

Z GMYO / ZGYO

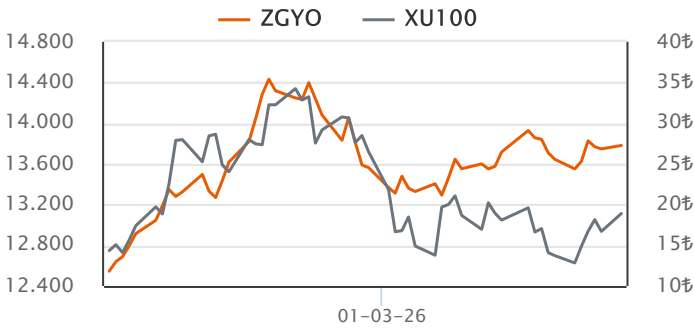
Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	840
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	210
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	07/01/2026
Halka Açıklık Oranı	28.0%
Fiili Dolaşım Oranı	23.5%

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)

	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12	Son Veri
Fiyat (TL)	0.00	0.00	0.00	0.00	27.26
Fiyat (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.61
Piyasa Değeri (Mn TL)					5,738
Piyasa Değeri (Mn USD)					129
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					466

Hisse Performansı


Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	1.56	11.81	26.20		
Rölatif %	0.20	7.67	23.13		

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar					508.52
Sektör Ort.	2.87	2.51	2.67	2.67	2.75
Firma Değeri/FAVÖK					
Sektör Ort.	10.27	9.56	11.09	9.70	13.99
Fiyat/Kazanç					40.83
Sektör Ort.	2.84	7.73	7.49	10.84	11.05
PD/DD					2.28
Sektör Ort.	0.66	0.88	0.56	0.80	0.97
Hisse Başına Kar (TL)		4.93	4.57	0.67	0.67

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12
Dönen Varlıklar		20	83	71	53
Duran Varlıklar		9	1,672	3,485	2,948
Toplam Aktifler		29	1,755	3,555	3,000
Özkaynak (Ana Ortaklık)		6	1,359	2,373	2,514
Net Borç		2	37	10	186
Net Satış Gelirleri		1	4	6	12
Brüt Kâr		0	2	6	12
FAVÖK		-3	-1	-3	-4
Net K/Z (Ana Ortaklık)		0	1,038	961	141

Finansal Rasyolar

%	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12
Net Satışlar Büyüme			215.2	59.1	91.8
Sektör Ort.	149.6	440.4	148.1	180.2	176.6
FAVÖK Değ.					
Sektör Ort.	386.3	428.9	106.0	172.9	48.0
Net Kâr/Zarar Değ.				-7.4	-85.4
Sektör Ort.	1,137.9	1,544.8	24.1	31.8	17.7
Brüt Kar Marjı		18.6	53.1	100.0	100.0
Sektör Ort.	57.8	58.8	59.8	51.7	49.3
FAVÖK Marjı		-228.8	-35.4	-53.3	-34.5
Sektör Ort.	39.2	25.6	29.3	2	-29.6
Net Kâr/Zarar Marjı		-13.4	27,194.1	15,827.3	1,206.4
Sektör Ort.	357.1	520.4	802.6	-86	-161.5
Toplam Borçlar Değ.			1,674.9	198.2	-58.8
Sektör Ort.	94.0	567.5	151.2	744.4	57.8
Net Borç Değ.			1,430.4	-74.1	1,822.4
Sektör Ort.	4.4	74.7	437.4	65.7	91.2
Net Borç/FAVÖK					
Sektör Ort.	-0.3	3.1	-0.1	3.0	-2.8
Aktif Büyümesi			6,033.1	102.5	-15.6
Sektör Ort.	63.3	282.9	81.8	36.5	12.6
Özkaynak Büyüme			21,516.1	74.6	5.9
Sektör Ort.	111.0	386.6	97.1	29.4	30.6
Özkaynak Karlılığı		-2.6	152.1	51.5	5.8
Sektör Ort.	29.9	46.4	19.6	4.8	4.3
Aktif Karlılığı		-1.1	116.4	36.2	4.3
Sektör Ort.	22.3	34.8	15.0	3.9	2.9
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	2.4	1.6	2.1	2.3	2.2

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -15.3 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -206.5 TL net zarar.)

Çeyreklik net satışlar 3.4 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 3.1 milyon TL)

Son çeyrek net satışlar 3.1 milyon TL düzeyinde gerçekleşirken şirketin 12A25 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %91.8 yükselişle 11.7 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre değişmedi.

