

6 Aralık 2024

# Model Portföy Güncellemesi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (EKGYO) ve Türkiye İş Bankası A.Ş.(ISCTR) Hisselerini Model Portföyümüze Ekliyoruz.

## Model Portföyümüzü 2025 Yılı'nın Dinamiklerine Göre Güncelliyoruz

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nı Türkiye'nin demografik yapısı ve faiz indirim katalizörünün de etkisi ile gelecek dönemde projelendirme faaliyetlerinde yaşanmasını beklediğimiz artışın etkisiyle nakit akışlarında pozitif bir görünümü beraberinde getireceğini düşünerek model portföyümüze ekliyoruz. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nı %7,5 ağırlıkla "AL" önerisi verirken hedef fiyatımızı 19,78 TL belirlerken bu rakam %47,83 getiri potansiyeline işaret etmektedir. İlgili raporun detayları için [tıklayınız](#).

Türkiye İş Bankası'nı TCMB'nin faiz indirim sürecine başlaması ile birlikte net faiz marjlarında iyileşme, kredilere gelen talebin artacağı beklentisi, 2025 yılında da enflasyon muhasebesinin uygulanmaması ile nominal karlılığın devam edecek olması ve holdingleşme sürecinin yeni bir ivme kazandırabileceği beklentisi ile model portföyümüze ekliyoruz. Türkiye İş Bankası'nı %12,5 ağırlıkla AL önerisi verirken hedef fiyatımızı 19,80 TL olarak belirliyoruz. Bu rakam %41,94 getiri potansiyeline işaret etmektedir. İlgili raporun detayları için [tıklayınız](#).

Model portföyümüzde ağırlıkları yeniden revize ediyoruz. Ağırlık güncellemelerini bir önceki raporumuza kıyasla getiri potansiyelini önemli oranda sağlayan veya mevsimsel etkilerden dolayı sınırlı bir ivme kaybı beklediğimiz şirketlerde gerçekleştirdik.

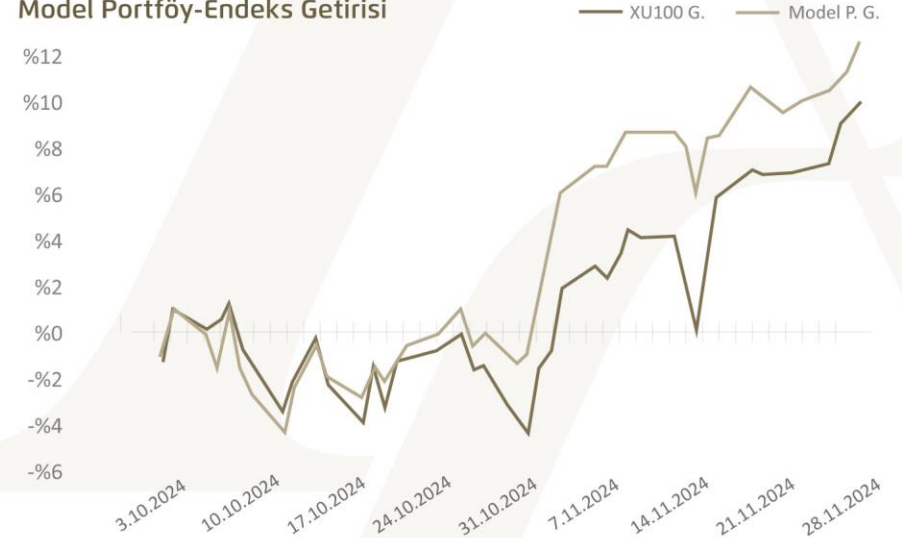
Bu paralelde;

- Aselsan Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin model portföydeki ağırlığını %12,5 olarak belirlerken "AL" önerisi ile 87,17 TL'lik hedef fiyatımızı koruyoruz.
- Brisa Bridgestone Sabancı Lastik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin model portföyümüzdeki ağırlığını %7,5 seviyesine güncelliyoruz. Şirket için "AL" önerimiz ile 120,29 TL'lik hedef fiyatımızı koruyoruz.
- Çimsa Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin model portföydeki ağırlığını %12,5 seviyesine güncellerken "AL" önerimizi ve 48,35 TL'lik hedef fiyatımızı koruyoruz.
- Migros Ticaret A.Ş.'nin 12 Aylık Model Portföydeki ağırlığını %10 seviyesine güncellerken "AL" önerimizi ve 631,50 TL'lik hedef fiyatımızı koruyoruz.
- Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.'nin model portföydeki ağırlığını %10 seviyesine güncelliyoruz. Şirket için "AL" önerimizi sürdürürken 132,88 TL'lik hedef fiyatımızı koruyoruz.

