

Güncelleme: RGYAS eklendi

TÜRKİYE | Hisse Öneri Listesi

14 Mayıs 2026

AKYatırım

Model Portföy Hisse Önerileri

Model Portföy Hisse Seçimleri*

Hisse Senedi	12A HF (TL)	Getiri Potansiyeli (%)	Portföy Ağırlığı (%)
ANHYT	175.00	57%	8%
CCOLA	106.00	27%	9%
ENKAI	130.00	27%	11%
GARAN	205.00	56%	8%
KCHOL	334.00	63%	14%
MPARK	710.00	45%	9%
MGROS	917.00	31%	12%
RGYAS	349.00	85%	10%
TOASO	530.00	76%	11%
YKBNK	50.00	34%	8%
APMDL*	39.58	47%	

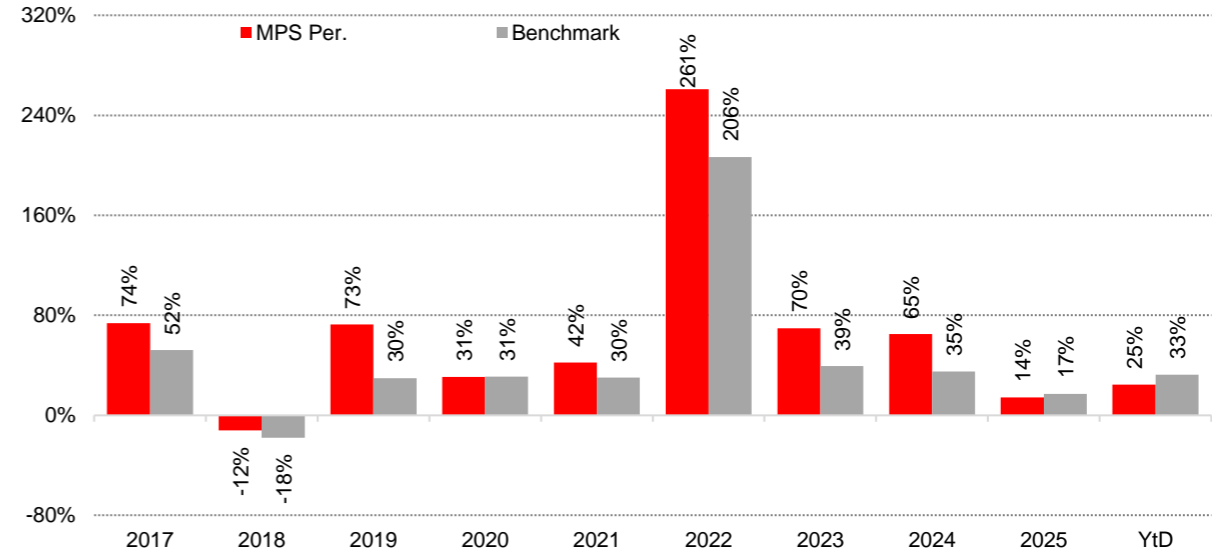
Kaynak: Ak Yatırım Araştırma

* Ak Yatırım Araştırma Birimi'nin yayınladığı Model Portföy'de yer alan hisse senetlerine yatırım yapan ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilen Ak Portföy BİST 100 Endeksi Model Portföy Hisse Senedi Yoğun Borsa Yatırım Fonu (APMDL) için gösterge niteliğinde 12 aylık hedef fiyat ve getiri potansiyeli hesaplanmaktadır. Hesaplama, Model Portföy'de yer alan hisse senetlerinin 12 aylık hedef fiyat, getiri beklentisi ve portföy ağırlıkları dikkate alınarak ve APMDL'nin yıllık %2'lik fon yönetim ücreti düşülerek yapılmaktadır. Model Portföy'de yer alan hisse senetlerinin ve/veya bu hisse senetlerinin Model Portföy'deki ağırlıklarının değişmesi durumunda APMDL'nin hedef fiyatı da değişebilecektir.

RGYAS'ı, risk profilindeki belirgin iyileşme ve güçlü kazanç büyümesi görünümü gerekçesiyle model portföyümüze ekliyoruz. GIC'in çıkışının tamamlanması, hisse üzerindeki olası ortak satışı kaynaklı baskıyı ortadan kaldırmakta; hissenin likiditesini anlamlı biçimde artırmaktadır. Bu durumun, hisse için daha önce fiyatlanan risk primini azaltacağı ve daha etkin bir değerlendirme çerçevesi sunacağı görüşündeyiz.

