

Hisse Verileri

Bloomberg Hisse Kodu	RGYAS
Mevcut Fiyat (TL)	139.30
Hedef Fiyat (TL)	246.00
Getiri Potansiyeli (%)	76.6%
Son 12 Ay Hisse Fiyat Aralığı (TL)	93.75 144.50
3 Aylık Ortalama Hacim (mln TL)	84
Sermaye (mln TL)	331
Pazar	Yıldız Pazar

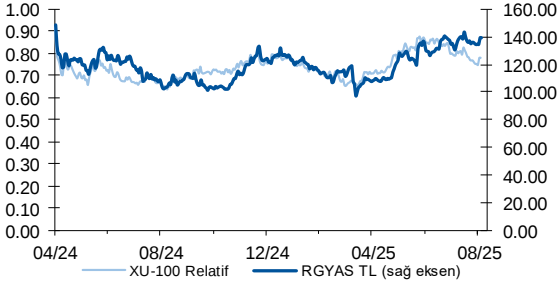
Hisse Verileri (mln TL)

Piyasa Değeri	46,108
Hedeflenen Piyasa Değeri	81,426
Net Borç	16,600
Firma Değeri	62,709

Hisse Performansı

	1 Ay	3 Ay	12 Ay	YBB
Nominal Getiri	3%	9%	23%	6%
BIST100 Rölatif Getiri	-3%	-4%	12%	-5%

Hisse Performansı



Kaynak: Rasyonet, Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma
Fiyatlar 13 Ağustos 2025 tarihi itibarıyla.

Finansallar (mln TL)	Gerçekleşen	Deniz Yatırım	Research Turkey	ForInvest (Foreks)
Satış geliri	2,533	---	2,718	---
FAVÖK	1,591	---	1,794	---
FAVÖK marjı	62.8%	---	66.0%	---
Net kar	2,777	---	2,069	---
Net kar marjı	109.6%	---	76.1%	---

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Research Turkey, ForInvest

Rönesans Gayrimenkul (RGYAS TI)

2Ç25 Bilanço Değerlendirme

Değerlendirme: Sınırlı olumlu

Rönesans Gayrimenkul, 2Ç25'te 2.533 milyon TL gelir (Konsensus: 2.718 milyon TL), 1.591 milyon TL FAVÖK (Konsensus: 1.794 milyon TL) ve 2.777 milyon TL net kar (Konsensus: 2.069 milyon TL) açıkladı. Enflasyon muhasebesi nedeniyle parasal kazanç/kayıp kalemi altında 873 milyon TL'lik olumlu etki oluştu.

■ Bilançoda olumlu okuduğumuz detaylar

- ✓ Beklentilerin üzerinde gelen net kar, reel kira geliri büyümesi.

■ Bilançoda olumsuz okuduğumuz detaylar

- ✗ FAVÖK ve brüt kar marjında görülen gerileme.

■ Bilançoya dair kısa değerlendirmemiz

- 2Ç25 finansallarını, reel büyümenin sağlanması bakımından olumlu, FAVÖK marjının gerilemesi açısından olumsuz olarak değerlendiriyoruz. Şirket'in operasyonel verilerinin büyümeyi desteklemesini önemli buluyoruz. Diğer taraftan, finansal sonuçların beklentilerin hem altında hem de üzerinde gerçekleşmesi nötr yaklaşımını desteklese de biz ağırlığımızı net kar tarafına vererek sınırlı olumlu yönünde görüş bildiriyoruz. Şirket, bu dönemde gayrimenkul portföyünü yeniden değerledi. Bunun sonucu olarak biz de hedef fiyatımızı güncelledik.

■ Rönesans Gayrimenkul, 2Ç25'te yıllık bazda %7 artışla 2533 milyon TL satış geliri kaydetti. 6A25 döneminde kira gelirlerinde %39 büyüme sağlanarak, %29 olan sektör ortalamasının üzerinde performans sağlandı. Diğer taraftan, OCR ise %9 seviyesine ulaşarak tarihsel ortalama olan %12 seviyesine yakınsama gösterdi. Bu dönemde 14.391 m2 alan yeniden kiralandı.

■ FAVÖK 2Ç25'te yıllık bazda yatay seyrederek 1.591 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı 4,2 puan azalışla %62,8 oldu. Brüt kar marjındaki azalış, gerilemenin ana etkeni olarak öne çıktı. Şirket, yıl sonunda, 180 – 200 milyon EUR seviyesinde FAVÖK hedeflemektedir.

■ Şirket, 2Ç25 döneminde yıllık bazda %17 artışla 2.777 milyon TL net kar açıkladı (1Ç25: 487 milyon TL net kar, 2Ç24: 2.381 milyon TL net kar). Yeniden değerlendirme yapılması net karı destekledi. Diğer taraftan, enflasyon muhasebesi nedeniyle parasal kazanç/kayıp kalemi altında 873 milyon TL'lik olumlu etki oluştu.

