

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	23.6%

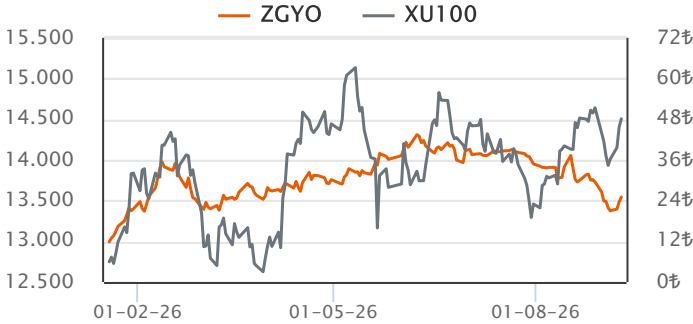
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
AHMET KEREM EREN	54.70	115.15
DİĞER	23.62	49.70
CAPITAL UNION BANK LTD.	16.53	34.80

Piyasa Değeri (PD)

	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Fiyat (TL)	25.06	25.06	0.00	38.72	25.06
Fiyat (USD)	0.52	0.52	0.00	0.83	0.52
Piyasa Değeri (Mn TL)	5,275	5,275		8,150	5,275
Piyasa Değeri (Mn USD)	109	109		175	109
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					221

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	6.01	5.29	-25.86		
Rölatif %	5.27	1.99	-29.57		

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	666.62	666.62	666.62	666.62	431.62
Sektör Ort.	3.11	2.06	2.02	2.98	2.73
Firma Değeri/FAVÖK					
Sektör Ort.	7.75	9.09	7.68	15.74	16.49
Fiyat/Kazanç				31.47	20.37
Sektör Ort.	1.85	5.03	7.75	11.59	10.59
PD/DD				2.00	1.30
Sektör Ort.	1.31	0.65	0.84	0.94	0.91
Hisse Başına Kar (TL)				1.23	1.23

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Dönen Varlıklar					428
Duran Varlıklar					5,385
Toplam Aktifler					5,813
Özkaynak (Ana Ortaklık)					4,069
Net Borç					6
Net Satış Gelirleri				6	7
Brüt Kâr				6	7
FAVÖK				1	-5
Net K/Z (Ana Ortaklık)				1,128	1,247

Finansal Rasyolar

%	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Net Satışlar Büyüme					9.4
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.					10.5
Sektör Ort.	1,458.2	524.6	-0.9	313.4	4,993.5
Brüt Kar Marjı				100.0	97.0
Sektör Ort.	-139.4	68.6	53.4	63	56.3
FAVÖK Marjı				19.5	-70.8
Sektör Ort.	-279.5	-90.5	-24.1	-47.9	-85.3
Net Kâr/Zarar Marjı				18,072.0	18,256.2
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					
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					6.4
Sektör Ort.	44.0	68.1	22.3	4.4	1.4
Aktif Kârlılığı					8.9
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 kar 1.4 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 1.2 bin TL net kar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik olarak zarardan kara geçtiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 3.5 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 3.0 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %18.1 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 6A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %9.4 yükselişle 6.8 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

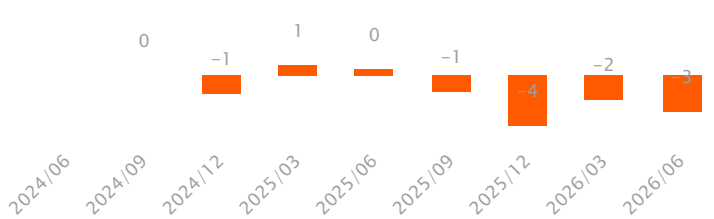
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.30 puan yükseliş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK -2.8 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %-79.43 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %-61, geçen yıl aynı çeyrek %15.56)

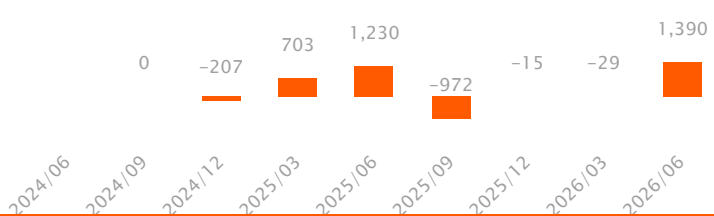
Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltılmıştır. Önceki çeyrek %34 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %10 düzeyine gerilemiştir.

