

Piyasa ve Teknik Görünüm

- Piyasa bugün saat 10.30'da açıklanacak yılın üçüncü Enflasyon Raporuna odaklanacak. MSCI dünkü endeks güncellemelerinde Astor hissesini beklentiler dahilinde standart endekse dahil ederken, endeksten çıkış olmadı. Küçük ölçekli hisseler endeksinde de altı hisse giriş yaparken iki hisse endeksten çıktı. BIST'de dün banka rallisi vardı. Ralliye Aselsan, Tüpraş, Astor ve Odine hisselerinin de katılması BIST-100 endeksinin son iki buçuk ayın en yüksek günlük getirisini sağlayarak 13 günün ardından yeniden 14 bin üzerinde kapanış yapmasına yardımcı oldu. Buna karşılık beklentiden zayıf sonuç açıklayan Anadolu Efes ve Migros hissesi ile Coca Cola endeksten olumsuz ayrıışan hisseler arasında dikkat çekti. Seans öncesi yurt dışı endekslerde ılımlı yükselişler hakim. BIST-100'ün de hafif alıcılı bir açılış sonrası 14 bin üzerinde dengelenme arayışında olacağını düşünüyoruz.
- Teknik Yorum:** Endeks dün son günlerdeki zayıf ve kararsız görünümün ardından oldukça güçlü bir yükseliş gerçekleştirdi. Gün içinde 13701 – 14131 bandında hareket eden endeks, günü 14110 seviyesinde %2,96 yükselişle tamamladı. Açılışın önceki kapanışa oldukça yakın gerçekleşmesinin ardından alımların gün boyunca güçlenmesi ve kapanışın işlem aralığının %95'inde oluşması, seansın genelinde alıcıların belirgin şekilde üstün olduğunu gösteriyor. İşlem hacminin 20 günlük ortalamasının %129'una yükselmesi ise yükselişin yalnızca fiyat hareketiyle sınırlı kalmadığını, güçlü piyasa katılımıyla da desteklendiğini ortaya koyuyor. Teknik görünüm bakıldığında günün en önemli gelişmesi, endeksin 20 günlük (13839) ve 50 günlük (13955) hareketli ortalamalarının her ikisini de güçlü biçimde aşarak yeniden tüm önemli ortalamalarının üzerine çıkması oldu. Son günlerde özellikle 13800-13960 bandında oluşan satış baskısının yüksek hacimle aşılmış olması, kısa vadeli görünüm açısından önemli bir iyileşme sinyali oluşturuyor. Piyasa geneline bakıldığında XU030 tarafında 27 hissenin yükselmesi ve yalnızca 3 hissenin düşmesi (%90 yükselen) son derece güçlü ve geniş tabanlı bir alım görünümü oluşturdu. ASTOR (%+9,94), ASELS (%+6,95) ve VAKBN (%+6,33) pozitif ayrıışan hisseler olurken; MGROS (%-9,21), AEFES (%-7,14) ve TRALT (%-2,41) negatif tarafta öne çıktı. XU030 endeksinin +%3,30 yükselmesi, kapanışın gün içi işlem aralığının %94'ünde gerçekleşmesi ve hacmin 20 günlük ortalamasının %141'ine ulaşması, BIST100'deki yükselişin büyük ölçekli hisseler tarafından da kuvvetle desteklendiğini gösteriyor. BIST100'de bundan sonraki aşamada 14148 yakın direnç, 14381 ve 14668 üst dirençler olarak dikkate alınabilir. Dünkü hareketin ardından bu bölgeye yönelik yeni bir yükseliş hareketi gelişebileceğini düşünüyoruz. Aşağı yönlü olası hareketlerde ise 13628-13500 bölgesi ana destek ve tepki alanı olmayı sürdürüyor. Genel görünümde dünkü hareket, son haftalardaki tepki denemelerinden belirgin şekilde ayrıışıyor. 20 ve 50 günlük ortalamaların yüksek hacimle aşılması, kapanışın günün zirvesine yakın gerçekleşmesi, haftalık momentumun yeniden güçlenmesi ve piyasa genişliğinin %90'a ulaşması kısa vadeli görünüm açısından güçlü bir iyileşmeye işaret ediyor. Bununla birlikte trend dönüşünün tamamen teyit edildiğini söylemek için bir miktar daha fiyat devamlılığına ihtiyaç bulunuyor. 13839 altına yeniden gelinmesi ise dünkü güçlü sinyalin zayıflamasına neden olabilir. BIST100 için 13971-13916-13839-13628-13502 destek, 14148-14381-14668-14871-15133 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, Rönesans Gayrimenkul, Şok Marketler, Tofaş, Tüpraş, Yapı Kredi Bankası. Detaylar için [tıklayın](#)

