

Rönesans Gayrimenkul (RGYAS TI)

Bilanço Değerlendirme

Değerlendirme: Olumlu

Rönesans Gayrimenkul, 1Ç26'da 4.110 milyon TL gelir (Konsensüs: 4.002 milyon TL), 2.871 milyon TL FAVÖK (Konsensüs: 2.650 milyon TL) ve 2.799 milyon TL net kar (Konsensüs: 2.330 milyon TL) açıkladı. Enflasyon muhasebesi nedeniyle parasal kazanç/kayıp kalemi altında 2.824 milyon TL'lik olumlu etki oluştu.

■ Bilançoda olumlu okuduğumuz detaylar

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

■ Bilançoda olumsuz okuduğumuz detaylar

x --

■ Bilançoya dair kısa değerlendirmemiz

→ Yıla güçlü başlangıç yapan Şirket'in bu paralelde açıklanan finansal sonuçlarını olumlu olarak değerlendiriyoruz.

■ Rönesans Gayrimenkul, 1Ç26'da yıllık bazda %36 artışla 4.110 milyon TL satış geliri kaydetti. Bu dönemde kira gelirlerinde %38 büyüme sağlanarak, %32 olan sektör ortalamasının üzerinde performans sağlandı. Diğer taraftan, OCR ise %9,5 seviyesine yükseldi.

■ FAVÖK 1Ç26'da yıllık bazda %44 artışla 2.871 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı 4,1 puan artışla %69,9 oldu.

■ Şirket, 1Ç26 döneminde yıllık bazda %366 artışla 2.799 milyon TL net kar açıkladı (1Ç25: 601 milyon TL net kar, 4Ç25: 3.653 milyon TL net kar). Vergi gideri net karı baskılayarak, parasal kazanç/kayıp kalemi altında 2.824 milyon TL'lik olumlu etki oluştu.

■ Mart 2026 sonu itibarıyla Şirket'in 470 milyon EUR net borç pozisyonu bulunmaktadır (2025: 513 milyon EUR net borç pozisyonu). Aynı dönemde net borç/FAVÖK rasyosu ise 2,1x oldu (2025: 2,5x net borç/FAVÖK).

■ Şirket'in düzeltilmiş brüt varlık değeri 206,2 milyar TL seviyesine ulaşırken, düzeltilmiş EPRA net aktif değeri ise 181,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşti (ilgili değerler sırasıyla 4 milyar EUR, 3,5milyar EUR seviyelerine denk gelmektedir).

■ Genel değerlendirme: Mevcut durumda, Rönesans Gayrimenkul için 12-aylık hedef fiyatımızı 310,10 TL, önerimizi ise AL şeklinde devam ettiriyoruz. Hisse, yıl başından itibaren BIST 100 endekse paralel performans göstermiştir. Geriye dönük 12 aylık verilere göre hisse 0,4x PD/DD çarpanıyla işlem görmektedir.

Hisse Verileri

Bloomberg Hisse Kodu	RGYAS
Mevcut Fiyat (TL)	182.20
Hedef Fiyat (TL)	310.10
Getiri Potansiyeli (%)	70.2%
Son 12 Ay Hisse Fiyat Aralığı (TL)	110.62 192.70
3 Aylık Ortalama Hacim (mln TL)	205
Sermaye (mln TL)	331
Pazar	Yıldız Pazar

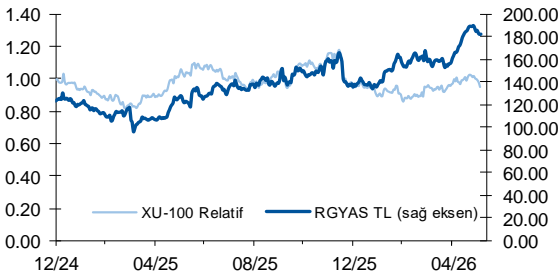
Hisse Verileri (mln TL)

Piyasa Değeri	60,308
Hedeflenen Piyasa Değeri	102,643
Net Borç	22,716
Firma Değeri	83,024

Hisse Performansı

	1 Ay	3 Ay	12 Ay	YBB
Nominal Getiri	10%	17%	61%	32%
BIST100 Rölatif Getiri	-5%	9%	-1%	0%

Hisse Performansı



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma
Fiyatlar 06 Mayıs 2026 tarihi itibarıyla.

1Ç26 Deniz Yatırım & Piyasa Beklentileri

Finansallar (mln TL)	Gerçekleşen	Deniz Yatırım	Research Turkey
Satış geliri	4,110	---	4,002
FAVÖK	2,871	---	2,650
FAVÖK marjı	69.9%	---	66.2%
Net kar*	2,799	---	2,330
Net kar marjı	68.1%	---	58.2%

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Research Turkey
*Net kar tahmini 3 kurumu içermektedir.

