Hisse Senetleri / VİOP (Ak Yatırım tarafından hazırlanmaktadır)

26 Kasım 2026

Piyasa ve Teknik Görünüm

- BIST100 endeksi bankacılık sektörü hisseleri öncülüğünde dün %2,8 gerilerken Astor, Tüpraş, Enka gibi ihracatçı ya da döviz bazlı gelirleri olan şirketler endeksten pozitif ayrıştı. Yurt dışı piyasalarda ABD'nin yeni gümrük tarifeleriyle ilgili açıklamalar, çekirdek PCE verisi sonrasında aralık ayında Fed'den faiz artırımı beklentisinin kuvvetlenmesi ve dipten gelen alımlarla dalgalı bir seyir hakimdi. Yurt içinde bugün saat 19:00'da Cumhurbaşkanı Yardımcısı Cevdet Yılmaz, Adalet Bakanı Akın Gürlek ve Hazine ve Maliye Bakanı Mehmet Şimşek, fon meselesine ilişkin bir basın toplantısı düzenleyecek. Bugün BIST100 endeksinde mevcut seviyelerden bir dengelenme arayışıyla hafif alıcılı bir seyir bekleriz.

Endeks Değ (%)	Gün	Hafta	Ay	YBB
BIST-100	-2.8	-7.2	-4.1	-5.4
BIST-30	-2.9	-7.3	-3.7	9.3
Banka Endeksi	-4.5	-7.3	-1.7	-10.2
Sınai Endeks	-2.4	-7.2	-6.8	-9.8
Hizmetler Endeksi	-2.6	-6.8	0.9	-8.3

Piyasa Verileri

BIST100 Piy. Değ. (mn TL)	10,472,066
Bankalar Piy. Değ.	2,133,634
Holdingler Piy. Değ.	1,437,330
Sanayi Piy. Değ.	3,706,146
BIST İşlem Hacmi (mn TL)	124,247
BIST100 Ort. Halka Açıklık	31%

En Yüksek Getiri	Değişim (%)	Hacim (mn TL)
Katmerciler Araç Üs	9.91	283.9
Anadolu Sigorta	2.13	74.5
Astor Enerji	1.80	5811.0
Otokar	1.51	127.1
Aksa	0.18	159.9

En Düşük Getiri	Değişim (%)	Hacim (mn TL)
Tr Doğal Enerji	-7.04	97.5
Tr Anadolu Metal M	-6.93	463.8
Türk Altın İşletmeleı	-6.47	2048.2
Tofaş Otomobil Fab	-6.28	1110.7
1000 Yatırımlar Hol	-5.83	43.4

En Yüksek Hacim	Değişim (%)	Hacim (mn TL)
Aselsan	-2.71	9331.5
Akbank	-5.16	8477.7
Türk Hava Yolları	-2.81	7756.6
Yapı ve Kredi Banka	-4.70	6531.1
Tüpraş	-0.62	5926.5

VİOP Kontrat	Uzl. Fiy.	Değ. (%)	İşl. Ad.
F_XU0301226	13812.0	-2.6	316,152
F_USDTRY1126	50.83	0.0	1,276,737
F_EURTRY1126	55.62	0.0	216

Portföy Seçimleri

- **Temel Analize Dayalı En Çok Beğenilen Hisseler:** Anadolu Hayat, Aselsan, Enka İnşaat, Garanti Bankası, Koç Holding, Rönesans Gayrimenkul, Şok Marketler, Tofaş, Tüpraş, Yapı Kredi Bankası. Detaylar için **tıklayın**

Açık Pozisyon	Adet	Değ.
F_XU0301226	572,021	23,048
F_USDTRY1126	2,092,786	-679,066

Şirket Haberleri

- **Arçelik (ARCLK; Nötr; 12A HF: 90 TL),** tamamına sahip olduğu Hollanda'daki bağlı ortaklığı Beko B.V.'nin finansman ihtiyacı için yapılacak sermaye artırımına 273.078.736,32 EUR nakit taahhütle katılacak ve tutarı 2026 yılı içinde ödeyecek (KAP, 25.11.2026 18:18). Şirket, işlemin konsolide finansal tablolara bir etkisi olmadığını belirtiyor. Hesaplamalarımıza göre tutar 25 Kasım kapanış kuruyla yaklaşık 15,2 milyar TL ediyor ve Arçelik'in yaklaşık 40,5 milyar TL'lik piyasa değerinin %37'sine yakın. Grup içi bir fon aktarımı olduğu için konsolide FAVÖK ve net borç üzerinde doğrudan bir etki beklemiyoruz. Ancak bildirim, Beko B.V.'nin bu fona neden ihtiyaç duyduğunu ve parayı nerede kullanacağını açıklamıyor. Fon bir borç geri ödemesine giderse konsolide net borç değişmez, yalnızca borcun grup içindeki yeri ve para birimi dağılımı değişir. Operasyonel bir nakit açığını kapatmak için kullanılırsa, tutarın büyüklüğü nakit üretimi açısından olumsuz bir sinyal olarak okunabilir. **Nötr.**

