozzy AVM*****	AVM	727.795
Devam Eden Projeler		
Antalya Arsa (Beachtown) ***	Arsa	0
Arsalar		
Ümraniye Arsa*	Arsa	796.668
Ataşehir Arsa	Arsa	15.570
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (KDV Hariç)		85.488.458
(+) Diğer Dönen Varlıklar		2.990.591
Nakit ve Nakit Benzerleri**		1.933.233
Finansal Yatırımlar		46.935
Ticari Alacaklar		405.106
Diğer Alacaklar		2.160
Türev Araçlar		88.419
Peşin Ödenmiş Giderler		370.084
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		15.178
Diğer Dönen Varlıklar**		129.476
(+) Diğer Duran Varlıklar		2.642.534
Diğer Alacaklar		2.236
Maddi Duran Varlıklar ***		82.412
Kullanım Hakkı Varlıkları		179.531
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.469

Peşin Ödenmiş Giderler		8.018
Ertelenen Vergi Varlıkları ****		0
İndirilecek KDV**		8.540
Diğer Duran Varlıklar**		2.360.328
(-) Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler **(***)		28.298.266
Net Aktif Değer		62.823.317

*Şirket'in iş ortaklıklarındaki ortaklık oranı (%50) doğrultusunda düzeltilmiş halini temsil etmektedir.

**Bağımsız Denetçi Raporu Dipnot 3 uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar olarak takip edilen iş ortaklıklarının Rönesans Gayrimenkul'ün payına düşen ilgili bakiyeleri dahil edilmiştir.

***TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2023REVC420 numaralı değerlendirme raporunda 826.180 bin TL pazar değeri takdir edilen Beachtown projesi, 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanan özel bağımsız denetçi raporunda maddi duran varlıklarda takip edilen 60.822 bin TL maliyet bedeli ile dikkate alınmıştır.

****Avrupa Kamu Gayrimenkul Birliği tarafından belirlenen standart NAD hesaplama yöntemi olan EPRA NAD hesaplaması, gayrimenkul yatırım iş modelinde gerçekleşmesi beklenmeyen belirli kalemleri (örn. ertelenmiş vergi) içermeyen net varlık değerini gösterir. Bu doğrultuda Şirket'in ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü bakiyeleri "gerçekleşmesi beklenmeyen" bakiyeler olmalarından ötürü, NAD hesaplamasında dikkate alınmamıştır.

*****31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanan özel bağımsız denetçi raporu doğrultusunda;

Küçükyalı Ofis ve Okul projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 183.655 bin TL (2022: 79.615 bin TL, 2021: 64.021 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

Hilltown AVM ve Ofis projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 649.205 bin TL (2022: 348.816 bin TL, 2021: 282.439 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

Kozzy AVM projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 48.350 bin TL (2022: 24.286 bin TL, 2021: 21.240 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

Kaynak: Rönesans Gayrimenkul Fiyat Tespit Raporu

3.2 Piyasa Çarpanları Analizi

Piyasa Değeri / Net Aktif Değer (PD/NAD) oranının kullanıldığı çarpan analizinde 15 Şubat 2024 tarihi kapanışı itibarıyla BİST'te işlem gören ve portföy yapısı itibarıyla Rönesans Gayrimenkul ile benzer olduğu kabul edilen GYO'lara yer verilmiştir.

Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla benzer şirketler kümesinde bulunan hiçbir şirketin 31.12.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarının KAP'ta yayımlanmadığı görülmüş, bu nedenle, benzer şirketler kümesinde bulunan şirketlerin net aktif değeri hesaplanırken, KAP'ta ve şirketlerin internet sitelerinde yayımlanmış, Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla en güncel gayrimenkul değerlendirme raporları ve ilgili şirketlerin 30.09.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları kullanılmıştır. Benzer şirketlerin net aktif değer hesaplama metodolojisi ile uyumlu olabilmesi için Rönesans Gayrimenkul'ün net aktif değeri hesaplanırken, 31.12.2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları ve 30.09.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları kullanılmıştır.

Yukarıdaki paragrafta açıklanan düzeltme sonrasında benzer GYO'ların PD/NAD çarpanı ortalaması 0,99x ve medyan değeri ise 0,78x olarak hesaplanmıştır. Piyasa çarpanları analizinde PD/NAD çarpanının medyan değerinin dikkate alınması uygun görülmüştür.

