

**GRAFİK** **GELİŞTİRME NAD** **KİRA NAD** **PORTFÖY NAD** **NAD TÜM**

18-24 Kasım döneminde

- Bu hafta itibariyle bültene ADGYO eklenmiştir.
- Bültende yer alan gayrimenkul yatırım ortaklıkları şirketlerinin iskontosu 87 puan artışla %47,62'ye yükselmiştir.
- Tarihsel ortalamaların üzerinde iskontoya sahip şirket yalnızca VKGYO, SNGYO, EDIP, ISGYO, KZBGY, TRGYO, SRVGY, PSGYO, PAGYO, DZGYO, AVPGY, MHRGY, BEGYO, TSGYO ve ATAGY olduğu gözlemlenmektedir.
- Primli şirketler bazında ZRGYO, KRGYO, AHSGY ve YGGYO takip edilmektedir.

Tablo-1: GYO NAD Tablosu – 24 Kasım 2025

(Geliştirme grubu, seviye, güncel, milyon TL, tahmini NAD'a göre iskontolanmış)

| Şirket Adı       | KOD   | Güncel NAD | Tahmini NAD | İskonto | KAFİF |
|------------------|-------|------------|-------------|---------|-------|
| Martı GMYO       | MRGYO | 10.290     | 21.003      | -85,20% | HAYIR |
| Sinpaş GMYO      | SNGYO | 94.822     | 109.045     | -81,92% | EVET  |
| Emlak Konut GMYO | EKGYO | 166.469    | 236.387     | -67,75% | EVET  |
| Edip GMYO        | EDIP  | 6.229      | 7.039       | -67,57% | EVET  |
| Akfen GMYO       | AKFGY | 26.776     | 32.667      | -67,17% | HAYIR |
| Torunlar GMYO    | TRGYO | 170.041    | 212.551     | -65,75% | HAYIR |
| Rönesans GMYO    | RGYAS | 124.094    | 148.292     | -63,44% | EVET  |
| Pasifik GMYO     | PSGYO | 29.545     | 38.704      | -62,31% | HAYIR |
| Deniz GMYO       | DGZYO | 4.803      | 6.340       | -54,13% | HAYIR |
| Avrupakent GMYO  | AVPGY | 43.081     | 45.666      | -51,74% | EVET  |
| Alarko GMYO      | ALGYO | 17.156     | 18.013      | -48,82% | HAYIR |
| Mistral GMYO     | MSGYO | 4.559      | 5.243       | -48,12% | HAYIR |
| Batı Ege GMYO    | BEGYO | 4.890      | 6.846       | -38,57% | EVET  |
| Sur T.E. GMYO    | SURGY | 9.080      | 11.350      | -24,51% | EVET  |

Tablo-2: GYO NAD Tablosu – 24 Kasım 2025

(Kira grubu, seviye, güncel, milyon TL, tahmini NAD'a göre iskontolanmış)

| Şirket Adı      | KOD   | Güncel NAD | Tahmini NAD | İskonto | KAFİF |
|-----------------|-------|------------|-------------|---------|-------|
| Özak GMYO       | OZKGY | 60.430     | 76.746      | -70,63% | HAYIR |
| Servet GMYO     | SRVGY | 22.120     | 40.124      | -62,71% | EVET  |
| Panora GMYO     | PAGYO | 13.553     | 16.534      | -58,43% | HAYIR |
| Akiş GMYO       | AKSGY | 40.607     | 42.638      | -57,86% | HAYIR |
| Adra GMYO       | ADGYO | 22.450     | 29.634      | -53,14% | HAYIR |
| Reysaş GMYO     | RYGYO | 68.788     | 83.921      | -49,38% | HAYIR |
| Yeni Gimat GMYO | YGGYO | 18.150     | 21.417      | -46,28% | HAYIR |

