



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Prim/İskonto Analizi (mn TL)

| Sıra   | Kod   | Unvan                 | Kapanış Fiyatı<br>(18.09.2026) | XGMYO<br>Endeks<br>Ağırlığı | Arsa ve<br>Araziler | Yapılamakta<br>Olan Yatırımlar | Binalar | Gayrimenkul<br>Portföyü Değeri | İştirak ve<br>Bağlı<br>Ortaklıklar | Diğer<br>Veriler | Toplam<br>Portföy<br>Değeri | Finansal<br>Borçlar | Finansal<br>Olmayan<br>Borçlar | Toplam<br>Borç | Net Aktif<br>Değer<br>(NAD) | Piyasa Değeri<br>(PD) | PD/NAD | NAD Primi/<br>İskontosu (-) | Defter Değeri<br>(DD) | PD/DD | PD/DD Primi/<br>İskontosu (-) | Son 1<br>Aylık Getiri | Yılbaşından<br>İtibaren Getiri | Son 1 Yıllık<br>Getiri |
|--------|-------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|---------|--------------------------------|------------------------------------|------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------|--------|-----------------------------|-----------------------|-------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|
| 1      | ADGYO | Adra GMYO             | 49.14                          | 0,74%                       | 10.117              | 1.244                          | 7.892   | 19.253                         | 3.701                              | 1.397            | 24.351                      | 388                 | 1.992                          | 2.380          | 21.971                      | 26.823                | 1,22   | 22.1%                       | 16.918                | 1,59  | 58,5%                         | -11,8%                | 11,7%                          | -15,3%                 |
| 2      | AGYO  | Atakule GMYO          | 7.53                           | 0,12%                       | 1.349               | 0                              | 5.029   | 6.378                          | 17                                 | 286              | 6.681                       | 33                  | 840                            | 873            | 5.808                       | 1.983                 | 0,34   | -65,9%                      | 6.664                 | 0,30  | -70,2%                        | 4,0%                  | 6,4%                           | -2,3%                  |
| 3      | AKFGY | Akfen GMYO            | 2.46                           | 1,70%                       | 1.690               | 3.265                          | 24.133  | 29.088                         | 10.716                             | 1.438            | 41.242                      | 7.822               | 0                              | 7.822          | 33.420                      | 9.594                 | 0,29   | -71,3%                      | 38.297                | 0,25  | -74,9%                        | -3,4%                 | -3,8%                          | -8,1%                  |
| 4      | AKMGY | Akmerkez GMYO         | 229.00                         | 0,27%                       | 0                   | 0                              | 10.803  | 10.803                         | 0                                  | 971              | 11.774                      | 0                   | 2.184                          | 2.184          | 9.590                       | 8.533                 | 0,89   | -11,0%                      | 11.131                | 0,77  | -23,3%                        | -15,7%                | 22,0%                          | -3,8%                  |
| 5      | AKSGY | Akiş GMYO             | 9.27                           | 4,76%                       | 676                 | 833                            | 48.808  | 50.317                         | 111                                | 3.586            | 54.014                      | 2.484               | 6.937                          | 9.421          | 44.593                      | 22.387                | 0,50   | -49,8%                      | 52.493                | 0,43  | -57,4%                        | -6,9%                 | 29,3%                          | 33,4%                  |
| 6      | ALGYO | Alarko GMYO           | 3.25                           | 1,24%                       | 2.389               | 7.874                          | 12.012  | 22.275                         | 121                                | 23.940           | 46.336                      | 4.194               | 414                            | 4.608          | 41.728                      | 6.593                 | 0,16   | -84,2%                      | 19.071                | 0,35  | -65,4%                        | -11,9%                | -22,9%                         | 6,8%                   |
| 7      | ASGYO | Asce GMYO             | 10.06                          | 0,65%                       | 15.260              | 0                              | 7.077   | 22.337                         | 0                                  | 16.142           | 38.479                      | 0                   | 6.047                          | 6.047          | 32.432                      | 6.630                 | 0,20   | -79,6%                      | 28.803                | 0,23  | -77,0%                        | -8,4%                 | -5,8%                          | -25,0%                 |
| 8      | ATAGY | Ata GMYO              | 9.25                           | 0,10%                       | 36                  | 0                              | 790     | 826                            | 0                                  | 0                | 826                         | 0                   | 149                            | 149            | 677                         | 439                   | 0,65   | -35,1%                      | 843                   | 0,52  | -47,9%                        | -10,2%                | -40,2%                         | -36,0%                 |