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	71	62		428	a.d.	7.4
Nakit ve Nakit Benzerleri	0	4		19	a.d.	0.3
Finansal Yatırımlar	23	0		142	a.d.	2.5
Ticari Alacaklar	6	8		46	a.d.	0.8
Stoklar	22	23		23	a.d.	0.4
Duran Varlıklar	3,485	3,471		5,385	a.d.	92.6
Ticari Alacaklar	0	0		11	a.d.	0.2
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	3,533		5,813	a.d.	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	161	164		219	a.d.	3.8
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	12		1	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	7	97		82	a.d.	1.4
Ticari Borçlar	0	20		1	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1,021	996		1,524	a.d.	26.2
Finansal Borçlar	26	115		85	a.d.	1.5
Ticari Borçlar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	1,182	1,160		1,744	a.d.	30.0
Özkaynaklar	2,373	2,373		4,069	a.d.	70.0
Ödenmiş Sermaye	168	168		210	a.d.	3.6
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0		0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	1,083	2,408		1,987	a.d.	34.2
Net Dönem Karı veya Zararı	961	-421		1,247	a.d.	21.4
Toplam Kaynaklar	3,555	3,533		5,813	a.d.	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	6	12	6	7	9.4	100.0
Satışların Maliyeti	0	0	0	0	a.d.	3.0
Brüt Kâr (Zarar)	6	12	6	7	6.2	97.0
Faaliyet Giderleri (-)	12	18	6	12	103.6	181.1
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	-5	-6	0	-6	a.d.	-84.1
FAVÖK	-3	-4	1	-5	a.d.	-70.8
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	1,624	-594	1,810	1,814	0.2	26,567.2
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	0	4	4	28	600.0	410.1
Net Finansman Gelir/Gider	24	-8	3	101	3,266.7	1,479.2
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	1,619	-596	1,814	1,837	1.2	26,898.5
Finansman Gelirleri	7	10	8	17	115.1	250.2
Finansman Giderleri (-)	6	63	26	40	55.4	587.3
Parasal Kazanç/ Kayıp	23	45	21	124	488.5	1,820.9
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	1,643	-604	1,817	1,938	6.6	28,382.2
Dönem Net Kârı veya Zararı	961	141	1,128	1,247	10.5	18,256.2
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	104	114	-68	-310	358.5	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-6	0	8	-49	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	7	-54	-4	0	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	-7	17	14	-19	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-108	-56	-41	-75	82.4	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	1	0	0	0	-70.7	
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	178	400	124.0	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	2	13	198	0	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	14	2	22	979.7	
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-11	4	70	15	-78.9	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06
Likidite Oranları				
Cari Oran	0.4	0.4		1.9
Nakit Oran	14.5	2.7		73.6
Likit Oran	0.2	0.1		1.8
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	385.2	540.9		629.8
Stok Devir Hızı				38,594.5
Borç Devir Hızı				2,236.7
Net Nakit Döngüsü (Gün)				36,987.6
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	100.0	100.0	100.0	97.0
FVÖK Marjı	27,034.3	-4,723.6	29,401.3	28,719.3
FAVÖK Marjı	-53.3	-34.5	19.5	-70.8
Vergi Öncesi Kar Marjı	27,050.2	-5,181.7	29,115.0	28,382.2
Efektif Vergi Oranı	41.5	123.3	37.9	35.7
Net Kar Marjı	15,827.3	1,206.4	18,072.0	18,256.2
Özsermaye Karlılığı	51.5	5.9		30.6
Aktif Karlılık	36.2	4.0		8.9
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	49.8	48.9		42.9
Toplam Borç / Aktif	33.2	32.8		30.0
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	2.8	19.3		9.6
Faiz Karşılama Oranı	272.7	-9.6	70.4	48.3
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	219.3		6.3
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	25.06	5,275	109	4,069	5,813	431.62		20.37	1.30	18,256.25			30.63
EKGYO	22.48	85,424	1,766	154,332	423,624	2.38	10.56		0.55	5.82	5.18	90.74	2.17
YGGYO	220.90	53,440	1,105	28,215	29,741	16.87	21.12	10.07	1.89	42.72	-1.44	39.27	3.18
