GedikYatırım 35.yıl

Rönesans Gayrimenkul

Rönesans Gayrimenkul (RGYAS) Konferans Öne Çıkanlar **06 Kasım 2026**

Rönesans Gayrimenkul, 2026 yılı 9 aylık finansal sonuçlarına ilişkin webcast toplantısı düzenledi. Öne çıkan başlıklar aşağıdaki gibidir:

- **Ana değerlendirme:** Rönesans Gayrimenkul, 3Ç26'da hasılatını yıllık reel %18,7 artışla 4,79 milyar TL, FAVÖK'ünü %29,6 artışla 3,31 milyar TL ve net karını %54,4 düşüşle 5,29 milyar TL olarak açıkladı. FAVÖK ve net kar piyasa beklentilerinin sırasıyla %7,8 ve %8,1 üzerinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı yıllık 5,9 puan artışla %69,1'e yükseldi. Net kar çeyreklik bazda ise %15,7 arttı.
- **Tüketimdeki yavaşlamaya rağmen operasyonel görünüm güçlü:** Yönetim, temmuz ve ağustos aylarında kiracı satışlarındaki büyümenin enflasyonun altında kaldığını, eylül ayında ise toparlandığını belirtti. Yılın ilk dokuz ayında kiracı ciroları yıllık %32 artışla ortalama enflasyonun (%31,5) ve sektör ortalamasının (%30) üzerinde büyüdü. Tüketimdeki yavaşlamanın kısa vadede devam edebileceği öngörülürken, kira sözleşmelerinin TÜFE ve kiracı cirolarına endeksli yapısının gelirleri desteklediği vurgulandı.
- **Kira gelirlerinde reel büyüme potansiyeli korunuyor:** Şirket, yılın ilk dokuz ayında 23 bin metrekarenin üzerinde alanda 127 yeni mağaza açılışı gerçekleştirirken, 166 mağaza ve 40 kioskun kira sözleşmelerinde TÜFE'nin üzerinde artış sağladı. Kiracıların doluluk maliyeti oranı (OCR), 2025 yılındaki %9,2 seviyesinden %9,4'e yükseldi. Yönetim, bu oranın makul seviyelerde bulunmasının kira gelirlerinde ilave artış potansiyeli sunduğunu belirtti.
- **Ofis portföyünde ilave kira geliri potansiyeli:** Tam dolulukla faaliyet gösteren ofis portföyünde, 2027 yıl sonuna kadar yaklaşık 45 bin metrekarelik alan beşinci kira yılını tamamlayacak. Yönetim, mevcut ortalama kira seviyesinin yaklaşık 17 avro/m² olduğu portföyde, sözleşmelerin yenilenmesiyle 2–4 milyon avro ilave kira geliri potansiyeli öngörüyor.
- **Güçlü bilanço ve nakit yaratma kapasitesi:** Şirketin Net Borç/FAVÖK oranı 1,9x, kredi/değer (LTV) oranı ise %10 seviyesinde bulunuyor. Yılın ilk dokuz ayında 124 milyon avro serbest nakit akışı yaratılırken, net faaliyet geliri yıllık %27 artışla 175 milyon avroya ulaştı. Yönetim, güçlü nakit yaratma kapasitesi ve düşük borçluluk sayesinde seçici satın alma fırsatlarını değerlendirmeyi ve sürdürülebilir temettü dağıtımını önceliklendirmeyi planlıyor. Bu kapsamda ekim ayında hissedarlara 55 milyon dolar temettü dağıtıldı.
- **MaltepePark konut projesinde 70 milyon dolarlık gelir potansiyeli:** İnşaat ilerleme oranı %70'e ulaşan projede, ekim itibarıyla kümülatif satışlar 85 bağımsız bölüme, satış ilerleme oranı ise %37'ye yükseldi. Yönetim, kalan konut stoku, satış alacakları ve ticari alanların değeri ile tamamlanma maliyetlerini dikkate alarak projeden yaklaşık 70 milyon dolar net gelir potansiyeli öngörüyor. Konut teslimlerinin bir yıldan kısa sürede gerçekleştirilmesi planlanırken, ilgili gelirlerin teslim sonrasında esas faaliyetlerden diğer gelirler altında muhasebeleştirilmesi bekleniyor.

Yorum: Tüketimdeki yavaşlamaya rağmen net faaliyet gelirlerindeki reel büyümeyi, TÜFE üzerindeki kira artışlarını ve güçlü nakit yaratma kapasitesini olumlu değerlendiriyoruz. Ofis portföyündeki kira yenilemeleri ve MaltepePark projesinin ilave gelir potansiyeli önümüzdeki dönemde finansal performansı destekleyebilir. Bununla birlikte, tüketici talebindeki zayıflığın sürmesi ve kiracı satışlarına olası yansımaları yakından takip edeceğiz.

ENDEKSİN ÜZERİNDE GETİRİ

Şirket Raporu

Hisse Bilgileri	
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.
Bloomberg / Reuters Kodu	RGYAS.TI / RGYAS.IS
Fiyat (TL/hisse)	172,60
Hedef Fiyat (TL/hisse)	323,00
Potansiyel Getiri (%)	87%
52 Haftalık Fiyat Aralığı (TL)	129,11-206,76
Piyasa Değeri (milyon TL)	57.131
Firma Değeri (milyon TL)	83.290
Fiili Dolaşım PD (milyon TL)	15.425
Ödenmiş Sermaye (milyon TL)	331
Dolaşımdaki Paylar	%27
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %)	
En Son	%29,57
3 Ay Önce	%24,96

İşlem Hacmi	1H	1A	3A	1Y
Ortalama İşlem Miktarı (000)	1.296	1.082	1.933	1.993
Ortalama İşlem Hacmi (mnTL)	222	196	368	342
Fiyat Aralığı (TL/hisse)	167,70-175,70	167,70-195,80	167,70-206,76	129,11-206,76

Hisse Performansı	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	-%9	-%11	-%1	%17
BİST-100'e Göre Rölatif Getiri	%0	%8	%26	%14

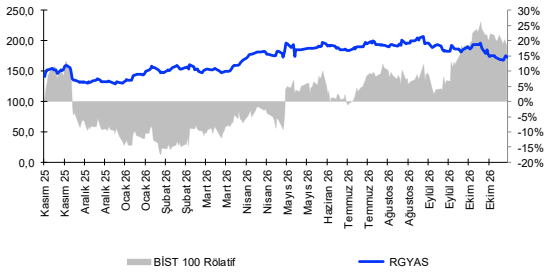
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (%)
Diğer	29,36
RÖNESANS VARLIK VE PROJE YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ	70,64

Şirket Özeti

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.

Hisse Performansı

Kaynak: Gedik Yatırım



** 05/11/2026 tarihli kapanış fiyatlarıyla hazırlanmıştır.*

Kerem Demirtaş

Araştırma Analisti

kerem.demirtas@gedik.com

+90 216 453 00 00

YASAL UYARI

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.