

Model Portföy Güncellemesi

Anadolu Hayat'ı çıkarıyor, Rönesans Gayrimenkul'u ekliyoruz

6 Ağustos 2026

Anadolu Hayat'ı (ANHYT) çıkarıyoruz: Anadolu Hayat'ı beğenmeye devam etmemize rağmen, 2 Temmuz'da model portföye eklediğimiz tarihten bu yana hissenin kısa sürede %26'lık relatif getiri sağlaması nedeniyle kâr realizasyonu amacıyla portföyden çıkarıyoruz. Hisse, 2026 tahminlerimize göre 6.7x F/K ve 2.5x PD/DD çarpanlarıyla işlem görmektedir.

Rönesans Gayrimenkul'u (RGYAS) ekliyoruz: Rönesans Gayrimenkul'u model portföyümüze ekliyoruz, Optimum İzmir ve Optimum Ankara'nın tam konsolidasyon etkisi ile reel kira artışının devam etmesi sayesinde güçlü 2Ç26 sonuçları bekliyoruz. RGYAS'ın TÜFE'ye endeksli baz kira ile ciro bazlı kiranın bir arada bulunduğu ikili kira mekanizması, enflasyona karşı yapısal koruma ve tekrarlayan nakit akışı büyümesi sağlamaktadır. Net borç/FAVÖK'ün 4Ç25'teki 3,4x seviyesinden 1Ç26'da 2,6x'e gerilemesiyle hızlanan borç azalışı ve GIC'nin Mayıs 2026'da hisselerinin tamamını satarak ortadan kalkan baskı unsuru, yeniden değerlendirme tezini desteklemektedir. Temettü dağıtım kapasitesi de artmaktadır ve SPV birleşme programının dağıtılabilir kar tabanını genişletmeye devam etmesiyle, 2026 için önerilen TL2,6 milyar brüt temettü (%3,8 verim) geçen yılki TL542mn'ye kıyasla belirgin şekilde yükselmiştir.

2Ç26 tahminlerimiz, TL4.573mn ile yıllık bazda %36,6 artan satış gelirleri, TL3.191mn ile yıllık bazda %51,9 artan FAVÖK ve TL4.455mn ile yıllık bazda %21,5 artan net karla güçlü sonuçlara işaret etmektedir. Endeksin Üzerinde Getiri tavsiyemizi ve 311 TL/hisse olan 12 aylık hedef fiyatımızı koruyoruz, bu da %54 getiri potansiyeline işaret etmektedir. Hisse, tahminlerimize göre 2026T için 7,5x FD/FAVÖK ve 0,4x F/DD ile işlem görmekte olup, Yıl başından beri BIST100'ün %20 üzerinde performans göstermesine rağmen benzerlerine göre %65 iskontolu işlem görmektedir.

05/08/2026 tarihli kapanış fiyatlarıyla

Model Portföy	BIST-100 Ağırlık (%)	Piyasa Değeri (TLmn)	Ort. Günlük Hacim 3A (TLmn)	Hedef Fiyat	Potansiyel Getiri (%)
Aksa	0,4%	48.679	316,3	20,15	60,8%
Coca Cola İçecek	1,4%	246.091	527,7	130,20	48,0%
Doğan Holding	0,5%	55.166	240,9	32,72	55,2%
Mlp Sağlık Hizmetleri	0,8%	77.551	310,1	723,00	78,1%
Rönesans Gayrimenkul	-	66.663	589,3	311,00	54,4%
Sabancı Holding	2,2%	187.143	2.994,0	137,11	53,9%
Tab Gıda Sanayi	-	66.499	246,4	423,74	66,5%
Tüpraş	6,4%	585.264	6.267,7	436,80	43,8%
Türk Hava Yolları	5,2%	433.320	15.279,5	483,00	53,8%
Yapı ve Kredi Bankası	2,7%	289.565	7.466,0	49,57	44,6%

