Garanti BBVA Yatırım

Model Portföy

4 Kasım 2026

Model portföyümüz yıl başından bu yana BIST- 100 endeksinin **%2,3** üzerinde bir performans gösterdi.

Bu raporla birlikte **RGYAS**'ı model portföyümüze eklerken, **EKGYO**'yu model portföyden çıkarıyoruz.

04.11.2026

RGYAS Model Portföyümüze Neden Ekleniyor?

EKGYO'yu beğenmemize rağmen taktiksel bir değişim nedeniyle model portföyden çıkartıyoruz. Şirket 9A26 dönemde 56.9mlr TL'lik ön satış gerçekleştirmiştir. 3Ç'de ise ön satış yıllık %22 artışla 11.9mlr TL seviyesindeydi. Hatırlatmak amacıyla, tüm yıl beklentileri daha önce 135.2mlr TL ön satış ve 13.1mlr TL net kar olarak açıklanmıştı. 9A26 verilerine göre tüm yıl hedeflerinin karşılanabilmesinin zorlu olduğunu düşünmekteyiz. Ek olarak, mevcut makro ortam için daha iyi konumlandığını düşündüğümüz Rönesans Gayrimenkul'ü Emlak Konut'un yerine değiştirmekteyiz.

Sektöründe Öncü Konumda: Rönesans Gayrimenkul 2Ç26 itibarıyla 737bin m2 kiralanabilir alana sahip 12 yeni nesil alışveriş merkezi ve 4 ofisle sektöründe öncü konumdadır. 114mn yıllık ziyaretçi ve %99.1 doluluk oranlarıyla yüksek doluluk oranlarına sahiptir.

Borç Azaltımı: Haziran 2026'daki 442mn EUR net borç pozisyonuna kıyasla yıllık serbest nakit akım üretim kapasitesi olan minimum +150mn EUR borçluluktaki düşüşü desteklemektedir. 6A26 dönemde serbest nakit üretimi yıllık %41 artışla geçen yılın aynı dönemindeki 58mn EUR'dan 82mn EUR'a yükselmiştir. Serbest nakit üretimindeki artışta faaliyet karındaki iyileşme etkiliydi. Bununla birlikte Şirket'in borçluluktaki düşüşle birlikte büyüme görünümünü dengeli şekilde yönettiğini düşünmekteyiz. 2023 yılındaki 668mn EUR ve 6.0x Net Borç/FVAÖK oranı dikkate alındığında 1Y26'de 442mn EUR net borç ve 1.9x Net Borç/FVAÖK oranı yıllar içerisinde kaldıraçta önemli bir düşüşe işaret etmiştir.

Sağlam 3Ç26 Beklentileri: Piyasa beklentileri 3Ç26'da hasılatta %17, FVAÖK'te ise %20 reel büyümeye işaret etmektedir. Şirket finansallarını bugün piyasa kapanışının ardından açıklayacaktır. Olası güçlü sonuçların hisse senedi fiyatı üzerinde katalizör görevi görebileceğini düşünmekteyiz.

Cazip Değerleme: Şirketin net aktif değeri 1Y2026 itibarıyla 199.8mlr TL seviyesindedir. Buna göre net aktif değer iskontosu sektörün ortalaması olan %53'e kıyasla %72 seviyesindedir.

Hedef fiyat: RGYAS için 341TL/hedef fiyat ve Endeks Üzeri Getiri tavsiyemiz bulunmaktadır. 2027T beklentilerimize göre RGYAS 4.9x FD/FVAÖK ve 3.1x F/K çarpanlarında işlem görmektedir.

04.11.2026

Tercih Ettiğimiz Hisseler

AKBNK

Sermaye yeterliliği ve likiditesi ile ön planda

AKSEN

FAVÖK büyümesi, net borç/FAVÖK'te iyileşme

ASELS

Bakiye siparişleri ve ihracatta artış beklentisi

BIMAS

Kar marjları ve pazar payında iyileşme

KCAER

Marjlarda toparlanma ve büyüme potansiyeli

RGYAS

Cazip değerleme, dengeli risk getiri profili

SOKM

Yaygın mağaza ağı, toparlanan kârlılık, cazip değerleme

TAVHL

Entegre iş modeli, kapasite artışı ve çeşitlendirilmiş gelir yapısı

THYAO

Geniş uçuş ağı, çeşitlendirilmiş gelir yapısı ve operasyonel esneklik

YKBNK

Güçlü karlılık görünümü

Kaynak: Garanti BBVA Yatırım

04.11.2026

Model Portföy **Performans**

Model Portföy getirisi (son değişiklikten itibaren)	-6.3%
BIST 100 getirisi (son değişiklikten itibaren)	-4.8%
Model Portföy görece getirisi (son değişiklikten itibaren)*	-1.6%
Model Portföy getirisi (YBB)	0.1%
BIST 100 getirisi (YBB)	-2.1%
Model Portföy görece getirisi (YBB)	2.3%

