

Piyasa ve Teknik Görünüm

- BIST100 endeksinde Salı günü Destek Faktoring, THY ve Aselsan hisselerindeki düşüş büyük ölçüde Bim, Akbank, Erdemir ve Astor hisselerindeki yükselişle dengelenirken endeks günü %0,09 eksiye kapattı. Önümüzdeki günlerde takip edilecek konular arasında 17 Temmuz'da Fitch, 24 Temmuz'da ise Moody's tarafından Türkiye'nin kredi notu ile ilgili değerlendirmeler, 23 Temmuz'da ise TCMB PPK toplantısı öne çıkıyor. Ayrıca, önümüzdeki günlerde şirketlerin 2. çeyrek sonuçları ile ilgili beklentilerin fiyatlanması beklenebilir. İkinci çeyrek bilanço dönemi 20 Temmuz'da Türkiye Sigorta'nın sonuçlarıyla başlayacak. Bugün BIST100 endeksinde yatay bir açılış beklerken Orta Doğu'daki gerilime dair gelişmelerin piyasaya yön vereceğini tahmin ediyoruz.

- Teknik Yorum:** Endeks son işlem gününe negatif bir başlangıç yapmasına rağmen gün içerisinde gelen tepki alımlarıyla kayıplarının önemli bölümünü geri aldı. Gün içinde 13942 – 14116 bandında hareket eden endeks, günü 14080 seviyesinde %0,09 ile yatay tamamladı. Açılışın önceki kapanışa göre %0,74 aşağıda gerçekleşmesine rağmen kapanışın gün içi işlem aralığının %79'unda oluşması, gün içi satışların önemli ölçüde karşılandığını ve alıcıların seansın devamında güç kazandığını gösteriyor. İşlem hacminin 20 günlük ortalamasının %97'sinde gerçekleşmesi ise dengelenmenin makul bir katılımla oluştuğuna işaret ediyor. Teknik görünümde endeks halen 20 günlük (14260) ve 50 günlük (14161) hareketli ortalamaların altında bulunurken, 200 günlük ortalamasının (12980) üzerinde kalmayı sürdürüyor. Bu nedenle kısa vadeli görünüm zayıf kalmaya devam etse de orta ve uzun vadeli ana trend tamamen bozulmuş değil. Piyasa geneline bakıldığında XU030 tarafında 15 hissenin yükselmesi ve 15 hissenin düşmesi (%50 yükselen) dengeli bir piyasa içi görünüm oluşturdu. KRDM (%+6,80), BİMAS (%+2,74) ve EREGL (%+2,50) pozitif ayrılan hisseler olurken; DSTKF (%-9,98), MGROS (%-2,88) ve THYAO (%-2,25) negatif tarafta öne çıktı. Bir önceki gün görülen geniş tabanlı satışın ardından piyasa içi görünümünün %50 seviyesine toparlanması, piyasa içi baskının kısmen dengelendiğine işaret ediyor. Bununla birlikte XU030'un halen hem 20 hem de 50 günlük ortalamaların altında bulunması kısa vadeli görünüm açısından temkinli yaklaşım gerektiriyor. Endekste kısa vadede 13970-13916 bandı ilk önemli destek bölgesi olarak korunuyor. Bu bölge üzerindeki hareketin korunması 14148-14381 bandına yönelik hareketin geçerli olduğuna yönelik sinyal olarak değerlendirilebilir. Endekste 20 ve 50 günlük ortalamaların da bu bandta olduğunu yinelemek gerekiyor. Daha güçlü bir toparlanmadan söz edilebilmesi için 14668-14876 üst direnç bölgesinin aşılması gerekiyor. Genel görünümde gün içi diplerden gelen güçlü tepki, kapanışın üst bölgede gerçekleşmesi ve piyasa genişliğinin dengelenmesi kısa vadede olumlu sinyaller üretmiş durumda. Buna karşın endeksin halen 20 ve 50 günlük ortalamaların altında bulunması nedeniyle mevcut hareketin şimdilik sınırlı tepki niteliğinde değerlendirilmesi daha sağlıklı görünüyor. BIST100 için 13970-13916-13628-13252/163 destek, 14148/161-14260-14381-14668 direnç olarak izlenebilir.