Aşağıdaki tabloda Rönesans Gayrimenkul'ün 31.12.2023 tarihli toplam gayrimenkul portföyü ve 30.09.2023 tarihli diğer dönen varlıkları, diğer duran varlıkları, kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerine göre hesaplanan net aktif değer hesaplaması bulunmaktadır. Buna göre Şirket'in net aktif değeri 64.036.521 TL hesaplanmaktadır.

(bin TL)	Gayrimenkul Tanımı	
Ticari Gayrimenkuller (31.12.2023)		
Karşıyaka Hilltown AVM	AVM	14.554.465
Maltepe Piazza AVM & Ofis & Konut	AVM & Ofis & Konut	11.380.480
Küçükyalı Hilltown AVM & Ofis ****	AVM & Ofis	8.234.660
Optimum İzmir AVM*	AVM	8.042.470
Maltepe Park AVM & Ofis	AVM & Ofis	8.851.795
Samsun Piazza AVM & Otel	AVM & Otel	7.622.565
Optimum Adana AVM	AVM	7.207.825
Kahramanmaraş Piazza AVM	AVM	4.340.595
Optimum İstanbul AVM*	AVM	4.045.523
Şanlıurfa Piazza AVM	AVM	3.307.485
Optimum Ankara AVM*	AVM	2.899.948
Küçükyalı Ofis & TED Rönesans Koleji*****	Ofis & Okul	2.881.716
Kozzy AVM*****	AVM	688.951
Devam Eden Projeler (31.12.2023)		
Antalya Arsa (Beachtown) ***	Arsa	0
Arsalar (31.12.2023)		
Ümraniye Arsa*	Arsa	796.668
Ataşehir Arsa	Arsa	15.570
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (KDV Hariç)		84.870.715
(+) Diğer Dönen Varlıklar (30.09.2023)		2.471.537
Nakit ve Nakit Benzerleri**		1.596.500
Ticari Alacaklar		380.720
Diğer Alacaklar		3.013
Türev Araçlar		228.750
Stoklar		1.903
Peşin Ödenmiş Giderler		150.248
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.445
Diğer Dönen Varlıklar**		108.958
(+) Diğer Duran Varlıklar (30.09.2023)		2.205.760
Diğer Alacaklar		3.320
Türev Araçlar		9.701
Maddi Duran Varlıklar***		63.621
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.196
Peşin Ödenmiş Giderler		8.144
Ertelenen Vergi Varlıkları****		0
İndirilecek KDV**		8.540
Diğer Duran Varlıklar**		2.151.447
(-) Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler **(*) (30.09.2023)		25.551.699
Net Aktif Değer		64.036.521

*Şirket'in iş ortaklıklarındaki ortaklık oranı (%50) doğrultusunda düzeltilmiş halini temsil etmektedir.

**Bağımsız Denetçi Raporu Dipnot 3 uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar olarak takip edilen iş ortaklıklarının Rönesans Gayrimenkul'ün payına düşen ilgili bakiyeleri dahil edilmiştir.

***TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2023REVC420 numaralı değerlendirme raporunda 826.180 bin TL pazar değeri takdir edilen Beachtown projesi, 30.09.2023 tarihi itibarıyla hazırlanan özel bağımsız denetçi raporunda TFRS çerçevesinde kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesinden kaynaklanan 40.209 bin TL değeriyle maddi duran varlıklara eklenmiştir.

****Avrupa Kamu Gayrimenkul Birliği tarafından belirlenen standart NAD hesaplama yöntemi olan EPRA NAD hesaplaması, gayrimenkul yatırım iş modelinde gerçekleşmesi beklenmeyen belirli kalemleri (örn. ertelenmiş vergi) içermeyen net varlık değerini gösterir. Bu doğrultuda Şirket'in ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü bakiyeleri "gerçekleşmesi beklenmeyen" bakiyeler olmalarından ötürü, NAD hesaplamasında dikkate alınmamıştır.

*****30.09.2023 tarihi itibarıyla özel bağımsız denetçi raporu doğrultusunda;

Küçükyalı Ofis ve Okul projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 69.581 bin TL (2022: 42.534 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

Hilltown AVM ve Ofis projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 184.380 bin TL (2022: 175.662 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

Kozzy AVM projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 9.506 bin TL (2022: 9.621 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir.

