

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

2-8 Aralık döneminde

- İletişimlerinde yaşanan eksiklik ve seçicilik odağı gözetimi nedeniyle AKSGY bültenden çıkartılmıştır.
- Bültende yer alan gayrimenkul yatırım ortaklıkları şirketlerinin iskontosu 7 baz puan artışla %48,10'a yükselmiştir.
- Tarihsel ortalamaların üzerinde iskontoya sahip şirket yalnızca MRGYO, VKGYO, SNGYO, AGYO, RGYAS, AKFGY, KZBGY, TRGYO, PSGYO, PAGYO, ADGYO, MHRGY, MSGYO, AVPGY, BEGYO, TSGYO ve SURGY olduğu gözlemlenmektedir.
- Primli şirketler bazında KRGYO, AHSGY, ZRGYO, YGGYO takip edilmektedir.

Tablo-1: GYO NAD Tablosu – 8 Aralık 2025

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

Şirket Adı	KOD	Güncel NAD	Tahmini NAD	İskonto	KAFİF
Martı GMYO	MRGYO	10.290	21.003	-86,13%	HAYIR
Sinpaş GMYO	SNGYO	94.822	109.045	-82,06%	EVET
Rönesans GMYO	RGYAS	124.094	148.292	-68,77%	EVET
Akfen GMYO	AKFGY	26.776	32.667	-67,41%	HAYIR
Edip GMYO	EDIP	6.229	7.039	-66,87%	EVET
Emlak Konut GMYO	EKGYO	166.469	236.387	-66,05%	EVET
Torunlar GMYO	TRGYO	170.041	212.551	-65,37%	HAYIR
Pasifik GMYO	PSGYO	29.545	38.704	-63,83%	HAYIR
Alarko GMYO	ALGYO	17.156	18.013	-54,08%	HAYIR
Deniz GMYO	DGZYO	4.803	6.340	-52,75%	HAYIR
Mistral GMYO	MSGYO	4.559	5.243	-52,42%	HAYIR
Avrupakent GMYO	AVPGY	43.081	45.666	-52,35%	EVET
Batı Ege GMYO	BEGYO	4.890	6.846	-38,81%	EVET
Sur T.E. GMYO	SURGY	9.080	11.350	-27,72%	EVET

Tablo-2: GYO NAD Tablosu – 8 Aralık 2025

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

Şirket Adı	KOD	Güncel NAD	Tahmini NAD	İskonto	KAFİF
Özak GMYO	OZKGY	60.430	76.746	-71,22%	HAYIR
Servet GMYO	SRVGY	22.120	40.124	-60,37%	EVET
Panora GMYO	PAGYO	13.553	16.534	-56,88%	HAYIR
Adra GMYO	ADGYO	22.450	29.634	-55,16%	HAYIR
Reysaş GMYO	RYGYO	68.788	83.921	-48,05%	HAYIR
Yeni Cimat GMYO	YGGYO	18.150	21.417	44,70%	HAYIR

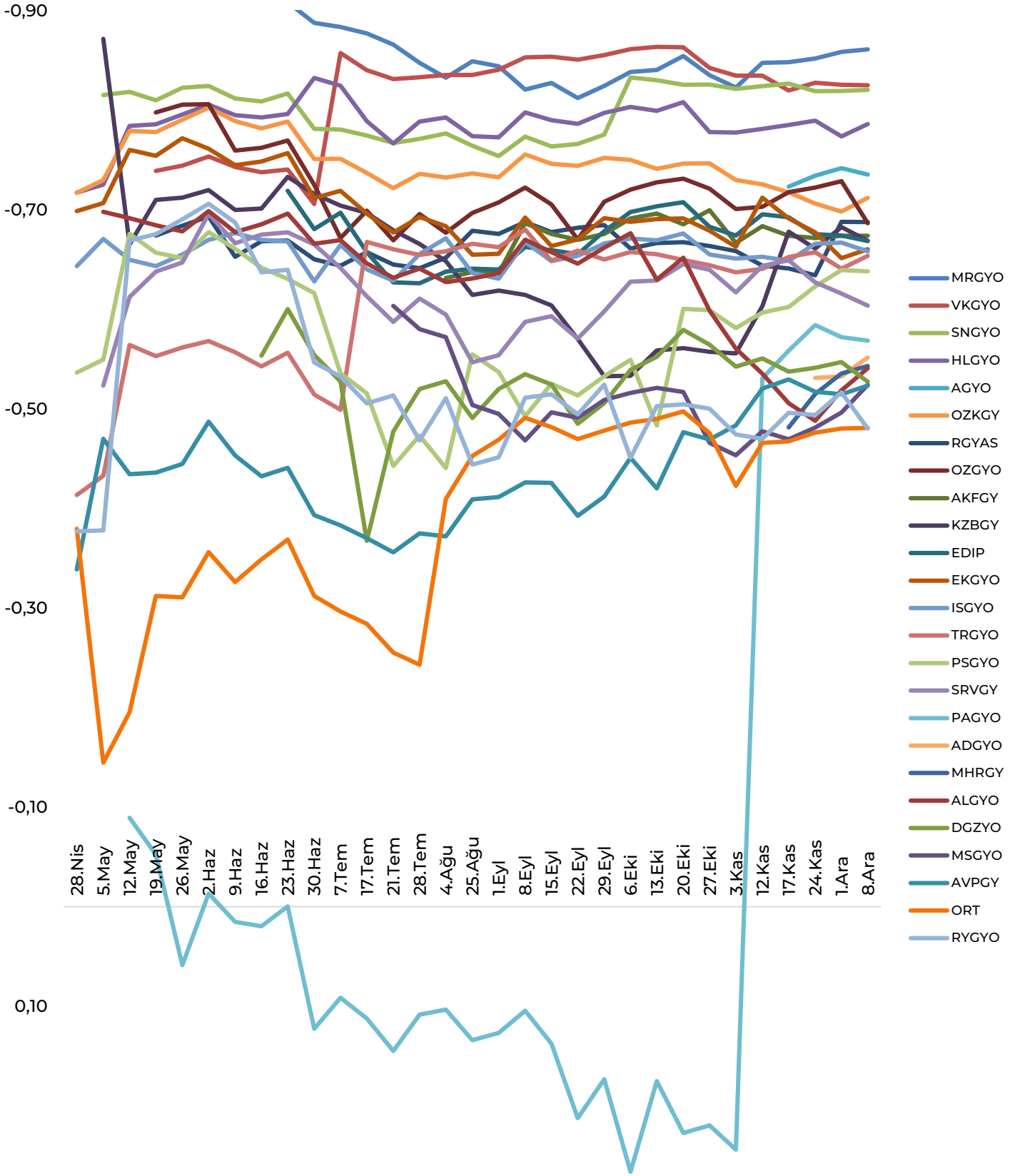
Tablo-3: GYO NAD Tablosu – 8 Aralık 2025