Seçilmiş şirket finansalları

Seçilmiş Kalemler	TMS 29 Dahil	TMS 29 Dahil	TMS 29 Dahil	Çeyreksel Değişim	Yıllık Değişim	TMS 29 Dahil	TMS 29 Dahil	Yıllık Değişim
	1Ç26	4Ç25	1Ç25			2025	2024	
Satışlar (mio TL)	4,110	4,176	3,033	-2%	36%	12,640	10,763	17%
Brüt kar (mio TL)	2,998	2,973	2,115	1%	42%	8,841	7,478	18%
Brüt kar marjı	72.9%	71.2%	69.7%	1.7 puan	3.2 puan	69.9%	69.5%	0.5 puan
Faaliyet giderleri (mio TL)	147	172	127	-14%	16%	657	500	31%
Faaliyet giderleri/satışlar	3.6%	4.1%	4.2%	-0.5 puan	-0.6 puan	5.2%	4.6%	0.6 puan
Esas faaliyet karı (mio TL)	2,850	2,802	1,987	2%	43%	8,183	6,978	17%
Esas faaliyet kar marjı	69.3%	67.1%	65.5%	2.3 puan	3.8 puan	64.7%	64.8%	-0.1 puan
FAVÖK (mio TL)	2,871	2,820	1,993	2%	44%	8,213	7,003	17%
FAVÖK marjı	69.9%	67.5%	65.7%	2.3 puan	4.1 puan	65.0%	65.1%	-0.1 puan
Net diğer gelir/gider (mio TL)	402	2,375	218	-83%	84%	16,004	1,395	1047%
Net finansman gelir/gideri (mio TL)	-855	-116	-2,856	a.d.	a.d.	-8,671	-7,114	a.d.
Parasal kazanç/kayıp (mio TL)	2,824	1,371	2,719	106%	4%	6,206	11,406	-46%
Vergi öncesi kar (mio TL)	5,221	6,432	2,068	-19%	152%	21,723	12,666	72%
Vergi gideri/geliri (mio TL)	-2,422	-2,779	-1,467	a.d.	a.d.	-5,417	-6,532	a.d.
Net kar (mio TL)	2,799	3,653	601	-23%	366%	16,306	6,134	166%
Net kar marjı	68.1%	87.5%	19.8%	-19.4 puan	48.3 puan	129.0%	57.0%	72 puan
Net borç* (mio TL)	22,716	27,052	20,205	-16%	12%	27,052	21,146	28%
Net borç/FAVÖK	2.3	3.0	2.6	-0.7	-0.3	3.0	2.7	0.2
Net borç/özsermaye	0.2	0.2	0.2	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0
Özsermaye karlılığı (yıllık)	13.5%	12.3%	0.8%	1.2 puan	12.7 puan	12.3%	5.2%	7 puan
Aktif karlılık (yıllık)	9.2%	8.2%	0.6%	1 puan	8.6 puan	8.2%	3.8%	4.4 puan
Dönen varlıklar (mio TL)	12,809	11,981	6,093	7%	110%	11,981	7,157	67%
Duran varlıklar (mio TL)	206,815	206,691	171,108	0%	21%	206,691	169,961	22%
Özkaynaklar (mio TL)	149,139	146,339	129,604	2%	15%	146,339	129,003	13%
Stoklar (mio TL)	6	7	9	-13%	-38%	7	3	154%

* Rakamın pozitif olması Şirket'in net borç pozisyonunda olduğunu ifade etmektedir.

Nominal hisse performans gelişimi	Açıklanma tarihi	T-1	T-3	T-5	T-7	T-15	T-30
RGYAS	6 Mayıs	0.1%	-1.8%	-2.8%	-3.6%	1.8%	16.6%

