Şeker Yatırım

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Prim/İskonto Analizi (mn TL)

Sıra	Kod	Unvan	Kapanış Fiyatı (20.11.2026)	XGMYO Endeks Ağırlığı	Arsa ve Araziler	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Binalar	Gayrimenkul Portföyü Değeri	İştirak ve Bağlı Ortaklıklar	Diğer Veriler	Toplam Portföy Değeri	Finansal Borçlar	Finansal Olmayan Borçlar	Toplam Borç	Net Aktif Değer (NAD)	Piyasa Değeri (PD)	PD/NAD	NAD Primi/ İskontosu (-)	Defter Değeri (DD)	PD/DD	PD/DD Primi/ İskontosu (-)	Son 1 Aylık Getiri	Yılbaşından İtibaren Getiri	Son 1 Yıllık Getiri
1	AAGYO	Ağaoğlu Avrasya GMYO	7,36	0,66%	29	0	22.552	**22.581**	0	2.412	**24.993**	0	3.737	**3.737**	**21.256**	5.159	0,24	-75,7%	17.731	0,29	-70,9%	-3,4%	0,0%	0,0%
2	ADGYO	Adra GMYO	46,68	0,92%	10.715	1.244	8.034	**19.993**	2.219	1.533	**23.745**	390	2.387	**2.777**	**20.968**	25.480	1,22	21,5%	17.769	1,43	43,4%	-0,1%	6,1%	1,1%
3	AGYO	Atakule GMYO	5,64	0,12%	1.589	0	5.922	**7.511**	20	389	**7.920**	1	1.221	**1.222**	**6.698**	1.485	0,22	-77,8%	6.959	0,21	-78,7%	-9,8%	-20,3%	-22,4%
4	AKFGY	Akfen GMYO	2,35	1,88%	22	3.464	28.458	**31.944**	12.530	1.047	**45.521**	4.185	5.619	**9.804**	**35.717**	9.165	0,26	-74,3%	40.358	0,23	-77,3%	-1,7%	-8,1%	-12,2%
5	AKMGY	Akmerkez GMYO	183,30	0,28%	0	0	12.727	**12.727**	0	1.013	**13.740**	0	2.608	**2.608**	**11.132**	6.830	0,61	-38,6%	11.765	0,58	-41,9%	-3,4%	-2,3%	-13,5%
6	AKSGY	Akiş GMYO	8,57	5,73%	676	1.037	48.808	**50.521**	138	3.505	**54.164**	1.662	8.927	**10.589**	**43.575**	20.697	0,47	-52,5%	56.036	0,37	-63,1%	-8,3%	19,5%	20,3%
7	ALGYO	Alarko GMYO	2,49	1,24%	2.813	12.809	14.480	**30.102**	127	1.139	**31.368**	6.737	5.560	**12.297**	**19.071**	5.051	0,26	-73,5%	20.299	0,25	-75,1%	-4,6%	-41,0%	-42,1%
8	ASGYO	Asce GMYO	8,80	0,74%	15.239	0	7.228	**22.467**	0	1.576	**24.043**	0	0	**0**	**24.043**	5.799	0,24	-75,9%	31.577	0,18	-81,6%	-2,2%	-17,6%	-18,9%
9	ATAGY	Ata GMYO	6,90	0,10%	0	54	930	**984**	0	0	**984**	0	205	**205**	**779**	328	0,42	-57,9%	880	0,37	-62,7%	-8,7%	-55,4%	-53,6%
10	AVPGY	Avrupakent GMYO	47,18	1,94%	197	0	55.849	**56.046**	0	1.590	**57.636**	0	11.738	**11.738**	**45.898**	18.872	0,41	-58,9%	49.659	0,38	-62,0%	-2,9%	-1,7%	-5,3%
11	BEGYO	Batı Ege GMYO	2,71	0,35%	3.046	0	2.830	**5.876**	0	112	**5.988**	0	207	**207**	**5.781**	2.209	0,38	-61,8%	5.923	0,37	-62,7%	-19,6%	-41,0%	-47,2%
12	DGGYO	Doğuş GMYO	20,52	0,17%	46	0	22.798	**22.844**	0	521	**23.365**	4.002	3.014	**7.016**	**16.349**	6.813	0,42	-58,3%	17.350	0,39	-60,7%	-24,0%	-35,4%	-36,2%
13	DZGYO	Deniz GMYO	7,06	0,35%	2.139	0	3.631	**5.770**	0	210	**5.980**	230	1.654	**1.884**	**4.096**	2.824	0,69	-31,1%	7.075	0,40	-60,1%	7,1%	-5,7%	0,9%
14	EGEGY	Egeyapı Avrupa GMYO	18,19	0,58%	0	6.220	339	**6.559**	0	5.742	**12.301**	742	4.012	**4.754**	**7.547**	3.638	0,48	-51,8%	2.901	1,25	25,4%	23,2%	-30,2%	-27,1%
15	EKGYO	Emlak Konut GMYO	17,42	17,32%	128.420	172.486	55.697	**356.603**	7.385	110.005	**473.993**	90.470	169.380	**259.850**	**214.143**	66.196	0,31	-69,1%	161.659	0,41	-59,1%	-8,5%	-12,3%	-10,1%
