

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Prim/İskonto Analizi (mın TL)

| Sıra | Kod           | Unvan               | Kapanış Fiyatı<br>(12.06.2026) | XGMYO<br>Endeks<br>Ağırlığı | Arsa ve<br>Araziler | Yapılmakta<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           | 53,40                          | 1,75%                       | 10,117              | 1,244                         | 7,892          | 19,253                         | 3,701                              | 1,397            | 24,351                      | 388                 | 1,992                          | 2,380          | 21,971                      | 29,149                | 1,33        | 32,7%                       | 15,926                | 1,83        | 83,0%                         | -12,0%                | 21,4%                          | 75,2%                  |
| 2    | AGYO          | Atakule GMYO        | 8,70                           | 0,11%                       | 1,349               | 0                             | 5,029          | 6,378                          | 17                                 | 286              | 6,681                       | 33                  | 840                            | 873            | 5,808                       | 2,291                 | 0,39        | -60,6%                      | 6,267                 | 0,37        | -63,4%                        | -9,8%                 | 22,9%                          | 35,9%                  |
| 3    | AKFGY         | Akfen GMYO          | 2,78                           | 1,47%                       | 1,690               | 3,265                         | 24,133         | 29,088                         | 10,716                             | 1,438            | 41,242                      | 7,822               | 0                              | 7,822          | 33,420                      | 10,842                | 0,32        | -67,6%                      | 35,563                | 0,30        | -69,5%                        | -6,1%                 | 8,2%                           | 31,1%                  |
| 4    | AKMSY         | Akmerkez GMYO       | 257,25                         | 0,23%                       | 0                   | 0                             | 10,803         | 10,803                         | 0                                  | 971              | 11,774                      | 0                   | 2,184                          | 2,184          | 9,590                       | 9,586                 | 1,00        | 0,0%                        | 10,580                | 0,91        | -9,4%                         | 1,3%                  | 35,1%                          | 37,9%                  |
| 5    | AKSGY         | Akiş GMYO           | 9,12                           | 3,58%                       | 676                 | 833                           | 48,808         | 50,317                         | 111                                | 3,586            | 54,014                      | 2,484               | 6,937                          | 9,421          | 44,593                      | 22,025                | 0,49        | -50,6%                      | 49,232                | 0,45        | -55,3%                        | -2,6%                 | 27,2%                          | 48,0%                  |
| 6    | ALGYO         | Alarko GMYO         | 5,75                           | 1,68%                       | 2,389               | 7,874                         | 12,012         | 22,275                         | 121                                | 23,940           | 46,336                      | 4,194               | 414                            | 4,608          | 41,728                      | 11,664                | 0,28        | -72,0%                      | 17,584                | 0,66        | -33,7%                        | -20,2%                | 36,3%                          | 116,9%                 |
| 7    | ASGYO         | Asce GMYO           | 11,57                          | 0,57%                       | 15,260              | 0                             | 7,077          | 22,337                         | 0                                  | 16,142           | 38,479                      | 0                   | 6,047                          | 6,047          | 32,432                      | 7,625                 | 0,24        | -76,5%                      | 26,339                | 0,29        | -71,1%                        | -7,0%                 | 8,4%                           | 8,9%                   |
| 8    | ATAGY         | Ata GMYO            | 12,17                          | 0,10%                       | 36                  | 0                             | 790            | 826                            | 0                                  | 0                | 826                         | 0                   | 149                            | 149            | 677                         | 578                   | 0,85        | -14,6%                      | 791                   | 0,73        | -26,9%                        | -8,0%                 | -21,4%                         | 11,7%                  |
| 9    | AVGYO         | Avrasya GMYO        | 14,65                          | 0,27%                       | 942                 | 0                             | 1,265          | 2,207                          | 770                                | 218              | 3,195                       | 0                   | 343                            | 343            | 2,852                       | 1,635                 | 0,57        | -42,7%                      | 2,304                 | 0,71        | -29,0%                        | 10,3%                 | 54,4%                          | 45,6%                  |
| 10   | AVPGY         | Avrupakent GMYO     | 57,40                          | 1,73%                       | 0                   | 0                             | 48,433         | 48,433                         | 0                                  | 2,256            | 50,689                      | 0                   | 10,760                         | 10,760         | 39,929                      | 22,960                | 0,58        | -42,5%                      | 44,420                | 0,52        | -48,3%                        | -2,5%                 | 19,6%                          | 16,6%                  |
| 11   | BEGYO         | Batı Ege GMYO       | 4,08                           | 0,31%                       | 2,587               | 0                             | 2,420          | 5,007                          | 0                                  | 235              | 5,242                       | 0                   | 50                             | 50             | 5,192                       | 3,325                 | 0,64        | -36,0%                      | 5,501                 | 0,60        | -39,6%                        | -8,3%                 | -12,2%                         | -51,2%                 |
