

HABERLER GRAFİK GELİŞTİRME NAD KİRA NAD PORTFÖY NAD NAD TÜM

1-7 Temmuz haftasında

- Bültende yer alan gayrimenkul yatırım ortaklıkları şirketlerinin iskontosu 153 baz puan azalışla %29,67 seviyesine gerilemiştir.
- Tarihsel ortalamaların üzerinde iskontoya sahip şirket yalnızca HLGYO, VKGYO, EDIP, ISGYO, SRVGY, ZRGYO olduğu gözlemlenmektedir.
- Primli şirketler bazında PAGYO, BEGYO, ZRGYO ve EGEY takip edilmektedir.

Tablo-1: GYO NAD Tablosu – 7 Temmuz 2025

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

Şirket Adı	KOD	Güncel NAD	Tahmini NAD	İskonto
Martı GMYO	MRGYO	8.658	21.003	-88,36%
Sinpaş GMYO*	SNGYO	66.147	79.377	-78,08%
Emlak Konut GMYO	EKGYO	175.008	239.761	-71,92%
Edip GMY	EDIP	5.307	6.103	-69,71%
Rönesans GMY**	RGYAS	2.091	2.760	-64,40%
Pasifik GMYO	PSGYO	19.904	2.627	-53,60%
Deniz GMYO	DGZYO	4.503	5.224	-52,76%
Torunlar GMYO	TRGYO	104.316	137.698	-49,93%
Avrupakonut GMYO	AVPGY	37.296	42.238	-38,30%
Sur T.E. GMYO	SURGY	8.840	11.669	-32,82%
Batı Ege GMYO	BEGYO	5.273	5.972	59,53%

Tablo-2: GYO NAD Tablosu – 7 Temmuz 2025

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

Şirket Adı	KOD	Güncel NAD	Tahmini NAD	İskonto
Servet GMYO*	SRVGY	19.929	26.306	-64,17%
Akiş GMYO	AKSGY	34.840	39.456	-57,89%
Reysaş GMYO	RYGYO	68.338	90.206	-53,26%
Yeni Gimat GMYO	YGGYO	15.760	20.803	-4,93%
Panora GMYO	PAGYO	11.341	14.970	9,14%

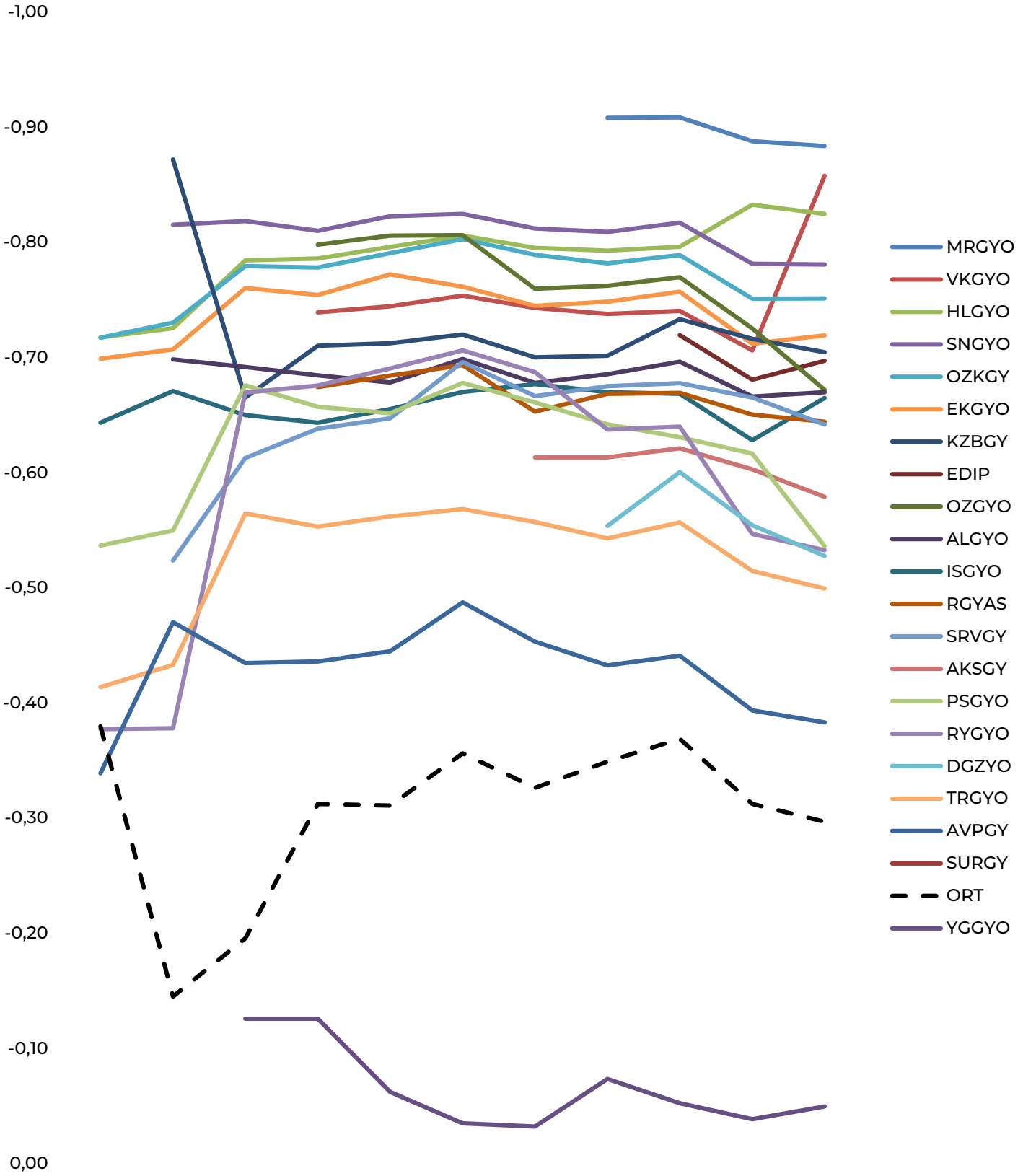
Tablo-3: GYO NAD Tablosu – 7 Temmuz 2025

