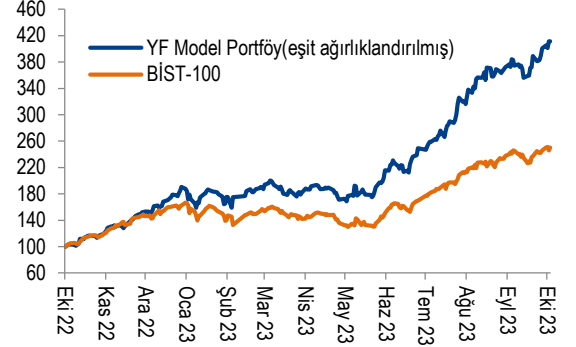


Genel Yatırım Tavsiyesi**Model Portföy Güncellemesi****6 Ekim 2023**

Model Portföyümüze EKGYO'yu ekliyoruz. Türkiye'de yüksek enflasyon ortamının etkisiyle son 2 yılda gayrimenkul fiyatlarında sert bir artış yaşandı. EKGYO bu dönemde sahip olduğu arsaların ihale süreçlerini hızlandırmayı başardı ve şirketin gelir paylaşımı projelerinden beklenen geliri 2020 sonunda 8,6 milyar TL'den 1Y'23 itibarıyla 53 milyar TL'ye yükseldi. EKGYO'nun ortalama birim satış fiyatı da güçlü fiyatlandırma ortamının bir yansıması olarak 2020'de ortalama 9 bin TL/m² iken 2023 yılı ilk yarısında 57 bin TL/m²'ye yükseldi. TCMB'nin son dönemdeki sıkılaştırma adımları emlak piyasası için bir miktar risk oluştursa da, EKGYO hâlihazırda yüksek olan ön satış performansı ve kurum içi finansman sağlama konusundaki benzersiz yeteneği sayesinde sektörde korunaklı bir konumda kalmayı sürdürüyor. Ayrıca demografik özellikler ve kentsel dönüşüm gibi temel talep faktörlerinin özellikle İstanbul'da konut talebini güçlü tutacağını ve potansiyel teşviklerin katalizör olabileceğini düşünüyoruz. Şirketin hâlihazırda önümüzdeki 5 yılda devam eden projelerden 44 milyar TL kar elde etmeyi beklediğini not ediyoruz (bu rakam 31 milyar TL'lik piyasa değerinin üzerindedir). Hisse Net Aktif Değerine göre %62 iskontolu işlem görmekteyken; ayrıca yılın başından bu yana XU100 Endeksi %54 yükselirken EKGYO ise %3 düşüş kaydetmiştir. Mevcut hisse fiyatının potansiyel riskleri fiyatladığını ve EKGYO için cazip bir giriş noktası sunduğunu düşünüyoruz. EKGYO için hedef fiyatımız 12,0 TL seviyesinde olup %46 artış potansiyeli sunmaktadır.

AKCNS'yi çıkartıyoruz. AKCNS Ağustos ayında portföye girmesinden bugüne kadar TL bazında %63 ve Endekse göreceli olarak %42 pozitif getiri sağlamıştır. Değerleme çarpanlarının makul seviyelere geldiğini ve risk-getiri dengesinin daha az cazip hale geldiğini düşündüğümüz için AKCNS'da kar realize etmeyi tercih ediyoruz.

Model Portföyümüz yılbaşından bugüne %122,7 artış gösterirken, BIST100 Endeksi'nin aynı dönemdeki getirisi %54,1 olmuştur.



YF Model Portföy Değişiklikleri

	Hisseler		Fiyat			Piyasa Değeri		Portföy Getirisi	
	Şirket İsmi	Kodu	Son Fiyat	Hedef	Potansiyel	TLmln	US\$mln	Relatif	Nominal
Eklendi	Emlak G.M.Y.O.	EKGYO	8.22	12.00	46%	31,236	1,135		
Çıkarıldı	Akcansa	AKCNS	186.90	202.00	8%	35,781	1,300	42%	63%
Portföyde	Yapi Ve Kredi Bankasi	YKBNK	19.00	G.G		160,494	5,831	14%	29%
Portföyde	Reysas G.M.Y.O.	RYGYO	26.82	34.00	27%	13,410	487	10%	15%
Portföyde	Sabancı Holding	SAHOL	59.65	95.00	59%	121,710	4,422	-6%	47%
Portföyde	Turkcell	TCELL	55.55	85.00	53%	122,210	4,440	3%	43%
Portföyde	Kardemir (D)	KRDMD	32.60	35.00	7%	25,435	924	16%	90%
Portföyde	Pegasus Hava Tasimaciligi	PGSUS	804.10	1255.00	56%	82,259	2,988	91%	707%
Portföyde	Petkim	PETKM	23.50	24.50	4%	59,558	2,164	11%	22%
Portföyde	Koc Holding	KCHOL	156.80	197.00	26%	397,629	14,445	34%	727%

* Kapanış fiyatları 5 Ekim 2023 tarihi itibarıyla.

