

Rönesans Gayrimenkul Yatırım halka arz ediliyor

Yatırımcının Rönesans'ı

şimdi başlıyor!

Optimum Ankara
Alışveriş Merkezi



Optimum İstanbul
Alışveriş Merkezi



Sankopark
Alışveriş Merkezi



Malatypark
Alışveriş Merkezi



Kozzy
Alışveriş Merkezi



Şirehan
Alışveriş Merkezi



Optimum Adana
Alışveriş Merkezi



Renaissance Plaza



Renaissance Hall



Renaissance Centre



Renaissance House



Aura Novosibirsk



Renaissance Forum



Optimum İzmir Alışveriş
Merkezi Projesi



Küçükyalı AVM ve
Otel Projesi



NEDEN RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM?

Hızlı büyüyen Türkiye ve Rusya ekonomisinde öncü ticari gayrimenkul geliştiricisi ve yatırımcısı
Her iki ülkede de lokal oyuncu

AVM ve ofis sektörleri odaklı portföye sahip ve Colliers değerlendirme raporlarına göre toplam portföy büyüklüğü
2,1 milyar ABD \$⁽¹⁾ olup bunun 1,6 milyar ABD \$'lık kısmı RGYAS'ye ait

13 tamamlanmış proje ile toplam 410.236 m² Brüt Kiralanabilir alana sahip

Dinamik AVM ve ofis portföyünün sahibi ve geliştiricisi
2007'den beri Brüt Kiralanabilir Alan'da %67,9'luk Yıllık Bileşik Büyüme Oranı

Faaliyet gösterdiği her iki ülkede de dikey entegre edilmiş yönetim platformu ve
kapsamlı şirket içi olanaklar sahip

Rönesans Grubu'nun bir parçası olmanın getirdiği büyük sinerji

Halka arzdan sağlanan gelir 2011-2012'de çeşitli projeler ile ilgili özkaynak ihtiyaçlarının fonlanmasında
ve yeni projeler ile arsa satın alımlarında kullanılacak

(1) 24 varlık 31 Aralık 2010 itibarıyla, 6 varlık 31 Mart 2011 itibarıyla RICS standartlarına göre

ÖZET

HALKA ARZ

| | |
|--------------------------------------|---|
| İhraççı | Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("RGYAS") |
| Halka Arz Oranı | %23,1 sermaye artırım / %2,0 ortak satışı |
| Ek Satış | Halka arz büyüklüğünün %15'ine kadar |
| Halka Arz Fiyat Aralığı | 5,00 – 6,40 TL |
| Halka Arz Büyüklüğü (Ek satış hariç) | 388,5 – 497,3 milyon TL |
| Halka Arz Büyüklüğü (Ek satış dahil) | 446,8 – 571,9 milyon TL |
| Tahsisat Oranları | Yurtiçi Bireysel: %20 Yurtiçi Kurumsal: %10 Yurtdışı Kurumsal: %70 |
| Halka Arz Tarihleri | Yurtiçi talep toplama: 12 – 13 Mayıs 2011 İMKB'de ilk işlem görme: 20 Mayıs 2011 |
| EPRA ⁽¹⁾ Net Aktif Değeri | 1.830,6 milyon TL |
| Halka Arz Öncesi Hisse Değeri | 1.192,5 – 1.526,4 milyon TL |
| Halka Arz Sonrası Hisse Değeri | 1.550,0 – 1.984,0 milyon TL |
| Toplam Varlıklar ⁽²⁾ | 2.602,5 milyon TL |
| Özkaynaklar ⁽²⁾ | 1.615,2 milyon TL |
| Satış Gelirleri ⁽²⁾ | 125.441 bin TL |
| Net Dönem Karı ⁽²⁾⁽³⁾ | 419.164 bin TL |
| Global Konsorsiyum Eş Liderleri | Garanti Yatırım, Credit Suisse, Deutsche Bank |

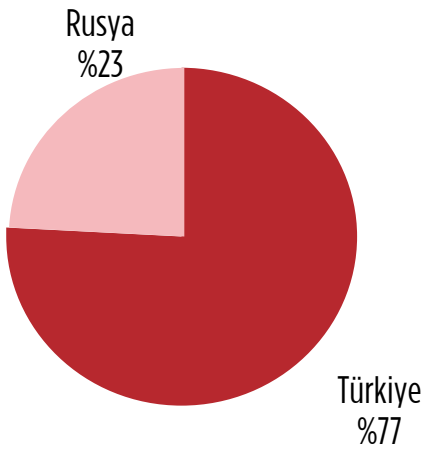
(1) European Public Real Estate Association, EPRA net aktif değeri, net aktif değere ertelenmiş net vergi borçlarının ilave edilmesi sonucu bulunur.

(2) 31.12.2010 tarihi itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş UFRS mali tablolarından alınmıştır.

(3) Değerleme artışlarından sağlanan karlar, UFRS standartları çerçevesinde gelir tablosuna yansıtılmıştır.