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

Şirket Adı	KOD	Güncel NAD	Tahmini NAD	İskonto
Vakıf GMYO	VKGYO	50.611	57.696	-85,77%
Halk GMYO	HLGYO	68.713	69.675	-82,46%
Özak GMYO	OZKGY	54.538	71.990	-75,12%
Kızılbük GMYO	KZBGY	27.555	47.739	-70,44%
Özderici GMYO	OZGYO	5.100	6.732	-67,17%
Alarko GMYO	ALGYO	14.873	16.844	-66,97%
İş GMYO	ISGYO	43.416	49.168	-66,48%
Ziraat GMYO	ZRGYO	60.440	68.448	63,75%
Egeyapı GMYO	EGEGY	836	947	420,43%



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





HAFTANIN ÖNE ÇIKAN BAŞLIKLARI

1- İş GYO Ankara Kulenin satışını yaptı

1 Temmuz tarihli YK kararı çerçevesinde Ankara İş Kulesi 1,22 milyar TL+KDV bedelle Çelikler Orhaneli'ye satıldı ve bedel peşinen tahsil edildi.

2- Konutta amorti süresi 13 yıla geriledi

Endeksa verileri çerçevesinde amorti süresi konut özelinde 13 yıla düştü. En kısa olan iller Ankara, Karaman, Kars, Muş ve Hakkari 11 yıl ile olurken en yüksek iller nezdinde 20 yıl ile Muğla, 18 yıl ile Aydın, 17 yıl ile Balıkesir, Kastamonu ve Trabzon gözlemlendi. İlçeler bazında 34 yıl ile Kaş/Antalya en yüksek; 10 yıl ile Ağrı/Doğubeyazıt takip edildi.

3- Halk GYO İzmir Konak-1 ve Antalya'daki arsalarını sattı

Konak-1 binası 370 milyon+KDV ve Antalya ise 654.545.454,55 TL bedelle satışı gerçekleştirildi.

Tablo-4: GMYO NAD Tablosu – 7 Temmuz 2025
(seviye, güncel, milyon TL, tahmini NAD'a göre iskontolanmış, TL)

Şirket Adı	KOD	Güncel NAD	Tahmini NAD	İskonto
Martı GMYO	MRGYO	8.658	21.003	-88,36%
Vakıf GMYO	VKGYO	50.611	57.696	-85,77%
Halk GMYO	HLGYO	68.713	69.675	-82,46%
Sinpaş GMYO*	SNGYO	66.147	79.377	-78,08%
Özak GMYO	OZKGY	54.538	71.990	-75,12%
Emlak Konut GMYO	EKGYO	175.008	239.761	-71,92%
Kızılbük GMYO	KZBGY	27.555	47.739	-70,44%
Edip GMY	EDIP	5.307	6.103	-69,71%
Özderici GMYO	OZGYO	5.100	6.732	-67,17%
Alarko GMYO	ALGYO	14.873	16.844	-66,97%
İş GMYO	ISGYO	43.416	49.168	-66,48%
Rönesans GMY**	RGYAS	2.091	2.760	-64,40%
Servet GMYO*	SRVGY	19.929	26.306	-64,17%
Akiş GMYO	AKSGY	34.840	39.456	-57,89%
Pasifik GMYO	PSGYO	19.904	2.627	-53,60%
Reysaş GMYO	RYGYO	68.338	90.206	-53,26%
Deniz GMYO	DGZYO	4.503	5.224	-52,76%
Torunlar GMYO	TRGYO	104.316	137.698	-49,93%
Avrupakonut GMYO	AVPGY	37.296	42.238	-38,30%
Sur T.E. GMYO	SURGY	8.840	11.669	-32,82%
Yeni Gimat GMYO	YGGYO	15.760	20.803	-4,93%
Panora GMYO	PAGYO	11.341	14.970	9,14%
Batı Ege GMYO	BEGYO	5.273	5.972	59,53%
Ziraat GMYO	ZRGYO	60.440	68.448	63,75%
Egeyapı GMYO	EGEGY	836	947	420,43%

-% 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 tekrarı 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 çekincece yer alan maile atılan talepler doğrultusunda ekleme yapılabilecektir.

*: Sinpaş GMYO ve Servet GMYO solo üzerinden iskontolanmıştır.

** : Rönesans GMY avro seviyelerini göstermektedir. (TCMB-Avro Kuru-7 Temmuz=46,8302 TL)



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 adresine mail atabilirsiniz.