Benzer GYO'ların PD/NAD çarpanlarının medyanı ve Şirket'in net aktif değeri neticesinde Şirket'in özsermayesi **50.261.017 bin TL** hesaplanmıştır.

Tablo: Rönesans Gayrimenkul Piyasa Çarpanları Analizine Göre Özsermaye Değeri

(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: Rönesans Gayrimenkul Fiyat Tespit Raporu

3.3 SONUÇ

Değerleme çalışmasının sonucunda, net aktif değer analizi ve piyasa çarpanları analizi kullanılmış ve iki yöntemle eşit ağırlık verilmiştir.

Tablo: Rönesans Gayrimenkul Özsermaye Değeri

(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	$C = \Sigma (A \times B)$	56.542.167	

Kaynak: Rönesans Gayrimenkul Fiyat Tespit Raporu

Değerleme çalışması neticesinde, Rönesans Gayrimenkul'ün özsermaye değeri **56.542.167 bin TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo: Rönesans Gayrimenkul'ün 1 Adet Payı Başına Düşen Değer

	Hesaplama Formülü	Değer
Rönesans Gayrimenkul'ün Özsermaye Değeri (bin TL)	A	56.542.167
Rönesans Gayrimenkul'ün Çıkarılmış Sermayesi (bin)	B	303.717
1 Adet Rönesans Gayrimenkul Payı Başına Düşen Değer (TL)	$C = A \div B$	186,17

Kaynak: Rönesans Gayrimenkul Fiyat Tespit Raporu

Değerleme çalışmasında 1 adet Rönesans Gayrimenkul payı başına düşen değer **186,17 TL** olarak hesaplanmıştır.

Halka arz fiyatı olarak belirlenen **135,00 TL** için halka arz iskontosu **%27,5** olarak hesaplanmaktadır.

Tablo: Halka Arz Fiyatına Göre İskonto Oranı Hesaplaması

(TL)	Hesaplama Formülü	Fiyat
1 Adet Rönesans Gayrimenkul Payı Başına Hesaplanan Değer	A	186,17
1 Adet Rönesans Gayrimenkul Payının Halka Arz Fiyatı	B	135,00
Halka Arz İskontosu	$C = (A - B) / A$	%27,5

Kaynak: Rönesans Gayrimenkul Fiyat Tespit Raporu

4. HALKA ARZ SONUÇLARI

Rönesans Gayrimenkul'ün 17-18-19 Nisan 2024 tarihleri arasında gerçekleştirilen talep toplama sürecinde, nihai halka arz fiyatı 135,00 TL olarak belirlenmiştir. Halka arz sonuçları 22.04.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır.

Halka arz edilen 33.357.450 TL nominal değerli payların tamamının satışı gerçekleşmiştir.

Halka arz fiyatı üzerinden yatırımcı grubu bazında talep ve dağıtım bilgisi, aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımcı Grubu	Planlanan Tahsisat		Yatırımcılardan Toplanan Talep			Gerçekleşen Dağıtım		
	Pay Adedi	Oran	Başvuru Sayısı	Pay Adedi	Oran	Yatırımcı Sayısı	Pay Adedi	Oran
Yurtiçi Bireysel	26.685.960	%80,00	2.498.774	37.656.634	%43,45	2.454.093	26.685.960	%80,00
Yurtiçi Kurumsal	6.671.490	%20,00	203	49.009.655	%56,55	178	6.671.490	%20,00
TOPLAM	33.357.450	%100,00	2.498.977	86.666.289	%100,00	2.454.271	33.357.450	%100,00

Şirket payları, RGYAS koduyla 26 Nisan 2024'te Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

5. HALKA ARZ SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER

Şirket, paylarının 26 Nisan 2024 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından, 1 Ocak – 31 Mart 2024, 1 Ocak – 30 Haziran 2024, 1 Ocak – 30 Eylül 2024 ara hesap dönemlerine ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarını açıklamıştır.

