

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

17-21 Temmuz haftasında

- Bültende yer alan gayrimenkul yatırım ortaklıkları şirketlerinin iskontosu 289 baz puan azalışla %25,53 seviyesine gerilemiştir.
- Tarihsel ortalamaların üzerinde iskontoya sahip şirket yalnızca VKGYO ve TRGYO olduğu gözlemlenmektedir.
- Primli şirketler bazında YGGYO, PAGYO, KRGYO, ZRGYO, BEGYO ve EGEY takip edilmektedir.

Tablo-1: GYO NAD Tablosu – 21 Temmuz 2025

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

Şirket Adı	KOD	Güncel NAD	Tahmini NAD	İskonto
Martı GMYO	MRGYO	8.658	21.003	-86,60%
Sinpaş GMYO	SNGYO	66.147	79.377	-76,72%
Emlak Konut GMYO	EKGYO	175.008	239.761	-67,73%
Torunlar GMYO	TRGYO	160.157	211.408	-66,04%
Rönesans GMY	RGYAS	97.915	129.247	-64,50%
Edip GMY	EDIP	5.307	6.103	-62,73%
Mistral GMYO	MSGYO	3.959	5.226	-60,36%
Deniz GMYO	DGZYO	4.685	6.184	-47,73%
Pasifik GMYO	PSGYO	19.904	2.627	-44,28%
Avrupakonut GMYO	AVPGY	37.296	42.238	-35,60%
Sur T.E. GMYO	SURGY	8.840	11.669	-25,93%
Batı Ege GMYO	BEGYO	5.273	5.972	76,72%

Tablo-2: GYO NAD Tablosu – 21 Temmuz 2025

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

Şirket Adı	KOD	Güncel NAD	Tahmini NAD	İskonto
Servet GMYO*	SRVGY	19.929	26.306	-58,74%
Akiş GMYO	AKSGY	34.840	39.456	-56,30%
Reysaş GMYO	RYGYO	68.338	90.206	-51,36%
Yeni Gimat GMYO	YGGYO	15.760	20.803	0,59%
Panora GMYO	PAGYO	11.341	14.970	14,48%