| 9      | AVGYO | Avrasya GMYO          | 16.42                          | 0,40%                       | 942                 | 0                              | 1.265   | 2.207                          | 770                                | 218              | 3.195                       | 0                   | 343                            | 343            | 2.852                       | 1.832                 | 0,64   | -35,7%                      | 2.289                 | 0,80  | -19,9%                        | -1,4%                 | 73,0%                          | 19,0%                  |
| 10     | AVPGY | Avrupakent GMYO       | 54.10                          | 1,70%                       | 0                   | 0                              | 48.433  | 48.433                         | 0                                  | 2.256            | 50.689                      | 0                   | 10.760                         | 10.760         | 39.929                      | 21.640                | 0,54   | -45,8%                      | 46.495                | 0,47  | -53,5%                        | 6,6%                  | 12,7%                          | -4,3%                  |
| 11     | BEGYO | Batı Ege GMYO         | 2.85                           | 0,28%                       | 2.587               | 0                              | 2.420   | 5.007                          | 0                                  | 235              | 5.242                       | 0                   | 50                             | 50             | 5.192                       | 2.323                 | 0,45   | -55,3%                      | 5.781                 | 0,40  | -59,8%                        | -18,3%                | -38,1%                         | -56,0%                 |
| 12     | DGGYO | Doğuş GMYO            | 28.82                          | 0,19%                       | 39                  | 0                              | 19.360  | 19.399                         | 0                                  | 202              | 19.601                      | 3.922               | 1.896                          | 5.818          | 13.783                      | 9.568                 | 0,69   | -30,6%                      | 16.349                | 0,59  | -41,5%                        | -15,4%                | -9,3%                          | -16,0%                 |
| 13     | DZGYO | Deniz GMYO            | 7.09                           | 0,27%                       | 1.806               | 0                              | 3.077   | 4.883                          | 0                                  | 2.111            | 6.994                       | 16                  | 1.306                          | 1.322          | 5.672                       | 2.836                 | 0,50   | -50,0%                      | 6.647                 | 0,43  | -57,3%                        | -3,5%                 | -5,3%                          | -6,5%                  |
| 14     | ECEGY | Egeyapı Avrupa GMYO   | 16.32                          | 0,40%                       | 1.071               | 3.448                          | 3.281   | 7.800                          | 0                                  | 671              | 8.471                       | 0                   | 1.817                          | 1.817          | 6.654                       | 3.264                 | 0,49   | -50,9%                      | 2.665                 | 1,22  | 22,5%                         | -43,6%                | -37,3%                         | -42,8%                 |
| 15     | EKGYO | Emlak Konut GMYO      | 19.01                          | 14,49%                      | 123.315             | 134.835                        | 47.482  | 305.632                        | 6.084                              | 69.849           | 381.565                     | 54.366              | 132.091                        | 186.457        | 195.108                     | 72.238                | 0,37   | -63,0%                      | 152.836               | 0,47  | -52,7%                        | 1,7%                  | -4,3%                          | -0,3%                  |
| 16     | EYGYO | EYG GMYO              | 2.19                           | 0,21%                       | 752                 | 2.709                          | 742     | 4.203                          | 0                                  | 256              | 4.459                       | 999                 | 284                            | 1.283          | 3.176                       | 1.533                 | 0,48   | -51,7%                      | 2.044                 | 0,75  | -25,0%                        | -9,9%                 | -42,2%                         | -43,4%                 |
| 17     | FZLGY | Fuzul GMYO            | 8.28                           | 0,57%                       | 791                 | 14.194                         | 794     | 15.779                         | 179                                | 2.040            | 17.998                      | 1.164               | 7.251                          | 8.415          | 9.583                       | 10.350                | 1,08   | 8,0%                        | 4.282                 | 2,42  | 141,7%                        | -18,5%                | -35,7%                         | -48,1%                 |
| 18     | HLGYO | Haik GMYO             | 4.04                           | 1,28%                       | 2.406               | 0                              | 58.133  | 60.539                         | 2.951                              | 15.876           | 79.366                      | 8.395               | 15.121                         | 23.516         | 55.850                      | 15.514                | 0,28   | -72,2%                      | 65.270                | 0,24  | -76,2%                        | -4,0%                 | 18,2%                          | 17,6%                  |