Öte yandan yatırım tezi, 2025'te gerçekleştirilen satın almaların tam konsolidasyonu ve alışveriş merkezi operasyonlarındaki devam eden iyileşmenin desteğiyle sağlam operasyonel ivme ve görünür büyüme ile desteklenmektedir. Bu unsurların bütünü, hisseye ilişkin yapıcı görüşümüzün temelini oluşturmaktadır.

Model Portföy Performansı



Kaynak: Ak Yatırım Araştırma

Model Portföy Performansı

Model Portföy Hisse Getirileri

Hisse Senedi	Portföy Ağırlığı (%)	Son Güncelleme İtibarıyla				Portföye Giriş Tarihi İtibarıyla		
		Hisse Fiyatı (TL)*		Getiri (%)		Portföye Giriş Tarihi	Getiri (%)	
		20.4.26	13.5.26	Nominal	Relatif**		Nominal	Relatif**
ANHYT	9%	113.60	112.12	-1.3%	-3.3%	23.01.2026	3.7%	-9.7%
COLA	10%	78.34	83.48	6.6%	4.4%	20.10.2025	71.9%	20.5%
ENKAI	11%	106.52	102.81	-3.5%	-5.5%	23.01.2026	25.6%	9.4%
GARAN	10%	145.65	132.43	-9.1%	-10.9%	18.03.2026	0.4%	-12.2%
KCHOL	15%	208.72	203.55	-2.5%	-4.5%	16.03.2023	190.3%	-5.0%
MPARK	11%	468.18	499.29	6.6%	4.5%	03.09.2024	34.1%	-12.5%
MGROS	14%	655.19	698.56	6.6%	4.4%	03.09.2024	43.5%	-6.3%
TOASO	12%	288.75	305.14	5.7%	3.5%	17.06.2025	75.0%	8.7%
YKBNK	8%	38.76	37.75	-2.6%	-4.6%	05.11.2025	11.8%	-18.0%
İlgili Dönem Portföy Getirisi				1.1%	-1.1%			
YbG Portföy Getirisi				24.6%	-5.9%			

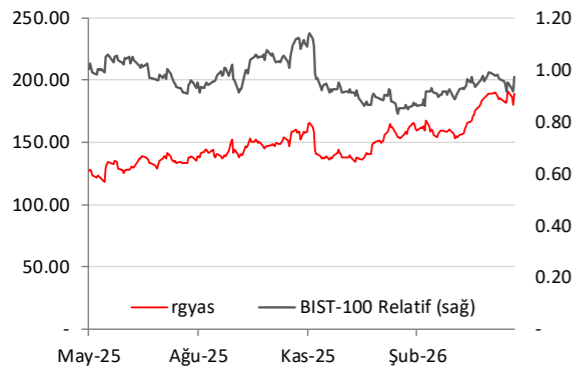
Kaynak: Ak Yatırım Araştırma

Yılbaşından bu yana hisse öneri listemizin getirisi gösterge endeksin altında kaldı. BIST Ocak ayındaki yükselişin ardından, Şubat ayında yatay hareket etti ve Mart'ta olumsuz dışsal etkiler nedeniyle sert bir düşüş yaşadı. En son portföy değişikliği yaptığımız 20 Nisan tarihinden sonra BIST-100 endeksi %2 getiri sağladı. Bu dönemde endekse en güçlü katkı veren hisseler **Astor, Ereğli Demir Çelik** ve **Katılım Evim** oldu.

Model portföy getirimiz ise en son değişiklik döneminde %1,1 getiri ile BIST-100 toplam getiri endeksinde hafifçe geçildi. Böylece model portföyün YbG getirisi %24,6 ile göstergenin %5,9 gerisinde kaldı. Son dönem getirilerinde öneri listemizde görece iyi performans gösteren hisseler **Medical Park, Migros, Coca-Cola İçecek**, ve **Tofaş Oto** oldu. Buna karşılık bu dönemde **Garanti Bankası, Enka, Yapı Kredi** ve **Koç Holding** belirgin olumsuz ayrılan hisseler oldular.

