

Kızılbük GYO / KZBGY

Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	6,000
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	4,000
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	04/08/2021
Halka Açıklık Oranı	35.0%
Fiili Dolaşım Oranı	34.8%

Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞ...	65.20	2,608.00
DİĞER	34.80	1,392.00

Piyasa Değeri (PD)

	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Fiyat (TL)	1.36	1.86	3.35	2.53	1.13
Fiyat (USD)	0.05	0.06	0.08	0.05	0.02
Piyasa Değeri (Mn TL)	5,421	7,452	13,380	10,120	4,520
Piyasa Değeri (Mn USD)	210	227	337	217	91
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					54

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-2.59	-11.72	-24.67	-65.44	-75.59
Rölatif %	0.51	-5.03	-11.38	-65.32	-77.04

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar			1.55	9.45	5.91
Sektör Ort.	3.11	2.06	2.02	2.98	3.39
Firma Değeri/FAVÖK			3.25	16.87	10.54
Sektör Ort.	7.75	9.09	7.68	15.17	15.15
Fiyat/Kazanç	2.20	1.38	4.76	20.17	9.01
Sektör Ort.	1.85	5.03	7.75	11.59	9.39
PD/DD	1.00	0.49	0.68	0.38	0.17
Sektör Ort.	1.31	0.65	0.84	0.94	0.76
Hisse Başına Kar (TL)	8.20	18.06	2.34	0.13	0.13

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Dönen Varlıklar	1,035	1,196	1,601	6,704	7,674
Duran Varlıklar	2,542	6,846	19,806	22,633	35,015
Toplam Aktifler	3,577	8,042	21,407	29,337	42,690
Özkaynak (Ana Ortaklık)	2,254	5,398	15,310	19,805	26,830
Net Borç	-248	-267	244	2,538	4,807
Net Satış Gelirleri	0	0	0	1,248	1,009
Brüt Kâr	0	0	0	1,099	840
FAVÖK	-23	-164	-161	902	601
Net K/Z (Ana Ortaklık)	61	-689	7,177	462	27

Finansal Rasyolar

%	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Net Satışlar Büyüme					-19.1
Sektör Ort.	236.9	258.7	1,007.5	1,077.1	901.8
FAVÖK Değ.					-81.9
Sektör Ort.	475.1	336.9	57.0	180.6	113.2
Net Kâr/Zarar Değ.	-72.6			-93.6	-94.1
Sektör Ort.	1,458.2	524.6	-0.9	313.4	4,993.5
Brüt Kar Marjı				88.1	83.2
Sektör Ort.	-139.4	68.6	53.4	63	56.3
FAVÖK Marjı				72.3	59.6
Sektör Ort.	-279.5	-90.5	-24.1	-47.9	-85.2
Net Kâr/Zarar Marjı				37.0	2.7
Sektör Ort.	520.7	-1345.9	-524.8	-17.2	1035.6
Toplam Borçlar Değ.	858.7	99.8	130.6	56.3	66.4
Sektör Ort.	401.3	114.5	156.1	1,208.1	148.4
Net Borç Değ.				942.4	89.4
Sektör Ort.	-1.2	229.8	109.0	82.1	120.0
Net Borç/FAVÖK				0.5	5.4
Sektör Ort.	4.8	1.4	-2.1	0.0	1.6
Aktif Büyümesi	46.0	124.8	166.2	37.0	45.5
Sektör Ort.	72.4	143.5	136.6	43.5	47.9
Özkaynak Büyüme	-2.5	139.5	183.6	29.4	35.5
Sektör Ort.	75.2	206.5	232.1	32.4	41.0
Özkaynak Karlılığı	-2.5	64.3	52.3	16.0	2.2
Sektör Ort.	44.0	68.1	22.3	4.4	1.4
Aktif Karlılığı	-1.9	42.3	36.8	11.1	1.4
Sektör Ort.	33.4	46.9	18.3	3.2	2.0
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	3.3	2.9	2.6	3.3	4.5

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -51.0 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 354.8 TL net kar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik olarak kardan zarara geçtiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 494.8 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 697.7 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %9.9 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 6A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %19.1 düşüşle 1.0 milyar TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

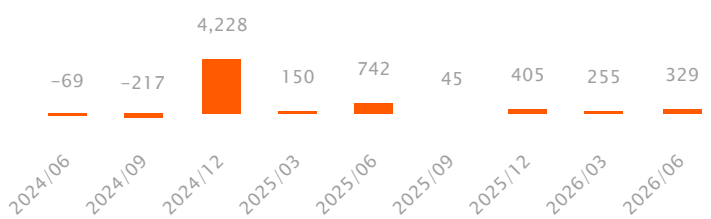
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.26 puan yükseliş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 329.1 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %66.52 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %53, geçen yıl aynı çeyrek %106.37)

Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı artmıştır. Önceki çeyrek %30 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %30 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	5,894	7,445	6,704	7,674	14.5	18.0
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	8	0	28	8,879.6	0.1
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	2,079	1,164	1,852	1,074	-42.0	2.5
Stoklar	1,814	4,235	2,228	5,068	127.4	11.9
Duran Varlıklar	24,639	34,332	22,633	35,015	54.7	82.0
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	11	21	16	20	22.6	0.0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1	7	5	7	29.3	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	30,533	41,777	29,337	42,690	45.5	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,863	3,748	2,968	3,739	26.0	8.8
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	874	30	683	2,177.6	1.6
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	1,019	1,737	1,629	2,139	31.3	5.0
Ticari Borçlar	729	872	694	479	-31.0	1.1
Uzun Vadeli Yükümlülükler	6,844	11,225	6,563	12,120	84.7	28.4
Finansal Borçlar	603	1,788	880	2,012	128.8	4.7
Ticari Borçlar	0	33	0	11	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	8,707	14,973	9,532	15,859	66.4	37.2
Özkaynaklar	21,826	26,804	19,805	26,830	35.5	62.8
Ödenmiş Sermaye	300	1,200	1,200	4,000	233.3	9.4
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	10,332	21,932	16,724	21,389	27.9	50.1
Net Dönem Karı veya Zararı	9,527	1,103	350	27	-92.2	0.1
Toplam Kaynaklar	30,533	41,777	29,337	42,690	45.5	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	8,996	1,817	1,248	1,009	-19.1	100.0
Satışların Maliyeti	4,764	393	148	169	14.3	16.8
Brüt Kâr (Zarar)	4,232	1,424	1,099	840	-23.6	83.2
Faaliyet Giderleri (-)	409	266	205	260	26.6	25.8
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	3,823	1,159	894	580	-35.1	57.4
FAVÖK	3,838	1,186	902	601	-33.3	59.6
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	94	99	31	-15	a.d.	-1.5
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	0	0	0	12	a.d.	1.2
Net Finansman Gelir/Gider	939	-1,734	-79	197	a.d.	19.5
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	11,732	3,893	925	577	-37.6	57.2
Finansman Gelirleri	51	118	36	20	-43.0	2.0
Finansman Giderleri (-)	310	1,660	908	499	-45.0	49.4
Parasal Kazanç/ Kayıp	1,198	-192	793	676	-14.7	67.0
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	12,671	2,159	845	775	-8.4	76.7
Dönem Net Kârı veya Zararı	9,527	936	462	27	-94.1	2.7
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-170	1,057	-514	-25	-95.1	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-1,886	1,090	1	90	7,273.1	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	4,297	-1,814	-850	-837	-1.6	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	230	64	176	-416	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-1,193	-1,857	-949	-677	-28.7	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	0	0	17	3	-82.8	
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	0	0	0	0	a.d.	
Alınan Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	1,229	804	1,459	723	-50.4	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	1,515	6,844	2,544	1,894	-25.6	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	27	4,730	213	847	298.3	
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-196	2	-6	19	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06
Likidite Oranları				
Cari Oran	3.2	2.0	2.3	2.1
Nakit Oran	0.3	0.2	0.0	0.7
Likit Oran	1.9	0.6	1.3	0.4
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	21.2	305.5	50.4	265.5
Stok Devir Hızı	34.7	2,547.7	110.7	3,594.1
Borç Devir Hızı	42.5	743.1	41.9	516.3
Net Nakit Döngüsü (Gün)	13.5	2,110.1	119.2	3,343.2
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	47.0	78.4	88.1	83.2
FVÖK Marjı	143.7	203.6	137.6	124.2
FAVÖK Marjı	42.7	65.2	72.3	59.6
Vergi Öncesi Kar Marjı	140.8	118.8	67.8	76.7
Efektif Vergi Oranı	24.8	56.6	45.4	96.5
Net Kar Marjı	105.9	51.5	37.0	2.7
Özsermaye Karlılığı	57.1	3.9	2.6	0.1
Aktif Karlılık	38.6	2.6	11.1	1.4
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	39.9	55.9	48.1	59.1
Toplam Borç / Aktif	28.5	35.8	32.5	37.2
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	18.6	29.4	26.6	30.5
Faiz Karşılama Oranı	40.8	1.3	0.9	1.6
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	8.4	-3,629.6	-125.5	-3,638.7
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	0.2	-306.1	-2.6	-411.1
Net Borç (Mn TL)	1,616.0	4,389.9	2,538.4	4,807.1
Net Borç / FAVÖK	0.4	3.7	0.5	5.4

