



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Prim/İskonto Analizi (mn TL)

Sıra	Kod	Unvan	Kapanış Fiyatı (02.10.2026)	XGMYO Endeks Ağırlığı	Arsa ve Araziler	Yapılamakta 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	ADGYO	Adra GMYO	45,86	0,77%	10.117	1.244	7.892	19.253	3.701	1.397	24.351	388	1.992	2.380	21.971	25.033	1,14	13,9%	16.918	1,48	48,0%	-21,9%	4,3%	-10,6%
2	AGYO	Atakule GMYO	6,62	0,12%	1.349	0	5.029	6.378	17	286	6.681	33	840	873	5.808	1.743	0,30	-70,0%	6.664	0,26	-73,8%	-7,9%	-6,5%	-13,2%
3	AKFGY	Akfen GMYO	2,58	1,99%	1.690	3.265	24.133	29.088	10.716	1.438	41.242	7.822	0	7.822	33.420	10.062	0,30	-69,9%	38.297	0,26	-73,7%	2,1%	0,9%	-3,3%
4	AKMGY	Akmerkez GMYO	216,80	0,28%	0	0	10.803	10.803	0	971	11.774	0	2.184	2.184	9.590	8.079	0,84	-15,8%	11.131	0,73	-27,4%	-14,6%	15,5%	-4,4%
5	AKSGY	Akiş GMYO	9,50	5,44%	676	833	48.808	50.317	111	3.586	54.014	2.484	6.937	9.421	44.593	22.943	0,51	-48,6%	52.493	0,44	-56,3%	-4,0%	32,5%	24,7%
6	ALGYO	Alarko GMYO	2,99	1,28%	2.389	7.874	12.012	22.275	121	23.940	46.336	4.194	414	4.608	41.728	6.066	0,15	-85,5%	19.071	0,32	-68,2%	-15,8%	-29,1%	3,2%
7	ASGYO	Asce GMYO	9,97	0,72%	15.260	0	7.077	22.337	0	16.142	38.479	0	6.047	6.047	32.432	6.570	0,20	-79,7%	28.803	0,23	-77,2%	-8,9%	-6,6%	-19,2%
8	ATAGY	Ata GMYO	8,80	0,11%	36	0	790	826	0	0	826	0	149	149	677	418	0,62	-38,3%	843	0,50	-50,4%	-10,8%	-43,2%	-39,2%
9	AVGYO	Avrasya GMYO	16,46	0,59%	942	0	1.265	2.207	770	218	3.195	0	343	343	2.852	1.837	0,64	-35,6%	2.289	0,80	-19,8%	0,5%	73,4%	9,7%
10	AVPGY	Avrupakent GMYO	52,85	1,86%	0	0	48.433	48.433	0	2.256	50.689	0	10.760	10.760	39.929	21.140	0,53	-47,1%	46.495	0,45	-54,5%	-5,1%	10,1%	-1,6%
11	BEGYO	Batı Ege GMYO	2,67	0,30%	2.587	0	2.420	5.007	0	235	5.242	0	50	50	5.192	2.176	0,42	-58,1%	5.781	0,38	-62,4%	-22,4%	-42,1%	-51,8%
12	DGGYO	Doğuş GMYO	28,14	0,21%	39	0	19.360	19.399	0	202	19.601	3.922	1.896	5.818	13.783	9.343	0,68	-32,2%	16.349	0,57	-42,9%	-14,9%	-11,5%	-16,2%
13	DZGYO	Deniz GMYO	6,55	0,28%	1.806	0	3.077	4.883	0	2.111	6.994	16	1.306	1.322	5.672	2.620	0,46	-53,8%	6.647	0,39	-60,6%	-7,6%	-12,6%	-8,8%
14	EEGGY	Egeyapı Avrupa GMYO	16,20	0,44%	1.071	3.448	3.281	7.800	0	671	8.471	0	1.817	1.817	6.654	3.240	0,49	-51,3%	2.665	1,22	21,6%	-36,7%	-37,8%	-37,0%
