

PİYASALARDA BUGÜN

Piyasalar

Faiz indirim döngüsü başladı

Nisan ayından beri en düşük seviyeye gerileyen ABD işsizlik başvurusu verisi sonrasında tahvil getirileri yükselirken, hisse senetlerinde ayrışma dikkat çekiyor. Alphabet'nin sonuçlarının ardından, muhteşem yedi hisselerindeki alışlarla, S&P ve Nasdaq yeni zirve yaparken, Dow tam tersine IBM, Unitedhealth ve Honeywell'deki kayıplarla geriliyor. Tesla zayıf sonuçlar sonrası günün en çok kaybettiren büyük hissesi.

ABD ile Avrupa arasında ticaret anlaşmasının yakında imzalanacağı ümidi yükselişi desteklemeye devam ediyor. ABD'nin Japonya örneğinde olduğu gibi Avrupa Birliğinden ithalata %15'lik genel bir vergi koyması bekleniyor. Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını sabit tutması piyasaların beklediği ve risk iştahını bozmayan bir gelişme.

Borsa İstanbul beklentilerden daha yüksek faiz indirimi sürprizi ile yükselişine devam ediyor. Merkez Bankası politika faizini tahmin ettiğimiz gibi 300 baz puan indirerek %43 seviyesine çekti. Merkez Bankası Başkanı Karahan'ın Londra'da yatırımcılara yaptığı şahin açıklamalar sonrası piyasanın faiz indirim beklentisi 200 - 250 baz puan aralığına çekilmişti.

Merkez Bankası'nın açıklamasında faiz indirimlerinin devam edeceğine dair net bir sinyal yok. Enflasyon ana eğilimine ve beklentilere bakılarak toplantı bazlı karar verileceği mesajı veriliyor. Biz PPK açıklamaları sonrası faiz patikası öngörümüzde değişiklik yapmadık. Eylül ayında 300 baz puanla faiz indirim döngüsüne devam edilmesini bekliyoruz. Sene sonu politika faizi tahminimizi %35 olarak koruyoruz. Orta ve uzun vadeli tahviller, banka ve GYO hisseleri faiz indiriminden yararlanacak yatırım araçları olarak öne çıkıyor.

Dünya piyasalarının seyri Borsa İstanbul'da sınırlı pozitif bir açılışa işaret ediyor. Faiz indirimlerini ve ABD ile Avrupa arasında yapılacak ticaret anlaşmasını ikinci yarıda ekonominin canlanmasını sağlayacak ve Borsa İstanbul'u destekleyecek temel gelişmeler olarak görüyoruz. Ekonomi yönetiminin siyasi şoklara rağmen programı başarı ile uygulaması ile bu süreçte ülke risk priminin kademeli olarak düşmesini bekliyoruz. Endeks için destek ve direnç seviyeleri 10.650 ve 10.800.

Kapanış sonrası gelmesi beklenen Moody's ve Fitch kredi notu değerlendirmeleri piyasayı hareketlendirecek diğer bir gelişme. Enflasyonun düşmeye başlaması, ve rezervlerdeki artış ile bazı piyasa oyuncuları kredi notu artışı beklemeye başladı. Bizim böyle bir beklentimiz yok. Kredi derecelendirme kuruluşları not artışında genelde piyasanın arkasından gelir ve piyasa oyuncuları tarafından satış fırsatı olarak kullanılır. Bu kez farklı olur mu? Bekleyip göreceğiz.

Emlak GYO'nun konut sertifikası çıkarmasına ve Rönesans Gayrimenkul'un İzmir ve Ankara Optimum ortaklığında kalan payları almasına pozitif tepki bekliyoruz.

Teknik bültende öne çıkardığımız hisseler: Akbank, Koç Holding

Piyasa Rakamları Tablosu	BIST Rakamları(TRY)			MSCI Rakamları		Tahvil Piyasası		Para Piyasası		Piyasa Tahminleri	
	BIST-100	Hacim	Yabancı%	EM	Türkiye	Gösterge	10 Yıllık	US\$/TRY	EUR/TRY	Sepet	Is Yat.Tah. F/K
Kapanış	10,689	197,477	37.43	1265	293	40.20	31.33	40.4657	47.5698	44.1110	2025 10.23%
1 Gün Δ	▲ 0.9%	▲ 33.4%	0.0 bps	▲ 1.4%	▼ 0%	-1 bps	0.0 bps	▲ 0.1%	▲ 0.2%	▼ -0.2%	2026 8.13%
1AylıkΔ	▲ 16.9%	▲ 68.6%	2.3 bps	▲ 6%	▲ 13%	-224 bps	-2 bps	▲ 1.9%	▲ 0.2%	▼ -0.5%	2027 13.52%
BIST-100 En İyi / En Kötü & İşlem Hacmi En Yüksek 5 Şirket											
En İyi 5 (%)	BRYAT			10% BRSAN		10% GRTHO		4% EGEEN		4% TOASO	
En Kötü 5 (%)	KUYAS			-5% TUREX		-2% AVPGY		-2% EFORC		-2% KOZAA	
Hacmi En Yüksek 5 (TRY mn)	ISCTR			10209 YKBK		9921 AKBK		9158 THYAO		8128 ASELS	