| 12   | DGGYO         | Doğuş GMYO          | 31,40                          | 0,16%                       | 39                  | 0                             | 19,360         | 19,399                         | 0                                  | 202              | 19,601                      | 3,922               | 1,896                          | 5,818          | 13,783                      | 10,425                | 0,76        | -24,4%                      | 15,253                | 0,68        | -31,7%                        | -7,0%                 | -1,2%                          | 0,0%                   |
| 13   | DZGYO         | Deniz GMYO          | 8,45                           | 0,24%                       | 1,806               | 0                             | 3,077          | 4,883                          | 0                                  | 2,111            | 6,994                       | 16                  | 1,306                          | 1,322          | 5,672                       | 3,380                 | 0,60        | -40,4%                      | 6,246                 | 0,54        | -45,9%                        | 3,9%                  | 12,8%                          | 42,0%                  |
| 14   | ECEGY         | Egeyapı Avrupa GMYO | 26,50                          | 0,49%                       | 1,071               | 3,448                         | 3,281          | 7,800                          | 0                                  | 671              | 8,471                       | 0                   | 1,817                          | 1,817          | 6,654                       | 5,300                 | 0,80        | -20,3%                      | 2,409                 | 2,20        | 120,0%                        | -17,7%                | 0,7%                           | 28,6%                  |
| 15   | EKGYO         | Emlak Konut GMYO    | 19,91                          | 11,61%                      | 123,315             | 134,835                       | 47,482         | 305,632                        | 6,084                              | 69,849           | 381,565                     | 54,366              | 132,091                        | 186,457        | 195,108                     | 75,658                | 0,39        | -61,2%                      | 144,002               | 0,53        | -47,5%                        | -3,5%                 | -2,6%                          | 29,8%                  |
| 16   | EYGYO         | EYG GMYO            | 2,43                           | 0,18%                       | 752                 | 2,709                         | 742            | 4,203                          | 0                                  | 256              | 4,459                       | 999                 | 284                            | 1,283          | 3,176                       | 1,701                 | 0,54        | -46,4%                      | 1,937                 | 0,88        | -12,2%                        | -20,8%                | -35,9%                         | 7,9%                   |
| 17   | FZLGY         | Fuzul GMYO          | 17,95                          | 2,16%                       | 791                 | 14,194                        | 794            | 15,779                         | 179                                | 2,040            | 17,998                      | 1,164               | 7,251                          | 8,415          | 9,583                       | 22,348                | 2,34        | 134,1%                      | 4,478                 | 5,01        | 404,1%                        | 14,4%                 | 39,4%                          | 101,5%                 |
| 18   | HLGYO         | Halk GMYO           | 6,29                           | 1,53%                       | 2,406               | 0                             | 58,133         | 60,539                         | 2,951                              | 15,876           | 79,366                      | 8,395               | 15,121                         | 23,516         | 55,850                      | 24,154                | 0,43        | -56,8%                      | 60,831                | 0,40        | -60,3%                        | 6,1%                  | 67,7%                          | 137,3%                 |
| 19   | IDGYO         | İdealist GMYO       | 4,99                           | 0,16%                       | 130                 | 204                           | 198            | 532                            | 0                                  | 10               | 542                         | 319                 | 57                             | 376            | 166                         | 749                   | 4,51        | 350,9%                      | 504                   | 1,49        | 48,6%                         | 28,9%                 | 37,1%                          | 81,5%                  |
| 20   | ISGYO         | İş GMYO             | 20,26                          | 2,22%                       | 1,385               | 8,092                         | 45,847         | 55,324                         | 56                                 | 3,426            | 58,860                      | 1,012               | 6,931                          | 7,943          | 50,863                      | 19,424                | 0,38        | -61,8%                      | 54,594                | 0,36        | -64,4%                        | 3,5%                  | -3,1%                          | 30,4%                  |
| 21   | KGYO          | Koray GMYO          | 12,23                          | 0,85%                       | 6,604               | 0                             | 159            | 6,763                          | 0                                  | 8,609            | 15,372                      | 559                 | 6,843                          | 7,402          | 7,970                       | 12,230                | 1,53        | 53,5%                       | 1,368                 | 8,94        | 794,3%                        | -5,4%                 | 144,1%                         | 251,4%                 |
| 22   | KLGYO         | Kiler GMYO          | 4,95                           | 0,96%                       | 1,315               | 24,437                        | 13,644         | 39,396                         | 2,778                              | 2,670            | 44,844                      | 847                 | 9,502                          | 10,349         | 34,495                      | 6,905                 | 0,20        | -80,0%                      | 25,510                | 0,27        | -72,9%                        | -6,8%                 | -18,7%                         | -5,7%                  |
