

Rönesans Gayrimenkul (RGYAS TI)

3Ç25 Bilanço Değerlendirme

Değerlendirme: Olumlu

Rönesans Gayrimenkul, 3Ç25'te 3.111 milyon TL gelir (Konsensüs: 2.619 milyon TL), 1.969 milyon TL FAVÖK (Konsensüs: 1.667 milyon TL) ve 8.936 milyon TL net kar (Konsensüs: 5.700 milyon TL) açıkladı. Parasal kazanç/kayıp kalemi altında 1.447 milyon TL'lik olumlu etki oluştu.

■ Bilançoda olumlu okuduğumuz detaylar

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

■ Bilançoda olumsuz okuduğumuz detaylar

✗ Çeyreklik bazda artan net borç.

■ Bilançoya dair kısa değerlendirmemiz

→ Beklentilerin üzerinde açıklanan 3Ç25 finansal sonuçları olumlu olarak değerlendiriyoruz.

■ Rönesans Gayrimenkul, 3Ç25'te yıllık bazda %23 artışla 3.111 milyon TL satış geliri kaydetti. 9A25 döneminde kira gelirlerinde %37 büyüme sağlanarak, %30 olan sektör ortalamasının üzerinde performans sağlandı. Diğer taraftan, OCR ise %9 seviyesine ulaşarak tarihsel ortalama olan %12 seviyesine yakınsama gösterdi.

■ FAVÖK 3Ç25'te yıllık bazda %18 artışla 1.969 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı 2,6 puan azalışla %63,3 oldu.

■ Şirket, 3Ç25 döneminde yıllık bazda %109 artışla 8.936 milyon TL net kar açıkladı. Yeniden değerlendirme yapılması net karı destekledi. Diğer taraftan, enflasyon muhasebesi nedeniyle parasal kazanç/kayıp kalemi altında 873 milyon TL'lik olumlu etki oluştu.

■ Eylül 2025 sonu itibarıyla Şirket'in 495 milyon EUR net borç pozisyonu bulunmaktadır (2024: 503 milyon EUR net borç pozisyonu). Aynı dönemde net borç/FAVÖK rasyosu ise 2,5 oldu (2024: 2,9x net borç/FAVÖK).

■ Şirket'in düzeltilmiş brüt varlık değeri 195 milyar TL seviyesine ulaşırken, düzeltilmiş EPRA net aktif değeri ise 147,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti.

■ Genel değerlendirme Mevcut durumda, Rönesans Gayrimenkul için 12-aylık hedef fiyatımız 246,00 TL olarak, önerimizi ise AL yönündedir. Hisse, yıl başından itibaren BIST 100 endeksinin %5 üzerinde 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)	155.00
Hedef Fiyat (TL)	246.00
Getiri Potansiyeli (%)	58.7%
Son 12 Ay Hisse Fiyat Aralığı (TL)	93.75 - 157.20
3 Aylık Ortalama Hacim (mln TL)	129
Sermaye (mln TL)	331
Pazar	Yıldız Pazar

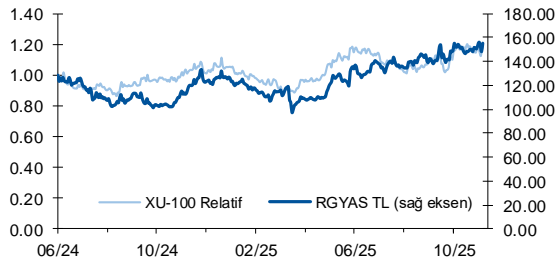
Hisse Verileri (mln TL)

Piyasa Değeri	51,305
Hedeflenen Piyasa Değeri	81,426
Net Borç	21,424
Firma Değeri	72,729

Hisse Performansı

	1 Ay	3 Ay	12 Ay	YBB
Nominal Getiri	2%	14%	52%	17%
BIST100 Rölatif Getiri	1%	13%	19%	5%

Hisse Performansı



Kaynak: Rasyonet, Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma

Fiyatlar 05 Kasım 2025 tarihi itibarıyla.