Endeks Değ (%)	Gün	Hafta	Ay	YBB
BIST-100	3,0	3,0	-1,5	25,3
BIST-30	3,3	2,8	-3,9	30,7
Banka Endeksi	4,2	1,6	-4,1	-4,3
Sınai Endeks	1,8	2,1	4,8	37,2
Hizmetler Endeksi	0,7	-1,2	-1,8	17,6

Piyasa Verileri

BIST100 Piy. Değ. (mn TL)	13.634.818
Bankalar Piy. Değ.	2.184.210
Holdingler Piy. Değ.	2.940.704
Sanayi Piy. Değ.	5.691.004
BIST İşlem Hacmi (mn TL)	336.021
BIST100 Ort. Halka Açıklık	32%

En Yüksek Getiri Değişim (%) Hacim (mn TL)

Otokar	9,96	440,4
Astor Enerji	9,94	14409,5
Tekfen Holding	9,66	3096,4
Eczacıbaşı İlaç	8,11	510,9
Odine Solutions Tekn	7,47	1267,0

En Düşük Getiri Değişim (%) Hacim (mn TL)

Pasifik Eurasia Lojisti	-9,97	2051,0
Migros	-9,21	5650,2
Anadolu Efes Biracılı	-7,14	3397,0
Coca Cola İçecek	-3,92	1643,8
Aksa	-3,63	414,2

En Yüksek Hacim Değişim (%) Hacim (mn TL)

Aselsan	6,95	21297,0
Türk Hava Yolları	2,57	16803,0
Akbank	4,01	15604,5
Astor Enerji	9,94	14409,5
Cw Enerji Mühendisli	-3,20	13004,2

VİOP Kontrat Uz. Fiy. Değ. (%) İşl. Ad.

F_XU0300826	16190,0	3,2	360.669
F_XU0301026	16907,0	3,0	8.606
F_USDTRY0826	48,42	0,0	92.387
F_EURTRY0826	55,98	0,0	800

Açık Pozisyon Adet Değ.

