

Z GMYO / ZGYO

Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	840
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	210
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	07/01/2026
Halka Açıklık Oranı	28.0%
Fiili Dolaşım Oranı	23.7%

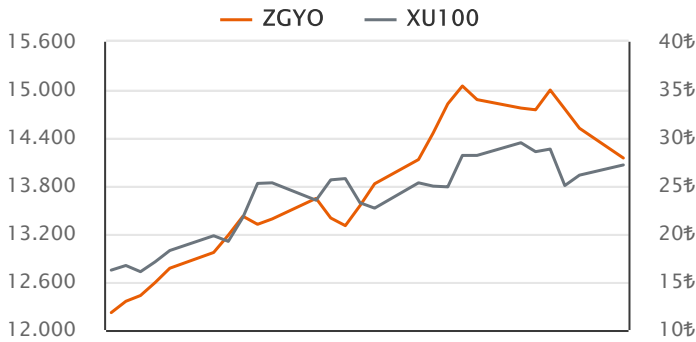
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
DİĞER	83.58	175.94
BULLS PORTFÖY BIST 50 DIŞI ŞİRKETLE...	16.42	34.55

Piyasa Değeri (PD)

	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09	Son Veri
Fiyat (TL)	27.90	27.90	0.00	0.00	27.90
Fiyat (USD)	0.64	0.64	0.00	0.00	0.64
Piyasa Değeri (Mn TL)	5,873	5,873			5,873
Piyasa Değeri (Mn USD)	134	134			134
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					509

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-10.00	-15.71	69.81		
Rölatif %	-10.82	-14.05	56.90		

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar					548.48
Sektör Ort.	2.99	2.81	2.74	2.13	2.99
Firma Değeri/FAVÖK					
Sektör Ort.	10.45	8.00	11.14	13.56	13.90
Fiyat/Kazanç					
Sektör Ort.	5.19	2.49	6.77	9.84	11.48
PD/DD					2.42
Sektör Ort.	1.26	1.50	0.67	1.56	1.02
Hisse Başına Kar (TL)					

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2021/09	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09
Dönen Varlıklar					72
Duran Varlıklar					2,831
Toplam Aktifler					2,903
Özkaynak (Ana Ortaklık)					2,430
Net Borç					176
Net Satış Gelirleri				3	8
Brüt Kâr				3	8
FAVÖK				-2	0
Net K/Z (Ana Ortaklık)				1,168	156

Finansal Rasyolar

%	2021/09	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09
Net Satışlar Büyüme					173.6
Sektör Ort.	155.3	213.5	2,770.7	380.9	139.1
FAVÖK Değ.					
Sektör Ort.	162.5	168.1	261.3	38.0	284.3
Net Kâr/Zarar Değ.					-86.7
Sektör Ort.	196.3	1,134.4	372.1	499.5	102.5
Brüt Kar Marjı				100.0	100.0
Sektör Ort.	59.6	-6.8	67.6	49	60.7
FAVÖK Marjı				-59.9	-1.1
Sektör Ort.	39.9	-156.2	14.1	2.6	-28.7
Net Kâr/Zarar Marjı				38,945.4	1,898.8
Sektör Ort.	2.9	320.4	-30	-144.2	-62
Toplam Borçlar Değ.					
Sektör Ort.	18.8	277.8	114.6	193.7	1,035.7
Net Borç Değ.					
Sektör Ort.	4.7	12.8	77.8	94.5	1,022.9
Net Borç/FAVÖK					
Sektör Ort.	27.5	3.7	0.9	-2.8	-42.1
Aktif Büyümesi					
Sektör Ort.	27.2	70.1	145.7	137.2	42.8
Özkaynak Büyüme					
Sektör Ort.	148.7	106.5	184.1	492.2	43.0
Özkaynak Kârlılığı					-3.7
Sektör Ort.	11.3	45.6	130.5	19.6	2.5
Aktif Kârlılığı					-6.3
Sektör Ort.	6.8	35.0	48.7	17.7	1.0
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	3.2	2.6	2.0	2.6	2.4

Finansal Analiz

Çeyreklik net kar cari dönemde hesaplanamamıştır. (Geçen yıl aynı dönem hesaplanamamıştır.)

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

Son çeyrek net satışlar 0.0 TL düzeyinde gerçekleşirken şirketin 9A25 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %173.6 yükselişle 8.2 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

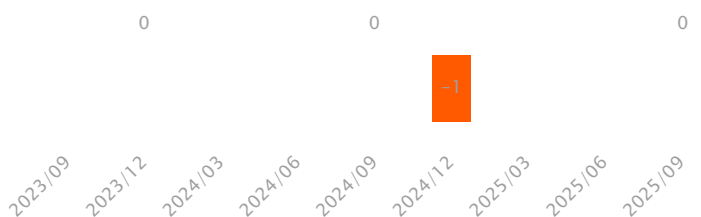
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre değişmedi.

(Önceki çeyrek hesaplanamazken geçen yıl aynı çeyrek hesaplanamamıştır.)

Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı değişmemiştir. Önceki çeyrek % düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı cari dönemde de hesaplanamamıştır.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	83	68		72	a.d.	2.5
Nakit ve Nakit Benzerleri	10	0		10	a.d.	0.3
Finansal Yatırımlar	0	22		0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	1	6		26	a.d.	0.9
Stoklar	28	21		18	a.d.	0.6
Duran Varlıklar	1,672	3,339		2,831	a.d.	97.5
Ticari Alacaklar	0	0		0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0		0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	6	5		3	a.d.	0.1
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	1,755	3,407		2,903	a.d.	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	56	155		128	a.d.	4.4
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2	0		0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	6	7		82	a.d.	2.8
Ticari Borçlar	6	0		14	a.d.	0.5
Uzun Vadeli Yükümlülükler	340	978		345	a.d.	11.9
Finansal Borçlar	40	25		103	a.d.	3.6
Ticari Borçlar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	396	1,133		474	a.d.	16.3
Özkaynaklar	1,359	2,274		2,430	a.d.	83.7
Ödenmiş Sermaye	168	168		168	a.d.	5.8
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0		0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	0	1,038		1,959	a.d.	67.5
Net Dönem Karı veya Zararı	1,038	921		156	a.d.	5.4
Toplam Kaynaklar	1,755	3,407		2,903	a.d.	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	4	6	3	8	173.6	100.0
Satışların Maliyeti	2	0	0	0	a.d.	0.0
Brüt Kâr (Zarar)	2	6	3	8	173.6	100.0
Faaliyet Giderleri (-)	6	11	8	10	22.4	117.1
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	-4	-5	-5	-1	-71.1	-17.1
FAVÖK	-1	-3	-2	0	-95.1	-1.1
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	1,329	1,556	1,844	-549	a.d.	-6,690.6
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	0	0	0	7	a.d.	85.3
Net Finansman Gelir/Gider	11	23	19	-11	a.d.	-134.1
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	1,326	1,551	1,840	-543	a.d.	-6,619.8
Finansman Gelirleri	0	7	4	10	154.9	122.1
Finansman Giderleri (-)	2	6	5	41	763.9	502.4
Parasal Kazanç/ Kayıp	13	22	20	20	3.9	246.9
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	1,337	1,575	1,858	-554	a.d.	-6,753.1
Dönem Net Kârı veya Zararı	1,038	921	1,168	156	-86.7	1,898.8
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-26	100	25	-66	a.d.	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-1	-5	1	-20	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	-18	7	-9	3	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	6	-6	-6	13	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-321	-104	1	-37	a.d.	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	0	1	1	0	-77.8	
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	0	0	2	3	44.9	
Alınan Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	357	-6	-3	113	a.d.	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	56	2	2	150	6,719.9	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	7	3	6	96.6	
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	10	-10	23	10	-57.8	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09
Likidite Oranları				
Cari Oran	1.5	0.4		0.6
Nakit Oran	18.4	14.5		7.7
Likit Oran	0.8	0.2		0.3
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	68.5	385.2		539.8
Stok Devir Hızı	5,712.8			
Borç Devir Hızı	744.9			
Net Nakit Döngüsü (Gün)	5,036.4			
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	53.1	100.0	100.0	100.0
FVÖK Marjı	35,064.8	27,034.3	61,993.9	-6,372.8
FAVÖK Marjı	-35.4	-53.3	-59.9	-1.1
Vergi Öncesi Kar Marjı	35,017.5	27,050.2	61,965.9	-6,753.1
Efektif Vergi Oranı	22.3	41.5	37.2	128.1
Net Kar Marjı	27,194.1	15,827.3	38,945.4	1,898.8
Özsermaye Karlılığı	152.1	50.7		6.4
Aktif Karlılık	116.4	35.7		-6.3
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	29.2	49.8		19.5
Toplam Borç / Aktif	22.6	33.2		16.3
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	12.0	2.8		39.1
Faiz Karşılama Oranı	696.6	272.7	389.5	-13.4
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	0.0	0.0		0.0
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	0.0	0.0	0.0	0.0
Net Borç (Mn TL)	37.4	9.3		175.7
Net Borç / FAVÖK				