| 23   | KRGYO         | Körfez GMYO         | 2,88                           | 0,19%                       | 625                 | 0                             | 1,758          | 2,383                          | 0                                  | 1,161            | 3,544                       | 0                   | 365                            | 365            | 3,179                       | 2,851                 | 0,90        | -10,3%                      | 2,596                 | 1,10        | 9,8%                          | 1,0%                  | 2,4%                           | -20,1%                 |
| 24   | KZBGY         | Kızılıbüyük GYO     | 3,24                           | 1,36%                       | 0                   | 32,636                        | 0              | 32,636                         | -201                               | 1,937            | 34,372                      | 3,735               | 8,980                          | 12,715         | 21,657                      | 12,960                | 0,60        | -40,4%                      | 24,060                | 0,54        | -46,1%                        | -1,2%                 | -0,9%                          | -3,4%                  |
| 25   | KZGYO         | Kuzugrup GMYO       | 23,46                          | 0,35%                       | 0                   | 0                             | 17,160         | 17,160                         | 170                                | 52               | 17,382                      | 347                 | 4,107                          | 4,454          | 12,928                      | 4,692                 | 0,36        | -63,7%                      | 13,860                | 0,34        | -66,1%                        | -9,8%                 | 1,1%                           | 9,0%                   |
| 26   | MHRGY         | MHR GMYO            | 4,17                           | 0,39%                       | 0                   | 574                           | 7,043          | 7,617                          | 0                                  | 2,393            | 10,010                      | 1                   | 0                              | 1              | 10,009                      | 5,173                 | 0,52        | -48,3%                      | 8,948                 | 0,58        | -42,2%                        | -3,5%                 | 20,9%                          | 17,5%                  |
| 27   | NUGYO         | Nurul GMYO          | 10,18                          | 0,52%                       | 0                   | 0                             | 5,263          | 5,263                          | 0                                  | 1,581            | 6,844                       | 0                   | 248                            | 248            | 6,596                       | 3,414                 | 0,52        | -48,2%                      | 6,825                 | 0,50        | -50,0%                        | 1,1%                  | -8,3%                          | 37,4%                  |
| 28   | OZGYO         | Özderici GMYO       | 2,11                           | 0,23%                       | 0                   | 0                             | 5,718          | 5,718                          | 618                                | 6,444            | 12,780                      | 35                  | 345                            | 380            | 12,400                      | 2,110                 | 0,17        | -83,0%                      | 6,690                 | 0,32        | -68,5%                        | -11,3%                | 3,1%                           | 29,3%                  |
| 29   | OZKGY         | Özak GMYO           | 14,25                          | 1,56%                       | 15,354              | 21,151                        | 16,110         | 52,615                         | 648                                | 25,245           | 78,508                      | 3,247               | 8,436                          | 11,683         | 66,825                      | 20,748                | 0,31        | -69,0%                      | 71,398                | 0,29        | -70,9%                        | 11,0%                 | 0,2%                           | 30,0%                  |
| 30   | PAGYO         | Panora GMYO         | 132,30                         | 1,32%                       | 2,296               | 0                             | 13,978         | 16,274                         | 15                                 | 401              | 16,890                      | 0                   | 1,497                          | 1,497          | 15,193                      | 11,510                | 0,76        | -24,2%                      | 16,873                | 0,68        | -31,8%                        | 7,9%                  | 67,6%                          | 94,4%                  |
| 31   | PEKGY         | Peker GMYO          | 12,81                          | 15,80%                      | 0                   | 0                             | 483            | 483                            | 9,472                              | 0                | 9,955                       | 0                   | 0                              | 0              | 9,955                       | 64,050                | 6,43        | 643,4%                      | 8,136                 | 7,87        | 667,3%                        | -31,5%                | 1,7%                           | 777,2%                 |
| 32   | PSGYO         | Pasifik GMYO        | 3,25                           | 2,90%                       | 0                   | 60,658                        | 0              | 60,658                         | 8,592                              | 56,389           | 125,639                     | 12,825              | 27,300                         | 40,125         | 85,514                      | 22,428                | 0,26        | -73,8%                      | 40,616                | 0,55        | -44,8%                        | -8,2%                 | 30,5%                          | 72,7%                  |
| 33   | RYGYO         | Reysaş GMYO         | 32,64                          | 5,89%                       | 14,689              | 2,538                         | 74,522         | 91,749                         | 1,662                              | 7,709            | 101,120                     | 3,109               | 4,550                          | 7,659          | 93,461                      | 65,280                | 0,70        | -30,2%                      | 95,442                | 0,68        | -31,6%                        | 6,3%                  | 55,4%                          | 118,8%                 |
