05/11/2026, 09:15

RGYAS (EÜ) 3Ç26 Finansal Sonuçlar – Olumlu

3Ç26	Açıklanan	Konsensus	Garanti BBVA
Net Satışlar (TLmn)	**4.789**	4.737	4.650
FVAÖK (TLmn)	**3.310**	3.071	3.117
FVAÖK Marjı	**%69**	%65	%67
Net Kar (TLmn)	**5.288**	4.884	4.950

RGYAS 3Ç26 sonuçları beklentileri aştı

- RGYAS 3Ç26'da piyasa beklentisi olan 4.88mlr TL net kara (GY:4.95mlr TL) kıyasla ç/ç %16 artışla 5.29mlr TL net kar açıkladı. Daha yüksek faaliyet geliri bu çeyrekte tahminimizdeki sapmanın ana nedeniydi. Şirket Optimum İstanbul satın alımı kaynaklı olarak tek seferlik 3.6mlr TL'lik gelir kaydederken, -1.3mlr TL'lik ertelenmiş vergi gideri bu etkiyi sınırladı. 3Ç25 ve 2Ç26 dönemlerinde ise net kar 11.6mlr TL ve 4.57mlr TL'idi. Böylece 9A26 dönemde net kar geçen yılın aynı dönemindeki 16.1mlr TL'ye kıyasla 13.02mlr TL oldu. Net karın yıllık bazda düşmesinde 2025 yılında kaydedilen 9.8mlr TL'lik tek seferlik gelir etkisi bulunmaktadır.

- FVAÖK bu çeyrekte y/y %30 ve ç/ç %6 artışla piyasa beklentisi olan 3 mlr TL'ye kıyasla 3.3mlr TL seviyesinde gerçekleşti. FVAÖK marjı 3Ç26'da %69 olurken, 3Ç25 ve 2Ç26'da sırasıyla %63.3 ve %63.9 seviyelerindeydi. 9A26 dönemde FVAÖK geçen yılın aynı dönemindeki 7mlr TL'ye kıyasla yıllık %38'lik reel artışla 9.66mlr TL'ye yükseldi.

- Şirket'in kira geliri yıllık %29 reel artışla 3Ç26'da 4.66mlr TL oldu. 9A26 dönemde ise kira gelirleri 13.7mlr TL'ye ulaştı.

Sonuçlara olumlu piyasa tepkisi bekliyoruz

- Bilanço tarafında ise Haziran 2026 sonundaki 24.1mlr TL'lik net finansal borç Eylül 2026'da hafif yükselerek (satın alım kaynaklı) 26.2mlr TL olmuştur. Özkaynaklar çeyreklik bazda %3 artışla Eylül 2026 itibarıyla 178.3mlr TL seviyesine yükselmiştir. Şirket'in portföyünün brüt varlık değeri Haziran 2026'daki 217mlr TL'den Eylül 2026'da 238mlr TL'ye çıkmıştır.

- Sonuçlara piyasa tepkisinin olumlu olmasını bekliyoruz. RGYAS için 341TL/hisse hedef fiyat ve Endeks Üzeri Getiri (EÜ) tavsiyemiz bulunmaktadır.