Rönesans Gayrimenkul

Bloomberg Kodu	RGYAS TI			
Tavsiye	Endeks Üz. Getiri			
Hedef Fiyat, TL	349.00			
Güncel Fiyat, TL	189.00			
Getiri Potansiyeli	85%			
Halka Açıklık Oranı	16%			
Piyasa Değeri, mn TL	62,559			
Firma Değeri, mn TL	77,304			
Finansal Veriler	2025	2026T	2027T	2028T
Özet UFRS Finansallar				
Ciro, mn TL	12,640	19,732	25,215	31,165
FAVÖK, mn TL	8,213	13,867	17,812	22,086
Net Kâr, mn TL	16,306	22,980	28,586	34,614
Borçluluk				
Net Borç, mn TL	24,584	22,761	18,093	13,046
Net Borç/FAVÖK	3.0	1.6	1.0	0.6
Kârlılık				
FAVÖK Marjı	65.0%	70.3%	70.6%	70.9%
Net Marj	129.0%	116.5%	113.4%	111.1%
Temettü Verimi	1.2%	1.4%	2.5%	4.5%
Büyüme				
Ciro, y/y	53.7%	56.1%	27.8%	23.6%
FAVÖK, y/y	53.5%	68.8%	28.5%	24.0%
Net Kâr, y/y	248.0%	40.9%	24.4%	21.1%
Değerleme Verisi				
F/K	2.7	2.7	2.2	1.8
FD/FAVÖK	7.3	5.6	4.1	3.1
FD/Ciro	4.8	3.9	2.9	2.2
Hisse Verileri				
Nominal Getiri	1A	3A	12A	YBG
BİST-100 Relatif	5.6%	16.8%	49.1%	37.2%
AOİH, mn TL	1.7%	13.5%	-0.9%	5.8%
	877	444	215	359



Piyasa verileri 13 Mayıs 2026 tarihlidir.

Yatırım Teması:

GIC'nin RGYAS'taki çıkışı, elinde kalan 45,8 milyon payın (%13,846) 11 Mayıs'ta fiyatlanıp 13 Mayıs 2026'da %12,5 iskontoyla 163 TL'den hızlandırılmış talep toplama yöntemiyle satılmasıyla tamamlanmış olup, efektif halka açıklık oranı ~%25'e yükselmiştir. Bu işlem, Kasım 2025'te gerçekleştirilen ilk kısmi çıkışı takip etmektedir—25 Kasım'da fiyatlanıp 27 Kasım'da tamamlanan işlemde 15 milyon pay (%4,532) yine %12,5 iskontoyla 140 TL'den satılmış ve halka açıklık oranı ~%13,7'ye yükselmiştir. İlk satışın ardından hisse fiyatı ~%15,3 gerilerken, son satışa verilen piyasa tepkisi belirgin şekilde daha sınırlı kalmıştır. Bu seferki süreçte hisse, 13 Mayıs açılışına kadar ~%11,3 düşüşle 173 TL'ye gerilese de gün içinde güçlü toparlanarak 13 Mayıs'ı 189 TL'den kapatmış ve net geri çekilme ~%3,1 ile sınırlı kalmıştır.

Bu seferki daha sınırlı fiyat tepkisinin, hisse üzerinde daha önce baskı yaratan iki temel unsurun ortadan kalkmasından kaynaklandığını düşünüyoruz: (i) GIC kaynaklı overhang riski ve (ii) düşük likiditeye bağlı iskonto. Bu faktörlerin büyük ölçüde ortadan kalkmasıyla birlikte, ilgili risk priminin de anlamlı ölçüde azaldığını değerlendiriyoruz. Nitekim, bu unsurlar nedeniyle RGYAS için emsallerine uyguladığımız %30 hedef NAD iskontosuna kıyasla %45 hedef iskonto (15 puan ilave iskonto) uyguladığımızı belirtiyorduk.

Rönesans Gayrimenkul, portföyü ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden oluşan Türkiye'nin en büyük ticari gayrimenkul platformudur. Şirket, güçlü operasyonel yapısı ve kar büyümesiyle öne çıkmaktadır. Ciroya bağlı kira yapısı enflasyona karşı doğal bir koruma sağlamaktadır. Bununla birlikte, kademeli toparlanmayı sürdürmesine karşın henüz hedef seviyelerin altında seyreden kira/ciro rasyosu kira artışları için hareket alanı sağlarken, olası perakende talebinde olası yavaşlamalara karşı esneklik sunmaktadır. 2026 yılında, operasyonel iyileştirmelerle sağlanan organik büyümeye ek olarak, Optimum İzmir ve Ankara'nın tam konsolidasyonunun da büyümeye güçlü katkı sağlamasını beklemekteyiz. Yönetim 2026 için TMS29 etkileri hariç 218 milyon Avro NOI öngörmekte olup, Optimum İstanbul katkısı hariç bu rakam konsolide bazda ~210 milyon Avro'ya işaret etmektedir. Bizim tahminimiz (~240 milyon Avro NOI), yönetim beklentisinin yaklaşık %10 üzerindedir.