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
KZBGY	1.13	4,520	91	26,830	42,690	5.91	10.54	9.01	0.17	2.69	5.43	45.51	0.12
YGGYO	185.50	44,876	906	28,215	29,741	13.98	17.50	8.46	1.59	42.72	-1.44	39.27	3.18
EKGYO	17.75	67,450	1,362	154,332	423,624	2.13	9.43		0.44	5.82	5.18	90.74	2.17
RYGYO	49.54	99,080	2,001	103,263	127,880	29.50	31.96	6.22	0.96	99.86	0.89	76.30	2.41
TRGYO	86.30	86,300	1,743	154,004	196,655	5.10	7.31	13.80	0.56	68.75	-0.25	43.70	3.58
AKSGY	9.05	21,856	441	52,493	63,083	5.16	7.16	6.67	0.42	45.88	-0.10	40.25	2.49
ISGYO	18.75	17,977	363	58,193	70,128	7.03	19.19		0.31	-52.63	0.67	32.94	-1.71
SNGYO	2.42	9,680	196	55,730	74,774	2.96	10.40		0.17	4.71	3.54	36.64	0.33
PSGYO	1.37	9,454	191	42,594	89,529	26.99		4.68	0.22	221.16		39.83	5.74
AVPGY	47.86	19,144	387	46,495	58,233	2.88	10.39	18.71	0.41	36.97	-0.29	21.47	2.73
PAGYO	109.20	9,500	192	17,797	19,576	9.05	10.65	6.05	0.53	73.60	-0.32	41.29	2.87
AKFGY	2.27	8,853	179	33,577	43,382	11.98	14.49	27.04	0.25	-11.36	3.97	41.19	-0.59
OZKGY	11.00	16,016	323	76,653	97,506	2.83	10.06		0.21	-78.46	-5.96	49.48	-1.46
HLGYO	3.73	14,323	289	67,076	102,669	2.60	54.10	1.27	0.21	163.31	27.77	77.79	6.36
ZRGYO	17.50	82,138	1,659	93,645	112,251	22.05	34.76	14.84	0.88	40.51	2.84	51.53	1.07
ALGYO	2.53	5,132	104	19,071	31,368	25.23	60.58		0.27	354.24	33.82	43.31	2.27
PEKGY	0.90	4,500	91	10,066	18,691	20.94		9.01	0.45	22,160.27		105.76	5.02
KLGYO	3.78	5,273	107	27,160	39,494	3.36	8.79		0.18	-46.82	1.81	32.75	-2.90
KGYO	8.04	8,040	162	1,431	10,146	5.29			5.62	0.58		34.52	0.65
VKGYO	1.47	6,468	131	28,898	37,275	2.62	5.81	17.76	0.22	29.25	-0.28	43.84	1.35
Gayrimenkul Yat. Ort.						11.94	15.15	9.39	0.76	31.01		57.65	4.38

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

*TTS : Trend Takip Seviyesi

Şirketten Haberler

KZBGY	20.10.2026 09:43 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İzmir 8. İdari Dava Dairesi E: 2026/1151, K: 2026/1566 (2.677.149.516 TL İdari Para Cezasına İlişkin Ceza İhbarnamesinin İptali Kararına Karşı Yapılan İstinaf Başvurusunun Şirketimiz Lehine Reddi) Haberin Devamı
KZBGY	19.10.2026 09:54 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İzmir 8. İdari Dava Dairesi E:2026/503, K:2026/1571 (2.677.149.516,00 TL İdari Para Cezasının İptaline İlişkin İstinaf Başvurusunun Şirketimiz Lehine Reddi) Haberin Devamı
KZBGY	16.10.2026 11:40 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. KZBGY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
KZBGY	13.10.2026 17:06 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. KZBGY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
KZBGY	01.10.2026 19:08 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği; SPK Uygun Görüşü, Atama Kararı ve Tescil Bildirimi Haberin Devamı
KZBGY	01.10.2026 18:50 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Marmaris Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projemize Ait Güncel Satış Bilgisi Hk Haberin Devamı
	30.09.2026 16:00 Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Arsan Holding A.Ş., Bosch Fren Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş., Bossa Ticaret Ve Sanayi İşletmeleri T.A.Ş. ... Endeks Şirketlerinde Değişiklik Haberin Devamı
	29.09.2026 23:00 Akçansa Çimento Sanayi Ve Ticaret A.Ş., Ayen Enerji A.Ş., Banvit Bandırma Vitaminli Yem Sanayii A.Ş., Batıçim Çimento Sanayi Anonim Şirketi ... BIST Katılım Tüm, BIST Katılım 100, BIST Katılım 50, BIST Katılım 30, BIST Katılım Sürdürülebilirlik ve BIST Katılım Temettü Dönemsel Endeks Değişiklikleri Haberin Devamı
KZBGY	28.09.2026 14:35 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. KZBGY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
KZBGY	28.09.2026 10:19 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İzmir 3. İdari Dava Dairesi E:2026/607 (1. ve 2. Etap Yapı Ruhsatları Şirketimiz Lehine Kesinleşmiş Karar) Haberin Devamı
KZBGY	28.09.2026 10:17 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İzmir 3. İdari Dava Dairesinin E:2026/606 (İskan Belgesi Hakkında Şirketimiz Lehine Kesinleşmiş Karar) Haberin Devamı
KZBGY	28.09.2026 10:17 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İzmir 3. İdari Dava Dairesinin E:2026/605 (3. Etap Yapı Ruhsatları Hakkında Şirketimiz Lehine Kesinleşmiş Karar) 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 bültenin 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. Bültenin 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.