Sınıflandırma: **Açık**

Sınıflandırma: **Açık**

Ronesans Gayrimenkul Yatirim Özet Finansal Sonuçlar								Değişim		
(mn TL)	3Ç25	4Ç25	1Ç26	2Ç26	3Ç26	9A25	9A26	3Ç26/3Ç25	3Ç26/2Ç26	9A26/9A25
Satış Gelirleri	**4,036**	**4,718**	**4,501**	**4,865**	**4,789**	**10,996**	**14,156**	**19%**	**-2%**	**29%**
Brüt Kar (Zarar)	2,805	3,359	3,340	3,356	3,568	7,631	10,264	27%	6%	35%
Faaliyet Karı	2,550	3,165	3,220	3,112	3,302	7,008	9,634	30%	6%	37%
FVAÖK	**2,554**	**3,185**	**3,244**	**3,110**	**3,310**	**7,025**	**9,664**	**30%**	**6%**	**38%**
Net Diğer Gelir/Gider	231	736	95	2,490	-25	6,589	2,560	m.d.	m.d.	-61%
Yatırım Faal.Gelir/Gider	9,360	3,099	311	-13	3,764	9,362	4,062	-60%	m.d.	-57%
Net Fnansal Gelir / Gider	203	-376	2,225	602	-475	-2,688	2,351	m.d.	m.d.	m.d.
Parasal Kazanç / (Kayıp)	*1,877*	*1,549*	*3,190*	*1,880*	*1,326*	*6,166*	*6,396*	*-29%*	*-29%*	*4%*
VÖK	**12,600**	**7,267**	**5,899**	**6,266**	**6,610**	**19,739**	**18,775**	**-48%**	**5%**	**-5%**
Vergi Geliri (Gideri)	-1,008	-3,140	-2,736	-1,697	-1,323	-3,594	-5,756	m.d.	m.d.	m.d.
Net Kar	**11,593**	**4,127**	**3,163**	**4,569**	**5,288**	**16,144**	**13,019**	**-54%**	**16%**	**-19%**
Net Nakit	-21,424	-30,563	-22,716	-22,400	-26,160	-21,424	-26,160	m.d.	m.d.	m.d.
Çalışma Sermayesi	528	-30	-243	-6,243	-6,691	528	-6,691	m.d.	m.d.	m.d.
Esas Faaliyet Ile Ilgili Oluşan Nakit	3,268	7,722	5,527	-1,230	4,318	6,632	8,615	32%	m.d.	30%
Özsermaye	161,888	165,330	168,488	173,060	178,349	161,888	178,349	10%	3%	10%
Rasyolar										
Brüt Kar Marjı	69.5%	71.2%	74.2%	69.0%	74.5%	69.4%	72.5%	5 puan	5.5 puan	3.1 puan
Faaliyet Kar Marjı	63.2%	67.1%	71.5%	64.0%	69.0%	63.7%	68.1%	5.8 puan	5 puan	4.3 puan
FVAÖK Marjı	**63.3%**	**67.5%**	**72.1%**	**63.9%**	**69.1%**	**63.9%**	**68.3%**	**5.8 puan**	**5.2 puan**	**4.4 puan**
Net Kar Marjı	287.2%	87.5%	70.3%	93.9%	110.4%	146.8%	92.0%	-176.8 pp	16.5 pp	-54.9 pp

Analist: Kasım Emre Duman

+90 212 384 12 70

KasimDu@garantibbvayatirim.com.tr

UYARI NOTU

Model Portföy hisseleri, Araştırma Bölümü'nün Endeks Üzeri (EÜ) ve Endekse Paralel (EP) tavsiyesi verdiği hisseler arasından; şirketlerin uzun dönemli mali verilerine dayalı olarak yapılan temel analiz ve kısa vadeli beklentiler bir arada değerlendirilerek oluşturulmuştur. Tercih etmediğimiz hisseler ise benzer analizler ile, Araştırma Bölümü'nün Endekse Paralel (EP) ve Endeks Altı (EA) tavsiyesi verdiği hisseler arasından seçilir. Model Portföy değişiklik raporunda, hissenin portföye giriş ya da çıkış gerekçesi belirtilir. Bir hissenin Model Portföy'e girmesi ya da çıkması uzun vadeli temel tavsiyesinin değiştiği anlamına gelmemektedir. Model Portföy, sanal bir portföy olup; piyasa beklentimiz ve de içerisinde yer alan hisselerin beklentileri doğrultusunda ağırlıklandırılarak kümülatif performansı ile değerlendirilmektedir. Dolayısıyla Model Portföy ve Model Portföy kapsamında yapılan değişimler, yatırımcının risk ve getiri tercihleri ile birebir örtüşmeyebilir.

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Veri ve grafikler güvenirliliğine inandığımız sağlam kaynaklardan derlenmiş olup, yapılan yorumlar sadece GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.'nin görüşünü yansıtmaktadır. Bu bilgiler ışığında yapılan ve yapılacak olan ileriye dönük yatırımların sonuçlarından Şirketimiz hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin yazılı izni olmadıkça içeriği kısmen ya da tamamen üçüncü kişilerce hiç bir şekil ve ortamda yayınlanamaz, iktisap edilemez, alıntı yapılamaz, kullanılamaz. İleti, gönderilen kişiye özel ve münhasırdır. İlave olarak, bu raporun gönderildiği ve yukarıdaki açıklamalarımız doğrultusunda kullanıldığı ülkelerdeki yasal düzenlemelerden kaynaklı tüm talep ve dava haklarımız saklıdır.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bul. Çiftçi Towers Kule 1,
34340 Beşiktaş / İstanbul
Telefon: 212 384 11 21
Faks: 212 352 42 40
E-mail: arastirma@garantibbva.com.tr