Çeyreklik FAVÖK -3.9 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %114.18 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek hesaplanamazken geçen yıl aynı çeyrek %47.00)

Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltmıştır. Önceki çeyrek %39 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %39 düzeyine gerilemiştir.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)

Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)


Özet Bilanço (Mn TL)	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	20	83	71	53	-25.5	1.8
Nakit ve Nakit Benzerleri	0	10	0	4	8,203.3	0.1
Finansal Yatırımlar	0	0	23	0	-99.8	0.0
Ticari Alacaklar	0	1	6	7	6.7	0.2
Stoklar	10	28	22	19	-11.4	0.6
Duran Varlıklar	9	1,672	3,485	2,948	-15.4	98.2
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	0.0	0.0
Maddi Duran Varlıklar	8	6	5	3	-44.5	0.1
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	-57.0	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	29	1,755	3,555	3,000	-15.6	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	21	56	161	139	-13.6	4.6
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	2	0	10	a.d.	0.3
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	0	6	7	82	1,013.7	2.7
Ticari Borçlar	1	6	0	17	9,285.0	0.6
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2	340	1,021	347	-66.0	11.6
Finansal Borçlar	0	40	26	98	281.8	3.3
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	22	396	1,182	487	-58.8	16.2
Özkaynaklar	6	1,359	2,373	2,514	5.9	83.8
Ödenmiş Sermaye	0	168	168	168	0.0	5.6
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	0	0	1,083	2,045	88.8	68.2
Net Dönem Karı veya Zararı	0	1,038	961	141	-85.4	4.7
Toplam Kaynaklar	29	1,755	3,555	3,000	-15.6	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	1	4	6	12	91.8	100.0
Satışların Maliyeti	1	2	0	0	a.d.	0.0
Brüt Kâr (Zarar)	0	2	6	12	91.8	100.0
Faaliyet Giderleri (-)	5	6	12	18	52.2	150.3
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	-5	-4	-5	-6	7.9	-50.3
FAVÖK	-3	-1	-3	-4	24.1	-34.5
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-1	1,329	1,624	-594	a.d.	-5,098.7
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	0	0	0	4	a.d.	34.3
Net Finansman Gelir/Gider	7	11	24	-8	a.d.	-68.7
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	-6	1,326	1,619	-596	a.d.	-5,112.3
Finansman Gelirleri	0	0	7	10	38.6	83.2
Finansman Giderleri (-)	0	2	6	63	946.7	541.3
Parasal Kazanç/ Kayıp	7	13	23	45	95.1	388.7
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	1	1,337	1,643	-604	a.d.	-5,181.7
Dönem Net Kârı veya Zararı	0	1,038	961	141	-85.4	1,206.4
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-7	-26	104	114	9.3	
Ticari Alacaklardaki Değişim	0	-1	-6	0	-92.4	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	0	-18	7	-54	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	-7	6	-7	17	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-3	-321	-108	-56	-48.4	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	2	0	1	0	-82.2	
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	0	0	0	2	403.1	
Alınan Temettüleri	0	0	0	0	a.d.	
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	8	357	-7	-54	709.6	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	6	56	2	13	415.9	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	3	11	7	14	82.7	
Ödenen Temettüleri	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-1	10	-11	4	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12
Likidite Oranları				
Cari Oran	0.9	1.5	0.4	0.4
Nakit Oran	1.1	18.4	14.5	2.7
Likit Oran	0.5	0.8	0.2	0.1
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	54.9	68.5	385.2	521.9
Stok Devir Hızı	3,547.7	5,712.8		
Borç Devir Hızı	310.7	744.9		
Net Nakit Döngüsü (Gün)	3,291.9	5,036.4		
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	18.6	53.1	100.0	100.0
FVÖK Marjı	87.7	35,064.8	27,034.3	-4,723.6
FAVÖK Marjı	-228.8	-35.4	-53.3	-34.5
Vergi Öncesi Kar Marjı	75.3	35,017.5	27,050.2	-5,181.7
Efektif Vergi Oranı	117.8	22.3	41.5	123.3
Net Kar Marjı	-13.4	27,194.1	15,827.3	1,206.4
Özsermaye Karlılığı	-2.6	152.1	51.5	5.8
Aktif Karlılık	-1.1	116.4	36.2	4.3
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	355.3	29.2	49.8	19.4
Toplam Borç / Aktif	78.0	22.6	33.2	16.2
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	12.0	12.0	2.8	39.0
Faiz Karşılama Oranı	4.4	696.6	272.7	-9.6
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	0.0	0.0	0.0	0.0
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	0.0	0.0	0.0	0.0
Net Borç (Mn TL)	2.4	37.4	9.7	186.2
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	27.26	5,738	129	2,514	3,000	508.52		40.83	2.28	1,206.42		-15.60	5.75
PEKGY	14.15	70,750	1,592	8,212	10,128	56.14	11,294.52		8.62	-7.54	-1.33	10.79	-1.37
YGGYO	219.10	53,005	1,193	25,578	26,413	16.71	20.82	10.03	2.07	182.10	-1.95	7.69	22.72
EKGYO	19.87	75,506	1,699	130,468	322,521	1.66	6.93	15.78	0.58	5.84	3.09	22.22	3.71
ZRGYO	21.50	100,913	2,271	79,244	93,970	31.35	43.80	13.30	1.27	222.92	2.38	14.02	10.03
TRGYO	90.50	90,500	2,037	130,984	156,929	4.94	7.10	12.66	0.69	49.21	-1.86	3.88	5.52
RYGYO	31.18	62,360	1,404	86,185	102,202	18.27	20.02	2.37	0.72	746.13	0.66	24.88	36.04
AKSGY	9.11	22,001	495	44,595	54,015	5.37	7.41	6.81	0.49	78.62	0.01	10.91	7.48
SNGYO	3.59	14,360	323	47,182	63,943	5.73	61.02	123.39	0.30	3.34	17.13	6.24	0.25
PSGYO	2.51	17,321	390	35,423	75,548	96.09		5.98	0.49	990.13		13.60	9.89
ISGYO	19.90	19,079	429	50,250	58,193	6.35	16.20		0.38	-30.65	0.63	-6.71	-1.89
ADGYO	58.35	31,851	717	12,759	15,139	40.28	79.08		2.50	-55.27	-1.14	94.54	-4.27
ALGYO	5.69	11,543	260	15,552	23,940	33.40	68.73		0.74	-433.85	18.03	2.37	-12.32
AVPGY	50.60	20,240	456	40,224	50,984	2.85	7.35	12.58	0.50	23.53	-0.29	-1.20	3.97
AKFGY	2.80	10,920	246	28,711	36,533	13.15	15.18	10.66	0.38	101.42	2.70	22.42	3.81
KZBGY	3.49	13,960	314	22,762	35,477	9.73	14.92	14.91	0.61	51.52	3.14	16.19	4.20
OZKGY	12.34	17,967	404	66,176	77,860	3.06	11.75	20.86	0.27	21.30	-5.30	8.80	1.31
PAGYO	129.90	11,301	254	15,181	16,678	11.22	13.24	7.21	0.74	159.11	-0.29	7.10	10.70
SVGYO	14.53	15,736	354	3,142	4,379	195.31	292.86		5.01	-160.87	-0.78	4.72	-4.03
FZLGY	15.65	19,563	440	3,816	14,431	16.16			5.13	-21.42		25.20	-6.93
Gayrimenkul Yat. Ort.						39.51	13.99	11.05	0.97	46.71		12.85	7.39

