

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%

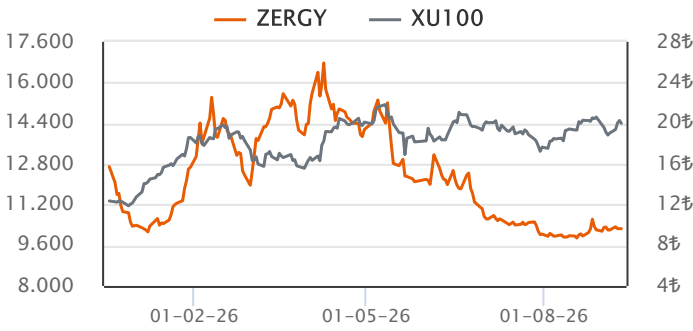
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
ZEKERİYA ZERAY	76.22	477.16
DİĞER	23.78	148.84

Piyasa Değeri (PD)

	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Fiyat (TL)	9.63	9.63	0.00	11.60	9.63
Fiyat (USD)	0.20	0.20	0.00	0.25	0.20
Piyasa Değeri (Mn TL)	6,028	6,028		7,262	6,028
Piyasa Değeri (Mn USD)	125	125		156	125
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					217

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	0.00	1.37	6.76	-2.43	
Rölatif %	0.78	-1.88	2.44	-23.66	

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	25.91	25.91	25.91	25.91	22.08
Sektör Ort.	3.11	2.06	2.02	2.98	2.71
Firma Değeri/FAVÖK				208.75	177.93
Sektör Ort.	7.75	9.09	7.68	15.74	16.43
Fiyat/Kazanç				27.49	22.82
Sektör Ort.	1.85	5.03	7.75	11.59	10.70
PD/DD				2.43	2.02
Sektör Ort.	1.31	0.65	0.84	0.94	0.92
Hisse Başına Kar (TL)				0.42	0.42

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Dönen Varlıklar					9,194
Duran Varlıklar					1,931
Toplam Aktifler					11,125
Özkaynak (Ana Ortaklık)					2,991
Net Borç					1,091
Net Satış Gelirleri				33	23
Brüt Kâr				17	5
FAVÖK				-14	-46
Net K/Z (Ana Ortaklık)				-56	150

Finansal Rasyolar

%	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Net Satışlar Büyüme					-31.2
Sektör Ort.	236.9	258.7	1,007.5	1,077.1	901.8
FAVÖK Değ.					
Sektör Ort.	475.1	336.9	57.0	180.6	113.2
Net Kâr/Zarar Değ.					
Sektör Ort.	1,458.2	524.6	-0.9	313.4	4,993.5
Brüt Kar Marjı				52.2	22.2
Sektör Ort.	-139.4	68.6	53.4	63	56.3
FAVÖK Marjı				-41.5	-202.6
Sektör Ort.	-279.5	-90.5	-24.1	-47.9	-85.3
Net Kâr/Zarar Marjı				-169.3	655.9
Sektör Ort.	520.7	-1345.9	-524.8	-17.2	1035.2
Toplam Borçlar Değ.					
Sektör Ort.	401.3	114.5	156.1	1,208.1	148.4
Net Borç Değ.					
Sektör Ort.	-1.2	229.8	109.0	82.1	120.0
Net Borç/FAVÖK					27.3
Sektör Ort.	4.8	1.4	-2.1	0.0	1.6
Aktif Büyümesi					
Sektör Ort.	72.4	143.5	136.6	43.5	47.9
Özkaynak Büyüme					
Sektör Ort.	75.2	206.5	232.1	32.4	41.0
Özkaynak Kârlılığı					8.8
Sektör Ort.	44.0	68.1	22.3	4.4	1.4
Aktif Kârlılığı					4.7
Sektör Ort.	33.4	46.9	18.3	3.2	2.0
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	3.3	2.9	2.6	3.3	3.5

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -47.8 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -17.6 TL net zarar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik olarak kardan zarara geçtiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 14.9 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 0.0 TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %107.9 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 6A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %31.2 düşüşle 22.9 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

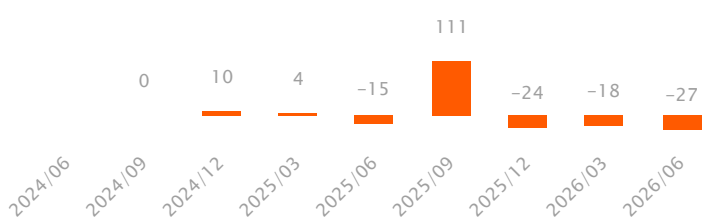
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.24 puan düşüş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK -27.3 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %-182.47 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %-240,geçen yıl aynı çeyrek hesaplanamamıştır.)