| 19     | IDGYO | İdealist GMYO         | 2.65                           | 0,11%                       | 130                 | 204                            | 198     | 532                            | 0                                  | 10               | 542                         | 319                 | 57                             | 376            | 166                         | 398                   | 2,39   | 139,5%                      | 206                   | 1,93  | 93,4%                         | -14,8%                | -27,2%                         | -28,6%                 |
| 20     | ISGYO | İş GMYO               | 23.16                          | 3,32%                       | 1.385               | 8.092                          | 45.847  | 55.324                         | 56                                 | 3.426            | 58.806                      | 1.012               | 6.931                          | 7.943          | 50.863                      | 22.205                | 0,44   | -56,3%                      | 58.193                | 0,38  | -61,8%                        | -13,6%                | 10,7%                          | 18,2%                  |
| 21     | KGYO  | Koray GMYO            | 11.79                          | 1,34%                       | 6.604               | 0                              | 159     | 6.763                          | 0                                  | 8.609            | 15.372                      | 559                 | 6.843                          | 7.402          | 7.970                       | 11.790                | 1,48   | 47,9%                       | 1.443                 | 8,17  | 747,2%                        | -11,8%                | 135,3%                         | 251,9%                 |
| 22     | KLGYO | Kiler GMYO            | 4.06                           | 1,02%                       | 1.315               | 24.437                         | 13.644  | 39.396                         | 2.778                              | 2.670            | 44.844                      | 847                 | 9.502                          | 10.349         | 34.495                      | 5.664                 | 0,16   | -83,6%                      | 27.160                | 0,21  | -79,1%                        | -9,2%                 | -33,3%                         | -35,9%                 |
| 23     | KRGYO | Körfez GMYO           | 2.99                           | 0,26%                       | 625                 | 0                              | 1.758   | 2.383                          | 0                                  | 1.161            | 3.544                       | 0                   | 365                            | 365            | 3.179                       | 2.960                 | 0,93   | -6,9%                       | 2.742                 | 1,08  | 8,0%                          | 4,2%                  | 6,3%                           | -12,9%                 |
| 24     | KZBGY | Kızılbük GYO          | 1.47                           | 0,81%                       | 0                   | 32.636                         | 0       | 32.636                         | -201                               | 1.937            | 34.372                      | 3.735               | 8.980                          | 12.715         | 21.657                      | 5.880                 | 0,27   | -72,8%                      | 25.547                | 0,23  | -77,0%                        | -25,8%                | -55,0%                         | -66,6%                 |
| 25     | KZGYO | Kuzugrup GMYO         | 20.26                          | 0,40%                       | 0                   | 0                              | 17.160  | 17.160                         | 170                                | 52               | 17.382                      | 347                 | 4.107                          | 4.454          | 12.928                      | 4.052                 | 0,31   | -68,7%                      | 13.649                | 0,30  | -70,3%                        | 3,8%                  | -12,7%                         | -16,1%                 |
| 26     | MHRGY | MHR GMYO              | 1.92                           | 0,24%                       | 0                   | 574                            | 7.043   | 7.617                          | 0                                  | 2.393            | 10.010                      | 1                   | 0                              | 1              | 10.009                      | 3.573                 | 0,36   | -64,3%                      | 9.461                 | 0,38  | -62,2%                        | -13,0%                | -15,0%                         | -38,2%                 |
| 27     | NUGYO | Nurul GMYO            | 8.07                           | 0,54%                       | 0                   | 0                              | 5.263   | 5.263                          | 0                                  | 1.581            | 6.844                       | 0                   | 248                            | 248            | 6.596                       | 2.706                 | 0,41   | -59,0%                      | 6.891                 | 0,39  | -60,7%                        | -10,7%                | -27,3%                         | -29,8%                 |
