

2Ç26 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2026/06 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibariyle şirketin:

Net satışları 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %37,69 artışla 4.609 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında **net satışları** %36,62 artışla 9.007 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir

FAVÖK'ü 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %40,14 artışla 2.946 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK'ü** %42,11 artışla 6.019 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK marjı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 112 baz puanı artışla %63,9 olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK marjı** 258 baz puanı artışla %66,8 olmuştur.

Net karı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %17,99 artışla 4328,26 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **net karı** %69,87 artışla 7.324 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Sonuç: Net satışlar **2Ç26'da** yıllık **%37,7** artarak **4.609 mn TL** seviyesinde beklentilere paralel gerçekleşti (kons: 4.607 mn TL; Gedik: 4.573 mn TL). Ciro, şirketin ağırlıklı olarak kira gelirlerine dayalı iş modeli tarafından desteklenmeye devam ederken, alışveriş merkezi ve ofis portföyündeki enflasyona endeksli kira artışları büyümeye katkı sağladı. Ayrıca, RGYAS'ın Eylül ve Kasım 2025'te sırasıyla %50 paylarını satın aldığı **Optimum İzmir ve Optimum Ankara'nın** konsolide edilmesi de yıllık büyümeyi destekledi. FAVÖK yıllık **%40,1** artarak **2.946 mn TL** seviyesine yükseldi. FAVÖK, hem **3.191 mn TL** seviyesindeki konsensüs beklentisinin hem de tahminimizin **%7,7** altında kalırken, FAVÖK marjı yıllık **112bp** artarak **%63,9** oldu. Beklentilerimizden sapmanın temel nedeni, personel giderlerinin tahminlerin üzerinde gerçekleşmesi oldu. Net kâr yıllık **%18** artarak **4.328 mn TL** seviyesinde gerçekleşti ve hem **4.455 mn TL** seviyesindeki konsensüs beklentisinin hem de tahminimizin **%2,8** altında kaldı. Net kârdaki büyüme, finansman giderlerindeki **%51**'lik düşüşle desteklendi. **2Ç26'da** net borç, **1Ç26'daki 24.310 mn TL** seviyesinden çeyreklik **%7,9** azalarak **22.400 mn TL**'ye geriledi. Böylece **Net Borç/FAVÖK** oranı **2,3x'ten 2,0x'e** iyileşti. Hisse yılbaşından bu yana **XU100 endeksinin %18** üzerinde performans göstermiş olup, tahminlerimize göre **2026T 0,39x PD/DD** ve **7,5x FD/FAVÖK** çarpanlarıyla işlem görmektedir. **0,39x PD/DD**, sektör medyanı olan **0,51x** seviyesine göre yaklaşık **%23,5 iskonto**ya işaret ediyor. Her ne kadar bu çeyrekte FAVÖK ve net kâr beklentilerin altında kalmış olsa da, yıllık bazda temel büyüme trendinin ve borç azaltma eğiliminin korunduğunu düşünüyoruz. Konsolidasyonların olumlu etkisinin **3Ç26'da** da devam etmesini bekliyoruz. Bu doğrultuda, hissenin güçlü performansına rağmen mevcut değerlendirme iskontosunun şirketin iyileşen bilançosuyla giderek daha zor açıklanabilir hale geldiğini düşünüyoruz ve önümüzdeki dönemde söz konusu iskontonun daralması için alan olduğunu öngörüyoruz.