- **Avrupakent GYO (AVPGY; EÜG; 12A HF: 97 TL) Toplantı Notları: Tek seferlik TEM kazancı hariç 2027 FAVÖK beklentisi tahminimizin altında, yönetim temkinli.** Avrupakent GYO, dün gerçekleştirdiği analist toplantısında TMS 29 kapsamında ve 2027 satın alma gücüyle 5,43 milyar TL net satış ve 4,03 milyar TL FAVÖK (%74,1 marj) öngören 2027 beklentilerini paylaştı. Net satışların 4,90 milyar TL'sinin kira ve ortak alan gelirlerinden, 500 milyon TL'sinin konut ve ofis satışlarından oluşması beklenirken, yatırım harcaması 2,0 milyar TL olarak öngörülüyor. Şirket 5,66 milyar TL net satış ve 3,04 milyar TL FAVÖK içeren 2026 beklentisini korudu. Ancak Avrupa Residence TEM'in otel kira sözleşmesinin 30 Haziran'da feshedilmesi ve Forum Trabzon genişlemesi kapsamında yıkılan yapıdan yılın ikinci yarısında kira alınamaması nedeniyle 2026 kira gelirlerinin 4,06 milyar TL'lik beklentinin %2-3 altında kalmasını öngörüyor. 9A26'da 1,63 milyar TL'ye ulaşan konut ve ofis satışları ise 1,58 milyar TL'lik yıllık beklentiyi şimdiden aştı. Şirketin açıklamasına göre kira projeksiyonları mevcut portföy bazındaki büyümeyi yansıtıyor, yeni alımları ve turizm kira gelirlerini içermiyor. Enflasyon muhasebesi öncesi rakamlarla AVM kira gelirlerinin 2027'de %31,3 artışla 3,57 milyar TL'ye ulaşması beklenirken, şirketin aynı yıl için ortalama TÜFE varsayımı %25,1 seviyesinde bulunuyor. Satış amaçlı elde tutulan varlıklara aktarılan Avrupa Residence TEM'deki 133 bağımsız bölümden, m² başına yaklaşık 3.400 USD'lik güncel fiyatlarla 2,2-2,5 milyar TL satış geliri bekleniyor. 2026 sonuna kadar 10-20 bölümün tapu işlemlerinin tamamlanması, 2027'de ise yaklaşık 60-70 bölümün satılması öngörülüyor. Yönetim, varlığın kira veriminin düşük olduğunu ve satış gelirinin kira verimi daha yüksek ticari gayrimenkullere aktarılacağını belirtti. Beklenen 658 milyon TL'lik kazanç hasılat yerine esas faaliyetlerden diğer gelirler altında raporlanacak ve 2027 FAVÖK beklentisine dahil bulunuyor. Bodrum'daki otel projesi için yapı ruhsatı alındı ve tamamlanma Haziran 2027'de hedefleniyor. Forum Trabzon genişlemesinde ise yıkım tamamlandı. Şirket, sonuçların ardından ilişkili taraflardan 16 bağımsız bölümü ekspertiz değerine eşit ya da altında bedellerle, toplam 570 milyon TL'ye peşin olarak satın aldı. Şu an pay geri alımı planı bulunmuyor, ancak yönetim gerektiğinde pay likiditesini destekleyici araçların kullanılabileceğini belirtti. Yönetim, yerli alıcıların konut talebinin belirgin şekilde düştüğünü ve satışların vatandaşlık amacıyla alım yapan yabancılarla sürdüğünü belirterek temkinli bir ton sergiledi. **Yorum:** 2026 beklentisi, net satışlarda 5,79 milyar TL'lik tahminimizle paralel seyrederken FAVÖK'te 2,89 milyar TL'lik tahminimizin yaklaşık %5 üzerinde bulunuyor. Hesaplamalarımıza göre kira gelirlerinde beklenen %2-3'lük sapma bu farkı yaklaşık %2-3'e daraltıyor. 2027 FAVÖK beklentisi 3,98 milyar TL'lik tahminimizle paralel olsa da tahminlerimizde yer almayan tek seferlik TEM kazancını içeriyor. Hesaplamalarımıza göre bu kazanç hariç tutulduğunda 2027 FAVÖK beklentisi yaklaşık 3,37 milyar TL'ye inerek tahminimizin yaklaşık %15 altında kalıyor. Aynı bazda FAVÖK marjı %62,0 seviyesinde bulunuyor ve konut satışlarının hasılattaki payının azalmasıyla 2026 beklentisindeki %53,8'in üzerine çıkıyor. Her iki rakam da FAVÖK tanımımızın dışında kalan, karşılıklar dahil yaklaşık 100-150 milyon TL'lik esas faaliyetlerden diğer gideri içeriyor. Bu kalem hariç tutulduğunda tahminimizle aradaki fark yaklaşık %12-13'e iniyor. 2027 net satış beklentisi ise 6,84 milyar TL'lik tahminimizin yaklaşık %21 altında kalıyor. Fark, büyük ölçüde şirketin sıfıra yakın marj taşıyan konut satışlarında çok daha düşük bir varsayım kullanmasından kaynaklanıyor (500 milyon TL'ye karşılık tahminimiz 1,59 milyar TL). Kira beklentisinin dışında kalan son alımlar, değerleme raporlarına göre toplam 151,6 milyon TL yıllık kira geliri taşıyor (Güneşli 110,6 milyon TL, Oryapark 29,2 milyon TL, Yamanevler 11,8 milyon TL). Bu durum 2027 kira gelirleri için yukarı yönlü risk oluşturuyor, ancak zamanlama kiracı teslimlerine ve Güneşli'de 2Ç27 sonunda alınması beklenen iskâna bağlı bulunuyor.