Değerleme:

Hisseye yönelik olumlu görüşümüzü, Endeks Üzerinde Getiri önerimiz ve 349 TL seviyesindeki 12 aylık hedef fiyatımızla yansıtıyoruz. Hedef fiyatımız, hisse başına 634 TL olan 12 aylık hedef NAD hesaplamamıza uyguladığımız %45 hedef iskontoyu yansıtmaktadır. GIC kaynaklı overhang riskinin ortadan kalkmış olmasına karşın, işlem hacmi ve piyasa derinliğinde daha kalıcı bir normalleşme gözlemleyene kadar ihtiyatlı yaklaşımımızı koruyarak 15 puanlık ilave hedef NAD iskontosunu uygulamayı sürdürüyoruz.

Araştırma Ekibimiz

Hakan Aygün	Bankalar, Strateji	Hakan.aygun@akyatirim.com.tr +90 212 334 9465
Ece Mandacı, CFA	Gıda ve İçecek, Perakende	ece.mandaci@akyatirim.com.tr +90 212 334 9460
Ezgi Yılmaz	Rafineri, Petrokimya, Holdingler, Tarım	ezgi.yilmaz@akyatirim.com.tr +90 212 334 9467
Aytunç Uz	Havacılık, Otomotiv, Sağlık Hizmetleri, İlaç	aytunc.uz@akyatirim.com.tr +90 212 334 9521
Ömer Faruk Yüksel	Demir & Çelik, Yapı Malzemeleri, Beyaz Eşya, GYO	omerfaruk.yuksel@akyatirim.com.tr +90 212 334 9531
Yusuf Karagöz	Savunma, Bilgi Teknolojileri, Telekomünikasyon	yusuf.karagoz@akyatirim.com.tr +90 212 334 8816
Doğu Kurnaz	Enerji	dogu.kurnaz@akyatirim.com.tr +90 212 334 9509
Serbey Celep	Sigorta	serbey.celep@akyatirim.com.tr +90 212 334 8824
Uraz Çay	Stratejist (Uluslararası Piyasalar)	Uraz.cay@akyatirim.com.tr +90 212 334 9461
Göksel Şişmanlar	Veritabanı, Teknik Analiz	Goksel.sismanlar@akyatirim.com.tr +90 212 334 9466

YASAL UYARI

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Bu raporun tarafınızla paylaşılması, bu rapora herhangi bir platformdan erişim sağlamanız veya raporu herhangi farklı bir yol ile edinmeniz, Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Ak Yatırım") ile aranızda bir yatırım danışmanlığı sözleşmesi kurulduğu veya böyle bir ilişkinin kurulması için tarafınıza teklif yapıldığı anlamına katiyen gelmeyecektir. Raporda yer alan hiçbir ifade veya değerlendirme hukuki, vergisel veya finansal danışmanlık niteliğinde değildir ve bu niteliği sahip olacak şekilde yorumlanamaz.

RAPORDA YER ALAN DEĞERLENDİRMELER

Bu rapor, Ak Yatırım tarafından, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan elde edilen bilgi ve veriler kullanılarak hazırlanmıştır. Elde edilen bilgi ve verilerin doğruluğu ayrıca teyit edilmemiştir. Burada yer alan yorum, tavsiye, öngörü ve tahminler raporu hazırlayan uzmanların kişisel görüşlerini yansıtmaktadır. Zaman içerisinde bu raporda yer alan tüm veri ve yorumlar değişebilir. Ak Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmemektedir. Bu sebeple, okuyucuların, bu raporlardan elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit ettirmeleri ve profesyonel destek almaları önerilir ve bu bilgilere dayanarak aldıkları kararlarda sorumluluk tamamen kendilerine aittir. Yatırım araçları birçok farklı risk barındırmaktadır. Yatırım kararı vermeden önce her bir yatırım aracı bazında riskleri anladığınızdan emin olmalısınız.