| 28     | OZGYO | Özderici GMYO         | 1.82                           | 0,26%                       | 0                   | 0                              | 5.718   | 5.718                          | 618                                | 6.444            | 12.780                      | 35                  | 345                            | 380            | 12.400                      | 1.820                 | 0,15   | -85,3%                      | 7.155                 | 0,25  | -74,6%                        | -11,7%                | -11,0%                         | -19,0%                 |
| 29     | OZKGY | Özak GMYO             | 11.99                          | 1,30%                       | 15.354              | 21.151                         | 16.110  | 52.615                         | 648                                | 25.245           | 78.508                      | 3.247               | 8.436                          | 11.683         | 66.825                      | 17.457                | 0,26   | -73,9%                      | 75.033                | 0,23  | -76,7%                        | -2,7%                 | -14,6%                         | -8,5%                  |
| 30     | PAGYO | Panora GMYO           | 121.00                         | 1,57%                       | 2.296               | 0                              | 13.978  | 16.274                         | 15                                 | 401              | 16.690                      | 0                   | 1.497                          | 1.497          | 15.193                      | 10.527                | 0,69   | -30,7%                      | 17.779                | 0,59  | -40,8%                        | -19,9%                | 53,3%                          | 42,6%                  |
| 31     | PEKGY | Peker GMYO            | 8.54                           | 10,92%                      | 0                   | 0                              | 483     | 483                            | 9.472                              | 0                | 9.955                       | 0                   | 0                              | 0              | 9.955                       | 42.700                | 4,29   | 329,9%                      | 8.306                 | 5,14  | 414,4%                        | -43,6%                | -32,2%                         | 18,1%                  |
| 32     | PSGYO | Pasifık GMYO          | 2.23                           | 2,60%                       | 0                   | 60.658                         | 0       | 60.658                         | 8.592                              | 56.389           | 125.639                     | 12.825              | 27.300                         | 40.125         | 85.514                      | 15.389                | 0,18   | -82,0%                      | 42.591                | 0,36  | -63,9%                        | -34,0%                | -10,2%                         | -32,5%                 |
| 33     | RYGYO | Reysaş GMYO           | 46.60                          | 9,17%                       | 14.689              | 7.622                          | 74.522  | 91.749                         | 1.662                              | 7.709            | 101.120                     | 3.109               | 4.550                          | 7.659          | 93.461                      | 93.200                | 1,00   | -0,3%                       | 103.249               | 0,90  | -9,7%                         | 13,3%                 | 121,9%                         | 120,6%                 |
| 34     | SNGYO | Sinpaş GMYO           | 2.75                           | 2,38%                       | 21.363              | 24.307                         | 18.607  | 64.277                         | 26.003                             | 194              | 90.474                      | 5.747               | 11.014                         | 16.761         | 73.713                      | 11.000                | 0,15   | -85,1%                      | 61.213                | 0,18  | -82,0%                        | -12,4%                | -39,4%                         | -40,9%                 |
| 35     | SRVGY | Servet GMYO           | 2.17                           | 0,58%                       | 0                   | 1.288                          | 31.535  | 32.823                         | 9.302                              | 3.187            | 45.312                      | 180                 | 5.295                          | 5.475          | 39.837                      | 7.053                 | 0,18   | -82,3%                      | 31.343                | 0,23  | -77,5%                        | -12,5%                | -29,7%                         | -36,9%                 |
| 36     | SURGY | Sur Tatil Evleri GMYO | 25.20                          | 0,45%                       | 0                   | 26.323                         | 0       | 26.323                         | 0                                  | 58               | 26.381                      | 0                   | 3.811                          | 3.811          | 22.570                      | 4.221                 | 0,19   | -81,3%                      | 10.679                | 0,40  | -60,5%                        | -27,0%                | -42,7%                         | -46,9%                 |
| 37     | TDGYO | Trend GMYO            | 14.94                          | 0,29%                       | 232                 | 0                              | 0       | 232                            | 0                                  | 0                | 232                         | 1                   | 0                              | 1              | 231                         | 1.031                 | 4,46   | 346,3%                      | 859                   | 1,20  | 20,0%                         | -9,1%                 | -60,7%                         | -21,9%                 |