- **Borusan Boru (BRSAN; EÜG; 12A HF: 938 TL),** ABD'deki bağlı ortaklığı Borusan Berg Pipe'ın yaklaşık 127 milyon USD tutarında yeni sipariş aldığını açıkladı. Üretim ve sevkiyatın 2027'de yapılarak aynı yıl gelirlere yansıması öngörülüyor. Şirket müşteri ve fiyat bilgisi paylaşmadı. **Yorum:** Sipariş tutarı 2027T konsolide net satış tahminimizin yaklaşık %5'ine karşılık geliyor. Şirketin 3Ç26 sunumundaki sipariş dağılımında 2027'ye düşen yaklaşık 1,45 milyar USD'lik Altyapı ve Proje siparişi, hesaplamalarımıza göre bu siparişle yaklaşık 1,6 milyar USD'ye yükseliyor. 2026'da alınan yeni siparişler de yaklaşık 1,9 milyar USD ile 2025'teki yaklaşık 1,8 milyar USD'yi geçti. Tahminlerimiz 2027'de segmentte yüksek kapasite kullanımı varsaydığından siparişin tahminlerimize etkisi sınırlı; ancak sipariş 2027 görünürlüğünü artırıyor. 2028 sonrası kâr görünürlüğü açısından ise 2029 ve sonrasında teslim edilecek yeni siparişler belirleyici olmaya devam ediyor. Hafif olumlu.

- **Yıldız Holding ve halka açık şirketleri** (Ülker Bisküvi, Şok Marketler, Besler Gıda, Gözde Girişim, Penta Teknoloji, Bizim Toptan ve Makina Takım) bugün analist toplantısı gerçekleştirecek.

Şirket Haberleri

HAK KULLANIMI BİLDİRİMLERİ

Şirket	Kodu	Brüt Temettü (TL)	Brüt Verim (%)	Bedelsiz Oranı (%)	Bedelli Oranı (%)	Bedelli Fiyatı (TL)	Teorik/Ref. Fiyat (TL)	Son Kapanış (TL)
Ford Otosan	FROTO	3.0700	4.6%	-	-	-	63.83	66.90

TEMETTÜ BİLDİRİMLERİ

Şirket	Kodu	Brüt Temettü (TL)	Brüt Verim (%)	Son Kapanış (TL)	Beklenen Tarih
Bor Şeker	BORSK	0.2605	5.44%	4.79	n.a.

