

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	23.8%

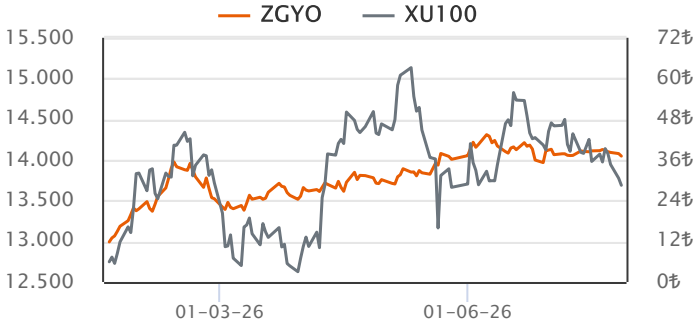
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
AHMET KEREM EREN	54.70	115.15
DİĞER	23.76	50.01
CAPITAL UNION BANK LTD.	16.39	34.49

Piyasa Değeri (PD)

	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Fiyat (TL)	37.12	37.12	0.00	25.32	37.12
Fiyat (USD)	0.79	0.79	0.00	0.57	0.79
Piyasa Değeri (Mn TL)	7,813	7,813		5,330	7,813
Piyasa Değeri (Mn USD)	165	165		120	165
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					309

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-1.95	-4.97	3.23		
Rölatif %	-1.33	-2.98	7.65		

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	442.61	442.61	442.61	442.61	653.73
Sektör Ort.	2.96	1.91	2.04	2.81	2.87
Firma Değeri/FAVÖK					
Sektör Ort.	8.69	9.80	7.84	13.66	14.98
Fiyat/Kazanç					
Sektör Ort.	1.91	4.27	7.40	14.22	13.65
PD/DD					
Sektör Ort.	1.11	0.75	0.81	0.97	0.93
Hisse Başına Kar (TL)					

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Dönen Varlıklar					366
Duran Varlıklar					3,297
Toplam Aktifler					3,663
Özkaynak (Ana Ortaklık)					3,157
Net Borç					-122
Net Satış Gelirleri				3	3
Brüt Kâr				3	3
FAVÖK				1	-2
Net K/Z (Ana Ortaklık)				703	-29

Finansal Rasyolar

%	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Net Satışlar Büyüme					3.8
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				100.0	100.0
Sektör Ort.	57.6	74.3	61.4	63.2	50.8
FAVÖK Marjı				24.2	-60.9
Sektör Ort.	-133.5	-254	-53.8	-26.6	-48.3
Net Kâr/Zarar Marjı				23,322.7	-923.8
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					
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 Kârlılığı					-18.7
Sektör Ort.	36.3	72.5	24.4	5.6	2.7
Aktif Kârlılığı					-32.3
Sektör Ort.	28.9	49.7	21.0	4.3	2.0
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	3.5	3.2	2.8	3.6	3.5

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -28.9 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 703.3 TL net kar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik zararını arttırdığı dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 3.1 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 3.0 milyon TL)

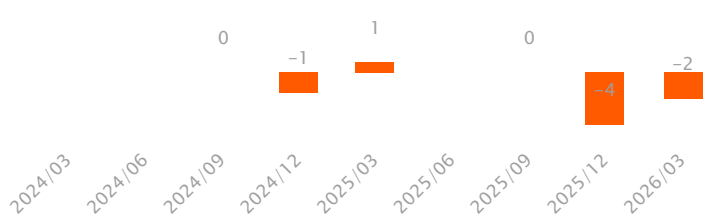
Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %9.1 düşüş kaydettiği gözlenirken, şirketin 3A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %3.8 yükselişle 3.1 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.47 puan düşüş kaydetti. Çeyreklik FAVÖK -1.9 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %-60.92 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %-114, geçen yıl aynı çeyrek %24.20)