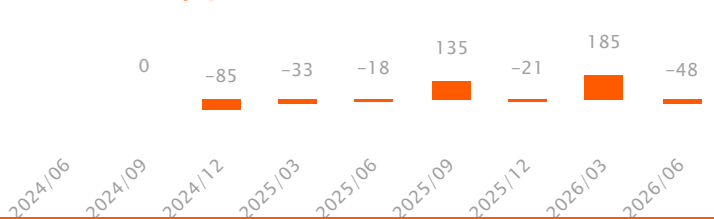
Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

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

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	5,287	9,213		9,194	a.d.	82.6
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	13		2	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	1,064		0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	552	649		306	a.d.	2.8
Stoklar	0	6,103		6,433	a.d.	57.8
Duran Varlıklar	800	1,882		1,931	a.d.	17.4
Ticari Alacaklar	0	0		0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0		0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	0	8		7	a.d.	0.1
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	6,087	11,095		11,125	a.d.	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,916	4,660		4,692	a.d.	42.2
Kısa Vadeli Borçlanmalar	182	336		480	a.d.	4.3
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	134	0		0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	3	608		468	a.d.	4.2
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2,284	3,593		3,441	a.d.	30.9
Finansal Borçlar	65	763		613	a.d.	5.5
Ticari Borçlar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	5,200	8,253		8,134	a.d.	73.1
Özkaynaklar	887	2,842		2,991	a.d.	26.9
Ödenmiş Sermaye	510	626		626	a.d.	5.6
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0		1	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	244	-82		-14	a.d.	-0.1
Net Dönem Karı veya Zararı	-314	68		150	a.d.	1.3
Toplam Kaynaklar	6,087	11,095		11,125	a.d.	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	2,539	333	33	23	-31.2	100.0
Satışların Maliyeti	2,475	162	16	18	11.8	77.8
Brüt Kâr (Zarar)	64	171	17	5	-70.7	22.2
Faaliyet Giderleri (-)	27	99	32	52	65.8	228.3
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	37	72	-14	-47	233.4	-206.1
FAVÖK	37	73	-14	-46	235.4	-202.6
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-1	6	3	138	4,500.0	603.0
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	0	-121	0	85	a.d.	371.4
Net Finansman Gelir/Gider	-316	58	-5	-93	1,760.0	-406.3
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	37	-43	-11	176	a.d.	768.1
Finansman Gelirleri	3	6	1	3	87.5	11.3
Finansman Giderleri (-)	3	4	0	3	3,624.8	13.7
Parasal Kazanç/ Kayıp	-316	56	-7	-93	1,287.1	-405.2
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	-279	15	-17	83	a.d.	360.5
Dönem Net Kârı veya Zararı	-314	58	-56	150	a.d.	655.9
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-797	-699	-509	-1,033		103.2
Ticari Alacaklardaki Değişim	-552	1	103	343		234.0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	196	-2,289	-89	-938		949.9
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	2	513	14	-140		a.d.
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	2	-1,026	-2	1,151		a.d.
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	0	22	0	0		a.d.
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	0	15	0	0		a.d.
Alınan Temettüler	0	0	0	0		a.d.
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	739	1,733	509	-127		a.d.
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	767	2,075	1,315	1		-99.9
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	318	1,432	685	47		-93.1
Ödenen Temettüler	0	0	0	0		a.d.
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-81	7	-1	-9		726.7

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06
Likidite Oranları				
Cari Oran	1.8	2.0		2.0
Nakit Oran	0.1	23.1		0.0
Likit Oran	1.7	0.5		0.4
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	79.3	726.9		610.3
Stok Devir Hızı		10,322.6		8,685.0
Borç Devir Hızı	0.3	688.4		1,042.6
Net Nakit Döngüsü (Gün)	79.1	10,361.1		8,252.7
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	2.5	51.3	52.2	22.2
FVÖK Marjı	-11.0	4.0	-53.7	362.9
FAVÖK Marjı	1.5	21.8	-41.5	-202.6
Vergi Öncesi Kar Marjı	-11.0	4.5	-49.8	360.5
Efektif Vergi Oranı	-12.3	-282.9	-239.8	-81.9
Net Kar Marjı	-12.4	17.3	-169.3	655.9
Özsermaye Karlılığı	-39.3	3.1		5.0
Aktif Karlılık	-5.8	0.7		4.7
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	586.0	290.4		271.9
Toplam Borç / Aktif	85.4	74.4		73.1
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	7.3	13.3		13.4
Faiz Karşılama Oranı	-86.8	3.7	-196.4	26.2
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	22.7		1,091.1
Net Borç / FAVÖK	10.1	0.3		27.3