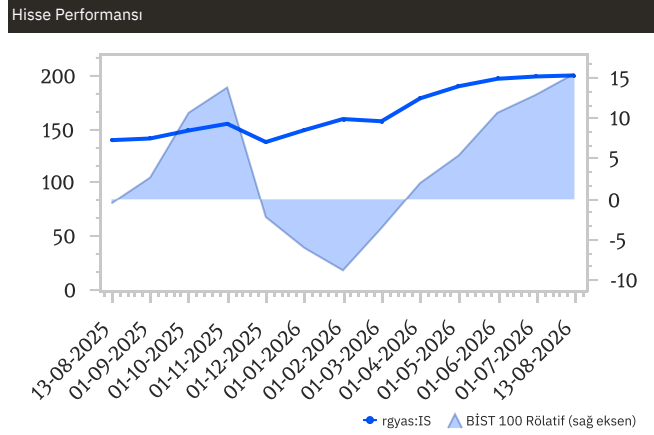
TL mn	2025/06	2026/06	Δ	2Ç25	3Ç25	4Ç25	1Ç26	2Ç26	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	6.593	9.007	%36,6	3.347	3.823	4.469	4.398	4.609	%37,7	%4,8
Brüt Kâr	4.571	6.387	%39,7	2.308	2.657	3.182	3.208	3.179	%37,7	-%0,9
Faaliyet Kârı	4.223	5.998	%42,0	2.096	2.415	2.998	3.050	2.948	%40,6	-%3,3
FAVÖK	4.235	6.019	%42,1	2.102	2.419	3.017	3.072	2.946	%40,1	-%4,1
Net Parasal Pozisyon	4.063	4.803	%18,2	1.153	1.778	1.467	3.022	1.781	%54,4	-%41,1
Net Kâr	4.311	7.324	%69,9	3.668	10.981	3.909	2.996	4328,26	%18,0	%44,5
Brüt Kâr Marjı	%69,3	%70,9	157bp	%69,0	%69,5	%71,2	%72,9	%69,0	2bp	-395bp
Faaliyet Marjı	%64,1	%66,6	254bp	%62,6	%63,2	%67,1	%69,3	%64,0	133bp	-538bp
FAVÖK Marjı	%64,2	%66,8	258bp	%62,8	%63,3	%67,5	%69,9	%63,9	112bp	-593bp
Net Kâr Marjı	%65,4	%81,3	1.592bp	%109,6	%287,2	%87,5	%68,1	%93,9	-1.568bp	2.581bp
Net Borç	21.931	22.400	%2,1	21.931	26.328	28.950	24.310	22.400	%2,1	-%7,9
Net Döviz Pozisyonu	-24.437	-26.012	%6,4	-24.437	-28.425	-34.276	-28.862	-26.012	%6,4	-%9,9
Net Borç/FAVÖK	2,6	2,0	-%24,9	2,6	3,0	3,0	2,3	2,0	-%24,9	-%14,6
Enflasyona Göre Düzeltilmiş (30.06.2026)										
a.d: anlamlı değil										

Lütfen raporun sonundaki yasal uyarıları göz önünde bulundurunuz.

Endeksin Üzerinde Getiri

2Ç26 Finansal Sonuçları				
Hisse Bilgileri				
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.			
Bloomberg / Reuters Kodu	rgyas:TI/rgyas:IS			
Fiyat (TL/hisse)	203,10			
Hedef Fiyat	311			
Potansiyel Getiri	%53,13			
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	133,80-211,00			
Piyasa Değeri(milyon TL)	67.226			
Firma Değeri(milyon TL)	89.626			
Fili Dolaşım PD(milyon TL)	18.151			
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	331			
Dolaşımdaki Paylar (%)	27,00			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%25,89			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%54,02			
İşlem Hacmi	1H	1A	3A	12A
Ortalama İşlem Miktarı(000)	1.042	1.172	2.944	1.675
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	208.353	235.989	553.486	283.033
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	198,9-203,1	197,6-207,6	181,2-207,6	134,5-207,6
Hisse Performans (%)	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	3	7	26	47
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	3	11	26	14
Ortaklık Yapısı	Sermaye Payı (%)			
RÖNESANS VARLIK VE PROJE YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ	68,12			
EURO CUBE PRIVATE LIMITED	18,38			
Diğer	13,5			
-	-			
-	-			
Şirket Faaliyet Alanı				

Şirket'in amaç ve faaliyet konuları başlıca her türlü taşınır ve taşınmaz malı iktisap etmek, satmak, kiraya vermek, devir ve temlik etmek, taşınır ve taşınmazlara ilişkin sahip olduğu hakları sicil ve tapular dâhil olmak üzere her türlü mercii nezdinde kayıt, şerh ve fek ettirmek; taşınır ve taşınmaz varlıkları üzerinde her türlü tasarrufta bulunmaktır.



Araştırma Birimi

arastirma@gedik.com
+90 (216) 453 00 00

Yasal Uyarı

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.