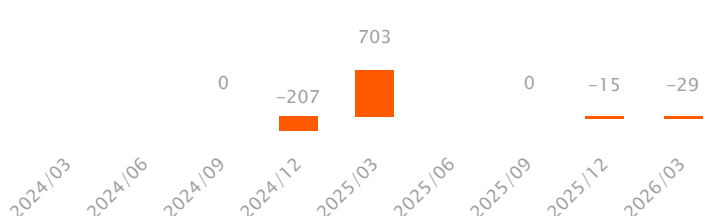
Şirketin net nakit pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltmıştır. Önceki çeyrek %39 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %34 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	71	58		366	a.d.	10.0
Nakit ve Nakit Benzerleri	0	4		81	a.d.	2.2
Finansal Yatırımlar	23	0		215	a.d.	5.9
Ticari Alacaklar	6	8		4	a.d.	0.1
Stoklar	22	21		21	a.d.	0.6
Duran Varlıklar	3,485	3,244		3,297	a.d.	90.0
Ticari Alacaklar	0	0		0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0		0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	5	3		1	a.d.	0.0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	3,555	3,302		3,663	a.d.	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	161	153		112	a.d.	3.1
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	11		0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	7	90		82	a.d.	2.2
Ticari Borçlar	0	18		0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1,021	382		394	a.d.	10.8
Finansal Borçlar	26	108		92	a.d.	2.5
Ticari Borçlar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	1,182	536		506	a.d.	13.8
Özkaynaklar	2,373	2,766		3,157	a.d.	86.2
Ödenmiş Sermaye	168	168		210	a.d.	5.7
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0		0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	1,083	2,250		2,405	a.d.	65.6
Net Dönem Karı veya Zararı	961	155		-29	a.d.	-0.8
Toplam Kaynaklar	3,555	3,302		3,663	a.d.	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	6	12	3	3	3.8	100.0
Satışların Maliyeti	0	0	0	0	a.d.	0.0
Brüt Kâr (Zarar)	6	12	3	3	3.8	100.0
Faaliyet Giderleri (-)	12	18	3	5	96.6	174.3
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	-5	-6	0	-2	a.d.	-74.3
FAVÖK	-3	-4	1	-2	a.d.	-60.9
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	1,624	-594	1	0	a.d.	0.0
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	0	4	1	11	1,000.0	351.4
Net Finansman Gelir/Gider	24	-8	6	-8	a.d.	-255.6
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	1,619	-596	2	9	273.9	275.6
Finansman Gelirleri	7	10	0	12	a.d.	378.2
Finansman Giderleri (-)	6	63	2	20	833.3	650.7
Parasal Kazanç/ Kayıp	23	45	8	1	-89.5	27.0
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	1,643	-604	8	1	-88.5	30.1
Dönem Net Kârı veya Zararı	961	141	703	-29	a.d.	-923.8
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	104	114	4	-263	a.d.	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-6	0	4	4	9.1	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	7	-54	1	0	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	-7	17	2	-18	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-108	-56	-1	-53	10,556.1	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	1	0	0	0	a.d.	
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	0	2	0	1	a.d.	
Alınan Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	-7	-54	-3	394	a.d.	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	2	13	0	0	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	14	1	16	1,623.9	
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-11	4	0	77	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03
Likidite Oranları				
Cari Oran	0.4	0.4		3.3
Nakit Oran	14.5	2.7		264.1
Likit Oran	0.2	0.1		2.9
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	385.2	532.7		388.4
Stok Devir Hızı				
Borç Devir Hızı				
Net Nakit Döngüsü (Gün)				
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	100.0	100.0	100.0	100.0
FVÖK Marjı	27,034.3	-4,723.6	344.5	302.6
FAVÖK Marjı	-53.3	-34.5	24.2	-60.9
Vergi Öncesi Kar Marjı	27,050.2	-5,181.7	272.1	30.1
Efektif Vergi Oranı	41.5	123.3	-8,469.9	3,168.3
Net Kar Marjı	15,827.3	1,206.4	23,322.7	-923.8
Özsermaye Karlılığı	51.5	5.5		-0.9
Aktif Karlılık	36.2	4.1		-32.3
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	49.8	19.4		16.0
Toplam Borç / Aktif	33.2	16.2		13.8
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	2.8	39.0		34.3
Faiz Karşılama Oranı	272.7	-9.6	3.8	0.0
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	0.0	0.0		
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	0.0	0.0	0.0	0.0
Net Borç (Mn TL)	9.7	204.9		-122.5
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	37.12	7,813	165	3,157	3,663	653.73			2.47	-923.79			-0.92
PEKGY	14.80	74,000	1,566	9,552	12,019	63.73		161.42	7.75	52,412.53		42.80	6.86
YGGYO	216.50	52,376	1,108	28,555	29,449	15.97	19.92	10.62	1.83	52.75	-2.29	39.30	1.79
EKGYO	18.20	69,160	1,463	145,246	352,669	1.94	7.54	24.98	0.48	8.43	3.82	65.46	1.31
RYGYO	37.20	74,400	1,574	95,459	113,714	20.40	22.03	4.64	0.78	61.96	0.79	64.80	0.80
TRGYO	95.30	95,300	2,016	145,848	187,631	5.95	8.39	12.16	0.65	59.55	-0.52	46.02	1.35
AKSGY	9.32	22,508	476	49,232	59,453	5.19	7.13	7.10	0.46	14.68	-0.25	41.38	0.39
PSGYO	3.74	25,809	546	40,619	86,541	43.83		12.79	0.61	221.16		39.83	5.39
ISGYO	25.10	24,065	509	54,594	65,622	8.76	21.61		0.44	-89.12	0.73	26.51	-1.26
SNGYO	3.19	12,760	270	52,478	70,901	3.54	17.70	33.91	0.24	24.99	5.21	39.54	1.21
PAGYO	172.00	14,964	317	16,890	18,549	14.36	16.92	8.90	0.89	68.55	-0.61	40.25	1.28
AVPGY	51.55	20,620	436	44,420	55,787	2.69	6.88	13.97	0.46	12.20	-0.58	27.41	0.40
AKFGY	2.79	10,881	230	31,406	40,590	12.99	15.14	18.32	0.35	-75.84	3.21	43.07	-0.66
HLGYO	4.73	18,163	384	63,040	89,452	2.05	19.98	1.36	0.29	158.94	4.47	79.79	3.17
SVGYO	12.64	13,689	290	4,233	5,588	173.09	265.39	471.65	3.23	445.85	-14.39		1.32
OZKGY	12.79	18,622	394	72,727	87,684	3.60	10.08	32.88	0.26	-14.36	-4.53	43.62	-0.15
FZLGY	11.73	14,663	310	4,182	14,392	5.76			3.51	-1.47		44.55	-0.60
ALGYO	3.48	7,060	149	17,584	28,869	23.75	56.46		0.40	77.48	21.85	45.62	0.35
ADGYO	50.00	27,293	577	14,007	16,623	32.84	60.94		1.95	-16.35	-1.60	156.03	-0.33
SURGY	67.20	11,256	238	9,976	14,263				1.13			31.23	0.06
Gayrimenkul Yat. Ort.						28.11	14.98	13.65	0.93	43.61		52.28	6.59

