

Zeray GMYO / ZERGY

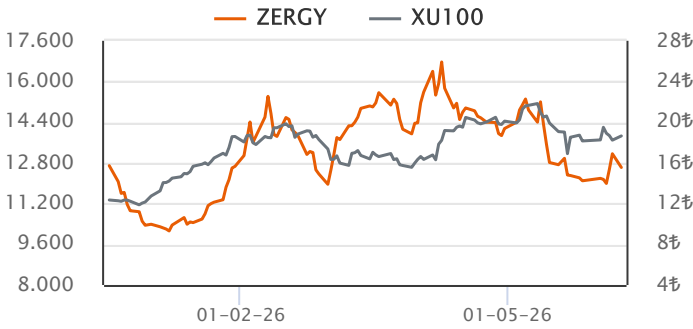
Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	2,000
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	626
BİST Pazarı	Yıldız Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	10/12/2025
Halka Açıklık Oranı	24.0%
Fiili Dolaşım Oranı	23.8%

Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
ZEKERİYA ZERAY	76.22	477.16
DİĞER	18.69	116.96
KEVOK GAYRİMENKUL İNŞAAT SANAYİ VE ...	5.09	31.88

Piyasa Değeri (PD)

	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Fiyat (TL)	15.55	15.55	0.00	19.89	15.55
Fiyat (USD)	0.34	0.34	0.00	0.45	0.34
Piyasa Değeri (Mn TL)	9,734	9,734		12,451	9,734
Piyasa Değeri (Mn USD)	212	212		281	212
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					345

Hisse Performansı


Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-7.99	7.39	-26.65	57.55	
Rölatif %	-9.09	6.18	-20.29	28.01	

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	42.97	42.97	42.97	42.97	34.11
Sektör Ort.	2.96	1.91	2.04	2.81	2.58
Firma Değeri/FAVÖK				259.01	205.57
Sektör Ort.	8.69	9.80	7.84	13.66	13.96
Fiyat/Kazanç				45.10	35.26
Sektör Ort.	1.91	4.27	7.40	14.21	14.23
PD/DD				4.38	3.43
Sektör Ort.	1.11	0.75	0.81	0.97	0.98
Hisse Başına Kar (TL)				0.44	0.44

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Dönen Varlıklar					8,677
Duran Varlıklar					1,790
Toplam Aktifler					10,467
Özkaynak (Ana Ortaklık)					2,840
Net Borç					716
Net Satış Gelirleri				34	7
Brüt Kâr				19	4
FAVÖK				4	-18
Net K/Z (Ana Ortaklık)				-33	185

Finansal Rasyolar

%	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Net Satışlar Büyüme					-78.0
Sektör Ort.	336.6	204.4	2,225.5	362.7	1,652.6
FAVÖK Değ.					
Sektör Ort.	856.0	143.2	706.9	219.9	106.3
Net Kâr/Zarar Değ.					
Sektör Ort.	544.1	1,407.5	177.8	264.2	148.1
Brüt Kar Marjı				56.0	57.1
Sektör Ort.	57.6	74.3	61.4	63.2	50.8
FAVÖK Marjı				11.5	-240.1
Sektör Ort.	-133.5	-254	-53.8	-26.6	-48.3
Net Kâr/Zarar Marjı				-98.9	2,488.4
Sektör Ort.	574.7	-4998.6	-725.5	-29.4	1332.7
Toplam Borçlar Değ.					
Sektör Ort.	157.0	336.8	181.5	1,052.6	107.0
Net Borç Değ.					
Sektör Ort.	399.5	86.8	154.7	221.3	165.4
Net Borç/FAVÖK					14.1
Sektör Ort.	5.4	3.8	0.2	11.0	-2.9
Aktif Büyümesi					
Sektör Ort.	55.5	145.0	139.2	47.9	45.9
Özkaynak Büyüme					
Sektör Ort.	68.0	216.3	256.4	38.5	44.6
Özkaynak Karlılığı					9.7
Sektör Ort.	36.3	72.5	24.4	5.9	3.6
Aktif Karlılığı					5.3
Sektör Ort.	28.9	49.7	21.0	4.5	2.5
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	3.5	3.2	2.8	3.6	3.2

Finansal Analiz

Çeyreklik net kar 184.9 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -33.5 TL net zarar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik olarak zarardan kara geçtiği dikkat çekmektedir.

