

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. halka açılıyor 17, 18 ve 19 Nisan'da talep toplayacak

Portföyünde bulundurduğu 12 alışveriş merkezi (AVM) ile Türkiye'nin adet ve brüt kiralanabilir alan bazında en büyük AVM yatırımcısı Rönesans Gayrimenkul Yatırım halka açılıyor.

Optimum, Hilltown ve Piazza gibi zincir AVM markalarının yatırımcısı ve işletmecisi olarak Türkiye'nin 7 şehrinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. halka arzı için Ak Yatırım ve Deniz Yatırım'ın konsorsiyum liderliğinde 17, 18 ve 19 Nisan'da talep toplanacak.

Rönesans Holding'in ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketi Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Rönesans Gayrimenkul Yatırım, RGY), kendi yönettiği 16 ayrı yatırımla Türkiye'nin en büyük ticari gayrimenkul yatırım grubu olmayı sürdürüyor. Yaklaşık 740 bin metrekarelik brüt kiralanabilir alana sahip şirket (yaklaşık 640 bin metrekaresi AVM ve yaklaşık 100 bin metrekaresi ofis); halka arz kapsamında nominal değeri 33.357.450 TL olan paylarını halka arz edecek. Ak Yatırım ve Deniz Yatırım liderliğindeki konsorsiyum tarafından pay başına 135 liradan halka arz edilecek toplam 33.357.450 TL nominal değerli payların yüzde 80'i yurt içi bireysel yatırımcılara, yüzde 20'si ise yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edildi. Toplam 4,5 milyar TL büyüklüğündeki halka arzın gerçekleşmesi ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın halka açıklık oranı yüzde 10,08 olacak.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım hisselerinin Borsa İstanbul'da işlem görmesiyle birlikte halka arz büyüklüğünün yüzde 25'ine karşılık gelen ve Rönesans Holding tarafından sağlanacak kaynak ile fiyat istikrarı işlemleri yapılacak. Bu kapsamda 30 gün süreyle, Deniz Yatırım aracılığı ile toplam 1,1 milyar TL tutarındaki kaynak kullanımda olacak.

TÜRKİYE'NİN EN BÜYÜK AVM YATIRIMCISIYIZ

Rönesans Gayrimenkul Yatırım Yönetim Kurulu Üyesi Özgür Canbaş, Türkiye'nin hem adet hem de brüt kiralanabilir alan bazında en büyük AVM yatırımcısı ve işletmecisi olduklarını söyledi. Rönesans Holding'in yüksek mühendislik ve mimari gücünden aldıkları destekle istikrarlı bir büyüme sergilediklerini ifade eden Canbaş, sözlerini şöyle sürdürdü: "31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 85,5 milyar TL (yaklaşık 2,6 milyar Euro) değerinde 16 varlıktan oluşan bir gayrimenkul portföyüne sahibiz. Güçlü ortaklık yapımızla uluslararası bilinirliğimiz ve kaynak yaratma kabiliyetimiz çok yüksek. Türkiye'nin bilinen AVM markalarına sahip bir yapı olarak, halka arzla birlikte tüm bu projelerin yatırımcısı olan Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın da bilinirliğinin ve tanınırlığının pekiştirilmesini hedefliyoruz. Ayrıca rekabet gücümüzü daha

da artırırken, finansal yapımızı güçlendirmeyi ve büyüme hedeflerimize bir adım daha yaklaşmayı planlıyoruz.”

Rönesans Gayrimenkul Yatırım’ın portföyünde bulunan 12 AVM’nin yanı sıra İstanbul Maltepe Park AVM ve Ofis’in hemen yanında bulunan arsada yeni bir proje geliştirdiklerini belirten Özgür Canbaş, Aralık 2023’te alınan ruhsata paralel olarak inşaat çalışmalarına başladıklarını söyledi. Rönesans Gayrimenkul Yatırım’ın portföyünde Ataşehir ve Ümraniye’de iki arsa ve Antalya’da Beachtown Projesi bulunduğunu da ifade eden Canbaş, “Antalya ve Ümraniye için de proje çalışmalarına başladık. Portföyümüzü genişletmek için yeni fırsatlarla da ilgileniyoruz” dedi.

TÜM PAYDAŞLARIMIZ İÇİN EN YÜKSEK DEĞERİ YARATMAYI HEDEFLİYORUZ

Rönesans Gayrimenkul Yatırım’ın arz sonrası halka açıklık oranını yüzde 10,08 olacağına dikkat çeken Canbaş, şöyle konuştu: “Öncelikle belirtmeliyim ki biz bir GYO değiliz. Bu nedenle halka açıklık oranımız da GYO’lara göre çok daha düşük. AVM ve ofis ağırlıklı kira geliri getiren varlıkları portföyünde bulunduran yatırımcı ve işletmeci bir şirketiz. Kira kontratlarımız baz kira ve ciro kira olmak üzere 2 ana unsurdan oluşuyor. Baz kira ile enflasyona karşı koruma sağlarken, ciro kira üzerinden yaratılan artı değer ile reel getiri elde ediyoruz. Konut ağırlıklı bir şirket olmadığımız için de yüksek seyreden konut kredisi faizlerinden etkilenmiyoruz. Kiracı seçimlerinde hedef kitle ve konsepti dikkate alıyoruz. Uluslararası zincir markalara ağırlık veriyoruz. Bu da ticari gayrimenkullerimizi sürdürülebilir bir şekilde yönetmemize olanak tanıyor.”