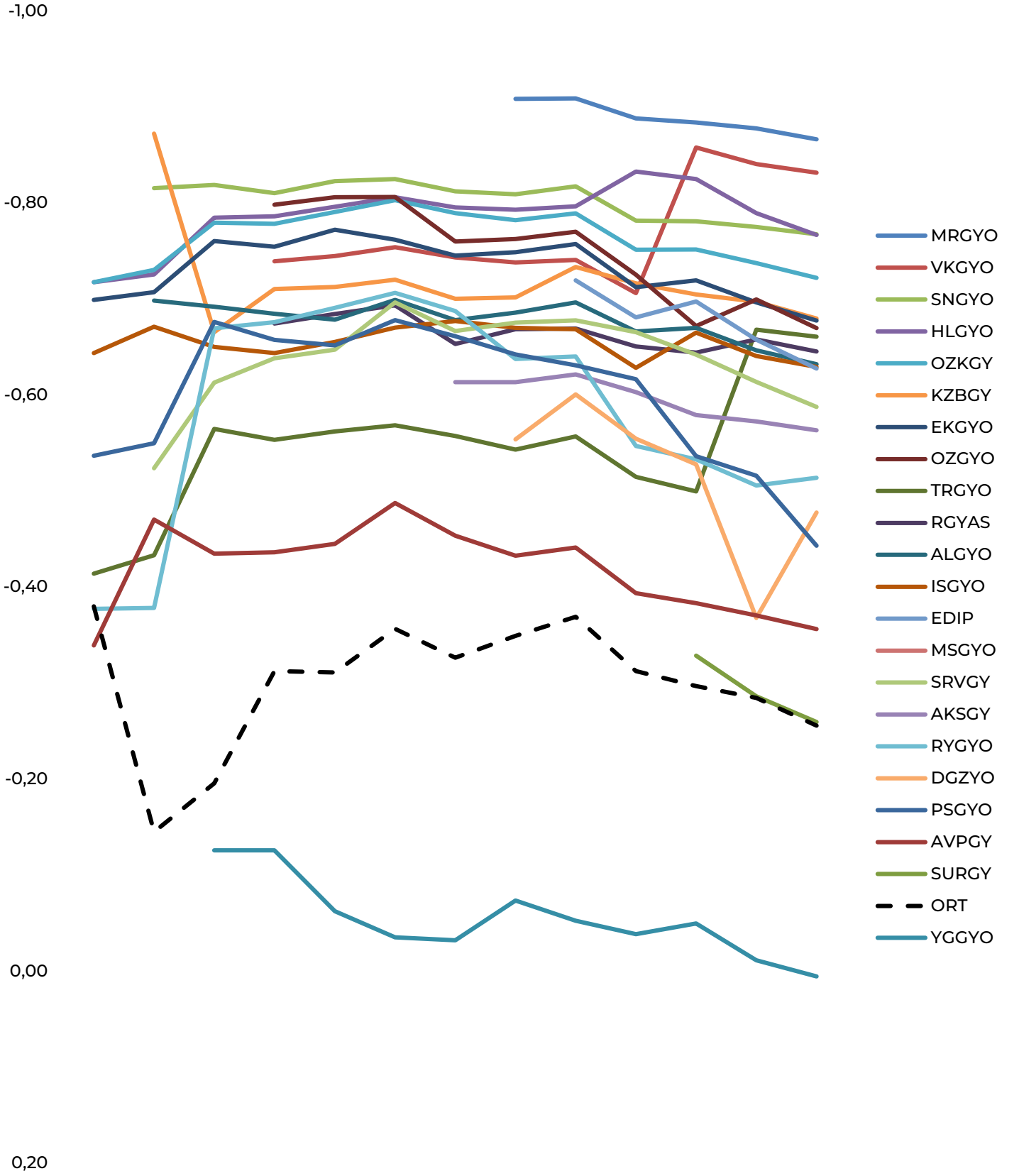
Tablo-3: GYO NAD Tablosu – 21 Temmuz 2025

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

Şirket Adı	KOD	Güncel NAD	Tahmini NAD	İskonto
Vakıf GMYO	VKGYO	50.611	57.696	-83,14%
Halk GMYO	HLGYO	68.713	69.675	-76,66%
Özak GMYO	OZKGY	54.538	71.990	-72,17%
Kızılıbük GMYO	KZBGY	27.555	47.739	-67,95%
Özderici GMYO	OZGYO	5.100	6.732	-66,95%
Alarko GMYO	ALGYO	14.873	16.844	-63,18%
İş GMYO	ISGYO	43.916	49.734	-62,89%
Körfez GMYO	KRGYO	1.323	1.746	47,82%
Ziraat GMYO	ZRGYO	60.665	68.703	64,23%
Egeyapı GMYO	EGEGY	836	947	404,38%



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



HAFTANIN ÖNE ÇIKAN BAŞLIKLARI

1- Gayrimenkul sertifikası için resmi adım atıldı

TOKİ ve EKGYO, İstanbul Başakşehir’de TOKİ mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde geliştirilecek yeni konut projesi için Gayrimenkul Sertifikasına hazırlanıyor. SPK onayının ardından süreç hızlı şekilde gerçekleştirilmesi planlanıyor.

2- İnşaat üretimi aylık %4,8 yıllık %20,3 artış kaydetti

Yıllık bazda bina inşaatı %23,3, bina dışı inşaat %10,1, özel inşaat faaliyetleri %17,4 oranında artarken aylık bazda ise %5,6, %2,7 ve %3,4 oranında artışlar sıralandı

3- TOKİ, 36 ilde 245 arsa satacak

TOKİ, muhammen bedeli 15.725.393.405 TL olan 3.699.431 m2 büyüklüğünde 36 ildeki 245 arsayı 4 Ağustos günü açık artırmayla satmaya hazırlanıyor. Peşin satışlarda %15 indirim uygulanırken %25 peşinat 48 ay vade ve %40 peşinat 36 ay vade aksiyonu alınacak. İhaleler Ankara İlbank ve TOKİ İstanbul Hizmet Binalarında yapılacak. Websitesinden de teklif verilecek.

