

Rönesans Gayrimenkul Yatırım

25.02.2025

Toplantı Notları

Rönesans Gayrimenkul Yatırım Toplantı Notları

Rönesans Gayrimenkul Yatırım, Türkiye'nin en büyük ticari gayrimenkul yatırım şirketlerinden biri olarak 16 varlıktan oluşan, 760.000 m²'yi aşan kiralanabilir gayrimenkul portföyüne sahiptir. Eylül 2024 itibarıyla portföy değeri 118 milyar TL'ye (3,1 milyar avro) ulaşmıştır. Şirketin en büyük hissedarı Rönesans Holding olup, Singapur'un devlet fonu GIC %20 paya sahiptir. %10'luk kısmı ise halka açıktır.

2024 Performansı ve 2025 Beklentileri

2024'te perakende sektöründeki güçlü büyüme, Rönesans Gayrimenkul'ün kira gelirlerini artırmıştır. Şirket, 2024'te AVM'lerinde yaklaşık 113 milyon ziyaretçiyi ağırlarken, ilk dokuz ayda 200 milyon avro'nun üzerinde kira geliri ve 112 milyon avro FAVÖK elde etmiştir. Şirket 4. Çeyrekte de beklentilerin üzerinde bir performansla yılı bitirmeyi öngörmektedir. Ek olarak, 2025'te de enflasyonun üzerinde gelir artışı beklemektedir.

Kira Gelirleri ve Stratejiler

Kira gelirlerinin %90'ı mağazalardan oluşurken, %40'ı ciro bazlıdır. Şirket, kiracıların gelir performansını artırmak amacıyla AVM'lerde verimliliği artırmak için çalışmalar yapmakta ve verimsiz kiracıları daha güçlü alternatiflerle değiştirerek gelirlerini optimize etmektedir.

Konut Projeleri

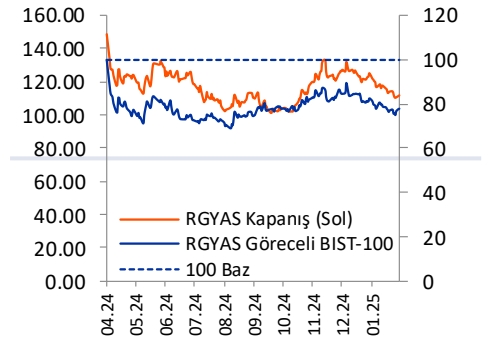
İstanbul Maltepe'de yaklaşık 500 ünitelik konut projesinin inşai faaliyetleri devam etmekte olup güncel ilerleme seviyesi %16-17 seviyesindedir. Şirket konut satışları için uygun ekonomik koşulların oluşmasını beklemekte olup, projedeki konutların 2025'te satışa çıkması planlanmaktadır. Ümraniye'de Doğan Holding ile yeni bir proje gündemde olup planlama çalışmaları devam etmektedir. Ek olarak şirketin ticari gayrimenkul projeleri kapsamında Antalya Konyaaltı'nda 60-65 bin m²'lik kiralanabilir alana sahip olması beklenen kültür ve ticaret merkezi çalışmaları sürmektedir.

Fiyat Bilgileri

	TL
Kapanış	112.00
12 Aylık Hedef Fiyat*	-
12 Aylık Önc.Hedef Fiyat	-
Piyasa Değeri (mn)	37,072
Halka Açık PD (mn)	3,533
Ort. İşlem Hacmi (3Ay)	
Hisse sayısı (Adet mn)	331
Takas Saklama Oranı (%)	10
Yabancı Oranı (%)	19

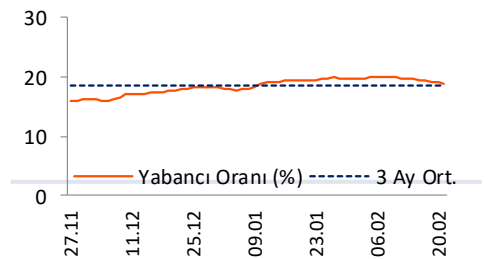
Fiyat Perf. (%)	1 Ay	Yıllık	12 Ay
TL	-8.2	-15.2	0.0
ABD \$	-10.0	-17.7	0.0
BIST-100 Relatif	-4.2	-12.9	0.0

Fiyat / BIST-100'e Göreceli Fiyat



52 Hafta Fiyat Aralığı (₺) 0.00 0.00

Yabancı Oranı (%) Cari (%) : 18.97



Borç Yönetimi ve Finansal Strateji

Şirket, 2021'den bu yana borçlarını azaltarak net borcunu 500 milyon avro'nun altına çekmiştir. Net Borç/FAVÖK oranı da artan gelir katkısı ile 3,5x seviyesine gerilemiştir. Kur riskini minimize etmek için TL'ye dönüş seçenekleri değerlendirilse de mevcut faiz ortamında kısa vadede bu yönde bir adım beklenmemektedir. Ancak ilerleyen dönemde faiz oranlarındaki düşüşlere bağlı olarak döviz bazlı finansal borçların TL'ye çevrilmesi gündeme gelebilir.