Çeyreklik net satışlar 7.4 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 33.9 milyon TL)

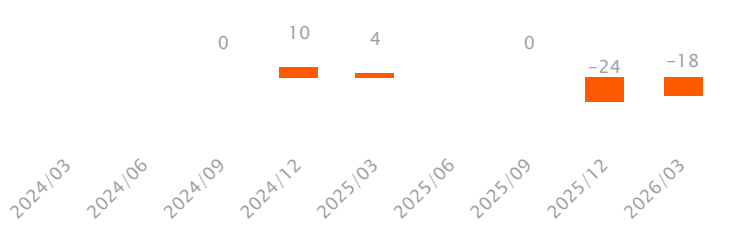
Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %90.3 düşüş kaydettiği gözlenirken, şirketin 3A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %78.0 düşüşle 7.4 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 6.54 puan yükselisi kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK -17.9 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %-240.12 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %-32, geçen yıl aynı çeyrek %11.46)

Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltmıştır. Önceki çeyrek %13 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %13 düzeyine gerilemiştir.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)

Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)


Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	5,287	8,609		8,677	a.d.	82.9
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	12		5	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	994		271	a.d.	2.6
Ticari Alacaklar	552	606		525	a.d.	5.0
Stoklar	0	0		0	a.d.	0.0
Duran Varlıklar	800	1,758		1,790	a.d.	17.1
Ticari Alacaklar	0	0		0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0		0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	0	7		7	a.d.	0.1
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	6,087	10,368		10,467	a.d.	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,916	4,355		4,304	a.d.	41.1
Kısa Vadeli Borçlanmalar	182	0		0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	134	314		346	a.d.	3.3
Ticari Borçlar	3	568		477	a.d.	4.6
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2,284	3,358		3,322	a.d.	31.7
Finansal Borçlar	65	713		645	a.d.	6.2
Ticari Borçlar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	5,200	7,712		7,627	a.d.	72.9
Özkaynaklar	887	2,656		2,840	a.d.	27.1
Ödenmiş Sermaye	510	626		626	a.d.	6.0
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0		1	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	244	-77		-13	a.d.	-0.1
Net Dönem Karı veya Zararı	-314	63		185	a.d.	1.8
Toplam Kaynaklar	6,087	10,368		10,467	a.d.	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	2,539	333	34	7	-78.0	100.0
Satışların Maliyeti	2,475	162	15	3	-78.6	42.9
Brüt Kâr (Zarar)	64	171	19	4	-77.6	57.1
Faaliyet Giderleri (-)	27	99	15	22	47.5	302.3
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	37	72	4	-18	a.d.	-245.2
FAVÖK	37	73	4	-18	a.d.	-240.1
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-1	6	4	-1	a.d.	-13.5
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	0	-121	0	180	a.d.	2,421.8
Net Finansman Gelir/Gider	-316	58	-23	15	a.d.	201.8
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	37	-43	8	161	1,875.0	2,163.2
Finansman Gelirleri	3	6	1	2	137.7	24.2
Finansman Giderleri (-)	3	4	0	2	15,334.6	26.4
Parasal Kazanç/ Kayıp	-316	56	-24	15	a.d.	199.9
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	-279	15	-15	175	a.d.	2,360.8
Dönem Net Kârı veya Zararı	-314	58	-33	185	a.d.	2,488.4
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları		-797	-699	-291	-735	152.8
Ticari Alacaklardaki Değişim		-552	1	-11	82	a.d.
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.		196	-2,289	-88	-775	784.6
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.		2	513	16	-91	a.d.
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları		2	-1,026	-2	815	a.d.
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları		0	22	3	2	-44.4
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri		0	15	0	2	a.d.
Alınan Temettümler		0	0	0	0	a.d.
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları		739	1,733	304	-86	a.d.
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler		767	2,075	689	0	a.d.
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		318	1,432	385	23	-94.1
Ödenen Temettümler		0	0	0	0	a.d.
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış		-81	7	10	-7	a.d.

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03
Likidite Oranları				
Cari Oran	1.8	2.0		2.0
Nakit Oran	0.1	23.1		6.4
Likit Oran	1.7	1.8		1.8
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	79.3	703.6		717.9
Stok Devir Hızı		3,445.5		2,476.0
Borç Devir Hızı	0.3	643.5		1,158.6
Net Nakit Döngüsü (Gün)	79.1	3,505.6		2,035.3
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	2.5	51.3	56.0	57.1
FVÖK Marjı	-11.0	4.0	-45.8	2,363.0
FAVÖK Marjı	1.5	21.8	11.5	-240.1
Vergi Öncesi Kar Marjı	-11.0	4.5	-43.6	2,360.8
Efektif Vergi Oranı	-12.3	-282.9	-126.6	-5.4
Net Kar Marjı	-12.4	17.3	-98.9	2,488.4
Özsermaye Karlılığı	-39.3	3.3		6.5
Aktif Karlılık	-5.8	0.7		5.3
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	586.0	290.4		268.6
Toplam Borç / Aktif	85.4	74.4		72.9
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	7.3	13.3		13.0
Faiz Karşılama Oranı	-86.8	3.7	-1,161.9	89.4
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)				
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	0.0	0.0	0.0	0.0
Net Borç (Mn TL)	378.3	21.2		715.7
Net Borç / FAVÖK	10.1	0.3		14.1