Şirket, 1 Ocak – 31 Mart 2024, 1 Ocak – 30 Haziran 2024, 1 Ocak – 30 Eylül 2024 ara hesap dönemlerine ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

Şirket'in, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuş, özet konsolide finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Bilanço (bin TL)	31.12.2023	31.12.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.306.624	3.587.051
Finansal Yatırımlar	67.765	44.965
Ticari Alacaklar	584.892	659.934
Diğer Alacaklar	3.119	2.857
Türev Araçlar	127.659	0
Stoklar	1.845	1.837
Peşin Ödenmiş Giderler	534.327	472.018
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	3.825	1.920
Diğer Dönen Varlıklar	71.198	198.381
Toplam Dönen Varlıklar	3.701.254	4.968.963
Diğer Alacaklar	3.228	1.888
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16.099.580	16.233.459
Stoklar	1.812.593	2.813.574
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	97.668.421	98.320.162
Maddi Duran Varlıklar	118.986	144.409
Kullanım Hakkı Varlıkları	259.209	255.329
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.121	1.572
Peşin Ödenmiş Giderler	11.576	7.476
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	1.217.116	212.354
Diğer Duran Varlıklar	13.999	12.246
Toplam Duran Varlıklar	117.206.829	118.002.469

Toplam Varlıklar	120.908.083	122.971.432
Kısa Vadeli Borçlanmalar	766.212	191.366
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım	3.725.469	3.360.257
Ticari Borçlar	654.936	1.027.073
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	23.931	13.931
Diğer Borçlar	1.836.060	959.360
Türev Araçlar	195.112	116.296
Ertelenmiş Gelirler	315.786	56.197
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	113.272	220.560
Kısa Vadeli Karşılıklar	37.690	39.531
Kısa Vadeli Yükümlülükler	7.668.468	5.984.571
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23.212.454	14.761.710
Ticari Borçlar	58.419	0
Diğer Borçlar	2.615.332	2.208.463
Ertelenmiş Gelirler	7.376	1.125
Uzun Vadeli Karşılıklar	122.563	117.278
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	6.813.942	10.332.234
Uzun Vadeli Yükümlülükler	32.830.086	27.420.810
Toplam Yükümlülükler	40.498.554	33.405.381
Özkaynaklar	80.409.529	89.566.051
TOPLAM KAYNAKLAR	120.908.083	122.971.432

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in, 1 Ocak – 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemlerine ait, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuş, konsolide kar veya zarar tablolarına ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Gelir Tablosu (bin TL)	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.12.2024
Net Satışlar	7.234.684	8.222.930
Satışların Maliyeti (-)	-2.659.576	-2.509.683
Brüt Kar	4.575.108	5.713.247
Brüt Kar Marjı (%)	63,24%	69,48%
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-56.203	-106.223
Genel Yönetim Giderleri (-)	-234.747	-275.681
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14.488.797	4.167.394
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-1.246.875	-2.385.567
Esas Faaliyet Karı	17.526.080	7.113.170
Esas Faaliyet Kar Marjı (%)	242,25%	86,50%
Net Kar	26.399.243	4.686.168
Net Kar Marjı (%)	364,90%	56,99%

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Ayrıca, 28.06.2024 tarihinde yayımlanan KAP duyurusuna göre Fitch Ratings ("Fitch"), Rönesans Gayrimenkul'ün "B" olan Yabancı Para Cinsinden Uzun Vadeli Kredi Notunu "B+", görünümü ise 'Durağan' olarak yükseltmiştir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1302985>

28.08.2024 tarihinde yayımlanan KAP duyurusuna göre JCR Eurasia Rating, Rönesans Gayrimenkul'ün Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu'nu "A (tr)" seviyesinden "A+ (tr)" seviyesine yükseltmiştir. Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu'nu "J1 (tr)" olarak, görünümünü ise "stabil" olarak teyit etmiştir. JCR Eurasia Rating, Rönesans Gayrimenkul 'ün Uzun Vadeli, Yabancı ve Yerel Para Cinsinden Uluslararası Kurum Kredi Rating Notlarını da "BBB-", not görünümünü ise "stabil" olarak teyit etmiştir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1328644>