- Detaylı Teknik Analiz Bülteni için [tıklayın](#)**

Portföy Seçimleri

- Temel Analize Dayalı En Çok Beğenilen Hisseler:** Anadolu Hayat, Enka İnşaat, Garanti Bankası, Koç Holding, Medikal Park, Rönesans GYO, Şok Marketler, Tofaş, Tüpraş, Yapı Kredi Bankası. Detaylar için [tıklayın](#)

Endeks Değ (%)	Gün	Hafta	Ay	YBB
BIST-100	-0,1	-2,9	1,0	25,0
BIST-30	-0,5	-4,2	1,5	32,3
Banka Endeksi	1,3	-5,9	-4,9	-0,7
Sınai Endeks	1,2	0,8	4,3	32,1
Hizmetler Endeksi	0,8	-0,7	-0,2	20,2

Piyasa Verileri

BIST100 Piy. Değ. (mn TL)	13.787.358
Bankalar Piy. Değ.	2.266.941
Holdingler Piy. Değ.	2.790.123
Sanayi Piy. Değ.	5.385.105
BIST İşlem Hacmi (mn TL)	241.426
BIST100 Ort. Halka Açıklık	32%

En Yüksek Getiri	Değişim (%)	Hacim (mn TL)
Margun Enerji	9,97	884,8
Balsu Gıda	9,94	331,9
Kardemir (D)	6,80	2760,7
Efor Yatırım	6,50	1751,9
Reeder Teknoloji	5,27	243,5

En Düşük Getiri	Değişim (%)	Hacim (mn TL)
Destek Finans Faktori	-9,98	444,7
Pasifik Eurasia Lojisti	-3,58	377,4
Enerjisa Enerji	-2,93	287,0
Migros	-2,88	3095,8
Türk Hava Yolları	-2,25	19436,9

En Yüksek Hacim	Değişim (%)	Hacim (mn TL)
Türk Hava Yolları	-2,25	19436,9
Aselsan	-1,13	13341,3
Astor Enerji	2,20	12934,9
Yapı ve Kredi Bankası	-0,41	11477,7
Akbank	2,14	7857,7

ViOP Kontrat	Uzl. Fiy. Değ. (%)	İşl. Ad.	
F_XU0300826	16676,0	-0,3	241.868
F_XU0301026	17490,0	-0,1	3.899
F_USDTRY0726	47,58	-0,1	166.412
F_EURTRY0726	54,53	0,3	2.234

Açık Pozisyon	Adet	Değ.
F_XU0300826	405.074	-8.663
F_USDTRY0726	4.170.460	-82.788

Şirket Haberleri

- Torunlar GYO'nun (TRGYO; EÜG; 12A HF: 154 TL)** ekspertiz raporlarına göre gayrimenkul portföyü, 30 Haziran 2026 itibarıyla 2025 sonundaki 132,1 milyar TL'den 175,6 milyar TL'ye yükselerek nominal %32,9 (reel %12,9) arttı. Manşet artışı net alımlar olduğundan güçlü gösterdi: şirket portföyüne iki AVM (Forum Mersin ve Forum Kayseri), arsa parselleri (İlkadım, Kepez) ve küçük bir geliştirme (5. Levent Konut) eklerken; Kayabaşı arsasını elden çıkardı ve Torun Center ile 5. Levent 2.Etap'ta bağımsız bölüm bazında satışlar gerçekleştirdi. Alım, satış ve devam eden geliştirmeleri ayıkladığımızda, like-for-like portföy büyümesini nominal ~%19,8 (reel ~%1,7) olarak hesaplıyoruz; yani portföy organik olarak büyük ölçüde enflasyona karşı değerini korudu. (Raporlanan portföy ve işlemler KAP'a göre; like-for-like ayrıştırması kendi tahminimizdir.) Örtük kira getirileri: Ekspertiz raporları, 30 Haziran 2026 itibarıyla kira getirili portföy için ~%8,4 brüt kira getirisi ima ediyor. Bu oran 2025 sonuna göre ~1y.p. yüksek; bunun ~0,2 y.p.'si Forum Mersin ve Forum Kayseri alımlarından, kalanı ise mevcut portföyde kiralara değerlemelerden daha hızlı artmasından kaynaklanıyor. Bu tablo, kapitalizasyon oranı genişlemesinden çok, kira varsayımlarının değerlemelere kıyasla daha hızlı yükseldiğini işaret ediyor; bu durum AVM tarafında da görülüyor (örneğin Mall of İstanbul'da kira getirisi yıl sonunda %8,0 iken %8,8'e, Korupark'ta ise %7,0'den %7,5'e yükseldi). **Yorum:** %33'lük manşet büyüme organik momentumu olduğundan güçlü gösteriyor — asıl değer yaratımı, katkı sağlayan iki Forum alımından geldi; organik portföy ise büyük ölçüde reel değerini korudu. Bununla birlikte, kira getirisi genişlemesini orta vadeli ekspertiz dönemleri için daha olumlu bir gelişme olarak değerlendiriyoruz. **Hafif olumlu.**