F_XU0300826	455.658	-16.059
F_USDTRY0826	5.570.775	-6.894

Şirket Haberleri

- Rönesans Gayrimenkul (RGYAS; EÜG; 12A HF: 349 TL)**, 2Ç26'da yıllık %18 artışla 4,33 milyar TL net kâr açıkladı. Borçlanmalardan kaynaklanan kur farkı giderindeki belirgin düşüş ve güçlenen faaliyet sonuçları net kârda artış desteklerken, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen yeniden değerlendirme kazancının önemli ölçüde azalması ve vergi giderindeki artış, operasyonel iyileşmenin net kâra yansımaları sınırladı. Hasılat, yıllık %38 artışla 4,61 milyar TL'ye ulaştı. Bu büyümede yaklaşık %8'lik organik artışın yanı sıra, 2Ç25'te özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen Optimum İzmir ve Optimum Ankara'nın tam konsolidasyonu etkili oldu. Kira gelirleri yıllık %35 artışla 4,38 milyar TL'ye yükselirken, kalan kısım yönetim ve danışmanlık ücretleri ile yansıtılan enerji ve ortak alan giderlerinden oluşarak hasılat büyümesini destekledi. Benzer alan karşılaştırmasında Samsun Piazza, Şanlıurfa Piazza ve Maltepe Piazza öne çıkarken; Kahramanmaraş Piazza, Optimum Ankara, Optimum İzmir ve Hilltown Küçükalya görece zayıf performans gösterdi. FAVÖK, satış ve pazarlama, danışmanlık ve personel giderlerindeki artışa rağmen, güçlü hasılat büyümesinin desteğiyle yıllık %40 artarak 2,95 milyar TL'ye ulaştı. Net borç, 1Ç26'daki 22,72 milyar TL'den 22,40 milyar TL'ye gerilerken, Net Borç/Son 12 Aylık FAVÖK oranı çeyreklik bazda 2,3x'ten 2,0x'e düştü. **Tahminlerle karşılaştırma:** Net kâr, piyasa beklentisine büyük ölçüde paralel gelirken daha düşük vergi gideri sayesinde bizim tahminimizin hafif üzerinde gerçekleşti. Hasılat hem piyasa beklentisiyle hem de tahminimizle uyumlu geldi. FAVÖK ise beklenenden yüksek faaliyet giderleri nedeniyle piyasa beklentisinin %7, tahminimizin ise %3 altında kaldı. **Dönem sonrasında,** Rekabet Kurulu, Euro Crescent'in Feriköy'deki (Optimum İstanbul) kalan %50 payının satın alınmasına onay verdi. İşlemin tamamlanması diğer koşulların yerine getirilmesine bağlı olup, kapanışın ardından varlık tam konsolidasyona dâhil edilecek. Şirket ayrıca hisse başına brüt 7,8202 TL nakit temettü açıkladı. Bu tutar, 203,10 TL'lik son kapanış fiyatına göre %3,85 brüt temettü verimine işaret ederken, ödeme tarihi henüz belirlenmedi. **Yorum:** FAVÖK'teki %40'lık büyüme büyük ölçüde konsolidasyon etkisinden kaynaklanırken, maliyet enflasyonu tam doluluk oranı ve %9,3'lük OCR'nin sağladığı fiyatlamaya gücünün bir kısmını törpülemiş görünüyor. FAVÖK'ün beklentilerin hafif altında kalması sonuçlardaki tek olumsuzluk olurken, temettü ve Feriköy (Optimum İstanbul) satın alımı piyasanın bu sapmayı göz ardı etmesini sağlayabilecek unsurlar olarak öne çıkıyor. RGYAS, yılbaşından bu yana USD bazında %32,5 getiri sağlayarak BIST-100 toplam getiri endeksinin 16,3 puan geride bırakmasına rağmen 0,41x PD/DD çarpanıyla işlem görmeye devam ediyor. Bu durum, görünür katalistlere rağmen varlık tabanına kıyasla derin iskontonun sürdüğünü işaret ediyor. Yönetim bugün 16:00'da finansal sonuçlara ilişkin çevrimiçi toplantı düzenleyecek. Tahminlerimizi toplantı sonrasında gözden geçireceğiz. Sonuçlara ilk piyasa tepkisinin **nötr** olmasını bekliyoruz.

Çeyreklik Özet

milyon TL	Özet Finansallar					Beklentilerle Karşılaştırma		
	2Ç26	2Ç25	y/y	1Ç26	ç/ç	Piyasa	AK	Piyasa Fark
Net Satışlar	4,609	3,347	+37.7%	4,398	+4.8%	4,607	4,536	+0.0%
FAVÖK	2,946	2,102	+40.1%	3,072	-4.1%	3,191	3,040	-7.7%
FAVÖK Marjı	63.9%	62.8%	+1.1y.p.	69.9%	-5.9y.p.	69.3%	67.0%	-5.3y.p.
Net Kar	4,328	3,668	+18.0%	2,996	+44.5%	4,455	4,100	-2.8%