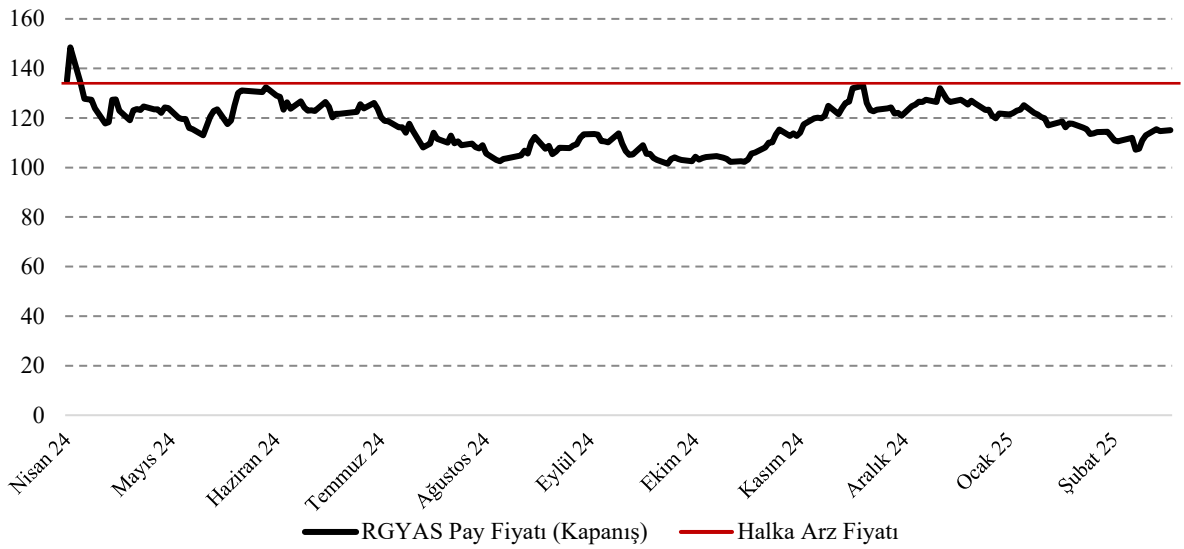
05.02.2025 tarihinde yayımlanan KAP duyurusuna göre Rönesans Gayrimenkul'ün portföyünde yer alan 12 alışveriş merkezi ve 3 ofis binası, uluslararası sürdürülebilirlik değerlendirme sistemi BREEAM In-Use kapsamında "Outstanding" (Olağanüstü) seviyesinde sertifika almaya hak kazanmıştır. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1389715>

24.02.2025 tarihinde yayımlanan KAP duyurusuna göre Rönesans Gayrimenkul'ün portföyünde yer alan varlıkların 31.12.2024 tarihli değerleme raporları <https://rgy.com.tr/yatirimci-iliskileri/> web sitesinde yayımlanmıştır. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1395380>

6. HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ

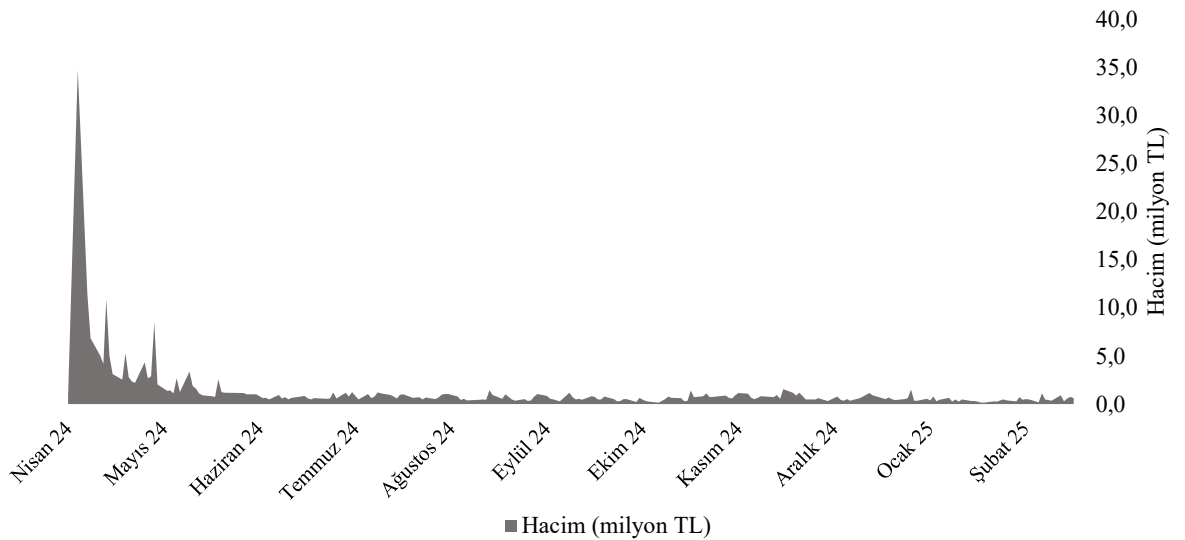
Rönesans Gayrimenkul payları, 26 Nisan 2024 tarihinde 135,00 TL fiyatla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Şirket paylarının 07 Mart 2025 tarihindeki kapanış fiyatı 115,10 TL'dir.