Finansallar

(mİn TL)	Gerçekleşen	Deniz Yatırım	Research Turkey
Satış geliri	3,111	---	2,619
FAVÖK	1,969	---	1,667
FAVÖK marjı	63.3%	---	63.7%
Net kar	8,936	---	5,700
Net kar marjı	287.2%	---	217.6%

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Research Turkey

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
	3Ç25	2Ç25	3Ç24			9A25	9A24	
Satışlar (mio TL)	3,111	2,724	2,524	14%	23%	8,476	7,430	14%
Brüt kar (mio TL)	2,163	1,878	1,770	15%	22%	5,882	5,413	9%
Brüt kar marjı	69.5%	69.0%	70.1%	0.5 puan	-0.6 puan	69.4%	72.8%	-3.4 puan
Faaliyet giderleri (mio TL)	197	172	113	14%	74%	480	456	5%
Faaliyet giderleri/satışlar	6.3%	6.3%	4.5%	0 puan	1.8 puan	5.7%	6.1%	-0.5 puan
Esas faaliyet karı (mio TL)	1,966	1,706	1,657	15%	19%	5,402	4,957	9%
Esas faaliyet kar marjı	63.2%	62.6%	65.6%	0.5 puan	-2.5 puan	63.7%	66.7%	-3 puan
FAVÖK (mio TL)	1,969	1,711	1,663	15%	18%	5,415	4,971	9%
FAVÖK marjı	63.3%	62.8%	65.9%	0.5 puan	-2.6 puan	63.9%	66.9%	-3 puan
Net diğer gelir/gider (mio TL)	7,935	4,657	1,714	70%	363%	13,268	8,189	62%
Net finansman gelir/gideri (mio TL)	-1,634	-3,600	-3,109	-55%	-47%	-8,208	-8,021	2%
Parasal kazanç/kayıp (mio TL)	1,447	938	1,712	54%	-15%	4,753	9,440	-50%
Vergi öncesi kar (mio TL)	9,713	3,701	1,974	162%	392%	15,215	14,564	4%
Vergi gideri/geliri (mio TL)	-777	-716	2,296	8%	a.d.	-2,771	-2,194	26%
Net kar (mio TL)	8,936	2,985	4,269	199%	109%	12,445	12,371	1%
Net kar marjı	287.2%	109.6%	169.1%	177.6 puan	118.1 puan	146.8%	166.5%	-19.7 puan
Net borç* (mio TL)	21,424	17,846	15,695	20%	37%	21,424	20,920	2%
Net borç/FAVÖK	3.9	2.6	2.5	1.3	1.3	3.9	2.7	1.2
Net borç/özsermaye	0.2	0.2	0.2	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0
Özsermaye karlılığı (yıllık)	3.8%	0.8%	32.8%	3 puan	-29 puan	1.5%	30.9%	-29.4 puan
Aktif karlılık (yıllık)	2.6%	0.6%	24.1%	2 puan	-21.4 puan	1.0%	22.6%	-21.6 puan
Dönen varlıklar (mio TL)	11,094	7,122	6,127	56%	81%	11,094	8,167	36%
Duran varlıklar (mio TL)	170,409	153,371	115,502	11%	48%	170,409	153,957	11%
Özkaynaklar (mio TL)	124,787	115,847	89,159	8%	40%	124,787	118,844	5%
Stoklar (mio TL)	6	6	1	-2%	454%	6	1	315%

* 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	5 Kasım	4.7%	-0.6%	3.1%	2.4%	5.2%	11.5%