Kaynak: Şirket, Rasyonet, AK Yatırım

- Türk Telekom (TTKOM TI; E.Ü.G.; 12A HF: 81TL)** gayrimenkul portföyünün ekonomik değeri, kullanım verimliliği ve portföyün daha etkin yönetimine yönelik alternatiflerin değerlendirilmesi amacıyla kapsamlı bir çalışma yapılmasına karar verdi. Şirketin 2Ç26 itibarıyla yaklaşık 64 milyar TL defter değerine sahip bina ve arsası bulunurken, bu tutar son kapanış itibarıyla piyasa değerinin %32'sine denk geliyor. Ancak söz konusu varlıkların bir kısmı operasyonel amaçlarla kullanılıyor ve nakde çevrilebilir kısmın büyüklüğü açıklanmış değil. Henüz belirli bir işlem açıklanmamış olsa da, başlatılan çalışma atıl veya ana faaliyet dışı gayrimenkuller üzerinden değer yaratmasına imkan sağlayabilir. (Potansiyel pozitif)
- Pegasus (PGSUS; Nötr; 12A HF: 215 TL)** 2Ç26 Finansal Sonuçları - Yakıt şokuna rağmen beklentilerin üzerindeki birim gelir, FAVÖK'ün tahminleri aşmasını sağladı. Pegasus, piyasa beklentisi ve bizim beklentimiz olan 93 milyon Euro net zarara paralel 92 milyon Euro net zarar açıkladı. Pegasus, piyasa beklentisi olan 62 milyon Euro ve bizim beklentimiz olan 59 milyon Euro'nun üzerinde, 80 milyon Euro FAVÖK açıkladı. Net satışlar, piyasa beklentisinin %2 ve bizim tahminimizin %5 üzerinde 865 milyon Euro oldu. Beklentimizin 19 milyon Euro üzerinde gerçekleşen net finansman giderleri ve beklentimizin 4 milyon Euro altında gerçekleşen vergi gelirine rağmen, faaliyet kârının tahminimizin 24 milyon Euro üzerinde (beklentimizden yüksek birim gelirler sayesinde) gerçekleşmesi net kârın beklentimize paralel gerçekleşmesini sağladı. Yönetim 2026 yılına ilişkin öngörülerini paylaşmamayı tercih etti. Bu kararın, jeopolitik belirsizlikler nedeniyle yönetimin temkinli kalma isteğinden kaynaklandığını düşünüyoruz. **Yorum ve Revizyonlar:** Sonuçları **olumlu** değerlendiriyoruz. FAVÖK'ün beklentileri aşması ağırlıklı olarak beklentimizin üzerinde gerçekleşen birim gelirlerden kaynaklanırken, net kâr beklentilerin üzerinde kalan net finansal giderler nedeniyle baskılandı. Açılıştaki piyasa tepkisinin "**Olumlu**" olmasını bekliyoruz. Şirket bugün TSİ 17:00'de analist konferansı düzenleyecek ([Link](#)). 12 aylık hedef fiyatımızı 215 TL seviyesinde koruyoruz. "Nötr" tavsiyemizi koruyoruz. Analist konferansının ardından tahminlerimizi revize edeceğiz.

Çeyreklik Özet

milyon EUR	Özet Finansallar					Beklentilerle Karşılaştırma		
	2Ç26	2Ç25	y/y	1Ç26	ç/ç	Piyasa	AK	Piyasa Fark
Net Satışlar	865	876	-1%	642	35%	848	826	2%
FAVÖK	80	254	-69%	3	2698%	62	59	28%
FAVÖK Marjı	9.2%	29.0%	-1,981 bps	0.4%	877 bps	7.3%	7.1%	187 bps
Net Kar	-92	122	n.m.	-153	-40%	-93	-93	n.m.

Kaynak: Rasyonet, AK Yatırım

Şirket Haberleri

MSCI Global Standard Endeksleri - MSCI Türkiye Endeksi

Eklenenler		Çıkarılanlar	
Kod	Şirket	Kod	Şirket
ASTOR	Astor Enerji	-	-

MSCI Global Small Cap Endeksleri - MSCI Türkiye Endeksi

Eklenenler		Çıkarılanlar	
Kod	Şirket	Kod	Şirket
BRSAN	Borusan Boru Sanayi	-	-
EUPWR	Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri	-	-
KRDMB	Kardemir (B)	-	-
RGYAS	Rönesans Gayrimenkul Yatırım	-	-
TRHOL	Tera Finansal Yat. Hol.	ARCLK	Arçelik
TERA	Tera Yatırım Menkul Değerler	KTLEV	Katılımevrim Tasarruf Finansman