Rönesans Gayrimenkul paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren pay fiyatının değişimi aşağıda sunulmaktadır.



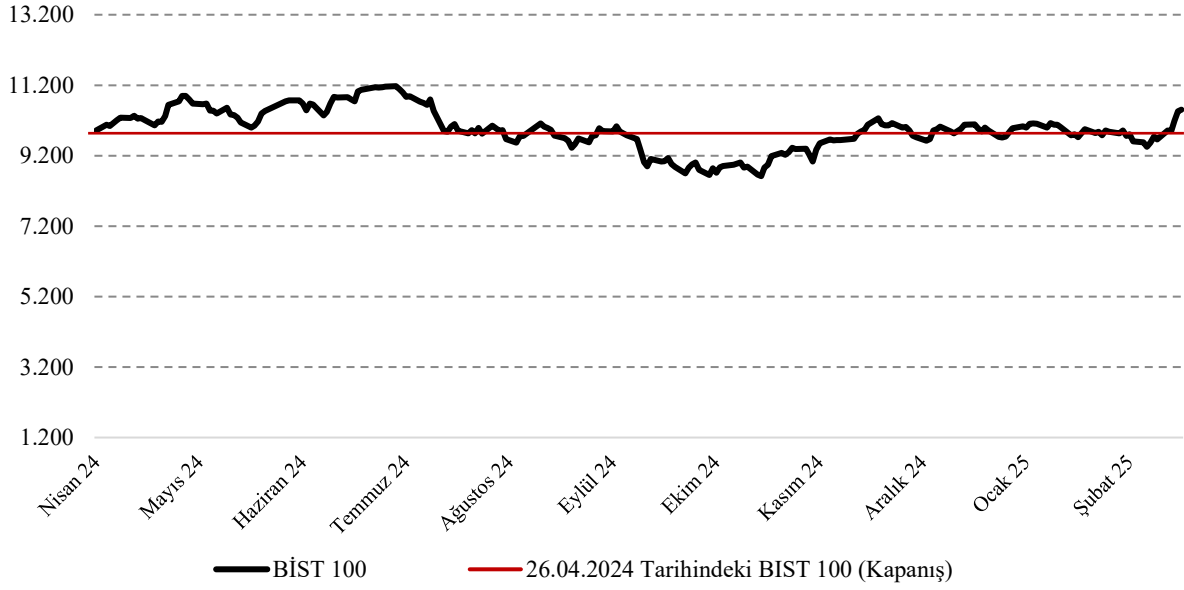
Kaynak: Rasyonet

Rönesans Gayrimenkul paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren işlem hacmi aşağıda sunulmaktadır.



