Hisse Senedi / Büyük Şirket / Gayrimenkul

Rönesans Gayrimenkul

05/11/2026

2026 3.Ç Mali Tablo Analizi

AL

Yükselme Potansiyeli 79%

Gerçekleşen ve Tahminler

Rönesans GY, 3Ç26'da beklentimizin üzerinde 5.288 mn TL net kâr açıkladı. Net kâr, 4.850 mn TL tahminimizin %9 üzerinde gerçekleşirken, 3Ç25'e göre %54 geriledi, 2Ç26'ya göre ise %16 arttı. Tahminimizin üzerindeki operasyonel kârlılık net kârı destekledi. Optimum İstanbul AVM'nin kalan %50 payının satın alınmasından kaynaklanan 3.596 mn TL tutarındaki tek seferlik satın alım kazancı da net kâra katkı sağladı. Bununla birlikte, 3Ç25'te kaydedilen 9.359 mn TL tutarındaki satın alım kazancının oluşturduğu yüksek baz, net kârdaki yıllık düşüşte belirleyici oldu. 9A26'da net kâr yıllık bazda %19 düşüşle 13.019 mn TL olarak gerçekleşti.

Kira gelirlerindeki büyümeyle ciro tahminimize paralel gerçekleşti. Net satışlar, 3Ç26'da yıllık bazda %19 artarken, çeyreklik bazda %2 gerileyerek 4.789 mn TL oldu ve 4.725 mn TL tahminimize paralel gerçekleşti. Kira gelirleri yıllık bazda %29 artışla 4.664 mn TL'ye ulaştı. Kira artışları ve önceki yıl gerçekleştirilen Optimum İzmir ve Optimum Ankara pay alımlarının konsolidasyon katkısı gelir büyümesini destekledi. Satışların maliyetinin yıllık bazda yatay kalmasıyla brüt kâr marjı, 3Ç25'e göre 5,0 puan, 2Ç26'ya göre 5,5 puan artışla %74,5'e yükseldi. 9A26'da toplam ciro yıllık bazda %29 artışla 14.156 mn TL'ye ulaştı.

FAVÖK tahminimizin üzerinde gerçekleşti. FAVÖK, 3Ç26'da yıllık bazda %30, çeyreklik bazda %6 artışla 3.310 mn TL'ye ulaşarak 3.071 mn TL tahminimizin %8 üzerinde gerçekleşti. Faaliyet giderleri yıllık bazda %4 artışla 266 mn TL olurken, gider artışının ciro büyümesinin altında kalması operasyonel kârlılığı destekledi. FAVÖK marjı, 3Ç25'e göre 5,8 puan, 2Ç26'ya göre 5,2 puan artışla %69,1'e yükseldi. 9A26'da FAVÖK yıllık bazda %38 artışla 9.664 mn TL'ye ulaşırken, FAVÖK marjı 4,4 puan artışla %68,3 oldu.

Net Borç: Kiralama yükümlülükleri dahil, nakit ve nakit benzerleri esas alınarak hesaplanan net borç, 2025 yıl sonundaki 33.413 mn TL'den Eylül 2026 itibarıyla 26.160 mn TL'ye geriledi. Dönem sonunda toplam finansal borçlar 34.329 mn TL, nakit ve nakit benzerleri ise 8.170 mn TL seviyesinde gerçekleşti.

Çeyrekte Öne Çıkanlar: Optimum İstanbul AVM'nin kalan %50 payının 68,9 mn EUR bedelle satın alınması 9 Eylül'de tamamlandı. 9A26 itibarıyla portföy doluluk oranı %98,9 olurken, kiracı ciroları yıllık bazda %31,9 artarak %31,5 seviyesindeki enflasyonun ve %29,5'lik sektör büyümesinin üzerinde gerçekleşti. İlk dokuz ayda 166 mağaza ve 40 kiosk için TÜFE'nin üzerinde kira revizyonları yapıldı. Ayrıca, bilanço dönemi sonrasında Ekim ayında 2,6 milyar TL temettü dağıtıldı.

