

Model Portföy Güncellemesi

Çimsa (CIMSİA)'yı ekliyoruz

3 Şubat 2026

Çimsa (CIMSİA)'yı ekliyoruz: Çimsa'yı model portföyümüze ekliyoruz. 2026 yılında sektörde beklenen toparlanma, faiz indirim süreci ve Çimsa özelinde yurtdışı yatırımların katkısıyla operasyonel görünümün güçleneceğini düşünüyoruz. Şirketin tam kapasite çalışıyor olması, organik ve inorganik büyüme stratejisi ile birlikte destekleyici bir çerçeve sunarken, Suriye kaynaklı olası yeniden yapılanma fırsatları da sektör için ek katalizör olabilir.

Yurtdışı kapasite artışları ve ürün miksindeki iyileşme karlılığı destekleyebilir. 4Ç sonuçlarının güçlü gelmesini bekliyor, operasyonel momentumun 1Ç'de de devam edeceğini öngörüyoruz. Hisse, 2026 tahminlerimize göre 6.7x FD/FAVÖK çarpanıyla işlem görürken, 4 yıllık ortalama 8.5x seviyesine göre iskontolu görünmektedir. Ayrıca, Akçansa için alınan bağlayıcı teklif yaklaşık 14.5x FD/FAVÖK çarpanına işaret etmekte olup, Çimsa'nın bu seviyeye kıyasla yaklaşık %50'nin üzerinde iskontolu işlem gördüğünü göstermektedir. Hisse, yılbaşından bu yana endeksin %8,2 altında performans göstermiştir.

17/02/2026 tarihli kapanış fiyatlarıyla

Model Portföy	BİST-100 Ağırlık (%)	Piyasa Değeri (TLmn)	Ort. Günlük Hacim 3A (TLmn)	Hedef Fiyat	Potansiyel Getiri (%)
Agesa Hayat Emeklilik	-	45.675	87,5	312,9	23,3%
Çimsa	0,5%	51.015	565,8	77,0	42,7%
Coca Cola İçecek	1,3%	219.649	456,8	85,3	8,7%
Doğan Holding	0,5%	56.946	290,7	25,3	16,2%
Enka İnşaat	1,7%	600.000	983,8	105,5	5,5%
İş Bankası (C)	3,2%	438.249	9.683,0	20,3	16,0%
Koç Holding	2,9%	559.926	6.572,1	292,4	32,4%
Mlp Sağlık Hizmetleri	0,9%	88.677	306,3	520,0	12,0%
Migros	1,5%	124.565	1.885,6	824,0	19,8%
Sabancı Holding	2,8%	231.041	3.601,3	179,9	63,5%
Tab Gıda Sanayi	0,3%	71.398	196,9	331,2	21,2%
Türk Hava Yolları	5,5%	476.100	13.796,2	420,0	21,7%
Turkcell	2,8%	277.200	2.983,8	160,0	27,0%
Yapı ve Kredi Bankası	3,2%	352.073	7.800,9	52,9	26,9%

Değişiklikler

Eklenen CIMSİA

Çıkarılan -

Portföy Performans	Nominal Getiri (%)	BİST-100 Rölatif Getiri (%)
2023 Yılı	64,6%	21,4%
2024 Yılı	48,6%	12,9%
2025 Yılı	19,1%	3,9%
2026 Yılbaşından Bugüne	29,3%	2,4%

G/G: Gözden Geçiriliyor

Kaynak: Gedik Yatırım Araştırma, Rasyonet

Gedik Yatırım

Araştırma Bölümü

araştırma@gedik.com

+90 216 453 00 00

Lütfen raporun sonundaki yasal uyarıları göz önünde bulundurunuz.