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 27.26 TL		
1.Destek	26.73	-2.0%
2.Destek	26.19	-3.9%
PİVOT	27.35	0.3%
1.Direnç	27.89	2.3%
2.Direnç	28.51	4.6%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	428	
Son 1 Hafta	576	-25.7% altında
Son 1 Ay	549	-22.1% altında
Son 3 Ay	466	-8.2% altında
Son 1 Yıl	466	-8.2% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	37.76	-27.81%
23.60%	31.26	-12.80%
38.20%	27.24	0.07%
50.00%	23.99	13.63%
61.80%	20.73	31.50%
78.60%	16.11	69.21%
100.00%	10.21	166.99%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	26.87	YUKARI	ALİŞ	01.04.26	26.38	1.4%
20 Günlük Ort.	25.67	YUKARI	ALİŞ	01.04.26	25.81	6.2%
50 Günlük Ort.	26.05	YUKARI	ALİŞ	06.04.26		4.6%
100 Günlük Ort.			ALİŞ	06.04.26	0.00	∞%
200 günlük Ort.			ALİŞ	06.04.26	0.00	∞%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	55.26	YUKARI		
MOM	96.67	YUKARI		
MACD	0.60	YUKARI		0 Referans çizgisi üzerinde.
CCI	39.22	YUKARI		
ADX	23.87	AŞAĞI		

Teknik Değerlendirme

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
YUKARI	-3 (ORTA)	23.34		30.03.26	28.62

Bu aşamada mevcut trendin yönünü YUKARI, trendin gücünü de -3 (ORTA) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 23.34 trend takip seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 23.34 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 26.73 ve 26.19 seviyeleri, direnç olarak da 27.89 ve 28.51 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

ZGYO	24.03.2026 13:41 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	24.03.2026 10:08 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	19.03.2026 16:59 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Katılım Finansı İlkeleri Bilgi Formu Haberin Devamı
	19.03.2026 14:40 Ülker Bisküvi Sanayi A.Ş., Aksu Enerji Ve Ticaret A.Ş., Alarko Holding A.Ş., Batıçim Batı Anadolu Çimento Sanayii A.Ş. ... BIST 30, BIST 50, BIST 100, BIST 500, BIST Likit Banka, BIST Banka Dışı Likit 10, BIST Sürdürülebilirlik, BIST Sürdürülebilirlik 25 Dönemsel Endeks Değişiklikleri Haberin Devamı
ZGYO	16.03.2026 21:14 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Değerlendirme Raporu Haberin Devamı
ZGYO	13.03.2026 10:46 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	13.03.2026 10:33 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	10.03.2026 11:05 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	06.03.2026 14:03 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	06.03.2026 12:12 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	05.03.2026 16:57 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	03.03.2026 14:15 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Genel Bilgi Formu 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 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.