Bilanço

Şirket	RÖNESANS G.M.Y.O		
Periyot Sonu	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024
Açıklanma Tarihi	06.05.2026	25.02.2026	25.02.2026
BİLANÇO (milyon TL)	3A26	2025	2024
Dönen Varlıklar	12,809	11,981	6,504
Nakit ve Nakit Benzerleri	10,594	7,597	4,695
Finansal Yatırımlar	184	2,523	59
Ticari Alacaklar	1,018	1,062	864
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0.00	0.00	0.00
Diğer Alacaklar	88	3	4
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Stoklar	6	7	2
Canlı Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Diğer Dönen Varlıklar	919	790	880
(Ara Toplam)	12,809	11,981	6,504
Ortaklara Dağıtılmak Üzere ve Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Duran Varlıklar	206,815	206,691	154,453
Ticari Alacaklar	0.00	0.00	2.47
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0.00	0.00	0.00
Diğer Alacaklar	3	3	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Finansal Yatırımlar	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	7,971	7,928	21,248
Canlı Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	192,043.93	191,889.88	128,691.26
Stoklar	4,826.09	4,725.05	3,682.69
Kullanım Hakkı Varlıkları	387	375	334
Maddi Duran Varlıklar	213	211	189
Şerefiye	0	0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7	7	2
Ertelemiş Vergi Varlığı	766	994	278
Diğer Duran Varlıklar	598	559	26
TOPLAM VARLIKLAR	219,624	218,672	160,957
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	6,796	6,928	7,833
Finansal Borçlar	4,296	4,408	4,649
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	0
Ticari Borçlar	781	1,041	1,344
Diğer Borçlar	678	520	1,256
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
Ertelemiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	528	492	74
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	236	243	289
Borç Karşılıkları	119	124	52
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	159	99	170
(Ara Toplam)	6,796	6,928	7,833
Ortaklara Dağıtılmak Üzere ve Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Uzun Vadeli Yükümlülükler	63,689	65,405	35,891
Finansal Borçlar	29,198	32,764	19,322
Diğer Finansal Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Ticari Borçlar	0.00	0.00	2,890.66
Diğer Borçlar	3,094	3,247	0
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
Ertelemiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	44	40	1
Uzun vadeli karşılıklar	262	228	154
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (veya Kıdem Tazminatı Karşılığı)	0.00	0.00	0.00
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	31,090	29,126	13,524
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Özkaynaklar	149,139	146,339	117,233
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	149,139	146,339	117,233
Ödenmiş Sermaye	331	331	331
Karşılıklı İştirak Sermayesi Düzeltmesi (-)	0.00	0.00	0.00
Hisse Senedi İhraç Primleri	18,059.68	18,059.68	16,411.92
Değer Artış Fonları	0.00	0.00	0.00
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1,050	1,026	852
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	120,484	102,565	87,697
Dönem Net Kar/Zararı	2,799	17,944	6,134
Yabancı Para Çevrim Farkları	0	0	0
Diğer Özsermaye Kalemleri	6,414	6,414	5,808
Azınlık Payları	0	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	219,624	218,672	160,957

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Rasyonet

Gelir tablosu

Şirket		RÖNESANS G.M.Y.O			
Periyot Sonu	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026	
Açıklanma Tarihi	25.02.2026	25.02.2026	06.05.2026	06.05.2026	
GELİR TABLOSU (milyon TL)	2024	2025	1Ç25	1Ç26	
Sürdürülen Faaliyetler					
Satış Gelirleri	10,763	12,640	3,033	4,110	
Satışların Maliyeti (-)	-3,285	-3,800	-918	-1,112	
Ticari Faaliyetlerden Diğer Kar (Zarar)	0.00	0.00	0.00	0.00	
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	7,478	8,841	2,115	2,998	
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)	7,478	8,841	2,115	2,998	
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-139	-155	-22	-32	
Genel Yönetim Giderleri (-)	-361	-502	-106	-115	
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0	0	0	
Diğer Faaliyet Gelirleri	4,339	7,833	238	145	
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-3,122	-1,940	-76	-61	
Faaliyet Karı Öncesi Diğer Gelir ve Giderler	0.00	0.00	0.00	0.00	
FAALİYET KARI (ZARARI)	8,195	14,076	2,149	2,934	
Vergi Öncesi Diğer Gelir ve Giderler	5	10,023	1	275	
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	5	10,023	1	275	
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	174	89	55	43	
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	8,374	24,188	2,205	3,252	
Finansal Gelirler (Esas Faaliyet Dışı)	1,416	1,839	571	372	
Finansal Giderler (Esas Faaliyet Dışı) (-)	-8,529	-10,510	-3,427	1,597	
Parasal Kazanç / (Kayıp)	11,406	6,206	2,719	2,824	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	12,666	21,723	2,068	5,221	
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)	-6,532	-5,417	-1,467	-2,422	
Dönem Vergi Geliri (Gideri)	-609	-655	-388	-231	
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	-5,923	-4,762	-1,079	-2,191	
Diğer Vergi Geliri (Gideri)	0.00	0.00	0.00	0.00	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	6,134	16,306	601	2,799	
DURDURULAN FAALİYETLER					
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı (Zararı)	0.00	0.00	0.00	0.00	
DÖNEM KARI (ZARARI)	6,134	16,306	601	2,799	
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları	6,134	16,306	601	2,799	
Azınlık Payları	0	0	0	0	
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	19.19	49.26	1.82	8.46	
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	19.19	49.26	1.82	8.46	
Hisse Başına Kazanç	19.19	49.26	1.82	8.46	
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	19.19	49.26	1.82	8.46	

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. Raporunda 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 2026

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 değerlendirme ifade etmektedir.

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

SAT: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin **%0'dan daha düşük** seviyelerde oluşması şeklindeki değerlendirme 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 gelişmeleri gözleterek derecelendirmeye temel oluşturan potansiyel getiri seviyelerinin dışında önerilerde bulunma haklarını saklı tutarlar. Bu gibi durumlarda, bahse konu şirket(ler)in, içerisinde buldukları sektörün genel koşulları, muhtemel risk ve getiri başlıkları, açıklanan son finansallarındaki parametreler, politik ve jeopolitik gibi farklı birçok girdi gözetilerek değerlendirilme bulunabilir. Analistlerimiz, AL-TUT-SAT önerilerini belirlerken, sadece matematiksel değerlerin gözetildiği, mekanik bir süreç yürütmemektedirler.