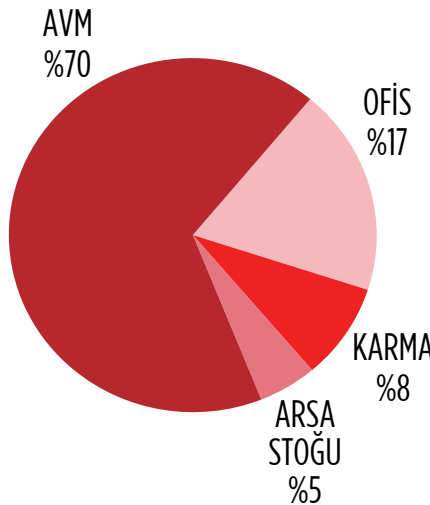
KALİTELİ VE DENGELİ TİCARİ PORTFÖY

COĞRAFİ DAĞILIM



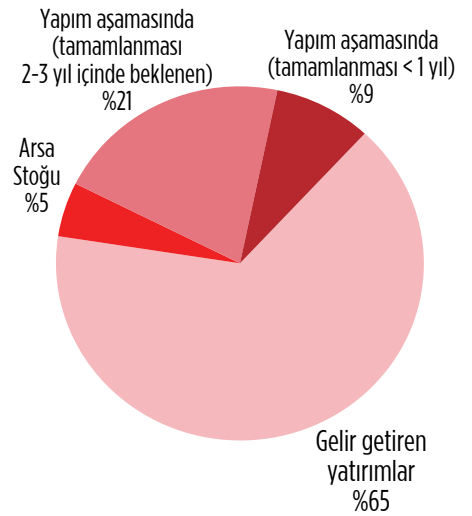
Portföy değerinin %77'si Türkiye'de, geri kalan kısmı Rusya'da

VARLIK SINIFLARI



PORTFÖY DEĞERİ: 1.588,8 milyon ABD \$⁽²⁾
Alışveriş merkezleri %70'ini oluşturuyor

YAPIM AŞAMASINDAKİ DURUM⁽¹⁾



Portföy değerinin %65'i tamamlanmış gelir getiren gayrimenkullerden oluşuyor

(1) Yapım aşamasındaki projeler tasarımları tamamlanmış ve RGYAS'nin en geç 18 ay içinde inşaatına başlamayı planladığı projelerdir.

(2) Piyasa değerleri Colliers International'ın 31 Aralık 2010 ve 31 Mart 2011 tarihli değerlendirme raporlarına göre hesaplanmıştır. Hesaplama RGYAS'nin hisse oranına göre yapılmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEMELERİ

| S/N | Gayrimenkul | Rapor Değeri ⁽¹⁾ (TL) | Rapor Tarihi | Hazırlayan Kuruluş |
|-----|------------------------------------|----------------------------------|--------------|------------------------|
| 1 | Optimum Ankara | 271.133.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 2 | Optimum İstanbul | 469.446.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 3 | Sankopark | 156.056.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 4 | Malatyapark ² | 184.450.000 | 31.03.2011 | TSKB |
| 5 | Kozzy | 74.646.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 6 | Şirehan | 8.711.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 7 | Optimum Adana ⁴ | 261.735.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 8 | Optimum İzmir ⁴ | 192.935.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 9 | Küçükyalı AVM ve Otel ⁴ | 222.539.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 10 | Küçükyalı Ofis | 39.970.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 11 | Rönesans Tower | 93.701.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 12 | Mecidiyeköy Ofis | 31.334.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 13 | Samsun AVM ve Otel ³ | 63.077.000 | 31.03.2011 | TSKB |
| 14 | Silivri | 24.980.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 15 | Mamak | 26.350.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 16 | Bayraklı | 39.265.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 17 | İzmit | 7.249.610 | 31.12.2010 | TSKB |
| 18 | Antalya | 20.050.000 | 31.12.2010 | TSKB |
| 19 | Renaissance Plaza | 153.054.000 | 31.12.2010 | Colliers International |
| 20 | Renaissance House | 28.910.200 | 31.12.2010 | Colliers International |
| 21 | Renaissance Centre | 34.321.200 | 31.12.2010 | Colliers International |
| 22 | Renaissance Hall | 42.205.800 | 31.12.2010 | Colliers International |
| 23 | Renaissance Forum ⁵ | 137.439.400 | 31.12.2010 | Colliers International |
| 24 | Renaissance Reschetnikova | 12.831.800 | 31.12.2010 | Colliers International |
| 25 | Renaissance Pravda | 18.242.800 | 31.12.2010 | Colliers International |
| 26 | Aura Novosibirsk ³ | 274.579.400 | 31.12.2010 | Colliers International |
| 27 | Aura Surgut | 23.653.800 | 31.12.2010 | Colliers International |
| 28 | Tyumen | 13.450.200 | 31.12.2010 | Colliers International |
| 29 | Renaissance Priyajka | 4.638.000 | 31.12.2010 | Colliers International |
| 30 | Renaissance Business Park | 9.739.800 | 31.12.2010 | Colliers International |
| | Toplam | 2.940.694.010 | | |

1 Rapor değeri gayrimenkulün toplam değeridir, Rönesans Gayrimenkul'ün gayrimenkul üzerindeki sahiplik oranı dikkate alınmamıştır.

2 Malatyapark'ın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmış 31.12.2010 tarihli değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

3 Samsun projesi 2011 Şubat ayında alınmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmış 31.12.2010 tarihli değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

4 Bu gayrimenkullerin 31.12.2010 tarihinden sonra oluşan önemli değişiklikler nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmış 31.03.2011 tarihli güncellenmiş değerlendirme raporları da bulunmaktadır. Bu raporlardaki değerler şu şekildedir; Optimum Adana 409.343.000 TL, Optimum İzmir 230.845.000 TL ve Küçükyalı AVM ve Otel 222.810.000 TL

5 Bu gayrimenkullerin 31.12.2010 tarihinden sonra oluşan önemli değişiklikler nedeniyle Colliers International tarafından hazırlanmış 31.03.2011 tarihli değerlendirme raporları da bulunmaktadır. Bu raporlardaki değerler şu şekildedir; Aura Novosibirsk 320.267.817 TL, Renaissance Forum 156.378.300 TL. TL değerlerin hesaplanmasında 31.03.2011 tarihli TCMB Döviz Alış Kurları Kullanılmıştır.

Talep Toplama Tarihleri
12-13 MAYIS

Birim Hisse Fiyat Aralığı
5,00 - 6,40 TL