## 12 Aylık Model Portföy

Hisse Kodu	Öneri Tarihi	Öneri Fiyatı	Kapanış	Hedef Fiyat	Potansiyel Getiri	Ağırlık
ASELS	3.10.2024	56,20	71,00	87,17	22,77%	12,50%
BRISA	3.10.2024	84,90	94,60	120,29	27,16%	7,50%
CIMSA	3.10.2024	32,12	41,40	48,35	16,79%	12,50%
EKGYO	6.12.2024	13,38	13,38	19,78	47,83%	7,50%
ISCTR	6.12.2024	13,95	13,95	19,80	41,94%	12,50%
MAVI	3.10.2024	85,60	86,75	124,8	43,86%	10,00%
MGROS	3.10.2024	431,99	502,50	631,5	25,67%	10,00%
PGSUS	3.10.2024	225,10	221,60	334,42	50,91%	10,00%
TCELL	3.10.2024	89,90	92,15	132,88	44,20%	10,00%
TOASO	3.10.2024	200,30	206,50	291,91	41,36%	7,50%

## Model Portföy-Endeks Getirisi



## Araştırma Kapsamındaki Hisseler

Hisse Kodu	Coverage Tarihi	Öneri	Öneri Fiyatı	Hedef Fiyat	Potansiyel Getiri	Tüm Zamanların Getirisi
ASELS	3.10.2024	AL	56,20	87,17	22,77%	26,33%
ASTOR	31.10.2024	AL	79,20	115,64	25,02%	16,79%
BRISA	3.10.2024	AL	84,90	120,29	27,16%	11,43%
CIMSA	3.10.2024	AL	32,12	48,35	16,79%	28,89%
EKGYO	6.12.2024	AL	13,38	19,78	47,83%	0,00%
EREGL	23.10.2024	AL	28,71	29,23	12,77%	-9,72%
FROTO	8.11.2024	TUT	1.005,00	1.243,90	25,20%	-1,14%
ISCTR	6.12.2024	AL	13,95	19,80	41,94%	0,00%
MAVI	3.10.2024	AL	85,60	124,80	43,86%	1,34%
MGROS	3.10.2024	AL	431,99	631,50	25,67%	16,32%
PGSUS	3.10.2024	AL	225,10	334,42	50,91%	-1,55%
TAVHL	24.10.2024	AL	226,60	308,90	10,62%	23,23%
TCELL	3.10.2024	AL	89,90	132,88	44,20%	2,50%
THYAO	15.11.2024	AL	286,50	425,96	45,13%	2,44%
TOASO	3.10.2024	AL	200,30	291,91	41,36%	3,10%
TTKOM	7.11.2024	AL	45,46	68,79	46,36%	3,39%
TTRAK	30.10.2024	TUT	692,34	941,89	22,64%	10,93%

## Model Portföyümüz 2 Aylık Süreçte %12,75 Seviyesinde Getiri Sağladı

Ahlatcı Yatırım Araştırma Departmanı olarak 03.10.2024 tarihinde yayınlamış olduğumuz model portföy getirisi 05.12.2024 tarihine kadar ki süreçte %12,75 seviyesinde gerçekleşti. Bu süre zarfında BIST100 endeksinin getirisi ise %10,24 seviyesinde oluştu. Model portföyümüz iki aylık zaman dilimi içerisinde Bist100 endeksine karşı %2,51 relatif getiri sağladı.

## TOASO'nun Hedef Fiyatını Aşağı Yönlü Revize Ettik!

14.11.2024 tarihinde yayınlamış olduğumuz finansal değerlendirme raporunda TOASO'nun Stellantis Türkiye'nin paylarının alımına ilişkin kararının Rekabet Kurulu tarafından uygun bulunmaması ile hedef fiyatımızı 291,91 TL'ye revize ederken "AL" önerimizi devam ettirdik. Tofaş Türk Otomotiv A.Ş. yatırımcısına bu süre zarfında pay başına net 18,00 TL temettü dağıtımı gerçekleştirirken şirket model portföyümüze almış olduğumuz günden itibaren %3,10 getiri sağladı.

Model portföyümüzde bulunan Turkcell İletişim Hizmetleri AŞ. 05.12.2024 tarihinde 2,5679 kr temettü ödemesi gerçekleştirdi. Şirket bu süre zarfında %2,50 seviyesinde yatırımcısına getiri sağladı.

## Araştırma Kapsamımıza 7 Şirketi Dahil Ettik

2024 yılı 3. çeyrek finansal dönem itibarıyla 7 şirketi araştırma kapsamımıza dahil ettik. Bu şirketler arasında ASTOR, EREGL, TAVHL, THYAO, TTKOM hisselerine "AL" önerisinde bulunurken FROTO ve TTRAK hisselerine "TUT" önerisinde bulunduk.

## Ahlatcı Yatırım araştırma departmanı tarafından hazırlanmıştır.

Bizi seçtiğiniz için teşekkürler.

Hazırlayan;

<b>Tonguç ERBAŞ</b>	Genel Müdür Yardımcısı
<b>Dinçer KURT</b>	Araştırma Uzmanı
<b>A.Deniz YAĞBASAN</b>	Araştırma Uzmanı
<b>Mehmet ÖZDEMİR</b>	Araştırma Uzman Yardımcısı

### GENEL MÜDÜRLÜK

**İstanbul Genel Müdürlük Merkez Ofis**  
Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak T4a Blok  
Kat: -1 NO: 256 Maslak 34485 Sarıyer / İVVSTANBUL

### ŞUBELERİMİZ

**İstanbul Sarıyer Şube**  
Sarıyer Mahallesi Meserburnu Caddesi No: 25 Sarıyer / İSTANBUL  
**Çorum Şube**  
Gülabbey Mahallesi, Eğridere Sokak No:17 Merkez / ÇORUM

Mersis No: 0010056453000026

### Sermaye Piyasası Kurulunun "Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri İle Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar" Hakkında Tebliği Uyarınca Yayınlanması Zorunlu Olan

Burada yer alan yatırım, bilgi, yorum ve tavsiyeler 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 dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.