PAY GERİ ALIM BİLDİRİMLERİ

Şirket	Kodu	Pay Adedi	Fiyat Bandı (TL)	Tutar (milyon TL)	Geri Alımların Özsermayeye Oranı
Merko Gıda	MERKO	200,000	0.88	0.2	0.53%
Akiş G.M.Y.O.	AKSGY	1,379,494	8.39	11.6	1.02%
Kalyon Güneş Teknolojileri	KLYPV	150,000	48.55	7.3	1.17%
Tab Gıda Sanayi	TABGD	80,000	167.90	13.4	0.25%
Ekim Turizm	EKIM	126,578	14.65	1.9	0.02%
Metgün Enerji Yatırımları	METEN	472,108	20.03	9.5	2.75%
Özderici G.M.Y.O.	OZGYO	500,000	1.44	0.7	1.22%
Dagi Giyim	DAGI	100,000	4.98	0.5	13.93%
Atp Yazılım	ATATP	15,000	169.73	2.5	0.02%
Gübre Fabrikaları	GUBRF	182,168	267.15	48.7	1.50%
Turkıye Sıgorta	TURSG	17,000,000	2.83	48.1	0.08%
Netcad Yazılım	NETCD	21,000	82.73	1.7	0.02%
Dofer Yapı Malzemeleri	DOFER	30,483	17.84	0.5	0.35%
İzdemir Enerji Elektrik Üretim	IZENR	400,000	3.51	1.4	1.85%
Söke Değirmencilik Sanayi	SOKE	70,000	6.44	0.5	2.74%
Rainbow Polikarbonat	RNPOL	1,887,266	1.99	3.8	4.44%
Ulusoy Un	ULUUN	150,000	5.47	0.8	3.47%
Garanti Bankası	GARAN	3,630,000	140.96	511.7	0.09%
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret	AKFIS	1,091,690	16.18	17.7	0.17%
Pc İletişim ve Medya Hizmetleri	PCILT	55,000	26.01	1.4	2.93%
Enerya Enerji	ENERY	1,269,351	14.00	17.8	0.70%
Tureks Turunç Madencilik	MARBL	20,000	8.29	0.2	0.10%
Global Yatırım Holding	GLYHO	250,000	14.50	3.6	2.14%
Ahlatcı Doğal Gaz Dağ. Enerji ve Yat.	AHGAZ	393,372	42.12	16.6	3.52%
Gedik Yatırım	GEDIK	578,308	4.50	2.6	1.47%
Sanko Pazarlama	SANKO	86,000	20.12	1.7	1.25%
Arsan Holding	ARSAN	300,000	2.85	0.9	7.73%
Çitlekçi Mağazacılık Gıda	CITAS	31,300	100.41	3.1	0.02%
Masfen Enerji	MASFN	45,151	27.92	1.3	2.04%
Kıraç Galvaniz Telekom Met.Mak.İnş.Elek.San.Tic.	TCKRC	42,829	115.62	5.0	0.47%
Yayla Agro Gıda	YYLGD	130,000	5.67	0.7	0.52%
Mavı Giyim	MAVI	400,000	32.10	12.8	3.12%
Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	KZGYO	120,000	15.04	1.8	1.81%
Luxera G.Y.O.	LXGYO	150,000	4.94	0.7	0.05%
Bantaş Bandırma Ambalaj	BNTAS	50,000	4.92	0.2	0.29%
Europen Endüstri İnşaat	EUREN	1,550,000	2.25	3.5	0.77%
Mercan Kimya Sanayi ve Ticaret	MERCN	200,000	3.03	0.6	2.76%
Bilici Yatırım	BLCYT	186,027	1.38	0.3	1.47%
Turkıye Sıgorta	TURSG	35,850,000	2.87	102.9	0.18%
Akhan Un Fab. ve Tarım Ürün.	AKHAN	50,000	23.44	1.2	0.02%
Meysu Gıda	MEYSU	303,063	6.82	2.1	0.43%
Aztek Teknoloji Ürünleri	AZTEK	1,866,042	2.16	4.0	0.63%
Toplam				**867.4**	

GERİ ALINAN PAYLARIN ELDEN ÇIKARILMASI BİLDİRİMLERİ

Şirket	Kodu	Pay Adedi	Fiyat Bandı (TL)	Tutar (milyon TL)	Toplam Satışların Özsermayeye Oranı
Margun Enerjı	MAGEN	2,525,474	4.58	11.6	0.09%
Toplam				**11.6**	

BEDELSİZ SERMAYE ARTIRIMI/AZALTIMI BİLDİRİMLERİ

Şirket	Kodu	Mevcut Sermaye (TL)	Bedelsiz Oranı (%)	Bedelsiz Tutarı (TL)
Lydia Yeşil Enerji	LYDYE	1,891,070	428.8%	8,108,930

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 dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.