15	EKGYO	Emlak Konut GMYO	19,07	16,23%	123.315	134.835	47.482	305.632	6.084	69.849	381.565	54.366	132.091	186.457	195.108	72.466	0,37	-62,9%	152.836	0,47	-52,6%	-4,9%	-4,0%	-5,2%
16	EYGYO	EYG GMYO	1,93	0,21%	752	2.709	742	4.203	0	256	4.459	999	284	1.283	3.176	1.351	0,43	-57,5%	2.044	0,66	-33,9%	-27,2%	-49,1%	-57,6%
17	FZLGY	Fuzul GMYO	5,30	0,41%	791	14.194	794	15.779	179	2.040	17.998	1.164	7.251	8.415	9.583	6.625	0,69	-30,9%	4.282	1,55	54,7%	-35,4%	-58,9%	-64,3%
18	HLGYO	Haik GMYO	4,12	1,46%	2.406	0	58.133	60.539	2.951	15.876	79.366	8.395	15.121	23.516	55.850	15.821	0,28	-71,7%	65.270	0,24	-75,8%	-4,4%	20,6%	19,3%
19	IDGYO	İdealist GMYO	2,12	0,10%	130	204	198	532	0	10	542	319	57	376	166	318	1,92	91,6%	206	1,55	54,7%	-26,4%	-41,8%	-42,2%
20	ISGYO	İş GMYO	23,60	3,78%	1.385	8.092	45.847	55.324	56	3.426	58.806	1.012	6.931	7.943	50.863	22.627	0,44	-55,5%	58.193	0,39	-61,1%	-6,0%	12,8%	24,3%
21	KGYO	Koray GMYO	9,45	1,20%	6.604	0	159	6.763	0	8.609	15.372	559	6.843	7.402	7.970	9.450	1,19	18,6%	1.443	6,55	565,0%	-20,5%	88,6%	148,7%
22	KLGYO	Kiler GMYO	4,20	1,18%	1.315	24.437	13.644	39.396	2.778	2.670	44.844	847	9.502	10.349	34.495	5.859	0,17	-83,0%	27.160	0,22	-78,4%	-15,7%	-31,0%	-33,1%
23	KRGYO	Körfez GMYO	3,38	0,32%	625	0	1.758	2.383	0	1.161	3.544	0	365	365	3.179	3.346	1,05	5,3%	2.742	1,22	22,0%	14,2%	20,2%	6,7%
24	KZBGY	Kızılbük GYO	1,44	0,89%	0	32.636	0	32.636	-201	1.937	34.372	3.735	8.980	12.715	21.657	5.760	0,27	-73,4%	25.547	0,23	-77,5%	-23,8%	-56,0%	-70,3%
25	KZGYO	Kuzugrup GMYO	15,17	0,33%	0	0	17.160	17.160	170	52	17.382	347	4.107	4.454	12.928	3.034	0,23	-76,5%	13.649	0,22	-77,8%	-25,7%	-34,6%	-34,4%
26	MHRGY	MHR GMYO	1,91	0,27%	0	574	7.043	7.617	0	2.393	10.010	1	0	1	10.009	3.554	0,36	-64,5%	9.461	0,38	-62,4%	-10,7%	-15,5%	-29,7%
27	NUGYO	Nurul GMYO	7,41	0,56%	0	0	5.263	5.263	0	1.581	6.844	0	248	248	6.596	2.485	0,38	-62,3%	6.891	0,36	-63,9%	-17,6%	-33,2%	-28,8%
28	OZGYO	Özderici GMYO	1,66	0,26%	0	0	5.718	5.718	618	6.444	12.780	35	345	380	12.400	1.660	0,13	-86,6%	7.155	0,23	-76,8%	-21,3%	-18,9%	-16,8%
29	OZLGY	Özak GMYO	12,21	1,48%	15.354	21.151	16.110	52.615	648	25.245	78.508	3.247	8.436	11.683	66.825	17.778	0,27	-73,4%	75.033	0,24	-76,3%	-8,7%	-13,0%	-6,5%
30	PAGYO	Panora GMYO	121,50	1,76%	2.296	0	13.978	16.274	15	401	16.690	0	1.497	1.497	15.193	10.571	0,70	-30,4%	17.779	0,59	-40,5%	-18,3%	53,9%	30,3%