| 34   | SNGYO         | Sinpaş GMYO         | 3,64                           | 2,41%                       | 21,363              | 24,307                        | 18,607         | 64,277                         | 26,003                             | 194              | 90,474                      | 5,747               | 11,014                         | 16,761         | 73,713                      | 14,560                | 0,20        | -80,2%                      | 57,724                | 0,25        | -74,8%                        | -4,5%                 | -19,8%                         | -5,7%                  |
| 35   | SRVGY         | Servet GMYO         | 3,08                           | 0,63%                       | 0                   | 1,288                         | 31,535         | 32,823                         | 9,302                              | 3,187            | 45,312                      | 180                 | 5,295                          | 5,475          | 39,837                      | 10,010                | 0,25        | -74,9%                      | 30,086                | 0,33        | -66,7%                        | -8,6%                 | -2,8%                          | 14,5%                  |
| 36   | SURGY         | Sur Tatil Evi GMYO  | 74,75                          | 1,02%                       | 0                   | 26,323                        | 0              | 26,323                         | 0                                  | 58               | 26,381                      | 0                   | 3,811                          | 3,811          | 22,570                      | 12,521                | 0,55        | -44,5%                      | 9,976                 | 1,26        | 25,5%                         | 1,8%                  | 69,9%                          | 40,0%                  |
| 37   | TDGYO         | Trend GMYO          | 15,01                          | 0,27%                       | 232                 | 0                             | 0              | 232                            | 0                                  | 0                | 232                         | 1                   | 0                              | 1              | 231                         | 1,036                 | 4,48        | 348,4%                      | 568                   | 1,82        | 82,3%                         | -10,7%                | -60,5%                         | 3,2%                   |
| 38   | TRGYO         | Torunlar GMYO       | 98,35                          | 6,21%                       | 2,646               | 15,913                        | 107,114        | 125,673                        | 4,850                              | 31,855           | 162,178                     | 761                 | 25,549                         | 26,310         | 135,868                     | 98,350                | 0,72        | -27,6%                      | 145,310               | 0,68        | -32,3%                        | 0,7%                  | 39,9%                          | 62,0%                  |
| 39   | TSKBYO        | TSKB GMYO           | 6,74                           | 0,15%                       | 0                   | 0                             | 6,725          | 6,725                          | 68                                 | 243              | 7,036                       | 164                 | 637                            | 801            | 6,235                       | 4,381                 | 0,70        | -29,7%                      | 6,769                 | 0,65        | -35,3%                        | -3,4%                 | -1,0%                          | 7,0%                   |
| 40   | VKGYO         | Vakıf GMYO          | 2,73                           | 0,82%                       | 3,808               | 8,726                         | 17,669         | 30,203                         | 0                                  | 4,210            | 34,413                      | 0                   | 6,565                          | 6,565          | 27,848                      | 9,419                 | 0,34        | -66,2%                      | 27,194                | 0,35        | -65,4%                        | -4,2%                 | 10,1%                          | 35,1%                  |
| 41   | VRGYO         | Vera Konsept GMYO   | 2,05                           | 0,35%                       | 569                 | 0                             | 4,939          | 5,508                          | 0                                  | 2,423            | 7,931                       | 320                 | 2,512                          | 2,832          | 5,099                       | 1,681                 | 0,33        | -67,0%                      | 4,888                 | 0,34        | -65,6%                        | -17,3%                | -14,6%                         | -21,8%                 |
| 42   | YGGYO         | Yeni Gimat GMYO     | 217,70                         | 12,20%                      | 525                 | 0                             | 20,354         | 20,879                         | 228                                | 5,297            | 26,404                      | 38                  | 797                            | 835            | 25,569                      | 52,666                | 2,06        | 106,0%                      | 28,486                | 1,85        | 84,9%                         | -10,4%                | 78,3%                          | 189,9%                 |
| 43   | ZRGGYO        | Ziraat GMYO         | 16,60                          | 4,45%                       | 3,115               | 12,545                        | 72,661         | 88,321                         | 1,037                              | 4,660            | 94,018                      | 6,334               | 8,392                          | 14,726         | 79,292                      | 77,914                | 0,98        | -1,7%                       | 87,700                | 0,89        | -11,2%                        | -22,8%                | -29,2%                         | -30,3%                 |
|      | <b>Toplam</b> |                     |                                | <b>72,15%</b>               | <b>232,125</b>      | <b>393,396</b>                | <b>781,384</b> | <b>1.406.905</b>               | <b>80.297</b>                      | <b>300.769</b>   | <b>1.787.971</b>            | <b>121.321</b>      | <b>319.064</b>                 | <b>440.385</b> | <b>1.347.586</b>            | <b>701.294</b>        | <b>0,52</b> | <b>-48,0%</b>               | <b>1.210.729</b>      | <b>0,58</b> | <b>-42,1%</b>                 |                       |                                |                        |

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 53 şirket bulunmaktadır. Bu şirketler arasında Ağaoglu Avrasya GMYO, Ahes 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 (Fuzul GMYO, İdealist GMYO, 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 yararlanılarak 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.