4- SPK, GYF'lere ilişkin ilke kararı aldı

GYF mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağına ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına Kurula beyan edilmesi halinde tebliğin 18/1-b hükmü aranmadan gayrimenkulün arsa olarak gyf portföyüne dahiline onay verildi.

5- ISGYO, Parmakkapı hizmet binasını satın aldı

İş Bankası mülkiyetinde olan Parmakkapı binası 600 milyon TL+KDV bedelle satın alındı. Ekspertiz kira değeri KDV hariç 34,4 milyon TL’dir.

6- KZBGY lehine, yürütme durdurma istemi reddedildi

KZBGY özelinde ÇED olumlu iptali idari işleminin iptaline ilişkin dava reddine gidilmesi sonrası durdurulmasını gerektirecek bir husus bulunmadığından şirket lehine yürütme durdurma istemi reddine karar verildi.

7- ISGYO, Tuzla’da hasılat paylaşımı proje yapacak

%35’i ISGYO, %65’i Akgün Grubu ve Misk İnşaat ortaklığı ile Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı sözleşmesi imzalandı

Tablo-4: GMYO NAD Tablosu – 21 Temmuz 2025
(seviye, güncel, milyon TL, tahmini NAD'a göre iskontolanmış, TL)

Şirket Adı	KOD	Güncel NAD	Tahmini NAD	İskonto	KAFİF
Martı GMYO	MARGYO	8.658	21.003	-86,60%	HAYIR
Vakıf GMYO	VKGYO	50.611	57.696	-83,14%	HAYIR
Sinpaş GMYO*	SNGYO	66.147	79.377	-76,72%	EVET
Halk GMYO	HLGYO	68.713	69.675	-76,66%	HAYIR
Özak GMYO	OZKGY	54.538	71.990	-72,17%	HAYIR
Kızılbük GMYO	KZBGY	27.555	47.739	-67,95%	EVET
Emlak Konut GMYO	EKGYO	175.008	239.761	-67,73%	HAYIR
Özderici GMYO	OZGYO	5.100	6.732	-66,95%	HAYIR
Torunlar GMYO	TRGYO	160.157	211.408	-66,04%	HAYIR
Rönesans GMYO**	RGYAS	97.915	129.247	-64,50%	HAYIR
Alarko GMYO	ALGYO	14.873	16.844	-63,18%	HAYIR
İş GMYO	ISGYO	43.916	49.734	-62,89%	HAYIR
Edip GMY	EDIP	5.307	6.103	-62,73%	EVET
Mistral GMYO	MSGYO	3.959	5.226	-60,36%	HAYIR
Servet GMYO*	SRVGY	19.929	26.306	-58,74%	EVET
Akiş GMYO	AKSGY	34.840	39.456	-56,30%	HAYIR
Reysaş GMYO	RYGYO	68.338	90.206	-51,36%	HAYIR
Deniz GMYO	DGZYO	4.685	6.184	-47,73%	HAYIR
Pasifik GMYO	PSGYO	19.904	2.627	-44,28%	HAYIR
Avrupakonut GMYO	AVPGY	37.296	42.238	-35,60%	EVET
Sur T.E. GMYO	SURGY	8.840	11.669	-25,93%	HAYIR
Yeni Gimat GMYO	YGGYO	15.760	20.803	0,59%	HAYIR
Panora GMYO	PAGYO	11.341	14.970	14,48%	HAYIR
Körfez GMYO	KRGYO	1.323	1.746	47,82%	EVET
Ziraat GMYO	ZRGYO	60.665	68.703	64,23%	HAYIR
Batı Ege GMYO	BEGYO	5.273	5.972	76,72%	EVET
Egeyapı GMYO	EGEGY	836	947	404,38%	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)

*: Sinpaş GMYO ve Servet GMYO solo üzerinden iskontolanmıştır.



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.