16	EYGYO	EYG GMYO	1,77	0,22%	872	2.842	529	**4.243**	0	406	**4.649**	986	634	**1.620**	**3.029**	1.239	0,41	-59,1%	2.029	0,61	-38,9%	-3,3%	-53,3%	-63,9%
17	FZLGY	Fuzul GMYO	6,55	0,59%	1.330	5.727	2.419	**9.476**	175	2.166	**11.817**	1.308	6.266	**7.574**	**4.243**	8.188	1,93	93,0%	4.769	1,72	71,7%	43,6%	-49,1%	-46,7%
18	HLGYO	Halk GMYO	3,41	1,41%	3.311	0	74.998	**78.309**	3.475	20.885	**102.669**	16.997	18.597	**35.594**	**67.075**	13.094	0,20	-80,5%	68.957	0,19	-81,0%	-14,1%	-0,2%	-4,0%
19	IDGYO	İdealist GMYO	3,56	0,19%	331	334	334	**999**	0	0	**999**	448	1	**449**	**550**	534	0,97	-2,9%	220	2,43	~~142,7%~~	80,7%	-2,2%	14,1%
20	ISGYO	İş GMYO	18,10	3,38%	1.707	9.747	54.471	**65.925**	50	5.457	**71.432**	1.315	10.620	**11.935**	**59.497**	17.353	0,29	-70,8%	62.085	0,28	-72,0%	-9,5%	-13,5%	-6,6%
21	KGYO	Koray GMYO	7,31	1,09%	6.987	0	147	**7.134**	0	10.146	**17.280**	1.480	7.234	**8.714**	**8.566**	7.310	0,85	-14,7%	1.369	5,34	~~434,0%~~	-11,0%	45,9%	17,9%
22	KLGYO	Kiler GMYO	3,46	1,02%	1.548	28.777	16.073	**46.398**	3.327	3.027	**52.752**	923	11.411	**12.334**	**40.418**	4.827	0,12	-88,1%	28.666	0,17	-83,2%	-11,1%	-43,2%	-47,2%
23	KRGYO	Körfez GMYO	3,24	0,36%	794	0	2.154	**2.948**	0	1.176	**4.124**	0	526	**526**	**3.598**	3.208	0,89	-10,9%	2.907	1,10	10,3%	4,9%	15,2%	-2,8%
24	KZBGY	Kızılbük GYO	1,13	0,81%	0	29.648	0	**29.648**	4	2.235	**31.887**	4.835	11.025	**15.860**	**16.027**	4.520	0,28	-71,8%	27.643	0,16	-83,6%	-6,6%	-65,4%	-68,6%
25	KZGYO	Kuzugrup GMYO	16,27	0,42%	0	0	18.631	**18.631**	0	73	**18.704**	301	4.722	**5.023**	**13.681**	3.254	0,24	-76,2%	14.358	0,23	-77,3%	-8,8%	-29,9%	-35,8%
26	MHRGY	MHR GMYO	1,74	0,28%	0	584	8.758	**9.342**	0	1.788	**11.130**	0	0	**0**	**11.130**	3.238	0,29	-70,9%	9.986	0,32	-67,6%	0,6%	-23,0%	-29,7%
27	MSGYO	Mistral GMYO	4,08	0,28%	473	2.490	0	**2.963**	0	1.779	**4.742**	0	1.085	**1.085**	**3.657**	1.917	0,52	-47,6%	5.626	0,34	-65,9%	-5,6%	-30,7%	-28,4%
28	NUGYO	Nurol GMYO	6,83	0,60%	0	0	5.895	**5.895**	0	1.861	**7.756**	1	175	**176**	**7.580**	2.290	0,30	-69,8%	7.240	0,32	-68,4%	5,4%	-38,5%	-25,1%
29	OZGYO	Özderici GMYO	1,46	0,27%	0	0	6.734	**6.734**	728	7.605	**15.067**	24	476	**500**	**14.567**	1.460	0,10	-90,0%	7.574	0,19	-80,7%	4,3%	-28,6%	-24,1%
30	OZKGY	Özak GMYO	11,92	1,69%	18.599	35.395	18.971	**72.965**	763	20.613	**94.341**	7.278	13.575	**20.853**	**73.488**	17.356	0,24	-76,4%	81.252	0,21	-78,6%	6,5%	-15,1%	-19,1%
31	PAGYO	Panora GMYO	110,90	1,88%	2.296	0	13.978	**16.274**	9	400	**16.683**	0	1.779	**1.779**	**14.904**	9.648	0,65	-35,3%	18.997	0,51	-49,2%	-0,1%	40,5%	42,8%
32	PEKGY	Peker GMYO	2,42	3,35%	391	1.160	9.066	**10.617**	131	0	**10.748**	9.691	161	**9.852**	**896**	12.100	13,50	~~1250,4%~~	8.306	1,46	45,7%	118,0%	-80,8%	-81,7%
33	PSGYO	Pasifik GMYO	1,34	2,04%	0	54.280	0	**54.280**	10.688	63.720	**128.688**	16.908	30.027	**46.935**	**81.753**	9.247	0,11	-88,7%	44.967	0,21	-79,4%	-13,5%	-46,0%	-50,7%
