Şeker Yatırım

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Prim/İskonto Analizi (mn TL)

Sıra	Kod	Unvan	Kapanış Fiyatı (02.10.2026)	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	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	EGEGY	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	Halk 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	~~555,0%~~	-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	Nurol 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	OZKGY	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	Pasifik 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	2.538	74.522	**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	~~100,8%~~	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, Bakırcı 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. Martı 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.

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