FİNANSAL TAKVİM

Hisse Kodu	TMS-29	Para Birimi	Tarih (t)	Dönem	AK Yatırım Tahmini			Konsensüs Tahmini		
					Net Satış	FAVÖK	Net Kar	Net Satış	FAVÖK	Net Kar
AGHOL	TMS-29	TL	13-Ağu	2Ç26	-	-	-	236,871	26,872	2,107
AKSA	TMS-29	TL	13-Ağu	2Ç26	13,111	2,536	1,031	12,957	2,257	1,320
KOTON	TMS-29	TL	13-Ağu	2Ç26	8,965	1,827	26	8,965	1,874	30
TCELL	TMS-29	TL	13-Ağu	2Ç26	72,229	29,974	3,207	72,436	29,991	3,766
KRDMD	TMS-29	TL	14-Ağu	2Ç26	19,700	2,641	5,480	20,389	2,698	5,508
SISE	TMS-29	TL	14-Ağu	2Ç26	-	-	-	62,939	5,044	3,550
BIMAS	TMS-29	TL	17-Ağu	2Ç26	216,613	11,264	5,615	218,639	12,681	5,637
EUPWR	TMS-29	TL	17-Ağu	2Ç26	3,429	1,035	844	3,445	1,051	844
GESAN	TMS-29	TL	17-Ağu	2Ç26	5,400	1,438	196	5,408	1,442	219
SOKM	TMS-29	TL	17-Ağu	2Ç26	86,007	851	(653)	86,000	934	(579)
KLKIM	TMS-29	TL	18-Ağu	2Ç26	2,853	519	268	2,854	520	232
ULKER	TMS-29	TL	18-Ağu	2Ç26	26,084	2,752	175	26,084	2,672	225
DOAS	TMS-29	TL	19-Ağu	2Ç26	57,002	3,696	1,191	57,639	3,574	1,406
INDES	TMS-29	TL	19-Ağu	2Ç26	34,901	977	209	34,508	984	157
SELEC	TMS-29	TL	19-Ağu	2Ç26	48,264	2,834	1,596	51,335	2,834	1,546
MEDTR	TMS-29	TL	12-19 Ağu	2Ç26	742	76	(25)	731	74	(29)
TRGYO	TMS-29	TL	17-19 Ağu	2Ç26	3,224	2,412	4,455	3,390	2,534	3,928
ENKAI	TMS-29	TL	17-19 Ağu	2Ç26	48,531	11,286	15,977	43,826	9,565	10,654
MAVI	TMS-29	TL	17-Eyl	2Ç26	12,730	1,926	341	12,715	1,940	323

2Ç26 için son tarih: 19 Ağustos

Şirket Haberleri

HAK KULLANIMI BİLDİRİMLERİ

<u>Şirket</u>	<u>Kodu</u>	<u>Brüt Temettü</u> <u>(TL)</u>	<u>Brüt Verim</u> <u>(%)</u>	<u>Bedelsiz Oranı</u> <u>(%)</u>	<u>Bedelli Oranı (%)</u>	<u>Bedelli Fiyatı</u> <u>(TL)</u>	<u>Teorik/Ref. Fiyat (TL)</u>	<u>Son Kapanış (TL)</u>
Doğuş Otomotiv	DOAS	15.0000	7.7%	-	-	-	179.40	194.40

PAY GERİ ALIM BİLDİRİMLERİ

							Program Kapsamında Geri Alımların Özsermayeye Oranı	
<u>Şirket</u>	<u>Kodu</u>	<u>Pay Adedi</u>	<u>Fiyat Bandı</u> <u>(TL)</u>	<u>Tutar</u> <u>(milyon TL)</u>				<u>Oranı</u>
Ekim Turizm	EKIM	150,000	17.34	2.6				0.02%
Enerya Enerji	ENERY	300,000	8.54	2.6				4.05%
Ahlatıcı Doğal Gaz Dağ. Enerji ve Yat.	AHGZ	30,560	32.07	1.0				2.84%
Türk Altın İşletmeleri	TRALT	2,503,159	47.53	119.0				1.80%
Arsan Holding	ARSAN	700,000	3.42	2.4				6.93%
Yayla Agro Gıda	YYLGD	101,000	10.42	1.1				0.01%
Toplam							128.6	

GERİ ALINAN PAYLARIN ELDEN ÇIKARILMASI BİLDİRİMLERİ

<u>Şirket</u>	<u>Kodu</u>	<u>Pay Adedi</u>	<u>Fiyat Bandı</u> <u>(TL)</u>	<u>Tutar</u> <u>(milyon TL)</u>	Toplam Satışların Özsermayeye Oranı	
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret	AKFIS	500,000	91.45	45.7	0.08%	
Toplam				45.7		

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