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 37.12 TL		
1.Destek	36.09	-2.8%
2.Destek	35.05	-5.6%
PİVOT	37.25	0.4%
1.Direnç	38.29	3.1%
2.Direnç	39.45	6.3%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	143	
Son 1 Hafta	152	-5.9% altında
Son 1 Ay	190	-24.5% altında
Son 3 Ay	309	-53.6% altında
Son 1 Yıl	416	-65.6% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	45.44	-18.31%
23.60%	39.39	-5.76%
38.20%	35.65	4.12%
50.00%	32.63	13.76%
61.80%	29.61	25.36%
78.60%	25.30	46.72%
100.00%	19.82	87.29%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	38.08	AŞAĞI	ALİŞ	23.07.26	37.89	-2.5%
20 Günlük Ort.	38.21	AŞAĞI	ALİŞ	24.07.26	38.10	-2.9%
50 Günlük Ort.	38.14	YUKARI	ALİŞ	30.06.26	35.48	-2.7%
100 Günlük Ort.	32.73	YUKARI	ALİŞ	28.07.26		13.4%
200 günlük Ort.			ALİŞ	28.07.26	0.00	0%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	44.08	AŞAĞI		
MOM	96.42	AŞAĞI		
MACD	0.03	AŞAĞI		0 Referans çizgisi üzerinde.
CCI	-125.44	AŞAĞI		
ADX	13.60	AŞAĞI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 3 (ORTA)	40.53		15.06.26	39.48

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 3 (ORTA) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 40.53 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 40.53 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 36.09 ve 35.05 seviyeleri, direnç olarak da 38.29 ve 39.45 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

ZGYO	16.07.2026 18:21 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 31.03.2026 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Haberin Devamı
ZGYO	16.07.2026 18:20 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 31.12.2025 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Haberin Devamı
ZGYO	16.07.2026 18:12 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna İlişkin 1. Değerlendirme Raporu Haberin Devamı
ZGYO	14.07.2026 18:08 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Genel Bilgi Formu Haberin Devamı
ZGYO	14.07.2026 18:07 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlendirme Haberin Devamı
ZGYO	03.07.2026 10:52 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	02.07.2026 18:08 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirketimizin ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi otel yapısı satış ihalesini kazanması ve yatırımın Z GYO' nun OSB'lerde sanayi otelleri geliştirme stratejisinin başlangıç projesi olması hakkında Haberin Devamı
ZGYO	01.07.2026 16:42 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	26.06.2026 11:49 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	16.06.2026 10:27 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	12.06.2026 14:40 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	11.06.2026 13:20 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.