Takip Listesi Dışındaki Şirket Haberleri**KATMR**

Şirket, Malezya'da savunma ve havacılık sanayi alanlarında faaliyet gösteren DEFTECH Firması ile arasında "EREN-4x4 Yüksek Hareket Kabiliyetli Hafif Taktik Araçları" nın Malezya ve bölge ülkelerine satışı için ortak ürün geliştirme ve üretim imkanlarının değerlendirilmesi amacıyla yapılan İşbirliği Anlaşması'nın, 24 Temmuz 2025 tarihinde IDEF 2025 fuar alanında imzalandığını duyurdu.

FORTE

Şirket, bağlı ortaklığı Milsoft Yazılım Teknolojileri A.Ş.'nin, bulut bilişim teknolojileri alanında faaliyet gösteren Bulut Bilişim A.Ş. (Bulutistan) ile stratejik iş birliği anlaşması imzaladığını ve işbu iş birliği anlaşması ile bulut bilişim teknolojilerinde başta askeri ve güvenlik kurumları olmak üzere savunma alanında bulut tabanlı dijital dönüşüm ihtiyaçlarının yerli ve milli teknolojilerle karşılanabilmesinin hedeflendiğini açıkladı.

Şirket ayrıca, HAVELSAN ile iki ayrı stratejik iş birliği gerçekleştirdiğini açıkladı.

DOKU Ürünü İş Birliği Anlaşması: HAVELSAN'a ait olan kodlandırma uygulaması DOKU ürününün pazarlama, kurulum, teknik destek ve satış sonrası operasyonlarında Forte Teknoloji münhasır iş ortağı olarak yetkilendirilmiştir.

KOVAN Partnerlik Yetkilendirmesi: HAVELSAN'ın KOVAN ürünü ve hizmetlerinin yurt içi ve yurt dışı tanıtım ile pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi konusunda Forte Teknoloji yetkilendirilmiştir.

Rönesans Gayrimenkul

Kapanış (TL) : 138.5 - Hedef Fiyat (TL) : 186.29 - Piyasa Deg.(TL) : 45844 - 3A Ort. İşl.Hac.(mn\$) : 1.98

RGYAS TI Equity- Öneri :AL Get.Pot.%: 34.5 Analist: btanes@isyatirim.com.tr



Rönesans Gayrimenkul: Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkların Paylarının Alımı

Rönesans Gayrimenkul (RGYAS.IS), 14 Nisan 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda; hâlihazırda 50 milyon TL nominal sermaye ile %50 oranında ortağı olduğu Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ("Kurtköy Gayrimenkul") ve sermayesinin 500 bin TL'sine karşılık gelen %50 payına sahip olduğu Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ("Esentepe Gayrimenkul") kalan paylarının Euro Crescent Private Limited'dan satın alınmasına karar verildiğini açıkladı.

Pay devir sürecinin tamamlanmasının ardından, şirketin söz konusu bağlı ortaklıklardaki payı %100'e yükselecek olup, daha önce müşterek yönetime tabi olan İzmir Optimum ve Ankara Optimum Outlet alışveriş merkezlerinden elde edilen toplam gelir, 1 Ocak 2026 itibarıyla tamamen şirket portföyüne konsolide edilecektir. 2025 yılının ilk çeyreği itibarıyla İzmir Optimum ve Ankara Optimum AVM'lerinin toplam cirosu 588,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu AVM'lerden elde edilen gelirler, halihazırda Rönesans GY'nin finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar altında muhasebeleştirilmekte olup, şirketin bu döneme ait payı 34,1 milyon TL olarak kaydedilmiştir. Pozitif

Emlak Konut GYO

Kapanış (TL) : 19.79 - Hedef Fiyat (TL) : 23.16 - Piyasa Deg.(TL) : 75202 - 3A Ort. İşl.Hac.(mn\$) : 86.88

EKGYO TI Equity- Öneri :AL Get.Pot.%: 17.02 Analist: eyerturk@isyatirim.com.tr



Emlak Konut GYO: Gayrimenkul Sertifikası İhraç Edecek

Emlak Konut GYO (EKGYO.IS), Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile arasında daha önce imzalanan "İş Birliği Protokolü" kapsamında, mülkiyeti TOKİ'ye ait olan İstanbul ili Başakşehir ilçesindeki arsa üzerinde TOKİ güvencesiyle geliştireceği "Damla Kent Projesi" için yapılan Gayrimenkul Sertifikası ihracı başvurusunun, 23 Temmuz 2025 tarihli toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından onaylandığını açıkladı.