Sektör Analizi

Hisse Kodu	Hisse Fiyatı	PD (Mn TL)	PD (Mn USD)	Özkaynak (Mn TL)	Toplam Aktif (Mn TL)	Değerleme Oranları (%)				Karlılık Oranları (%)			
						FD / Satışlar	FD / FAVÖK	F/K	PD / DD	Net Kar / Zarar Marjı	Net Borç / FAVÖK	Aktif Büyümesi	Özkaynak Karlılığı
ZERGY	15.55	9,734	212	2,840	10,467	34.11	205.57	35.26	3.43	2,488.35	14.08		6.51
PEKGY	12.00	60,000	1,307	9,552	12,019	51.67		130.88	6.28	52,412.53		42.80	6.86
YGGYO	216.40	52,351	1,140	28,555	29,449	15.97	19.90	10.62	1.83	52.75	-2.29	39.30	1.79
EKGYO	19.43	73,834	1,608	145,246	352,669	2.00	7.79	26.67	0.51	8.43	3.82	65.46	1.31
TRGYO	98.30	98,300	2,141	145,848	187,631	6.15	8.67	12.54	0.67	59.55	-0.52	46.02	1.35
RYGYO	32.48	64,960	1,415	95,459	113,714	17.90	19.34	4.05	0.68	61.96	0.79	64.80	0.80
ZRGYO	16.78	78,759	1,716	87,540	104,101	24.15	33.86	10.15	0.90	42.13	2.65	50.79	0.47
AKSGY	9.18	22,170	483	49,232	59,453	5.11	7.02	6.99	0.45	14.68	-0.25	41.38	0.39
PSGYO	3.41	23,532	513	40,619	86,541	191.66		6.05	0.58	1,456.25		49.27	5.39
SNGYO	3.58	14,320	312	52,478	70,901	3.85	19.22	38.06	0.27	24.99	5.21	39.54	1.21
ISGYO	20.50	19,654	428	54,594	65,622	7.21	17.78		0.36	-89.12	0.73	26.51	-1.26
ALGYO	6.92	14,038	306	17,584	28,869	38.15	90.67		0.80	77.48	21.85	45.62	0.35
FZLGY	15.20	19,000	414	4,182	14,392	7.31			4.54	-1.47		44.55	-0.60
AVPGY	59.00	23,600	514	44,420	55,787	3.11	7.96	15.99	0.53	12.20	-0.58	27.41	0.40
ADGYO	53.60	29,258	637	14,007	16,623	35.26	65.45		2.09	-16.35	-1.60	156.03	-0.33
SVGYO	19.19	20,783	453	4,233	5,588	267.65	410.37	716.05	4.91	445.85	-14.39		1.32
OZKGY	14.04	20,442	445	72,727	87,684	4.11	11.50	36.10	0.28	-14.36	-4.53	43.62	-0.15
HLGYO	6.21	23,846	519	63,040	89,452	2.54	24.83	1.79	0.38	158.94	4.47	79.79	3.17
AKFGY	2.80	10,920	238	31,406	40,590	13.02	15.18	18.39	0.35	-75.84	3.21	43.07	-0.66
PAGYO	131.70	11,458	250	16,890	18,549	10.88	12.81	6.81	0.68	68.55	-0.61	40.25	1.28
Gayrimenkul Yat. Ort.						34.38	13.96	14.23	0.98	43.72		52.28	6.61

Sektör Analizi tablosunda yer alan şirketler halka açık piyasa değerlerine göre sıralanmış ve bu sıralamaya göre ilk 20 şirket gösterilmiştir.