*21.10.2026'dan itibaren

YBB: Yılbaşından bu yana

Kaynak: Garanti BBVA Yatırım

Garanti BBVA Yatırım

04.11.2026

Hisse Temel	Temel Tavsiye	Ağırlık	Eklendiği Tarih	Nominal Getiri	Rölatif Getiri
AKBNK	EÜ	11.0%	08.01.2026	-11.6%	-3.1%
AKSEN	EÜ	9.0%	07.07.2026	-29.0%	-6.6%
ASELS	EÜ	9.0%	21.10.2026	-1.1%	3.9%
BIMAS	EÜ	11.0%	08.01.2026	23.8%	35.7%
KCAER	EÜ	10.0%	23.07.2026	-38.0%	-20.8%
RGYAS	EÜ	10.0%	04.11.2026	0.0%	0.0%
SOKM	EÜ	10.0%	21.10.2026	-8.2%	-3.5%
TAVHL	EÜ	9.0%	25.06.2026	-6.8%	20.6%
THYAO	EÜ	10.0%	08.01.2026	-9.2%	-0.4%
YKBNK	EÜ	11.0%	08.01.2026	-8.5%	0.4%

UYARI NOTU

Model Portföy hisseleri, Araştırma Bölümü'nün Endeks Üzeri (EÜ) ve Endekse Paralel (EP) tavsiyesi verdiği hisseler arasından; şirketlerin uzun dönemli mali verilerine dayalı olarak yapılan temel analiz ve kısa vadeli beklentiler bir arada değerlendirilerek oluşturulmuştur. Tercih etmediğimiz hisseler ise benzer analizler ile, Araştırma Bölümü'nün Endekse Paralel (EP) ve Endeks Altı (EA) tavsiyesi verdiği hisseler arasından seçilir. Model Portföy değişiklik raporunda, hissenin portföye giriş ya da çıkış gerekçesi belirtilir. Bir hissenin Model Portföy'e girmesi ya da çıkması uzun vadeli temel tavsiyesinin değiştiği anlamına gelmemektedir. Model Portföy, sanal bir portföy olup; piyasa beklentimiz ve de içerisinde yer alan hisselerin beklentileri doğrultusunda ağırlıklandırılarak kümülatif performansı ile değerlendirilmektedir. Dolayısıyla Model Portföy ve Model Portföy kapsamında yapılan değişimler, yatırımcının risk ve getiri tercihleri ile birebir örtüşmeyebilir. 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. Veri ve grafikler güvenirliliğine inandığımız sağlam kaynaklardan derlenmiş olup, yapılan yorumlar sadece GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.'nin görüşünü yansıtmaktadır. Bu bilgiler ışığında yapılan ve yapılacak olan ileriye dönük yatırımların sonuçlarından Şirketimiz hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin yazılı izni olmadıkça içeriği kısmen ya da tamamen üçüncü kişilerce hiç bir şekil ve ortamda yayınlanamaz, iktisap edilemez, alıntı yapılamaz, kullanılamaz. İleti, gönderilen kişiye özel ve münhasırdır. İlave olarak, bu raporun gönderildiği ve yukarıdaki açıklamalarımız doğrultusunda kullanıldığı ülkelerdeki yasal düzenlemelerden kaynaklı tüm talep ve dava haklarımız saklıdır.
Garanti BBVA Yatırım ile ilgili detay bilgilere **https://www.garantibbvayatirim.com.tr/hakkimizda** aracılığıyla erişebilirsiniz.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş
Nisbetiye Mahallesi
Barbaros Bul. Çiftçi Towers Kule 1, 34340 Beşiktaş / İstanbul
Telefon: 212 384 11 21
Faks: 212 352 42 40
E-mail: arastirma@garantibbva.com.tr