Büyüme Stratejisi

Şirket, gerek organik gerekse inorganik büyüme fırsatlarını değerlendirmektedir. Bu amaçla yeni varlık alımlarıyla portföyünü genişletmeyi hedeflerken, varolan yatırımlarda da performans artışı ile ilgili planlarını sürdürmektedir. Türkiye'deki 400'ü aşkın AVM arasından stratejik uyum sağlayan fırsatlar değerlendirilmektedir.

Sürdürülebilirlik Çalışmaları

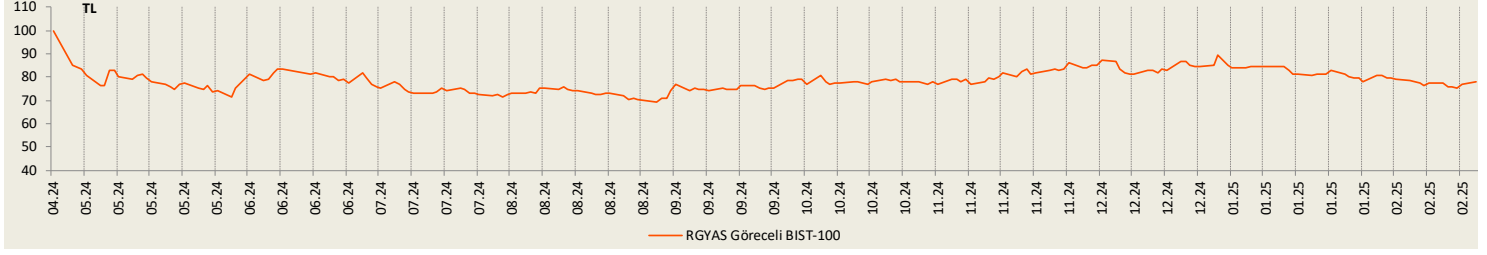
Rönesans Gayrimenkul, enerji ve su tüketimini azaltarak yıllık 47 milyon kWh enerji ve 90 bin ton su tasarrufu sağlamaktadır. Portföyde yer alan gayrimenkuller uluslararası BREEAM sertifikasına sahiptir ve sürdürülebilirlik çalışmalarını ön planda tutmaktadır.

Net Aktif Değer (NAD)

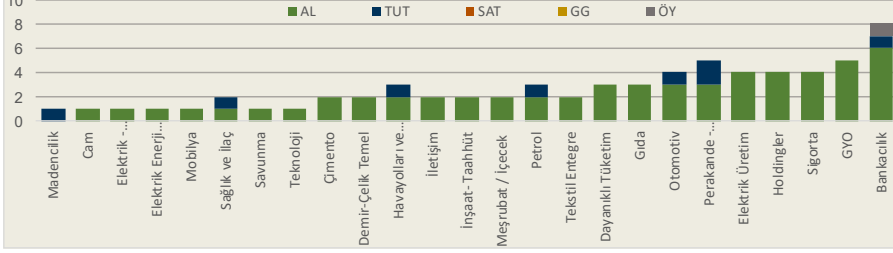
Şirket güncel net aktif değerine göre %59 iskontolu olarak işlem görmektedir.

RGYAS

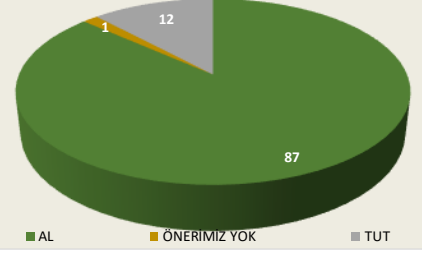
Göreceli Getiri / Öneriler



Şirket Sayısı



Takip Listesi Dağılımı



Burada yer alan bilgiler İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve 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.

Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.

Bu içeriğe ilişkin tüm telif hakları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. Bu içerik, açık iznimiz olmaksızın başkaları tarafından herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz, yayımlanamaz veya değiştirilemez.