31	PEKGY	Peker GMYO	3,00	3,56%	0	0	483	483	9.472	0	9.955	0	0	0	9.955	15.000	1,51	50,7%	8.306	1,81	80,6%	-76,5%	-76,2%	-64,7%
32	PSGYO	Pasifık GMYO	1,69	2,20%	0	60.658	0	60.658	8.592	56.389	125.639	12.825	27.300	40.125	85.514	11.662	0,14	-86,4%	42.591	0,27	-72,6%	-45,5%	-31,9%	-45,6%
33	RYGYO	Reysaş GMYO	48,10	10,56%	14.689	74.522	0	91.749	1.662	7.709	101.120	3.109	4.550	7.659	93.461	96.200	1,03	2,9%	103.249	0,93	-6,8%	-0,2%	129,0%	113,8%
34	SNGYO	Sinpaş GMYO	2,78	2,69%	21.363	24.307	18.607	64.277	26.003	194	90.474	5.747	11.014	16.761	73.713	11.120	0,15	-84,9%	61.213	0,18	-81,8%	-17,3%	-38,8%	-40,1%
35	SRVGY	Servet GMYO	2,23	0,67%	0	1.288	31.535	32.823	9.302	3.187	45.312	180	5.295	5.475	39.837	7.248	0,18	-81,8%	31.343	0,23	-76,9%	-9,3%	-27,8%	-30,0%
36	SURGY	Sur Tatil Evleri GMYO	20,92	0,42%	0	26.323	0	26.323	0	58	26.381	0	3.811	3.811	22.570	3.504	0,16	-84,5%	10.679	0,33	-67,2%	-30,9%	-52,5%	-52,8%
37	TDGYO	Trend GMYO	6,48	0,14%	232	0	0	232	0	0	232	1	0	1	231	447	1,94	93,6%	859	0,52	-47,9%	-61,3%	-82,9%	-67,6%
38	TRGYO	Torunlar GMYO	92,70	8,55%	2.646	15.913	107.114	125.673	4.850	31.655	162.178	761	25.549	26.310	135.868	92.700	0,68	-31,8%	154.576	0,60	-40,0%	-1,3%	31,9%	28,1%
39	TSGYO	TSKB GMYO	4,96	0,16%	0	0	6.725	6.725	68	243	7.036	164	637	801	6.235	3.224	0,52	-48,3%	7.367	0,44	-56,2%	-14,3%	-27,2%	-37,2%
40	VKGYO	Vakıf GMYO	1,66	0,93%	3.808	8.726	17.669	30.203	0	4.210	34.413	0	6.565	6.565	27.848	7.304	0,26	-73,8%	28.898	0,25	-74,7%	-13,1%	-11,5%	-10,0%
41	VRGYO	Vera Konsept GMYO	1,29	0,32%	569	0	4.939	5.508	0	2.423	7.931	320	2.512	2.832	5.099	1.058	0,21	-79,3%	5.393	0,20	-80,4%	-28,3%	-46,3%	-60,1%
42	YGGYO	Yeni Gimat GMYO	212,20	17,36%	525	0	20.354	20.879	228	5.297	26.404	38	797	835	25.569	51.335	2,01	400,8%	28.110	1,83	82,6%	-5,1%	73,8%	58,1%
43	ZRGYO	Ziraat GMYO	19,15	1,18%	3.115	12.545	72.661	88.321	1.037	4.660	94.018	6.334	8.392	14.726	79.292	89.883	1,13	13,4%	93.733	0,96	-4,1%	-2,0%	-17,9%	-14,8%
Toplam				75,00%	232.753	407.794	762.505	1.403.052	89.720	297.522	1.790.294	122.767	325.575	448.342	1.341.952	633.872	0,47	-52,8%	1.270.902	0,50	-50,1%			

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 %100’ün üzerinde bulunan şirketler (Koray GMYO ve Yeni Gimat 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