■ Haziran 2025 sonu itibarıyla Şirket'in 448 milyon EUR (20,9 milyar TL) net borç pozisyonu bulunmaktadır (2024: 503 milyon EUR net borç pozisyonu). Aynı dönemde net borç/FAVÖK rasyosu ise 2,7 oldu (2024: 2,9x net borç/FAVÖK).

- Şirket'in düzeltilmiş brüt varlık değeri 147 milyar TL seviyesine ulaşırken, düzeltilmiş EPRA net aktif değeri ise 125 milyar TL seviyesinde gerçekleşti (ilgili değerler sırasıyla 3,1 milyar EUR, 2,6 milyar EUR seviyelerine denk gelmektedir).
- **Genel değerlendirme** Açıklanan ikinci çeyrek verileri ve 6A25 ekspertiz raporlarına göre, **Rönesans Gayrimenkul için 12-aylık hedef fiyatımızı 210,40 TL'den 246,00 TL'ye revize ediyoruz, önerimizi ise AL şeklinde devam ettiriyoruz.** Hisse, yıl başından itibaren BIST 100 endeksinin %5 altında performans göstermiştir. Geriye dönük 12 aylık verilere göre hisse 0,4x PD/DD çarpanıyla işlem görmektedir.

Seçilmiş şirket finansalları

Seçilmiş Kalemler	TMS 29 Dahil	TMS 29 Dahil	TMS 29 Dahil	Çeyreksele Değişim	Yıllık Değişim	TMS 29 Dahil	TMS 29 Dahil	Yıllık Değişim
	2Ç25	1Ç25	2Ç24			6A25	6A24	
Satışlar (mio TL)	2,533	2,457	2,373	3%	7%	4,990	4,564	9%
Brüt kar (mio TL)	1,747	1,713	1,823	2%	-4%	3,460	3,389	2%
Brüt kar marjı	69.0%	69.7%	76.8%	-0.8 puan	-7.9 puan	69.3%	74.3%	-4.9 puan
Faaliyet giderleri (mio TL)	160	103	236	55%	-32%	263	319	-17%
Faaliyet giderleri/satışlar	6.3%	4.2%	9.9%	2.1 puan	-3.6 puan	5.3%	7.0%	-1.7 puan
Esas faaliyet karı (mio TL)	1,587	1,610	1,587	-1%	0%	3,197	3,070	4%
Esas faaliyet kar marjı	62.6%	65.5%	66.9%	-2.9 puan	-4.3 puan	64.1%	67.3%	-3.2 puan
FAVÖK (mio TL)	1,591	1,614	1,591	-1%	0%	3,206	3,077	4%
FAVÖK marjı	62.8%	65.7%	67.0%	-2.9 puan	-4.2 puan	64.2%	67.4%	-3.2 puan
Net diğer gelir/gider (mio TL)	4,332	628	1,234	589%	251%	4,961	6,024	-18%
Net finansman gelir/gideri (mio TL)	-3,349	-2,766	-1,381	21%	142%	-6,115	-4,569	34%
Parasal kazanç/kayıp (mio TL)	873	2,203	2,124	-60%	-59%	3,076	6,824	-55%
Vergi öncesi kar (mio TL)	3,443	1,675	3,563	106%	-3%	5,118	11,348	-55%
Vergi gideri/geliri (mio TL)	-666	-1,188	-1,182	-44%	-44%	-1,855	-4,225	-56%
Net kar (mio TL)	2,777	487	2,381	470%	17%	3,264	7,123	-54%
Net kar marjı	109.6%	19.8%	100.4%	89.8 puan	9.2 puan	65.4%	156.1%	-90.7 puan

Nominal hisse performans gelişimi	Açıklanma tarihi	T-1	T-3	T-5	T-7	T-15	T-30
RGYAS	13 Ağustos	0.1%	3.5%	3.2%	2.5%	-0.4%	0.9%