LfL Karşılaştırma	31.12.2025	30.06.2026	Δ Nominal	Δ Reel
Raporlanan toplam portföy	132,108	175,624	32.9%	12.9%
(-) Dönem içi alımlar	—	(21,826)		
<i>İlkadım, Samsun (13 Nis)</i>		(810)		
<i>Forum Mersin (30 Oca)</i>		(12,617)		
<i>Forum Kayseri (30 Oca)</i>		(8,330)		
<i>Kepez, Antalya (26 Oca)</i>		(68)		
(-) Dönem içi geliştirmeler	—	(28)		
<i>5. Levent Konut (208 m² × 136 bin TL)</i>		(28)		
(-) Dönem içi satışlar	(3,703)	—		
<i>Kayabaşı (4 May)</i>	(1,196)			
<i>Kepez, Antalya (16 Mar)</i>	(12)			
<i>Torun Center Konut (427 m² × 204 bin TL)</i>	(87)			
<i>Torun Center Ofis (478 m² × 226 bin TL)</i>	(108)			
<i>5. Levent 2.Etap Konut (17.963 m² × 128 bin TL)</i>	(2,300)			
= LfL tabanı	128,405	153,770	19.8%	1.7%

- ŞOK 2Ç26 Beklentileri:** ŞOK'un 2Ç26'da, benzer mağaza sepet büyüklüğündeki artışın desteğiyle, %41 nominal ciro büyümesi ve buna karşılık yıllık %6,5 reel ciro büyümesi kaydetmesini bekliyoruz. Bu, şirketin 2026 yılı için %5 ±1 reel ciro büyümesi hedefinin hafif üzerindedir. ŞOK yönetiminin stok gün sayısını azaltma ve serbest nakit akışını iyileştirmeye yönelik odağının iki yan etkisi olmasını bekliyoruz. TMS 29 sonrası finansallarda stok gün sayısındaki çeyreklik düşüşün etkisiyle stokların satılan malın maliyeti üzerindeki enflasyon kaynaklı etkisinin, brüt kâr marjında yıllık daralmaya yol açmasını bekliyoruz. Daha düşük faaliyet gideri/ciro oranının ise bu etkiyi büyük ölçüde dengelemesini öngörüyoruz. Ancak bu muhasebe etkisinin, düşük baz etkisine rağmen FAVÖK marjındaki yıllık iyileşmeyi sınırlayarak (FAVÖK: 851mn TL, FAVÖK Marjı %1, yıllık -10 bps) 2Ç26'da TMS29 sonrası finansallarda net zarara (-653mn TL) yol açmasını bekliyoruz. Buna karşın, TMS 29 öncesi bazda, daha düşük faaliyet giderleri/ciro oranının desteğiyle FAVÖK marjında yıllık 40 baz puan, net kâr marjında ise 30 baz puan iyileşme öngörüyoruz. Nakit akışındaki iyileşmenin finansman maliyet artış etkisini azaltmasını bekliyoruz. Bunun, TMS 29'un yarattığı muhasebe etkilerine rağmen net kar performansında (153mn TL) temel bir iyileşmeye işaret ettiğini düşünüyoruz. Şirketin 17 Ağustos'ta sonuç açıklamasını bekliyoruz.

Şirket Haberleri

Çeyrekssel Özet - TMS29 Sonrası - TRYmn ¹	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26
Net Satışlar	54,263	61,130	70,873	71,740	76,316	86,007
Büyüme	45%	39%	40%	42%	41%	41%
Büyüme - Reel	5%	3%	5%	8%	7%	7%
FAVÖK	31	665	3,095	3,756	456	851
Net Kar	-357	-344	264	-1,393	-736	-653
Net Borç (TFRS-16 Hariç)	-6,807	-8,471	-11,570	-9,324	-12,223	-14,223
FAVÖK Marjı	0.1%	1.1%	4.4%	5.2%	0.6%	1.0%
Net Marj	-0.7%	-0.6%	0.4%	-1.9%	-1.0%	-0.8%

TMS29 öncesi	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26
Net Satışlar	53,049	60,302	68,899	71,125	74,593	84,843
FAVÖK	1,889	2,575	-	4,650	2,865	3,962
Net Kar	-635	-61	-	799	-853	153
FAVÖK Marjı	3.6%	4.3%	-	6.5%	3.8%	4.7%
Net Marj	-1.2%	-0.1%	-	1.1%	-1.1%	0.2%

Kaynak: Şirket Verisi, AK Yatırım Araştırma

¹ 2024 sonrası tahminler her ilgili yılın yıl sonu itibarıyla TL satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir