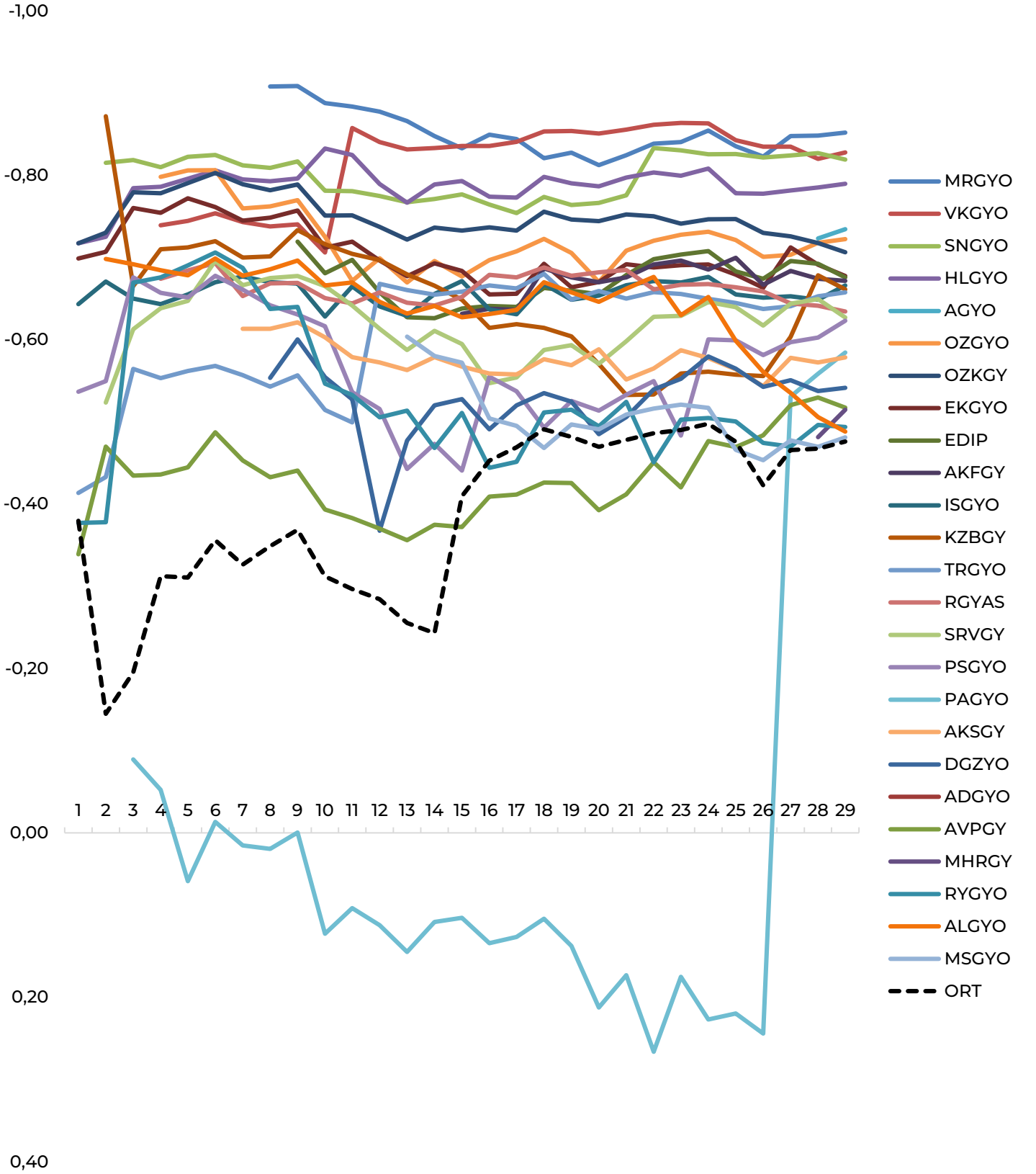
Tablo-3: GYO NAD Tablosu – 24 Kasım 2025

(Portföy grubu, seviye, güncel, milyon TL, tahmini NAD'a göre iskontolanmış)

| Şirket Adı     | KOD   | Güncel NAD | Tahmini NAD | İskonto | KAFİF |
|----------------|-------|------------|-------------|---------|-------|
| Vakıf GMYO     | VKGYO | 48.250     | 53.075      | -82,77% | HAYIR |
| Halk GMYO      | HLGYO | 65.552     | 70.796      | -78,95% | HAYIR |
| Atakule GMYO   | AGYO  | 5.437      | 7.176       | -73,43% | HAYIR |
| Özderici GMYO  | OZGYO | 5.694      | 7.117       | -72,24% | HAYIR |
| İş GMYO        | ISGYO | 53.581     | 55.725      | -66,59% | HAYIR |
| Kızılıbük GMYO | KZBGY | 24.517     | 42.476      | -66,13% | EVET  |
| MHR GMYO       | MHRGY | 7.285      | 9.616       | -51,50% | HAYIR |
| TSKB GMYO      | TSGYO | 5.862      | 7.738       | -37,76% | HAYIR |
| Ata GMYO       | ATAGY | 704        | 929         | -30,24% | HAYIR |
| Ziraat GMYO    | ZRGYO | 71.251     | 76.238      | 36,06%  | HAYIR |
| Körfez GMYO    | KRGYO | 2.326      | 2.326       | 41,28%  | EVET  |
| Ahes GMYO      | AHSGY | 6.468      | 7.180       | 43,54%  | EVET  |



Grafik-1: GYO İskonto Durumu (seviye,%, ortalama üzeri olanlar)



Tablo-4: GMYO NAD Tablosu – 24 Kasım 2025  
(seviye, güncel, milyon TL, tahmini NAD'a göre iskontolanmış, TL)