Değişiklikler

Eklene	RGYAS
Çıkarılan	ANHYT

Portföy Performans	Nominal Getiri (%)	BİST-100 Rölatif Getiri (%)
2025 Yılı	12,6%	0,1%
2026 Yılbaşından Bugüne	22,6%	0,9%

Kaynak: Gedik Yatırım Araştırma, Rasyonet

Gedik Yatırım
Araştırma Bölümü

araştırma@gedik.com

+90 216 453 00 00

Detaylı Model Portföy

	Ekleme Tarihi	Ekleme Fiyatı*	Son Kapanış	Nominal Getiri	Rölatif Getiri	Hedef Fiyat	Yükselme Potansiyeli	Piyasa Değeri (TLmn)	3A OGH (TLmn)	FD/FAVÖK***			05/08/2026 tarihli kapanış fiyatlarıyla F/K		
										2025	2026T	2027T	2025	2026T	2027T
Aksa	9.03.2026	9,44	12,53	32,7%	23,0%	20,15	60,8%	48.679	316	11,3	6,7	7,1	10,4	14,5	13,8
Coca Cola İçecek	25.08.2025	50,93	87,95	72,7%	44,6%	130,20	48,0%	246.091	528	5,3	6,8	5,5	10,4	9,6	8,1
Doğan Holding	21.06.2024	16,43	21,08	28,3%	0,9%	32,72	55,2%	55.166	241	0,6	0,6	0,6	23,5	20,7	15,0
Mlp Sağlık Hizmetleri	17.12.2025	359,56	406,00	12,9%	-7,0%	723,00	78,1%	77.551	310	5,2	4,3	3,5	12,0	13,6	10,2
Rönesans Gayrimenkul	6.08.2026		201,40			311,00	54,4%	66.663	589	8,6	7,5	5,5	2,7	3,9	3,2
Sabancı Holding	22.05.2025	77,33	89,10	15,2%	-20,3%	137,11	53,9%	187.143	2.994	0,5	0,5	0,4	48,7	16,7	12,7
Tab Gıda Sanayi	13.03.2025	167,04	254,50	52,4%	19,3%	423,74	66,5%	66.499	246	5,2	4,7	3,4	19,3	13,7	9,3
Tüpraş	1.04.2026	254,48	303,75	19,4%	12,7%	436,80	43,8%	585.264	6.268	3,8	4,5	5,0	10,3	8,7	10,3
Türk Hava Yolları	2.07.2026	334,02	314,00	-6,0%	-0,8%	483,00	53,8%	433.320	15.279	5,7	6,5	4,4	3,5	4,5	2,9
Yapı ve Kredi Bankası	25.12.2025	36,02	34,28	-4,8%	-21,3%	49,57	44,6%	289.565	7.466	1,1	0,9	0,7	5,5	4,1	2,8

*** Banka, Sigorta ve Holding için PD/DD

Model Portföy Performans		Nominal	Rölatif	BIST-100 Endeks Performans
2025 Yılı		12,6%	0,1%	14,6%
2026 Yılbaşından Bugüne		22,6%	0,9%	21,5%

OGH: Ortalama Günlük Hacim

Kaynak: Gedik Yatırım Araştırma, Rasyonet

Araştırma Ekibi

Övünç Gürsoy	Araştırma Direktörü	Gıda & İçecek, Gıda Perakende, Giyim, Mobilya, Savunma Sanayii, Yemek&İkram Hizmetleri	ovunc.gursoy@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
Burak Pirlanta	Kıdemli Uzman	Makro Ekonomi, Sabit Getirili Menkul Kıymetler	burak.pirlanta@gedik.com
Nesrin Aköz	Uzman	Banka, Sigorta, Diğer Finansallar	nesrin.akoz@gedik.com
Melek Miray Alkan	Uzman Yardımcısı	Çimento, Perakende, Küçük Ölçekli İşletmeler	miray.alkan@gedik.com
Ömer Aydın Güner	Uzman Yardımcısı	Cam, Dayanıklı Tüketim, Havacılık, Madencilik, Sağlık, GMYO	omer.guner@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.