Teknik Seviyeler	Değer (TL)	Uzaklık
Son Kapanış 15.55 TL		
1.Destek	14.96	-3.8%
2.Destek	14.37	-7.6%
PİVOT	16.00	2.9%
1.Direnç	16.59	6.7%
2.Direnç	17.63	13.4%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	784	
Son 1 Hafta	438	79.2% üstünde
Son 1 Ay	550	42.5% üstünde
Son 3 Ay	345	127.6% üstünde
Son 1 Yıl	629	24.7% üstünde

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	27.78	-44.02%
23.60%	23.42	-33.60%
38.20%	20.72	-24.95%
50.00%	18.54	-16.13%
61.80%	16.35	-4.89%
78.60%	13.25	17.36%
100.00%	9.29	67.38%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	15.24	YUKARI	SATIŞ	04.06.26	14.76	2.1%
20 Günlük Ort.	17.11	AŞAĞI	SATIŞ	08.06.26	16.63	-9.1%
50 Günlük Ort.	19.56	AŞAĞI	SATIŞ	13.05.26	20.20	-20.5%
100 Günlük Ort.	18.12	AŞAĞI	SATIŞ	14.05.26		-14.2%
200 günlük Ort.			SATIŞ	08.06.26	0.00	∞%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	42.89	AŞAĞI		
MOM	105.00	YUKARI		
MACD	-1.35	YUKARI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	13.42	AŞAĞI		
ADX	20.45	AŞAĞI		

Teknik Değerlendirme					
Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
YUKARI	+ 4 (GÜÇLÜ)	14.02		04.06.26	14.53

Bu aşamada mevcut trendin yönünü YUKARI, trendin gücünü de + 4 (GÜÇLÜ) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 14.02 trend takip seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 14.02 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 14.96 ve 14.37 seviyeleri, direnç olarak da 16.59 ve 17.63 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

ZERGY	08.06.2026 10:05 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZERGY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZERGY	05.06.2026 09:40 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Başiskele/Ovacık Bölgesinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Prensip Anlaşması Hk Haberin Devamı
ZERGY	02.06.2026 14:54 Türkiye Sigorta A.Ş.,Işıklar Enerji Ve Yapı Holding A.Ş.,Flap Kongre Toplantı Hizmetleri Otomotiv ve Turizm A.Ş.,Odine Solutions Teknoloji Ticaret Ve Sanayi A.Ş. ... Endekslerde Kullanılan Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı Değişiklikleri Haberin Devamı
ZERGY	25.05.2026 10:19 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZERGY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZERGY	22.05.2026 17:31 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Denetim Kuruluşu Seçiminin Tescili Hakkında Haberin Devamı
ZERGY	22.05.2026 17:30 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurul Toplantısı Tescil Edilmiştir Haberin Devamı
ZERGY	21.05.2026 15:39 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZERGY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZERGY	21.05.2026 11:58 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZERGY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZERGY	20.05.2026 15:24 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kocaeli İzmit Çayırköy Taşınmaz Hisse Edinimi Hk Haberin Devamı
ZERGY	20.05.2026 08:57 BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.,Mmc Sanayi Ve Ticari Yatırımlar A.Ş.,Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.,DMR Unlu Mamuller Üretim Gıda Toptan Perakende İhracat A.Ş. ... Özel Durumlar Tebliği'nin 12-(4). maddesi gereğince yapılan açıklama Haberin Devamı
ZERGY	15.05.2026 18:40 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Halka Arzdan Elde Edilen Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor Haberin Devamı
ZERGY	14.05.2026 18:12 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi Haberin Devamı

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F-2/A Blok Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Genel Müdürlük Telefon : 0 212 352 35 77

Müşteri Hizmetleri : 0 850 222 7772

www.vakifyatirim.com.tr www.vakiffx.com www.vkyanaliz.com

E-Posta : musterihizmetleri@vakifyatirim.com.tr

**Yasal Uyarı**

Burada yer alan yatırım 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 kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel olarak sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir ve hiçbir şekilde alış veya satış yapılması yönünde yönlendirme olarak değerlendirilmemelidir. Vakıf Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmemektedir. Bu nedenle, bu bültenden elde edilen bilgilere dayanılarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeniz gerekmektedir ve sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Rapor'da yer alan tüm veriler, Financial Information News Network (FINNET Elektronik Yayıncılık Data İletişim San. Tic. Ltd. Sti.) sağlayıcısından elde edilmiştir.

Bu bülten sadece genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Bültende kullanılan bilgilerden, kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kar yoksunluğundan, manevi zararlardan ve üçüncü kişilerin uğrayabileceği zararlardan dolayı Vakıf Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Buradaki içeriğin hiçbir bölümü Vakıf Yatırım'ın yazılı izni olmadan değiştirilmez, kopyalanamaz ve alıntı yapılamaz. İçerik tamamen ya da kısmen yalnızca Vakıf Yatırım tarafından ya da Vakıf Yatırım'ın yazılı izni ile kullanılabilir.