Bilanço

Şirket	RÖNESANS G.M.Y.O		
Periyot Sonu	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Açıklanma Tarihi	13.08.2025	24.02.2025	24.02.2025
BİLANÇO (milyon TL)	6A25	2024	2023
Dönen Varlıklar	6,625	5,797	3,701
Nakit ve Nakit Benzerleri	4,480	4,185	2,307
Finansal Yatırımlar	51	52	68
Ticari Alacaklar	691	770	585
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0.00	0.00	0.00
Diğer Alacaklar	9	3	3
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Stoklar	6	2	2
Canlı Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Diğer Dönen Varlıklar	1,389	784	737
(Ara Toplam)	6,625	5,797	3,701
Ortaklara Dağıtılmak Üzere ve Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Duran Varlıklar	142,665	137,673	117,207
Ticari Alacaklar	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0.00	0.00	0.00
Diğer Alacaklar	2	2	3
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Finansal Yatırımlar	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	18,374	18,940	16,100
Canlı Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	119,010.56	114,710.13	97,668.42
Stoklar	3,606.97	3,282.60	1,812.59
Kullanım Hakkı Varlıkları	297	298	259
Maddi Duran Varlıklar	172	168	119
Şerefiye	0	0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2	2	2
Ertelenmiş Vergi Varlığı	1,179	248	1,217
Diğer Duran Varlıklar	22	23	26
TOPLAM VARLIKLAR	149,290	143,471	120,908
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	6,228	6,982	7,668
Finansal Borçlar	3,309	4,144	4,492
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	0
Ticari Borçlar	1,133	1,198	655
Diğer Borçlar	1,091	1,168	1,836
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	0.00	0.00	0.00
Devlet Teşvik ve Yardımları	0.00	0.00	0.00
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	167	66	316
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	283	208	113
Borç Karşılıkları	48	46	38
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	196	152	219
(Ara Toplam)	6,228	6,982	7,668
Ortaklara Dağıtılmak Üzere ve Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Uzun Vadeli Yükümlülükler	35,302	31,992	32,830
Finansal Borçlar	17,822	17,222	23,212
Diğer Finansal Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Ticari Borçlar	0.00	0.00	58.42
Diğer Borçlar	2,954	2,577	2,615
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	0.00	0.00	0.00
Devlet Teşvik ve Yardımları	0.00	0.00	0.00
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	1	1	7
Uzun vadeli karşılıklar	175	137	123
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (veya Kıdem Tazminatı Karşılığı)	0.00	0.00	0.00
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14,350	12,055	6,814
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Özkaynaklar	107,760	104,497	80,410
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	107,760	104,497	80,410
Ödenmiş Sermaye	331	331	304
Karşılıklı İştirak Sermayesi Düzeltmesi (-)	0.00	0.00	0.00
Hisse Senedi İhraç Primleri	14,628.91	14,628.91	8,092.73
Değer Artış Fonları	0.00	0.00	0.00
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	769	759	651
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	83,627	78,169	40,601
Dönem Net Kar/Zararı	3,264	5,467	26,399
Yabancı Para Çevrim Farkları	0	0	0
Diğer Özsermaye Kalemleri	5,141	5,141	4,362
Azınlık Payları	0	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	149,290	143,471	120,908

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Rasyonet

Gelir tablosu

Şirket	RÖNESANS G.M.Y.O			
Periyot Sonu	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025
Açıklanma Tarihi	13.08.2025	13.08.2025	13.08.2025	13.08.2025
GELİR TABLOSU (milyon TL)	6A24	6A25	2Ç24	2Ç25
Sürdürülen Faaliyetler				
Satış Gelirleri	4,564	4,990	2,373	2,533
Satışların Maliyeti (-)	-1,175	-1,530	-550	-786
Ticari Faaliyetlerden Diğer Kar (Zarar)	0.00	0.00	0.00	0.00
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	3,389	3,460	1,823	1,747
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	0.00	0.00	0.00	0.00
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	0.00	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Diğer Kar (Zarar)	0.00	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar (Zarar)	0.00	0.00	0.00	0.00
Diğer Gelir ve Giderler	0.00	0.00	0.00	0.00
BRÜT KAR (ZARAR)	3,389	3,460	1,823	1,747
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-80	-32	-57	-15
Genel Yönetim Giderleri (-)	-239	-231	-179	-146
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	5,558	6,342	1,098	5,697
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-360	-817	-106	-755
Faaliyet Karı Öncesi Diğer Gelir ve Giderler	0.00	0.00	0.00	0.00
FAALİYET KARI (ZARARI)	8,268	8,722	2,580	6,529
Vergi Öncesi Diğer Gelir ve Giderler	1	1	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1	1	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	0	0	0	0
Diğer Gelir ve Giderler	0.00	0.00	0.00	0.00
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	825	-566	241	-610
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	9,093	8,158	2,821	5,919
Finansal Gelirler (Esas Faaliyet Dışı)	236	0	28	0
Finansal Giderler (Esas Faaliyet Dışı) (-)	-4,805	-6,115	-1,409	-2,476
Parasal Kazanç / (Kayıp)	6,824	3,076	2,124	873
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	11,348	5,118	3,563	3,443
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)	-4,225	-1,855	-1,182	-666
Dönem Vergi Geliri (Gideri)	-228	-491	-145	-176
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	-3,997	-1,364	-1,037	-490
Diğer Vergi Geliri (Gideri)	0.00	0.00	0.00	0.00
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	7,123	3,264	2,381	2,777
DURDURULAN FAALİYETLER				
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı (Zararı)	0.00	0.00	0.00	0.00
DÖNEM KARI (ZARARI)	7,123	3,264	2,381	2,777
Dönem Kar/Zararının Dağılımı				
Ana Ortaklık Payları	7,123	3,264	2,381	2,777
Azınlık Payları	0	0	0	0
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	23.11	9.86	7.19	8.39
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	23.11	9.86	7.19	8.39
Hisse Başına Kazanç	23.11	9.86	7.19	8.39
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	23.11	9.86	7.19	8.39