PEKGY	10.85	54,250	1,122	10,066	18,691	188.44		108.61	5.39	22,160.27		105.76	5.02
RYGYO	45.62	91,240	1,886	103,263	127,880	27.23	29.50	5.73	0.88	99.86	0.89	76.30	2.41
TRGYO	94.80	94,800	1,960	154,004	196,655	5.62	8.05	15.16	0.62	68.75	-0.25	43.70	3.58
AKSGY	10.01	24,174	500	52,493	63,083	5.71	7.93	7.37	0.46	45.88	-0.10	40.25	2.49
PSGYO	3.21	22,152	458	42,594	89,529	40.06		10.97	0.52	221.16		39.83	5.74
ISGYO	25.00	23,969	496	58,193	70,128	9.29	25.37		0.41	-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	55.20	22,080	456	46,495	58,233	3.33	12.03	21.58	0.47	36.97	-0.29	21.47	2.73
AKFGY	2.61	10,179	210	33,577	43,382	12.96	15.64	22.85	0.30	-31.69	3.69	44.21	-0.59
SVGYO	15.63	16,927	350	4,509	5,997	243.03	456.25		3.75	139.12	-16.67		1.04
PAGYO	137.50	11,963	247	17,797	19,576	11.47	13.49	7.61	0.67	73.60	-0.32	41.29	2.87
ADGYO	59.00	32,205	666	14,925	17,703	43.49	79.05		2.16	-23.44	-0.97	161.70	-0.99
HLGYO	4.68	17,971	372	67,076	102,669	2.93	60.81	1.59	0.27	163.31	27.77	77.79	6.36
OZKGY	13.30	19,365	400	76,653	97,506	3.78	13.41		0.25	-78.46	-5.96	49.48	-1.46
ALGYO	3.75	7,607	157	19,071	31,368	30.61	73.48		0.40	354.24	33.82	43.31	2.27
FZLGY	8.31	10,388	215	4,242	11,816	2.88			2.45	-9.19		4.41	-6.42
KGYO	11.10	11,100	229	1,431	10,146	6.99			7.75	0.58		34.52	0.65
Gayrimenkul Yat. Ort.						40.34	16.49	10.59	0.91	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 25.06 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	23.50	-6.2%
2.Destek	21.94	-12.5%
PİVOT	24.46	-2.4%
1.Direnç	26.02	3.8%
2.Direnç	26.98	7.7%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	208	
Son 1 Hafta	183	13.5% üstünde
Son 1 Ay	274	-24.1% altında
Son 3 Ay	221	-5.7% altında
Son 1 Yıl	380	-45.3% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	45.44	-44.85%
23.60%	39.62	-36.75%
38.20%	36.03	-30.45%
50.00%	33.12	-24.34%
61.80%	30.21	-17.05%
78.60%	26.07	-3.87%
100.00%	20.80	20.48%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	22.60	YUKARI	ALIŞ	08.09.26	23.09	10.9%
20 Günlük Ort.	28.29	AŞAĞI	ALIŞ	18.08.26	34.75	-11.4%
50 Günlük Ort.	33.27	AŞAĞI	ALIŞ	18.08.26	35.55	-24.7%
100 Günlük Ort.	34.22	AŞAĞI	ALIŞ	19.08.26	33.18	-26.8%
200 günlük Ort.			ALIŞ	09.09.26	0.00	0%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	39.32	YUKARI		
MOM	83.04	YUKARI		AŞIRI SATIM
MACD	-3.10	YUKARI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-26.73	YUKARI		
ADX	20.83	AŞAĞI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 3 (ORTA)	27.30		19.08.26	25.84

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 3 (ORTA) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 27.30 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 27.30 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 23.50 ve 21.94 seviyeleri, direnç olarak da 26.02 ve 26.98 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

ZGYO	04.09.2026 12:23 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	03.09.2026 18:35 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ASO 2. ve 3. OSB'de Yer Alan Otel Yapısının Alımına İlişkin Sözleşmenin İmzalanması Haberin Devamı
ZGYO	03.09.2026 11:53 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	03.09.2026 10:46 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	01.09.2026 10:10 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	31.08.2026 11:13 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	26.08.2026 18:20 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Katılım Finansı İlkeleri Bilgi Formu Haberin Devamı
ZGYO	26.08.2026 13:29 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	24.08.2026 22:11 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Değerlendirme Raporu Haberin Devamı
ZGYO	24.08.2026 22:10 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Halka Arzdan Elde Edilen Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor Haberin Devamı
ZGYO	20.08.2026 10:00 Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ZGYO	19.08.2026 11:30 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.comE-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.