| 38     | TRGYO | Torunlar GMYO         | 91.80                          | 7,58%                       | 2.646               | 15.913                         | 107.114 | 125.673                        | 4.850                              | 31.655           | 162.178                     | 761                 | 25.549                         | 26.310         | 135.868                     | 91.800                | 0,68   | -32,4%                      | 154.576               | 0,59  | -40,6%                        | -0,6%                 | 30,6%                          | 33,8%                  |
| 39     | TSGYO | TSKB GMYO             | 5.18                           | 0,15%                       | 0                   | 0                              | 6.725   | 6.725                          | 68                                 | 243              | 7.036                       | 164                 | 637                            | 801            | 6.235                       | 3.367                 | 0,54   | -46,0%                      | 7.367                 | 0,46  | -54,3%                        | -14,4%                | -23,9%                         | -35,4%                 |
| 40     | VKGYO | Vakıf GMYO            | 1.73                           | 0,87%                       | 3.808               | 8.726                          | 17.669  | 30.203                         | 0                                  | 4.210            | 34.413                      | 0                   | 6.565                          | 6.565          | 27.848                      | 7.612                 | 0,27   | -72,7%                      | 28.898                | 0,26  | -73,7%                        | -7,5%                 | -7,8%                          | -7,4%                  |
| 41     | VRGYO | Vera Konsept GMYO     | 1.45                           | 0,32%                       | 569                 | 0                              | 4.939   | 5.508                          | 0                                  | 2.423            | 7.931                       | 320                 | 2.512                          | 2.832          | 5.099                       | 1.189                 | 0,23   | -76,7%                      | 5.393                 | 0,22  | -78,0%                        | -17,6%                | -39,6%                         | -59,3%                 |
| 42     | YGGYO | Yeni Gimat GMYO       | 221.40                         | 16,22%                      | 525                 | 0                              | 20.354  | 20.879                         | 228                                | 5.297            | 26.404                      | 38                  | 797                            | 835            | 25.569                      | 53.561                | 2,09   | 109,5%                      | 28.110                | 1,91  | 90,5%                         | 0,9%                  | 81,3%                          | 125,8%                 |
| 43     | ZRGYO | Ziraat GMYO           | 18.97                          | 1,05%                       | 3.115               | 12.545                         | 72.661  | 88.321                         | 1.037                              | 4.660            | 94.018                      | 6.334               | 8.392                          | 14.726         | 79.292                      | 89.038                | 1,12   | 12,3%                       | 93.733                | 0,95  | -5,0%                         | -2,7%                 | -18,6%                         | -17,9%                 |
| Toplam |       |                       |                                | 80,58%                      | 233,046             | 407,794                        | 782,376 | 1.423,216                      | 80,476                             | 302,819          | 1.806,511                   | 122,804             | 326,372                        | 449,176        | 1.357,335                   | 678,752               | 0,50   | -50,0%                      | 1.289,846             | 0,53  | -47,4%                        |                       |                                |                        |

Kaynak: TSPB, Finnet, Şeker Yatırım Araştırma

Notlar

1. Tabloda yer alan toplam portföy ve toplam borç değerleri TSPB tarafından yayımlanan 2025/12 dönemine ait verilerdir.
2. İlgili Döneme (31.12.2025) Ait Döviz Kuru 42.8623 TL olarak hesaplanmıştır.
3. BIST Gayrimenkul Y.O. (XGMYO) Endeksinde yer alan toplam 54 şirket bulunmaktadır. Bu şirketler arasında Ağaoğlu Avrasya GMYO, Ahes GMYO, Bakırçı GMYO, Başkent Doğalgaz Dağıtım GMYO, Luxera GMYO, Mistral GMYO, Savur GMYO, Şeker GMYO, Z GMYO ve Zeray GMYO unvanlı şirketlerin verileri TSPB’de erişilebilir olmadığından tabloda yer almamaktadır. Mart GMYO unvanlı şirket ise hesap dönemi farklı olduğu için analiz kapsamı dışında tutulmuştur.
4. NAD ve/veya PD/DD primi %200’ün üzerinde bulunan şirketler (Koray GMYO, Peker GMYO ve Trend GMYO), uç değer etkisinin elimine edilmesi amacıyla sektör toplamı hesaplamasına dahil edilmemiştir.



**Çekince:** Bu raporda yer alan bilgi ve yorumlar Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Araştırma Bölümü tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan yararlanarak hazırlanmıştır. Bu kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu bilgilerin ticari amaçlı operasyonlarda kullanılmasından doğabilecek zararlardan Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. 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 dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.- Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok Kat 4-5 **ŞİŞLİ /İSTANBUL**  
Tel: 0212 334 33 33, Pbx Fax: 0212 334 33 34, [arastirma@sekeryatirim.com](mailto:arastirma@sekeryatirim.com)