Bilanço

Şirket	RÖNESANS G.M.Y.O		
Periyot Sonu	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Açıklanma Tarihi	05.11.2025	24.02.2025	24.02.2025
BİLANÇO (milyon TL)	9A25	2024	2023
Dönen Varlıklar	11,094	6,233	3,701
Nakit ve Nakit Benzerleri	8,590	4,499	2,307
Finansal Yatırımlar	39	56	68
Ticari Alacaklar	845	828	585
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0,00	0,00	0,00
Diğer Alacaklar	8	4	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	1,606	843	737
(Ara Toplam)	11,094	6,233	3,701
Ortaklara Dağıtılmak Üzere ve Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00
Duran Varlıklar	170,409	148,010	117,207
Ticari Alacaklar	0,00	0,00	0,00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0,00	0,00	0,00
Diğer Alacaklar	3	2	3
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	0,00	0,00	0,00
Finansal Yatırımlar	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	9,638	20,362	16,100
Canlı Varlıklar	0,00	0,00	0,00
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	155,316.85	123,322.98	97,668.42
Stoklar	3,991.98	3,529.07	1,812.59
Kullanım Hakkı Varlıkları	319	320	259
Maddi Duran Varlıklar	186	181	119
Şerefiye	0	0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2	2	2
Ertelemiş Vergi Varlığı	931	266	1,217
Diğer Duran Varlıklar	22	25	26
TOPLAM VARLIKLAR	181,503	154,243	120,908
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	6,230	7,506	7,668
Finansal Borçlar	3,748	4,455	4,492
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	0
Ticari Borçlar	1,379	1,288	655
Diğer Borçlar	332	1,203	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
Ertelemiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	228	70	316
Dönem Kar Vergi Yükümlülüğü	354	277	113
Borç Karşılıkları	44	50	38
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	145	163	219
(Ara Toplam)	6,230	7,506	7,668
Ortaklara Dağıtılmak Üzere ve Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0,00	0,00	0,00
Uzun Vadeli Yükümlülükler	50,486	34,394	32,830
Finansal Borçlar	26,305	18,516	23,212
Diğer Finansal Yükümlülükler	0,00	0,00	0,00
Ticari Borçlar	0,00	0,00	58.42
Diğer Borçlar	3,198	2,770	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
Ertelemiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	36	1	7
Uzun vadeli karşılıklar	197	147	123
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (veya Kıdem Tazminatı Karşılığı)	0,00	0,00	0,00
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	20,748	12,960	6,814
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,00	0,00	0,00
Özkaynaklar	124,787	112,343	80,410
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	124,787	112,343	80,410
Ödenmiş Sermaye	331	331	304
Karşılıklı İştirak Sermayesi Düzeltmesi (-)	0,00	0,00	0,00
Hisse Senedi İhraç Primleri	15,727.31	15,727.31	8,092.73
Değer Artış Fonları	0,00	0,00	0,00
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	818	816	651
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	89,914	84,038	40,601
Dönem Net Kar/Zararı	12,445	5,878	26,399
Yabancı Para Çevrim Farkları	0	0	0
Diğer Özsermaye Kalemleri	5,552	5,552	4,362
Azımlık Payları	0	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	181,503	154,243	120,908

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Rasyonet

Gelir tablosu

Şirket		RÖNESANS G.M.Y.O			
Periyot Sonu	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	
Açıklanma Tarihi	05.11.2025	05.11.2025	05.11.2025	05.11.2025	
GELİR TABLOSU (milyon TL)	9A24	9A25	3Ç24	3Ç25	
Sürdürülen Faaliyetler					
Satış Gelirleri	7,430	8,476	3,473	3,111	
Satışların Maliyeti (-)	-2,017	-2,593	-999	-949	
Ticari Faaliyetlerden Diğer Kar (Zarar)	0.00	0.00	0.00	0.00	
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	5,413	5,882	2,475	2,163	
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)	5,413	5,882	2,475	2,163	
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-92	-59	-23	-24	
Genel Yönetim Giderleri (-)	-364	-421	-157	-173	
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0	0	0	
Diğer Faaliyet Gelirleri	7,034	7,474	2,215	657	
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-621	-1,012	-309	-134	
Faaliyet Karı Öncesi Diğer Gelir ve Giderler	0.00	0.00	0.00	0.00	
FAALİYET KARI (ZARARI)	11,370	11,864	4,202	2,488	
Vergi Öncesi Diğer Gelir ve Giderler	1	7,216	0	7,215	
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1	7,216	0	7,215	
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	1,775	-411	1,060	198	
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	13,146	18,670	5,262	9,900	
Finansal Gelirler (Esas Faaliyet Dışı)	294	39	89	39	
Finansal Giderler (Esas Faaliyet Dışı) (-)	-8,315	-8,246	-4,149	-226	
Parasal Kazanç / (Kayıp)	9,440	4,753	3,207	1,447	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	14,564	15,215	4,410	9,713	
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)	-2,194	-2,771	1,427	-777	
Dönem Vergi Geliri (Gideri)	-495	-636	-297	-108	
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	-1,699	-2,135	1,724	-669	
Diğer Vergi Geliri (Gideri)	0.00	0.00	0.00	0.00	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	12,371	12,445	5,837	8,936	
DURDURULAN FAALİYETLER					
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı (Zararı)	0.00	0.00	0.00	0.00	
DÖNEM KARI (ZARARI)	12,371	12,445	5,837	8,936	
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları	12,371	12,445	5,837	8,936	
Azınlık Payları	0	0	0	0	
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	39.17	37.60	17.98	27.00	
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	39.17	37.60	17.98	27.00	
Hisse Başına Kazanç	39.17	37.60	17.98	27.00	
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	39.17	37.60	17.98	27.00	

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 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 görüşleri ve son gelişmeleri gözetenerek 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.