34	RYGYO	Reysaş GMYO	45,80	11,75%	18.730	3.133	84.400	**106.263**	1.662	11.231	**119.156**	5.066	0	**5.066**	**114.090**	91.600	0,80	-19,7%	110.720	0,83	-17,3%	-7,4%	118,1%	125,6%
35	SNGYO	Sinpaş GMYO	2,48	2,80%	22.021	24.307	18.607	**64.935**	26.003	29	**90.967**	5.013	14.031	**19.044**	**71.923**	9.920	0,14	-86,2%	65.776	0,15	-84,9%	-2,7%	-45,4%	-49,1%
36	SRVGY	Servet GMYO	1,71	0,60%	0	1.288	24.462	**25.750**	13.015	4.923	**43.688**	117	7.270	**7.387**	**36.301**	5.558	0,15	-84,7%	32.878	0,17	-83,1%	-15,8%	-42,2%	-41,1%
37	SURGY	Sur Tatil Evleri GMYO	16,25	0,38%	26.381	26.323	58	**52.762**	0	58	**52.820**	0	4.636	**4.636**	**48.184**	2.722	0,06	-94,4%	11.469	0,24	-76,3%	-13,3%	-63,1%	-68,3%
38	TDGYO	Trend GMYO	5,87	0,18%	156	0	45	**201**	0	0	**201**	0	3	**3**	**198**	405	2,05	~~104,6%~~	419	0,97	-3,2%	-2,0%	-84,5%	-80,2%
39	TSGYO	TSKB GMYO	3,86	0,14%	0	0	8.258	**8.258**	43	101	**8.402**	145	853	**998**	**7.404**	2.509	0,34	-66,1%	7.766	0,32	-67,7%	-18,0%	-43,3%	-47,3%
40	VKGYO	Vakıf GMYO	1,50	0,98%	4.434	10.156	23.412	**38.002**	0	1.178	**39.180**	0	8.377	**8.377**	**30.803**	6.600	0,21	-78,6%	30.819	0,21	-78,6%	-0,7%	-20,0%	-24,6%
41	VRGYO	Vera Konsept GMYO	0,96	0,28%	670	0	5.012	**5.682**	0	510	**6.192**	1.176	3.456	**4.632**	**1.560**	787	0,50	-49,5%	5.560	0,14	-85,8%	-16,5%	-60,0%	-67,8%
42	YGGYO	Yeni Gimat GMYO	175,60	16,78%	628	390	23.968	**24.986**	356	4.387	**29.729**	50	1.477	**1.527**	**28.202**	42.481	1,51	50,6%	30.731	1,38	38,2%	-13,3%	43,8%	37,6%
43	ZERGY	Zeray GMYO	4,42	0,34%	76	29.454	0	**29.530**	0	9.437	**38.967**	1.093	7.041	**8.134**	**30.833**	2.767	0,09	-91,0%	3.299	0,84	-16,1%	-37,8%	-55,2%	0,0%
44	ZRGYO	Ziraat GMYO	18,10	1,31%	3.668	15.609	86.410	**105.687**	1.222	5.342	**112.251**	7.603	11.003	**18.606**	**93.645**	84.955	0,91	-9,3%	99.391	0,85	-14,5%	0,5%	-22,4%	-18,8%
	Toplam			**82,99%**	**272.469**	**477.464**	**788.481**	**1.538.414**	**83.939**	**301.181**	**1.923.534**	**179.558**	**389.331**	**568.889**	**1.354.645**	**531.283**	**0,39**	**-60,8%**	**1.233.409**	**0,43**	**-56,9%**			

Kaynak: *TSPB, Finnet, Şeker Yatırım Araştırma*

Notlar

1. Tabloda yer alan toplam portföy ve toplam borç değerleri TSPB tarafından yayımlanan 2026/06 dönemine ait verilerdir.
2. İlgili Döneme (30.06.2026) Ait Döviz Kuru 46.5747 TL olarak hesaplanmıştır.
3. BIST Gayrimenkul Y.O. (XGMYO) Endeksinde yer alan toplam 54 şirket bulunmaktadır. Bu şirketler arasında Ahes GMYO, Avrasya GMYO, Bakırcı GMYO, Başkent Doğalgaz Dağıtım GMYO, Luxera GMYO, Martı GMYO, Savur GMYO, Şeker GMYO, Torunlar GMYO ve Z GMYO unvanlı şirketlerin verileri TSPB'de erişilebilir olmadığından tabloda yer almamaktadır.
4. NAD ve/veya PD/DD primi %100'ün üzerinde bulunan şirketler (İdealist GMYO, Koray GMYO, Peker GMYO ve Trend GMYO), uç değer etkisinin elimine edilmesi amacıyla sektör toplamı hesaplamasına dahil edilmemiştir.

Şeker Yatırım

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 eksiklilerden 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 dayanılarak 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