| Şirket Adı       | KOD   | Güncel NAD | Tahmini NAD | İskonto | KAFİF |
|------------------|-------|------------|-------------|---------|-------|
| Martı GMYO       | MRGYO | 10.290     | 21.003      | -85,20% | HAYIR |
| Vakıf GMYO       | VKGYO | 48.250     | 53.075      | -82,77% | HAYIR |
| Sinpaş GMYO      | SNGYO | 94.822     | 109.045     | -81,92% | EVET  |
| Halk GMYO        | HLGYO | 65.552     | 70.796      | -78,95% | HAYIR |
| Atakule GMYO     | AGYO  | 5.437      | 7.176       | -73,43% | HAYIR |
| Özderici GMYO    | OZGYO | 5.694      | 7.117       | -72,24% | HAYIR |
| Özak GMYO        | OZKGY | 60.430     | 76.746      | -70,63% | HAYIR |
| Emlak Konut GMYO | EKGYO | 166.469    | 236.387     | -67,75% | EVET  |
| Edip GMYO        | EDIP  | 6.229      | 7.039       | -67,57% | EVET  |
| Akfen GMYO       | AKFGY | 26.776     | 32.667      | -67,17% | HAYIR |
| İş GMYO          | ISGYO | 53.581     | 55.725      | -66,59% | HAYIR |
| Kızılbük GMYO    | KZBGY | 24.517     | 42.476      | -66,13% | EVET  |
| Torunlar GMYO    | TRGYO | 170.041    | 212.551     | -65,75% | HAYIR |
| Rönesans GMYO    | RGYAS | 124.094    | 148.292     | -63,44% | EVET  |
| Servet GMYO      | SRVGY | 22.120     | 40.124      | -62,71% | EVET  |
| Pasifik GMYO     | PSGYO | 29.545     | 38.704      | -62,31% | HAYIR |
| Panora GMYO      | PAGYO | 13.553     | 16.534      | -58,43% | HAYIR |
| Akiş GMYO        | AKSGY | 40.607     | 42.638      | -57,86% | HAYIR |
| Deniz GMYO       | DGZYO | 4.803      | 6.340       | -54,13% | HAYIR |
| Adra GMYO        | ADGYO | 22.450     | 29.634      | -53,14% | HAYIR |
| Avrupakent GMYO  | AVPGY | 43.081     | 45.666      | -51,74% | EVET  |
| MHR GMYO         | MHRGY | 7.285      | 9.616       | -51,50% | HAYIR |
| Reysaş GMYO      | RYGYO | 68.788     | 83.921      | -49,38% | HAYIR |
| Alarko GMYO      | ALGYO | 17.156     | 18.013      | -48,82% | HAYIR |
| Mistral GMYO     | MSGYO | 4.559      | 5.243       | -48,12% | HAYIR |
| Batı Ege GMYO    | BEGYO | 4.890      | 6.846       | -38,57% | EVET  |
| TSKB GMYO        | TSGYO | 5.862      | 7.738       | -37,76% | HAYIR |
| Ata GMYO         | ATAGY | 704        | 929         | -30,24% | HAYIR |
| Sur T.E. GMYO    | SURGY | 9.080      | 11.350      | -24,51% | EVET  |
| Ziraat GMYO      | ZRGYO | 71.251     | 76.238      | 36,06%  | HAYIR |
| Körfez GMYO      | KRGYO | 2.326      | 2.326       | 41,28%  | EVET  |
| Ahes GMYO        | AHSGY | 6.468      | 7.180       | 43,54%  | EVET  |
| Yeni Gimat GMYO  | YGGYO | 18.150     | 21.417      | 46,28%  | HAYIR |

**-% iskonto +% primli olduğunu ifade eder**

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca yayınlanan son finansal tablo doğrultusunda güncel net aktif değer tablosu çıkartılmış olup tahmini net aktif değer hesaplaması TSPB tarafından verilen iskonto ve dolar kuru ile indirgenmiş nakit akışınca kullanılan rasyo doğrultusunda tahmini rasyo genelinde sabit tutulmaktadır.

Düzenli haftalık güncellenecek olup düzenli güncelleme dataları olan 6 ve 12 aylık bilançolarda tekrari katsayı güncellemesi yapılması gerektirmektedir. Portföy giriş çıkışları ilgili formda yer alan şirketlerin yakından takip edilmekte olup güncel veri değişimi olduğunda işlem anlık yapılmaktadır.

İş bu şirketler araştırma ekibince kapsam niteliğinde olan şirketlerdir. İlave şirketler çekincede yer alan maile atılan talepler doğrultusunda ekleme yapılabilecektir.

KAFİF = Katılım Finans İlkeleri Formu (Şirketin katılım endeksine uyumlu olduğunu anlatır)



## YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Marbaş Menkul Değerler tarafından bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Yatırım sinyal, 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 sinyal, yorum ve tavsiyeler, herhangi bir yatırım aracının alım satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir ve sadece burada yer alan bilgilere ve sinyallere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan sinyaller, fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm sinyal ve veriler, Marbaş Menkul Değerler tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu sinyal ve kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan ve zararlardan Marbaş Menkul Değerler sorumlu değildir.

## ARAŞTIRMA BİRİMİ

## İletişim Bilgileri:

✉ iletisim@marbasmenkul.com.tr

☎ +90 (212) 286 30 00 / 331

📠 +90 (212) 286 30 50

📍 Esentepe Mah. Ecza Sk. Safter İş Hanı  
No:6, İç Kapı:7, Şişli/İstanbul

Not: Söz konusu gmyo tablosuna ilişkin eklenmesini talep ettiğiniz şirketlere ilişkin [meski@marbasmenkul.com.tr](mailto:meski@marbasmenkul.com.tr) adresine mail atabilirsiniz.