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

Şirket Adı	KOD	Güncel NAD	Tahmini NAD	İskonto	KAFİF
Vakıf GMYO	VKGYO	48.250	53.075	-82,51%	HAYIR
Halk GMYO	HLGYO	65.552	70.796	-78,63%	HAYIR
Atakule GMYO	AGYO	5.437	7.176	-73,54%	HAYIR
Özderici GMYO	OZGYO	5.694	7.117	-68,67%	HAYIR
Kızılbük GMYO	KZBGY	24.517	42.476	-66,89%	EVET
İş GMYO	ISGYO	53.581	55.725	-65,83%	HAYIR
MHR GMYO	MHRGY	7.285	9.616	-54,33%	HAYIR
TSKB GMYO	TSGYO	5.862	7.738	-37,67%	HAYIR
Ata GMYO	ATAGY	704	929	-30,04%	HAYIR
Körfez GMYO	KRGYO	2.326	2.326	31,07%	EVET
Ahes GMYO	AHSGY	6.468	7.180	39,18%	EVET
Ziraat GMYO	ZRGYO	71.251	76.238	40,25%	HAYIR



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



Tablo-4: GMYO NAD Tablosu – 8 Aralık 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	-86,13%	HAYIR
Vakıf GMYO	VKGYO	48.250	53.075	-82,51%	HAYIR
Sinpaş GMYO	SNGYO	94.822	109.045	-82,06%	EVET
Halk GMYO	HLGYO	65.552	70.796	-78,63%	HAYIR
Atakule GMYO	AGYO	5.437	7.176	-73,54%	HAYIR
Özak GMYO	OZKGY	60.430	76.746	-71,22%	HAYIR
Rönesans GMY	RGYAS	124.094	148.292	-68,77%	EVET
Özderici GMYO	OZGYO	5.694	7.117	-68,67%	HAYIR
Akfen GMYO	AKFGY	26.776	32.667	-67,41%	HAYIR
Kızılbük GMYO	KZBGY	24.517	42.476	-66,89%	EVET
Edip GMY	EDIP	6.229	7.039	-66,87%	EVET
Emlak Konut GMYO	EKGYO	166.469	236.387	-66,05%	EVET
İş GMYO	ISGYO	53.581	55.725	-65,83%	HAYIR
Torunlar GMYO	TRGYO	170.041	212.551	-65,37%	HAYIR
Pasifik GMYO	PSGYO	29.545	38.704	-63,83%	HAYIR
Servet GMYO	SRVGY	22.120	40.124	-60,37%	EVET
Panora GMYO	PAGYO	13.553	16.534	-56,88%	HAYIR
Adra GMYO	ADGYO	22.450	29.634	-55,16%	HAYIR
MHR GMYO	MHRGY	7.285	9.616	-54,33%	HAYIR
Alarko GMYO	ALGYO	17.156	18.013	-54,08%	HAYIR
Deniz GMYO	DGZYO	4.803	6.340	-52,75%	HAYIR
Mistral GMYO	MSGYO	4.559	5.243	-52,42%	HAYIR
Avrupakent GMYO	AVPGY	43.081	45.666	-52,35%	EVET
Reysaş GMYO	RYGYO	68.788	83.921	-48,05%	HAYIR
Batı Ege GMYO	BEGYO	4.890	6.846	-38,81%	EVET
TSKB GMYO	TSGYO	5.862	7.738	-37,67%	HAYIR
Ata GMYO	ATAGY	704	929	-30,04%	HAYIR
Sur T.E. GMYO	SURGY	9.080	11.350	-27,72%	EVET
Körfez GMYO	KRGYO	2.326	2.326	31,07%	EVET
Ahes GMYO	AHSGY	6.468	7.180	39,18%	EVET
Ziraat GMYO	ZRGYO	71.251	76.238	40,25%	HAYIR
Yeni Gimat GMYO	YGGYO	18.150	21.417	44,70%	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 geneline 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 çekinceye yer alan maile atılan talepler doğrultusunda ekleme yapılabilecektir.

2026 yılı itibariyle 5 yıllık tahmin ile tahmini iskonto oluşturulacaktır.

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 adresine mail atabilirsiniz.