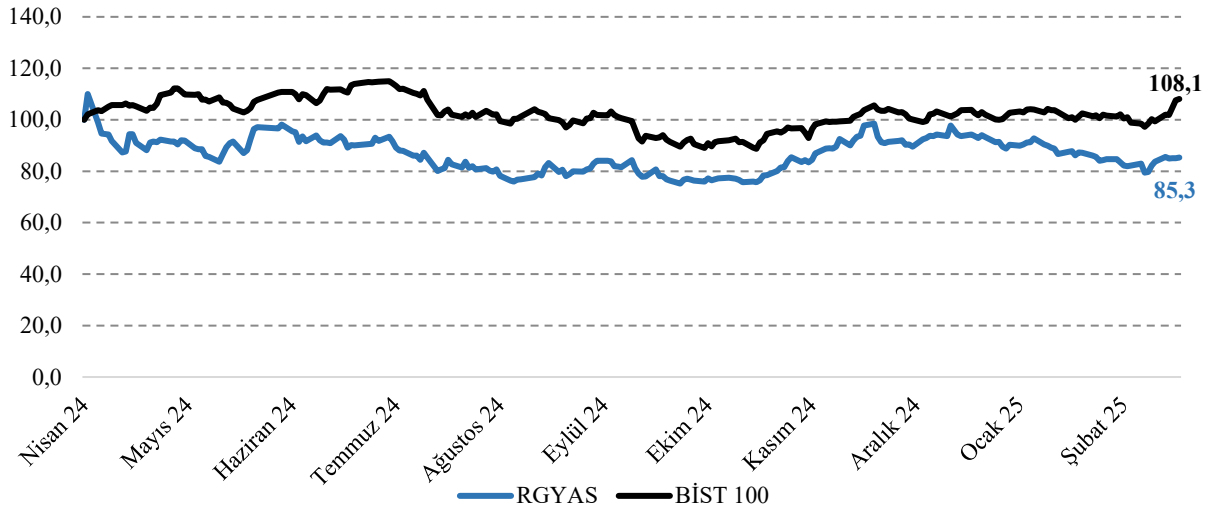
Kaynak: Rasyonet

Rönesans Gayrimenkul paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren BIST 100 endeksinin gelişimi aşağıda sunulmaktadır.



Kaynak: Rasyonet

Rönesans Gayrimenkul pay fiyatının BIST 100 endeksinde göre performansı aşağıdaki grafikte karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.



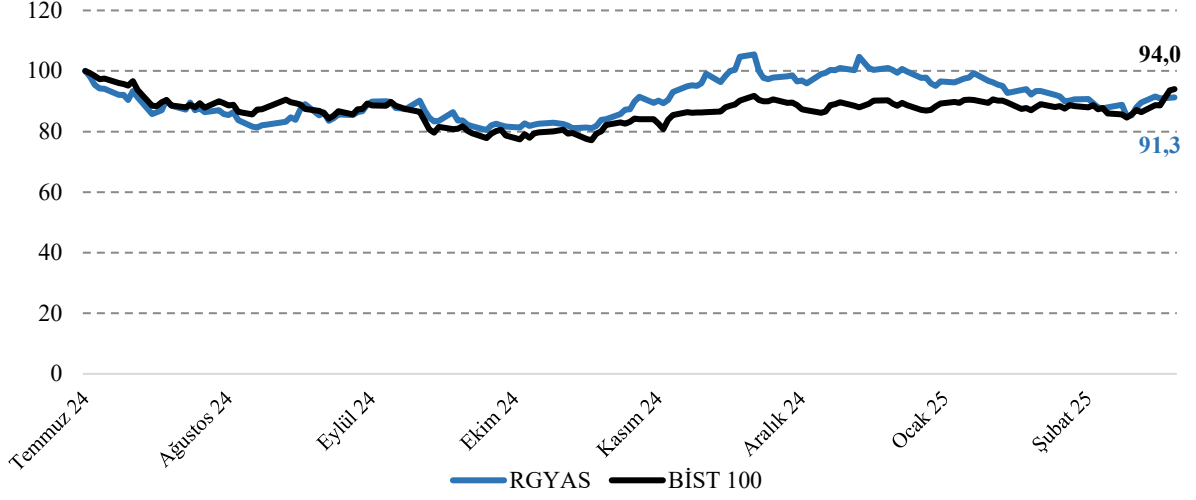
Kaynak: Rasyonet

135,00 TL halka arz fiyatı ile Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Rönesans Gayrimenkul, 07.03.2025 tarihi itibarıyla 115,10 TL fiyat seviyesinde kapanmıştır.

Payların işlem görmeye başladığı günden bir gün önce, yani 25.04.2024 tarihinde 9.716,77 seviyesinde kapanan BIST 100 endeksi ise 07.03.2024 tarihi itibarıyla 10.507,11 seviyesinden kapanmıştır.

26.04.2024 ila 07.03.2024 tarihlerini kapsayan dönemde, Rönesans Gayrimenkul'ün pay fiyatı halka arz fiyatına kıyasla %14,7 oranında azalırken, BIST 100 endeksi aynı dönemde %8,1 oranında artış kaydetmiştir.

Öte yandan, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten sonra BİST 100 endeksinin en yüksek kapanış yaptığı gün olan 22.07.2024 tarihinden itibaren Rönesans Gayrimenkul pay fiyatının BIST 100 endeksine göre performansı aşağıdaki grafikte karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.



22.07.2024 ila 07.03.2024 tarihlerini kapsayan dönemde, Rönesans Gayrimenkul'ün pay fiyatı %8,7 oranında azalırken, BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %6,0 oranında azalış kaydetmiştir.