Projedeki toplam 5.325 konut ve 244 ticari üniteden yalnızca konut niteliğindeki ünitelerin gayrimenkul sertifikası ihracı kapsamında olacaktır. Gayrimenkul Sertifikası birim fiyatı 7,59 TL olarak belirlenmiş olup; 2 Etap halinde gerçekleştirilecek halka arzda A etabı kapsamında, toplam 1.540 bağımsız bölümün finansmanı için 14.599mn TL değerinde 1.924mn adet sertifikanın ihraç edilmesi planlanmaktadır. B Etabı kapsamında finanse edilmesi planlanan 674 bağımsız bölümün eklenmesi ile toplam arz büyüklüğünün 2.214 bağımsız bölüme yükselmesi ve toplam 2.821mn adet sertika karşılığı 21.408mn TL değere ulaşılması proje kapsamında 1+1'den 4+1'e kadar toplamda 2.214 bağımsız bölümün finansmanının sağlanması hedeflenmektedir. Pozitif.

Ajanda & Uyarı Bilgilendirmesi

Yurtiçi Ajanda

ARCLK 2Ç25 mali tablo açıklaması (İŞY net kar tahmini: -1,058 mn TL)

İşbu rapor içerisinde yer alan bilgiler, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("İş Yatırım" veya "Şirket") tarafından bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. 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. Yatırımcılar, yatırım kararlarını kendi özel yatırım hedeflerine ve mali durumlarına göre ve gerekli gördüklerinde bağımsız danışmanların yardımıyla vermelidir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, İş Yatırım tarafından Borsa İstanbul A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası A.Ş. gibi kamu kurumları, çeşitli medya kuruluşları ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir. Bu rapor ve içindeki bilgiler bazı geleceğe dönük varsayımlar içermekle birlikte, bu varsayımlar kesin veya mutlak sonuçları garanti etmemektedir. Rapordaki bilgiler doğrulama, tamamlama veya değişiklik gerektirebilir. Bu doğrultuda, Şirket herhangi bir tarafa bildirimde bulunmaksızın veya izin almaksızın dilediği zaman gerekli değişiklikleri yapma hakkını saklı tutar. Bu içeriğe ilişkin tüm telif hakları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. Bu içerik, açık iznimiz olmaksızın başkaları tarafından herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz, yayımlanamaz veya değiştirilemez ya da elektronik ortamda ek olarak gönderilemez. (www.isyatirim.com.tr)

Bu rapor, herhangi bir menkul kıymetinin satışı veya devralınmasına ilişkin bir teklif, davet veya yatırım yapma yönünde bir teşvik teşkil etmemektedir ve hiçbir hukuki anlaşma veya sözleşmeye dayanak oluşturmaz. Yatırımcıların, burada yer alan tüm konularla ilgili kendi araştırmalarını yapmaları ve yatırım kararlarını bu araştırmalar doğrultusunda almaları gerekmektedir. Bu raporun içeriğinin kullanımından doğabilecek zararlardan dolayı Şirket, Yönetim Kurulu Üyeleri, yöneticileri veya çalışanları sorumluluk veya yükümlülük kabul etmemektedir. Öneri bilgilendirmesi: İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (İş Yatırım" veya "Şirket"), Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") bünyesinde yer alan halka açık şirketler için AL, TUT ve SAT yönündeki önerileri BIST-100 endeksinin (endeks) beklenen getirisine göre değerlendirilmektedir. Tüm bu öneriler İş Yatırım Araştırma Bölümü analistleri tarafından şirketlerin ileride elde edeceği tahmin edilen karları, nakit akımları ve bilançolarına göre bağımsız olarak değerlendirilir. Ek olarak, analistler koşulların elverişsiz olduğu veya doğru değerlendirme yapmanın mümkün olmadığı durumlarda bazı hisse senetleri için geçici olarak GÖZDEN GEÇİRİLİYOR önerisi verebilirler. Münferit her şirket için yatırım önerisi sırasıyla belirtilen şu kriterlere göre değerlendirilir, İş Yatırım Hisse senedi tavsiye metodolojisi:

Artış Potansiyeli > %25	: AL ,
%10 < Artış Potansiyeli < %25	: TUT,
Artış Potansiyeli < %10	: SAT,