Yatırım Finansman - Araştırma Model Portföy Performans

Şirket	Hisse	Kodu	Fiyat (TL)			Piyasa Değeri (milyon)		Eklenme Tarihi	Eklendikten sonra getiri	
			Son Fiyat	Hedef	Potansiyel	TL	US\$		Göreceli	Mutlak
Reysas G.M.Y.O.		RYGYO	26.82	34.00	27%	13,410	487	11-Eyl-23	10%	15%
Akcansa		AKCNS	186.90	202.00	8%	35,781	1,300	04-Ağu-23	42%	63%
Sabancı Holding		SAHOL	59.65	95.00	59%	121,710	4,422	21-Ara-22	-6%	47%
Kardemir (D)		KRDMD	32.60	35.00	7%	25,435	924	27-Oca-23	16%	90%
Turkcell		TCELL	55.55	85.00	53%	122,210	4,440	05-Tem-23	3%	43%
Petkim		PETKM	23.50	24.50	4%	59,558	2,164	25-Ağu-23	11%	22%
Yapi Ve Kredi Bankasi		YKBNK	19.00	G.G.		160,494	5,831	07-Ağu-23	14%	29%
Koc Holding		KCHOL	156.80	197.00	26%	397,629	14,445	09-Tem-21	34%	727%
Pegasus Hava Tasimaciligi		PGSUS	804.10	1255.00	56%	82,259	2,988	08-Ara-21	91%	707%

Model Portföy Performans - Eşit Ağırlıklı

Son değişimden bu yana portföy getirisi *	7.5%
Son değişimden bu yana BIST100 getirisi	2.0%
Son değişimden bu yana Model Portföyün BIST100'e göre getirisi *	5.4%
Yılbaşından bu yana model portföy getirisi	122.7%
Yılbaşından bu yana BIST100 getirisi	54.1%
Yılbaşından bu yana model portföyün BIST100'e göre getirisi	44.6%

*Portföydeki son değişim 11 Eylül 2023'de yapılmıştır.

Tel: +90 (212) 317 69 00
 Fax: +90 (212) 282 15 50 -
 51
 Bloomberg: YATF
www.yf.com.tr

Meclis - i Mebusan Caddesi No: 81 Fındıklı
 Beyoğlu / İstanbul 34427
 TURKEY

Levent Durusoy	Executive Vice President	levent.durusoy@yf.com.tr	+90 (212) 334 98 33
Institutional Sales			
Burak Demircioğlu	Head of Sales & Trading	burak.demircioglu@yf.com.tr	+90 (212) 334 98 42
Levent Mutlu	Trading Director	levent.mutlu@yf.com.tr	+90 (212) 334 98 40
Nil Tola	Sales Trader	nil.tola@yf.com.tr	+90 (212) 334 98 51
Mehmet Ali Sukuşu	Senior Settlements Officer	mehmetali.sukusu@yf.com.tr	+90 (212) 317 68 42
Equity Research			
Serhat Kaya	Research Manager	serhat.kaya@yf.com.tr	+90 (212) 334 98 36
Miraç Başcı	Research Analyst	mirac.basci@yf.com.tr	+90 (212) 334 98 89
Emre Duman	Research Analyst	emre.duman@yf.com.tr	+90 (212) 334 98 58
M. Kemal Karaköse	Research Analyst	mkemal.karakose@yf.com.tr	+90 (212) 334 98 49
Alp Derya	Research Analyst	alp.derya@yf.com.tr	+90 (212) 334 98 64
Macroeconomic Research			
Erol Gürcan	Chief Economist	erol.gurcan@yf.com.tr	+90 (212) 317 98 37

© 2023 YF Securities. All rights reserved

Yatırım Finansman Menkul Değerler (YF Securities) research refrains from rating parent companies (TSKB and Isbank) to avoid any potential conflicts of interest between YF Securities and rated companies, in connection with, but not limited to, loan agreements or business deals.

YF Securities, its clients and employees may hold a position in the rated securities and may perform investment banking or other services for the covered companies. Strict limitations on trading apply for analysts; it is prohibited for analysts to trade equities on a daily basis, and any trading of equities by analysts, may only be conducted through the brokerage services provided by YF Securities.

Companies under the coverage of YF Securities are rated on the basis of their expected performance relative to the BIST index. The following ratings are used to accurately reflect analysts' research and opinions regarding their coverage:

OutPerform: Rated for stocks which YF Securities expects to outperform the BIST-100 index over a 12-month horizon.

MarketPerform: Rated for stocks, which YF Securities expects to perform in line with the expected BIST-100 return over a 12-month horizon.

UnderPerform: Rated for stocks, which YF Securities expects to underperform the BIST-100 index over a 12-month horizon.

The information on this document is provided by Yatırım Finansman (YF) Securities Inc. and it is not to be construed as an offer or solicitation for the purchase or sale of any financial instrument or the provision of an offer to provide investment services. The investments discussed or recommended in this report may involve significant risk, may be illiquid and may not be suitable for all investors. Therefore, making decisions with respect to the information in this report may cause inappropriate results. All prices, data and other information are not warranted as to completeness or accuracy and are subject to change without notice. Any form of reproduction, dissemination, copying, disclosure, modification, distribution and/or publication of information, opinions and comments provided on this document is strictly prohibited. The information presented in this report has been obtained from sources believed to be reliable. (YF) Securities Inc. cannot be held responsible for any errors or omissions or for results obtained from the use of such information.