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	9.63	6,028	125	2,991	11,125	22.08	177.93	22.82	2.02	655.90	27.27		5.02
YGGYO	225.00	54,432	1,125	28,215	29,741	17.21	21.54	10.26	1.93	42.72	-1.44	39.27	3.18
EKGYO	20.80	79,040	1,633	154,332	423,624	2.29	10.16		0.51	5.82	5.18	90.74	2.17
PEKGY	11.93	59,650	1,233	10,066	18,691	206.62		119.43	5.93	22,160.27		105.76	5.02
RYGYO	44.00	88,000	1,819	103,263	127,880	26.30	28.49	5.52	0.85	99.86	0.89	76.30	2.41
TRGYO	94.75	94,750	1,958	154,004	196,655	5.61	8.05	15.15	0.62	68.75	-0.25	43.70	3.58
AKSGY	9.93	23,981	496	52,493	63,083	5.67	7.87	7.32	0.46	45.88	-0.10	40.25	2.49
PSGYO	3.10	21,393	442	42,594	89,529	39.28		10.60	0.50	221.16		39.83	5.74
ISGYO	24.02	23,029	476	58,193	70,128	8.94	24.40		0.40	-52.63	0.67	32.94	-1.71
SNGYO	3.22	12,880	266	55,730	74,774	3.61	12.67		0.23	4.71	3.54	36.64	0.33
AVPGY	55.60	22,240	460	46,495	58,233	3.36	12.12	21.74	0.48	36.97	-0.29	21.47	2.73
AKFGY	2.87	11,193	231	33,577	43,382	13.94	16.83	25.12	0.33	-31.69	3.69	44.21	-0.59
SVGYO	15.71	17,014	352	4,509	5,997	244.32	458.67		3.77	139.12	-16.67		1.04
PAGYO	137.10	11,928	246	17,797	19,576	11.44	13.45	7.59	0.67	73.60	-0.32	41.29	2.87
FZLGY	9.14	11,425	236	4,242	11,816	3.13			2.69	-9.19		4.41	-6.42
ADGYO	60.00	32,751	677	14,925	17,703	44.24	80.41		2.19	-23.44	-0.97	161.70	-0.99
OZKGY	13.35	19,438	402	76,653	97,506	3.80	13.48		0.25	-78.46	-5.96	49.48	-1.46
HLGYO	4.55	17,472	361	67,076	102,669	2.88	59.89	1.55	0.26	163.31	27.77	77.79	6.36
ALGYO	3.71	7,526	156	19,071	31,368	30.43	73.06		0.39	354.24	33.82	43.31	2.27
KGYO	11.01	11,010	228	1,431	10,146	6.94			7.69	0.58		34.52	0.65
Gayrimenkul Yat. Ort.						44.67	16.43	10.70	0.92	31.01		57.74	4.38

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

Teknik Seviyeler Son Kapanış 9.63 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	9.42	-2.2%
2.Destek	9.21	-4.4%
PİVOT	9.56	-0.7%
1.Direnç	9.77	1.5%
2.Direnç	9.91	2.9%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	400	
Son 1 Hafta	155	158.4% üstünde
Son 1 Ay	143	179.4% üstünde
Son 3 Ay	217	84.5% üstünde
Son 1 Yıl	478	-16.3% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	8.44	14.10%
23.60%	12.06	-20.15%
38.20%	14.31	-32.70%
50.00%	16.12	-40.26%
61.80%	17.93	-46.29%
78.60%	20.51	-53.05%
100.00%	23.80	-59.54%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	9.64	AŞAĞI	ALIŞ	08.09.26	9.66	-0.1%
20 Günlük Ort.	9.45	YUKARI	ALIŞ	07.09.26	9.53	1.9%
50 Günlük Ort.	9.65	AŞAĞI	ALIŞ	13.05.26	20.20	-0.2%
100 Günlük Ort.	13.19	AŞAĞI	ALIŞ	14.05.26		-27.0%
200 günlük Ort.			ALIŞ	10.09.26	0.00	0%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	49.96	YATAY		
MOM	101.16	YUKARI	ALIŞ	Alış sinyali gözleniyor.
MACD	-0.02	YUKARI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-13.68	AŞAĞI		
ADX	20.25	YUKARI		

Teknik Değerlendirme	Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
	YUKARI	+ 3 (ORTA)	8.94		24.08.26	9.21

Bu aşamada mevcut trendin yönünü YUKARI, trendin gücünü de + 3 (ORTA) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 8.94 trend takip seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 8.94 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 9.42 ve 9.21 seviyeleri, direnç olarak da 9.77 ve 9.91 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

ZERGY	09.09.2026 11:42 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zeray Harmony City Projesinde Yeni Yapı Ruhsatı Alınması Hakkında Haberin Devamı
ZERGY	04.09.2026 10:30 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZERGY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZERGY	31.08.2026 18:15 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. KREDİ DERCELENDİRME BİLDİRİMİ Haberin Devamı
ZERGY	27.08.2026 12:06 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZERGY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZERGY	14.08.2026 15:27 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 6 Aylık Varsayımların Gerçekleşme Raporu Haberin Devamı
ZERGY	11.08.2026 21:56 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Katılım Finansı İlkeleri Bilgi Formu Haberin Devamı
ZERGY	10.08.2026 23:29 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 6 Aylık Portföy Sınırlamaları Haberin Devamı
ZERGY	10.08.2026 23:28 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 6 Aylık Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
ZERGY	10.08.2026 23:28 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Faaliyet Raporu 30 06 2026 Haberin Devamı
ZERGY	10.08.2026 23:27 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 6 Aylık Finansal Raporlar Haberin Devamı
ZERGY	07.08.2026 15:52 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Dora Hill Projesi Hakkında Haberin Devamı
ZERGY	06.08.2026 10:17 Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Dora Hill Projesi Hakkında 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 bültenen elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeniz gerekmektedir ve sadece burada yer alan bilgilere dayanarak 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.