2023’te 100 MİLYON ZİYARETÇİYE ULAŞTIK

Bulunduğu birçok ilde şehrin adet bazında en büyük veya tek AVM’si olarak hizmet veren RGY’nin, 2023 yılında yıllık yaklaşık 100 milyon ziyaretçi sayısına ve yüzde 97,3 doluluk oranına sahip olduğunu ifade eden Özgür Canbaş, istikrarlı bir şekilde kira gelirlerini artırdıklarını belirterek, şunları söyledi: “2022 yılı itibarıyla hem sektör yeniden ivme kazandı hem de enflasyona karşı koruma sağlayan baz kira gelirleri ve artı değer yaratan ciro kira gelirlerinin etkisiyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen düzeltilmiş kira gelirleri (iş ortaklıklarının Şirket’in payı oranında elde ettikleri kira gelirleri dahil), 2023 yılında, 2021 yılına oranla enflasyona ek olarak yüzde 51 artış göstererek 5,7 milyar TL’ye ulaştı. Düzeltilmiş FAVÖK ise 2021 yılındaki seviyesine göre, enflasyona ek olarak yüzde 42’lik artışla 2023 yılında 3,7 milyar TL seviyesine yükseldi. Bu durum, RGY’nin yüksek enflasyon döneminde bile gelirlerini ve maliyetlerini sıkı takip ettiğini ve gerektiği yerde hızlı aksiyon aldığını gösteriyor. RGY’nin güçlü operasyonel ve finansal performansı ile 31 Aralık 2021 itibarıyla 37,3 milyar TL olan düzeltilmiş net banka borçluluğu da yüzde 42’lik azalışla 31 Aralık 2023 itibarıyla 21,8 milyar TL seviyesine geriledi. RGY’nin başarılı iş stratejileri ve operasyonel verimliliği, gelirimizin artmasını ve özkaynaklarımızın yükselmesini de sağladı. 31 Aralık 2021’de 22,9 milyar TL olan özkaynaklarımız, 31 Aralık 2023’te 55,7 milyar TL’ye yükseldi.”

SÜRDÜRÜLEBİLİR GELECEĞE YATIRIM YAPIYORUZ

Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın sürdürülebilir ve çevreye duyarlı, kârlı, fark yaratan, sosyal, ticaret ve iş hayatına katkıda bulunan, uluslararası standartlarda ticari gayrimenkul projeleri geliştirerek, tüm paydaşları için en yüksek değeri yaratmayı hedeflediğini belirten Özgür Canbaş, sözlerini şöyle sürdürdü: "Türkiye ve Hollanda başta olmak üzere Avrupa, Orta Asya ve Afrika'ya yayılan geniş bir coğrafyada 30 farklı ülkede inşaat, gayrimenkul, sağlık, enerji ve petrokimya alanlarında faaliyet gösteren Rönesans Holding'in sürdürülebilirlik hedefleri tüm iştiraklerini de kapsıyor. Rönesans Gayrimenkul Yatırım olarak aynı hedefler doğrultusunda hareket ediyoruz. Mimari tasarımın başlangıcından geliştirme ve operasyona alma süreçleri de dahil olmak üzere sürdürülebilir kalkınma ilkesiyle çalışmalarımızı sürdürüyoruz. AVM'lerimizde de sürdürülebilir geleceğe katkı sunmak için var gücümüzle çalışıyoruz. Karbon azaltım çalışmalarımız neticesinde ortak alan tüketimlerinden kaynaklı emisyonlar 2022 yılında, 2017'ye göre yüzde 40 azaltıldı. AVM portföyümüzdeki brüt kiralanabilir alanın yüzde 90'ı BREEAM'den 'Outstanding', LEED'den 'Platinum' veya 'Gold' sertifikalarından en az birini almış durumda. BREEAM tarafından tüm varlıklar için 'Outstanding' sertifikası kazanmak "küresel anlamda nadir bir başarı" olarak değerlendiriliyor. Ayrıca alışveriş merkezlerimizin yeşil elektrik ihtiyacını sağlamak üzere grup şirketlerimizden Rönesans Enerji iş birliğinde lisansız rüzgâr enerjisi yatırımı yapmayı planlıyoruz."

Rönesans Gayrimenkul'ün çatı şirketi Rönesans Holding, dünyanın en büyük müteahhitlik şirketlerinin sıralandığı ENR listesinde Avrupa'da 9'uncu sırada yer alırken, Türk şirketleri arasında liderliğini koruyor. Uluslararası deneyimini, ileri mühendislik bilgisi ve finansal gücüyle bir araya getiren Rönesans Grubu; ortakları GIC, Meridiam Infrastructure, Sojitz, Samsung C&T, TotalEnergies ve Dünya Bankası kuruluşu IFC (grubun azınlık hissedarlarından) ile birlikte Türkiye ve yurt dışındaki öncü projelere yaptığı 8 milyar Euro'nun üzerindeki yatırım ile dikkat çekiyor.