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Rasyonet

Yasal Uyarı

Bu rapor/e-posta içerisinde yer alan değerlendirmeler Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan elde edilen bilgi ve veriler kullanılarak genel nitelikte hazırlanmıştır. Raporda yer alan ifadeler, mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir ve hiçbir şekilde alış veya satış yapılması yönünde yönlendirme olarak değerlendirilmemelidir. Deniz Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmemektedir. Bu sebeple, okuyucuların, bu raporlardan elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeleri önerilir ve bu bilgilere dayanarak aldıkları kararlarda sorumluluk okuyucuların kendilerine aittir. Bilgilerin eksikliği ve yanlışlığından Deniz Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Deniz Yatırım ve DenizBank Finansal Hizmetler Grubu çalışanları ve danışmanlarının, herhangi bir şekilde bu rapor/e-posta içerisinde yer alan bilgiler dolayısıyla ortaya çıkabilecek, doğrudan veya dolaylı zararlarla ilgili herhangi bir sorumluluğu yoktur. Burada yer alan bilgiler sermaye piyasası aracına yönelik bir yatırım tavsiyesi, alım-satım önerisi ya da getiri vaadi değildir ve yatırım danışmanlığı kapsamında yer almamaktadır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; yetkili kuruluşlar tarafından imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Buradaki içeriğin hiçbir bölümü Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, hiçbir şekilde ortamda yayımlanamaz, alıntı yapılamaz ve kullanılamaz. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

© DENİZ INVEST 2025

Derecelendirme

Deniz Yatırım Analistleri, her hisse senedi için bir veya birden fazla değerlendirme yöntemi kullanarak 12 aylık hedef değerler (fiyatlar) ve buna bağlı olarak potansiyel getirileri hesaplamaktadır. 12 ay derecelendirme sistemimiz; AL, TUT ve SAT olmak üzere 3 farklı genel yatırım tavsiyesi içerir.

AL: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin en az %20 ve üzerinde oluşması şeklindeki değerlemeyi ifade etmektedir.

TUT: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin %0-20 aralığında oluşması şeklindeki değerlemeyi ifade etmektedir.

SAT: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin %0'dan daha düşük seviyelerde oluşması şeklindeki değerlemeyi ifade etmektedir.

Derecelendirme	Potansiyel Getiri (PG), 12-ay
AL	≥%20
TUT	%0-20
SAT	≤%0

Kaynak: Deniz Yatırım

Deniz Yatırım Analistleri, hisse senetlerini; potansiyel katalizörler, tetikleyici gelişmeler, riskler ile piyasa, sektör ve rakip firma gelişmeleri ışığında değerlendirmektedir. Analistlerimiz, genel yatırım tavsiyesinin kamuoyuyla paylaşılmasını takip eden süreçte hisse senetlerini titizlikle yakından takibe devam etmekte; ancak, hisse senedi fiyatındaki dalgalanmalardan ötürü değerler, derecelendirme sistemimizdeki sınırları aştığı takdirde, hisse senedi hakkında sundukları tavsiyeyi değiştirmemeyi ve/veya Gözden Geçirme (GG) sürecine almayı tercih edebilirler. Olası Gözden Geçirme (GG) durumunda, analistlerimiz açısından derecelendirme ve/öneri güncelleme noktasında herhangi bir zaman kısıtlaması kesinlikle söz konusu değildir. Kimi durumlarda, değerlendirme açısından, matematiksel olarak yükseliş potansiyeli veya düşüş riskinin doğması durumunda, analistlerimiz, AL-TUT-SAT önerilerinin dışında, sektör ve şirket ile ilgili genel gidişatı ve son gelişmeleri gözетerek derecelendirmeye temel oluşturan potansiyel getiri seviyelerinin dışında önerilerde bulunma haklarını saklı tutarlar. Bu gibi durumlarda, bahse konu şirket(ler)in, içerisinde bulundukları sektörün genel koşulları, muhtemel risk ve getiri başlıkları, açıklanan son finansallarındaki parametreler, politik ve jeopolitik gibi farklı birçok girdi gözetilerek değerlendirmede bulunulabilir. Analistlerimiz, AL-TUT-SAT önerilerini belirlerken, sadece matematiksel değerlerin gözetildiği, mekanik bir süreç yürütmemektedirler.