Yorum: Net kârdaki yıllık düşüş büyük ölçüde önceki yılki yüksek satın alım kazancının yarattığı baz etkisinden kaynaklanırken, kira gelirleri ve operasyonel kârlılık büyümesini sürdürdü. Tahminimizin üzerinde gerçekleşen FAVÖK ve net kârın yanı sıra azalan borçluluğu dikkate alarak sonuçlara piyasa tepkisinin hafif pozitif olabileceğini düşünüyoruz. Şirket güncel olarak net aktif değerine göre %59,5 iskonto ile işlem görmekte olup, 1 yıllık tarihsel iskontosu ise %57,9'dur.

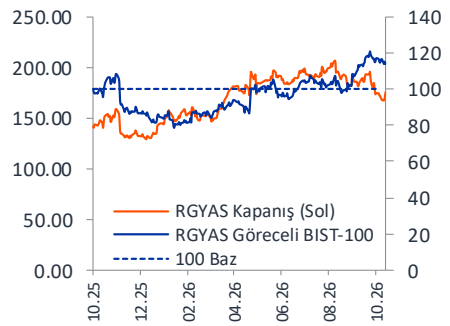
Fiyat Bilgileri	TL
Kapanış	175.70
12 Aylık Hedef Fiyat*	314.04
12 Aylık Önc.Hedef Fiyat	265.68
Piyasa Değeri (mn)	58,157
Halka Açık PD (mn)	14,208
Ort. İşlem Hacmi (3Ay)	342.9
Hisse sayısı (Adet mn)	331
Takas Saklama Oranı (%)	24
Yabancı Oranı (%)	40

*Güncelleme tarihi: 5.11.2026

Çarpanlar ($)	2026	2027	2028
F/K	3.5	3.6	3.6
PD/DD	0.3	0.3	0.3
FD/FAVÖK	6.5	5.9	5.7

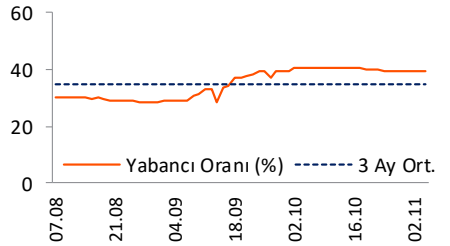
Fiyat Perf. (%)	1 Ay	Yılıçi	12 Ay
TL	-5.7	32.8	25.1
ABD $	-7.5	14.0	5.2
BIST-100 Relatif	0.8	30.3	19.0