Detaylı Model Portföy

17/02/2026 tarihli kapanış fiyatlarıyla
FD/FAVÖK F/K

	Ekleme Tarihi	Ekleme Fiyatı	Son Kapanış	Nominal Getiri	Rölatif Getiri	Hedef Fiyat	Yükselme Potansiyeli	Piyasa Değeri (TLmn)	3A OGH (TLmn)	2025T	2026T	2025T	2026T
Agesa Hayat Emeklilik	15.01.2026	214,10	253,75	18,5%	3,8%	312,85	23,3%	45.675	88	4,8	3,0	8,9	6,0
Çimsa	17.02.2026	53,95	53,95	0,0%	0,0%	76,98	42,7%	51.015	566	8,8	6,7	11,8	8,8
Coca Cola İçecek	25.08.2025	51,50	78,50	52,4%	23,0%	85,30	8,7%	219.649	457	8,3	6,3	13,9	8,7
Doğan Holding	21.06.2024	16,57	21,76	31,3%	-0,6%	25,29	16,2%	56.946	291	0,7	0,7	30,3	21,8
Enka İnşaat	4.04.2025	56,18	100,00	78,0%	17,4%	105,50	5,5%	600.000	984	11,0	6,8	17,3	12,3
İş Bankası (C)	25.12.2025	13,67	17,53	28,2%	2,2%	20,34	16,0%	438.249	9.683	1,1	0,9	6,1	3,5
Koç Holding	20.08.2025	182,90	220,80	20,7%	-5,5%	292,38	32,4%	559.926	6.572	0,8	0,8	25,5	18,9
Mlp Sağlık Hizmetleri	17.12.2025	360,75	464,25	28,7%	2,1%	520,00	12,0%	88.677	306	7,0	4,9	15,0	9,3
Migros	26.07.2022	50,32	688,00	1267,3%	143,8%	824,00	19,8%	124.565	1.886	4,9	3,9	12,7	7,2
Sabancı Holding	22.05.2025	78,30	110,00	40,5%	-6,4%	179,87	63,5%	231.041	3.601	0,7	0,6	a.d.	21,2
Tab Gıda Sanayi	13.03.2025	169,94	273,25	60,8%	21,2%	331,21	21,2%	71.398	197	6,8	4,7	20,5	13,7
Türk Hava Yolları	18.03.2025	319,44	345,00	8,0%	-18,0%	420,00	21,7%	476.100	13.796	5,5	4,2	4,6	3,0
Turkcell	20.05.2025	94,65	126,00	33,1%	-11,0%	160,00	27,0%	277.200	2.984	3,2	3,2	14,5	10,4
Yapı ve Kredi Bankası	25.12.2025	35,74	41,68	16,6%	-7,1%	52,91	26,9%	352.073	7.801	1,4	1,0	6,5	3,9

Performans	BIST-100 Endeks Performans		
	Nominal	Rölatif	
2023 Yılı	64,6%	21,4%	35,6%
2024 Yılı	48,6%	12,9%	31,6%
2025 Yılı	19,1%	3,9%	14,8%
2026 Yılı başından Bugüne	29,3%	2,4%	26,3%

* Banka, Sigorta ve Holding için PD/DD

Kaynak: Gedik Yatırım Araştırma, Rasyonet

a.d.: Anlamli değil

Önemli Not: Gedik Yatırım Model Portföy'ü asgari 7 ve azami 15 adet hisse senedinden oluşur. Ağırlıklar, istisnai durumlar dışında tüm hisseler için eşittir. Portföyde 10 hissenin altında bulunması durumunda; 10 hisseye kadar olan boşluklar BIST-100 ile doldurulur. Portföyde 10 hissenin aşıldığı durumlarda ise BIST100 kontenjanı kullanılmaz.

Araştırma Ekibi

Ali Kerim Akkoyunlu	Araştırma Direktörü	Gıda & İçecek, Gıda Perakende, Giyim, Mobilya, Savunma Sanayii, Yemek&İkram Hizmetleri	ali.akkoyunlu@gedik.com
Serkan Gönenciler	Baş Ekonomist	Makro Ekonomi, Strateji	serkan.gonenciler@gedik.com
Umut Öztürk	Müdür	Petrol Ürünleri, Enerji, Kimyevi Maddeler, İnşaat Taahhüt, Otomotiv Yan Sanayi.	umut.ozturk@gedik.com
Mehmet Mumcu	Müdür Yardımcısı	Demir-Çelik, Otomotiv, Holdingler, Telekomünikasyon	mehmet.mumcu@gedik.com
Ceren Çapcı	Yönetmen	Yurtiçi Servis ve Koordinasyon	ceren.capci@gedik.com
Çiğdem Ay	Yönetici	Veri Yönetimi	cigdem.ay@gedik.com
Nesrin Aköz	Uzman	Banka, Sigorta, Diğer Finansallar	nesrin.akoz@gedik.com
Burak Pirlanta	Uzman	Makro Ekonomi, Sabit Getirili Menkul Kıymetler	burak.pirlanta@gedik.com
Melek Miray Alkan	Uzman Yardımcısı	Çimento, Perakende, Küçük Ölçekli İşletmeler	miray.alkan@gedik.com

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. 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. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.