Raporda yer alan analizler için üç farklı değerlendirme türü bulunmaktadır. Bunlar sırasıyla aşağıdaki şekildedir:

1. Endeks Üzerinde Getiri: Borsa İstanbul A.Ş. Pay Piyasası'na dayalı olarak oluşturulan BIST100 Endeksi'nin yükseliş oranından daha yüksek bir getiri oranı beklentisi anlamına gelmektedir.
2. Nötr: BIST100 Endeksi'nin yükseliş oranı ile paralel bir getiri oranı beklentisi anlamına gelmektedir.
3. Endeks Altında Getiri: BIST100 Endeksi'nin yükseliş oranından daha düşük bir getiri oranı beklentisi anlamına gelmektedir.

SORUMLULUK REDDİ

Raporun hazırlanmasında kullanılan yöntemler veya sunulan görüşler hiçbir yatırımcının veya müşterinin ihtiyaçlarına yönelik değildir. Ayrıca, Ak Yatırım'ın, Ak Yatırım ortaklarının ve de bunların hiçbir çalışanın veya danışmanının, herhangi bir şekilde bu raporda yer verilen bilgiler, öngörüler ve tahminler dolayısıyla ortaya çıkabilecek, doğrudan veya dolaylı zararlarla ilgili sorumluluğu bulunmamaktadır. Ak Yatırım tarafından kurum içinde farklı departmanlarda istihdam edilen kişilerin veya Ak Yatırım ortaklarının ve iştiraklerinin bu raporda yer alan tavsiyelerle veya görüşlerle hemfikir olmaması mümkündür. Her halükârda Ak Yatırım, bu bilgilerin departmanları, iştirakleri ve ortakları arasında akışının engellenmesine yönelik gerekli tüm tedbirleri almaktadır. Bilgilere ve verilere erişim, söz konusu bilgi ve verilerin değerlendirilmesi ve diğer makul nedenlerden ötürü Ak Yatırım, Ak Yatırım ortakları, çalışanları, yöneticileri ve bunlarla doğrudan ve dolaylı olarak iş, hizmet sözleşmesi kapsamında ilişkide bulunan kurum ve kişiler, Ak Yatırım ile aralarında herhangi bir iş veya hizmet sözleşmesi bulunmaksızın iş birliği ilişkisi bulunan kurum ve kişiler ile raporun hazırlanmasına katkıda bulunan, bilgi ve veri sağlayan kurum ve kişiler ile Ak Yatırım müşterileri arasında önlenmesi mümkün olmayan çıkar çatışması ve objektifliği etkilemesi muhtemel nitelikte durum ve ilişkiler ortaya çıkabilir.

Ak Yatırım rapor kapsamında hakkında tahmin ve değerlendirmelere yer verdiği sermaye piyasası ve diğer yatırım araçlarının ihraççıları, bu ihraççıların iştirakleri, bağlı ortaklıkları ve ilişkili diğer taraflarıyla iş ilişkisine girebilir, iş ilişkisi teklifinde bulunabilir. Raporda yer alan işlem ve tahminler ile Ak Yatırım'ın, Ak Yatırım ortaklarının, iştiraklerinin, sayılan kurumların yöneticilerinin, çalışanlarının veya temsilcilerinin doğrudan veya dolaylı olarak aynı veya farklı doğrultuda pozisyonları bulunabilir veya farklı nedenlerle ilgi ve ilişkileri bulunabilir.

Raporu hazırlayan veya raporda adı yer alan Ak Yatırım çalışanları, raporda yer alan analiz ve tahminlere ilişkin Ak Yatırım tarafından belirlenen kısıtlamalar kapsamında hareket ederler. Çıkar çatışması durumlarında ise Ak Yatırım internet sitesinde (www.akyatirim.com.tr) yer alan Çıkar Çatışması Politikası'na uygun olarak hareket edeceklerdir.

Bu rapor, sadece gönderildiği kişilerin kullanımı içindir. Bu raporun tümü veya bir kısmı Ak Yatırım'ın yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayımlanamaz veya üçüncü kişilere gönderilemez ve gösterilemez, ticari amaçla kullanılamaz. Raporda yer alan her türlü unsura dair haklar münhasıran Ak Yatırım'a aittir. Ak Yatırım, raporların internet üzerinden e-posta yoluyla alınması durumunda virüs, hatalı gönderim veya diğer herhangi bir teknik sebepten dolayı alıcının donanımına veya yazılımına gelebilecek herhangi bir zarardan dolayı sorumluluk kabul etmemektedir. Bu raporun tarafınızla paylaşılmasını istemiyorsanız Ak Yatırım ile iletişime geçebilirsiniz.