Fiyat / BIST-100'e Göreceli Fiyat



3 Aylık Fiyat Aralığı (₺)	167.70	206.76

Yabancı Oranı (%)	Cari (%)	39.61



Buğra Tanes
btanes@isyatirim.com.tr
+90 212 350 27 12

Lütfen son sayfada yer alan yasal uyarıya bakınız

Tablo 1: Özet Finansallar

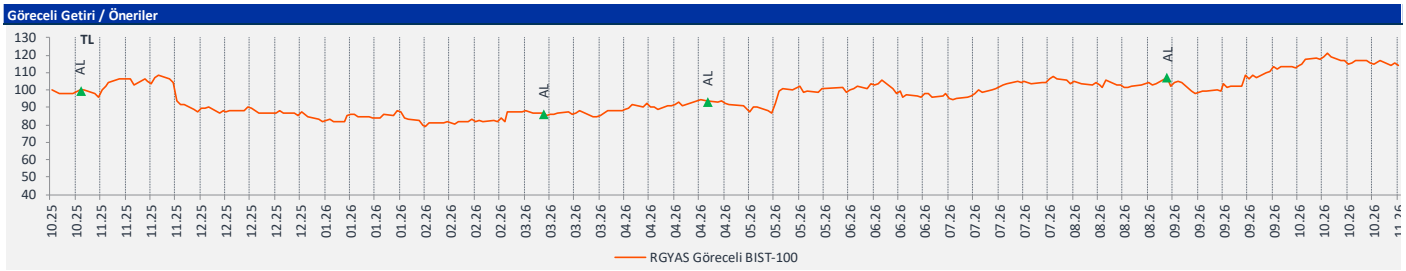
TL mn · UMS 29	Çeyreksel					9 aylık		
	3Ç26	3Ç25	Y/Y	2Ç26	Ç/Ç	9A26	9A25	Y/Y
Ciro	**4,789**	**4,036**	**+%19**	**4,865**	**-%2**	**14,156**	**10,996**	**+%29**
Brüt Kar	3,568	2,805	+%27	3,356	+%6	10,264	7,631	+%35
Brüt Kar Marjı	*%74.5*	*%69.5*	*+5.0 ppt*	*%69.0*	*+5.5 ppt*	*%72.5*	*%69.4*	*+3.1 ppt*
Faaliyet Giderleri	-266	-255	+%4	-244	+%9	-630	-623	+%1
Faaliyet Gideri/Ciro	*-%5.6*	*-%6.3*	*+0.8 ppt*	*-%5.0*	*-0.5 ppt*	*-%4.5*	*-%5.7*	*+1.2 ppt*
Faaliyet Karı[1]	3,302	2,550	+%30	3,112	+%6	9,634	7,008	+%37
Amortisman	8	4	+%115	-2	a.d.	30	17	+%82
FAVÖK[2]	**3,310**	**2,554**	**+%30**	**3,110**	**+%6**	**9,664**	**7,025**	**+%38**
FAVÖK Marjı	*%69.1*	*%63.3*	*+5.8 ppt*	*%63.9*	*+5.2 ppt*	*%68.3*	*%63.9*	*+4.4 ppt*
Finansman Gelir (Gider), net	-1,801	-1,674	+%8	-1,278	+%41	-4,045	-8,854	-%54
Parasal Kazanç (Kayıp)	1,326	1,877	-%29	1,880	-%29	6,396	6,166	+%4
VÖK	6,610	12,600	-%48	6,266	+%5	18,775	19,739	-%5
VÖK Marjı	*%138.0*	*%312.2*	*-174.2 ppt*	*%128.8*	*+9.2 ppt*	*%132.6*	*%179.5*	*-46.9 ppt*
Vergi Gelir (Gider)	-1,323	-1,008	+%31	-1,697	-%22	-5,756	-3,594	+%60
Net Kar	**5,288**	**11,593**	**-%54**	**4,569**	**+%16**	**13,019**	**16,144**	**-%19**
Ana Ortaklık Net Karı	5,288	11,593	-%54	4,569	+%16	13,019	16,144	-%19
Net Kar Marjı	*%110.4*	*%287.2*	*-176.8 ppt*	*%93.9*	*+16.5 ppt*	*%92.0*	*%146.8*	*-54.9 ppt*

[1] Faaliyet karı = Brüt kar – satış, genel yönetim ve Ar-Ge giderleri; diğer faaliyet gelir/giderlerini içermez. [2] FAVÖK = Faaliyet karı + amortisman/itfa.

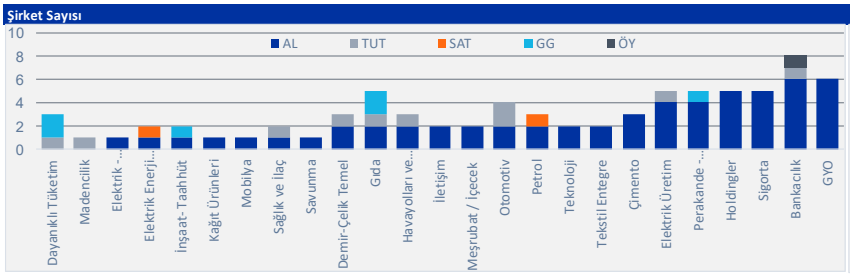
Kaynak: Şirket, İş Yatırım

Rönesans Gayrimenkul

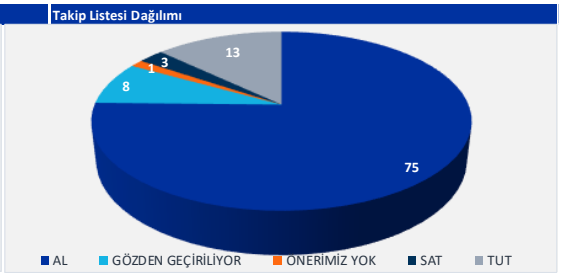
Göreceli Getiri / Öneriler



Şirket Sayısı



Takip Listesi Dağılımı



Burada yer alan bilgiler İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. 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, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.
Bu içeriğe ilişkin tüm telif hakları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. Bu içerik, açık iznimiz olmaksızın başkaları tarafından herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz, yayımlanamaz veya değiştirilemez.