HAK KULLANIMI BİLDİRİMLERİ

Şirket	Kodu	Brüt Temettü (TL)	Brüt Verim (%)	Bedelsiz Oranı (%)	Bedelli Oranı (%)	Bedelli Fiyatı (TL)	Teorik/Ref. Fiyat (TL)	Son Kapanış (TL)
Ege Profil	EGPRO	0.6423	1.8%	-	-	-	35.78	36.42

PAY GERİ ALIM BİLDİRİMLERİ

						Program Kapsamında Geri Alımların Özsermayeye	
Şirket	Kodu	Pay Adedi	Fiyat Bandı (TL)	Tutar (milyon TL)	Oranı		
Boğaziçi Beton Sanayi ve Ticaret	BOBET	500,000	19.03	9.5	2.75%		
Arsan Holding	ARSAN	3,570,600	3.57	12.7	6.59%		
Logo Yazılım	LOGO	48,918	135.62	6.6	2.54%		
Gsd Holding	GSDHO	12,379,957	5.20	64.4	3.66%		
Enerya Enerji	ENERY	250,000	9.83	2.5	4.03%		
Ahlatıcı Doğal Gaz Dağ. Enerji ve Yat.	AHGAZ	50,000	37.06	1.9	2.78%		
Bossa	BOSSA	200,000	6.48	1.3	3.20%		
Toplam				98.9			

Bu rapor Ak Yatırım tarafından hazırlanmıştır.

Ak Yatırım Araştırma Bölümü

Arastirma@akyatirim.com.tr

YASAL UYARI: Bu rapor ve yorumlardaki yazılar, bilgiler ve grafikler, ulaşılabilen ilk kaynaklardan iyi niyetle ve doğruluğu, geçerliliği, etkinliği velhasıl her ne şekil , suret ve nam altında olursa olsun herhangi bir karara dayanak oluşturması hususunda herhangi bir teminat, garanti oluşturmadan, yalnızca bilgi edinilmesi amacıyla derlenmiştir. İş bu raporlardaki yorumlardan; eksik bilgi ve/veya güncellenme gibi konularda ortaya çıkabilecek zararlardan Akbank TAŞ, Ak Yatırım AŞ ve çalışanları sorumlu değildir. Akbank TAŞ ve Ak Yatırım AŞ her an, hiçbir şekil ve surette ön ihbara ve/veya ihtara gerek kalmaksızın söz konusu bilgileri, tavsiyeleri değiştirebilir ve/veya ortadan kaldırabilir. Genel anlamda bilgi vermek amacıyla genel yatırım tavsiyesi niteliğinde hazırlanmış olan iş bu rapor ve yorumlar, kapsamlı bilgiler, tavsiyeler hiçbir şekil ve surette Akbank TAŞ ve Ak Yatırım AŞ'nin herhangi bir taahhüdünü içermediğinden, bu bilgilere istinaden her türlü özel ve/veya tüzel kişiler tarafından alınacak kararlar, varılacak sonuçlar, gerçekleştirilecek işlemler ve oluşabilecek her türlü riskler bizatihi bu kişilere ait ve raci olacaktır. Bu nedenle, işbu rapor, yorum ve tavsiyelerde yer alan bilgilere dayanılarak özel ve/veya tüzel kişiler tarafından alınacak kararlar, varılacak sonuçlar, gerçekleştirilecek işlemler nedeniyle oluşabilecek her türlü maddi ve manevi zarar, kar mahrumiyeti, her ne nam altında olursa olsun ilgililer veya 3. kişilerin uğrayabileceği doğrudan ve/veya dolayısıyla oluşacak zarar ve ziyandan hiçbir şekil ve surette Akbank T.A.Ş, Ak Yatırım A.Ş ve çalışanları sorumlu olmayacak olup, ilgililer, uğranılan/uğranılacak zararlar nedeniyle hiçbir şekil ve surette her ne nam altında olursa olsun Akbank TAŞ, Ak Yatırım AŞ ve çalışanlarından herhangi bir tazminat talep etme hakkı bulunmadıklarını bilir ve kabul ederler. Bu rapor, yorum ve tavsiyelerde yer alan bilgiler "yatırım danışmanlığı" hizmeti ve/veya faaliyeti olmayıp, genel yatırım danışmanlığı faaliyeti kapsamındadır; yatırım danışmanlığı hizmeti almak isteyen kişi ve kurumların, iş bu hizmeti vermeye yetkili kurum ve kuruluşlarla temasa geçmesi ve bu hizmeti bir sözleşme karşılığında alması SPK mevzuatınca zorunludur. 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. Bu görüşler, genel yatırım danışmanlığı faaliyeti kapsamında genel olarak düzenlendiğinden, kişiye özel rapor, yorum ve tavsiyeler içermediğinden mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.



AKYatırım