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
ZGYO	27.90	5,873	134	2,430	2,903	548.48			2.42	1,898.85			6.41
PEKGY	12.94	64,700	1,481	8,755	9,982	81.29			7.39	-10.27		42.14	-1.18
EKGYO	24.92	94,696	2,168	129,488	276,004	2.04	10.03	5.32	0.73	15.10	3.38	57.36	8.56
YGGYO	152.50	36,893	844	18,492	23,679	18.01	27.75		2.00	66.56	-3.15	29.68	7.41
ZRGYO	22.96	107,766	2,467	71,446	81,035	33.36	46.61	14.20	1.36	222.92	2.38	14.02	4.66
RYGYO	30.76	61,520	1,408	67,226	79,164	26.10	30.66	3.58	0.92	408.46	1.03	69.16	18.99
TRGYO	84.00	84,000	1,923	125,411	149,167	5.23	9.04	4.89	0.67	100.65	-2.37	42.80	6.15
AKSGY	8.54	20,624	472	40,927	48,718	6.85	9.52	6.81	0.50	45.19	0.36	53.93	3.71
SNGYO	4.84	19,360	443	45,900	58,816	11.17	238.29	23.49	0.42	36.07	50.03	35.45	1.96
ISGYO	22.02	21,112	483	48,810	55,920	7.00	17.86		0.42	-30.65	0.63	-6.71	-0.57
PSGYO	2.44	16,838	385	29,336	66,344	102.69		14.14	0.57	1,056.00		41.15	10.82
OZKGY	15.07	21,942	502	63,972	72,970	4.83	16.50	26.73	0.34	60.76	-4.05	43.00	2.44
AKFGY	3.12	12,168	279	27,032	32,393	14.38	16.61	11.87	0.42	101.42	2.70	22.42	2.02
KZBGY	3.89	15,560	356	21,012	31,469	2.30	4.50	41.81	0.74	8.30	0.71	34.15	0.52
AVPGY	53.85	21,540	493	39,452	49,706	4.13	10.70		0.55	33.32	-0.28	36.97	4.50
ALGYO	5.26	10,670	244	17,257	24,341	37.01	61.64	22.98	0.62	79.02	12.29	46.06	2.21
ADGYO	55.80	30,459	697	6,844	7,333	38.49	75.58		2.39	-55.27	-1.14	94.54	-0.96
KLGYO	6.63	9,249	212	22,576	31,779	1.71	2.73		0.41	-287.39	-0.04	19.79	-3.72
HLGYO	5.01	19,238	440	45,106	64,125	3.38	15.73	4.13	0.43	68.94	4.53	63.04	12.70
AHSGY	19.66	14,185	325	6,948	8,451	27.31	36.15	17.84	2.04	268.85	-3.10	55.52	18.53
Gayrimenkul Yat. Ort.						39.32	13.90	11.48	1.02	40.87		45.98	6.59

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

Teknik Seviyeler Son Kapanış 27.90 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	26.70	-4.3%
2.Destek	25.50	-8.6%
PİVOT	29.10	4.3%
1.Direnç	30.30	8.6%
2.Direnç	32.70	17.2%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	148	
Son 1 Hafta	208	-28.8% altında
Son 1 Ay	494	-70.0% altında
Son 3 Ay	509	-70.9% altında
Son 1 Yıl	509	-70.9% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	37.76	-26.11%
23.60%	31.26	-10.75%
38.20%	27.24	2.42%
50.00%	23.99	16.30%
61.80%	20.73	34.59%
78.60%	16.11	73.18%
100.00%	10.21	173.26%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	31.96	AŞAĞI	ALIŞ	19.02.26	21.81	-12.7%
20 Günlük Ort.	27.64	YUKARI	ALIŞ	23.02.26		1.0%
50 Günlük Ort.			ALIŞ	23.02.26	0.00	∞%
100 Günlük Ort.			ALIŞ	23.02.26	0.00	∞%
200 günlük Ort.			ALIŞ	23.02.26	0.00	∞%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	59.75	AŞAĞI		
MOM	91.48	AŞAĞI	SATIŞ	Satış sinyali gözleniyor.
MACD	4.35	AŞAĞI		0 Referans çizgisi üzerinde.
CCI	-40.95	AŞAĞI		
ADX				

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
YUKARI	- 5 (ÇOK GÜÇLÜ)	27.17		23.02.26	34.98

Bu aşamada mevcut trendin yönünü YUKARI, trendin gücünü de - 5 (ÇOK GÜÇLÜ) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 27.17 trend takip seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 27.17 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 26.70 ve 25.50 seviyeleri, direnç olarak da 30.30 ve 32.70 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

ZGYO	23.02.2026 17:58 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	23.02.2026 17:58 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ankara İli Çankaya İlçesi 27506 Ada 1 Parsel'e İlişkin Kira Tespit Davası Hakkında Haberin Devamı
ZGYO	23.02.2026 11:50 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	23.02.2026 11:32 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Genel Bilgi Formu Haberin Devamı
ZGYO	20.02.2026 23:02 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Hakkında Haberin Devamı
ZGYO	20.02.2026 17:54 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	20.02.2026 16:11 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Genel Bilgi Formu Haberin Devamı
ZGYO	17.02.2026 20:00 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 Yılı 4. Geçici Vergi Beyannamesi Ekinde Sunulan Gelir Tablosu Haberin Devamı
ZGYO	17.02.2026 10:39 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	13.02.2026 16:38 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. JAVDES A.Ş. ile Genel İşbirliği Protokolü İmzalanması ve ilk JAVKENT Ön Talebi Haberin Devamı
ZGYO	12.02.2026 11:22 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	12.02.2026 10:18 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir 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.