

Kuzugrup GMYO / KZGYO

Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	875
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	200
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	21/08/2023
Halka Açıklık Oranı	25.0%
Fiili Dolaşım Oranı	24.7%

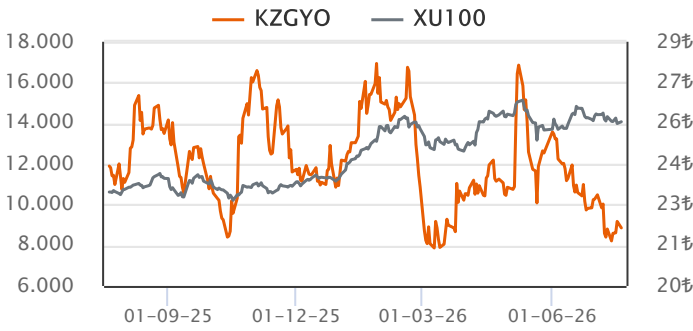
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRK...	75.00	150.00
DİĞER	25.00	50.00

Piyasa Değeri (PD)

	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Fiyat (TL)	0.00	23.28	20.06	22.90	21.64
Fiyat (USD)	0.00	0.72	0.53	0.52	0.46
Piyasa Değeri (Mn TL)		4,656	4,012	4,580	4,328
Piyasa Değeri (Mn USD)		144	106	103	92
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					48

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-1.10	2.27	-5.67	-6.72	-7.36
Rölatif %	-1.73	2.42	-1.22	-25.35	-31.75

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar		19.81	16.33	24.45	23.19
Sektör Ort.	2.96	1.91	2.04	2.81	3.01
Firma Değeri/FAVÖK		28.96	26.74	49.67	47.11
Sektör Ort.	8.69	9.80	7.84	13.66	14.96
Fiyat/Kazanç		47.29	35.80	88.79	83.90
Sektör Ort.	1.91	4.27	7.40	14.21	14.49
PD/DD		0.51	0.38	0.33	0.31
Sektör Ort.	1.11	0.75	0.81	0.97	0.95
Hisse Başına Kar (TL)	1.44	0.49	0.56	0.26	0.26

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Dönen Varlıklar		5	321	270	46
Duran Varlıklar		5,370	9,820	13,882	18,901
Toplam Aktifler		5,376	10,141	14,152	18,947
Özkaynak (Ana Ortaklık)		3,884	9,083	10,610	13,938
Net Borç		1,000	758	761	295
Net Satış Gelirleri	0	1	41	50	53
Brüt Kâr	0	1	41	37	43
FAVÖK	-1	-1	27	31	37
Net K/Z (Ana Ortaklık)	-1	129	55	-142	-102

Finansal Rasyolar

%	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Net Satışlar Büyüme			4,899.7	21.3	5.3
Sektör Ort.	336.6	204.4	2,225.5	362.7	1,652.6
FAVÖK Değ.				-4.5	-45.0
Sektör Ort.	856.0	143.2	706.9	219.9	106.3
Net Kâr/Zarar Değ.			-57.3		
Sektör Ort.	544.1	1,407.5	177.8	264.2	148.1
Brüt Kar Marjı		100.0	100.0	74.2	80.9
Sektör Ort.	57.6	74.3	61.4	63.2	50.8
FAVÖK Marjı		-104.9	65.8	61.3	69.8
Sektör Ort.	-133.5	-254	-53.8	-26.6	-48.3
Net Kâr/Zarar Marjı		15,549.4	132.7	-282.5	-194.1
Sektör Ort.	574.7	-4998.6	-725.5	-29.4	1332.7
Toplam Borçlar Değ.			-29.1	234.8	41.4
Sektör Ort.	157.0	336.8	181.5	1,052.6	107.0
Net Borç Değ.			-24.2	0.3	-61.2
Sektör Ort.	399.5	86.8	154.7	221.3	165.4
Net Borç/FAVÖK			4.1	4.3	3.0
Sektör Ort.	5.4	3.8	0.2	11.0	-2.9
Aktif Büyümesi			88.6	39.5	33.9
Sektör Ort.	55.5	145.0	139.2	47.9	45.9
Özkaynak Büyüme			133.9	16.8	31.4
Sektör Ort.	68.0	216.3	256.4	38.5	44.6
Özkaynak Karlılığı		7.4	1.5	1.1	0.4
Sektör Ort.	36.3	72.5	24.4	5.9	3.6
Aktif Karlılığı		10.7	1.3	0.9	0.3
Sektör Ort.	28.9	49.7	21.0	4.5	2.5
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	3.5	3.2	2.8	3.6	3.3

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -102.4 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -141.6 TL net zarar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik zararını arttırdığı dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 52.8 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 50.1 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %75.0 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 3A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %5.3 yükselişle 52.8 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

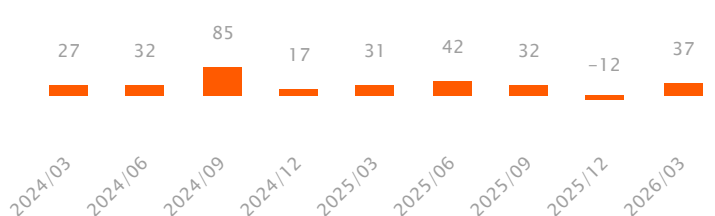
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 2.73 puan düşüş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 36.9 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %69.83 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %40, geçen yıl aynı çeyrek %61.31)

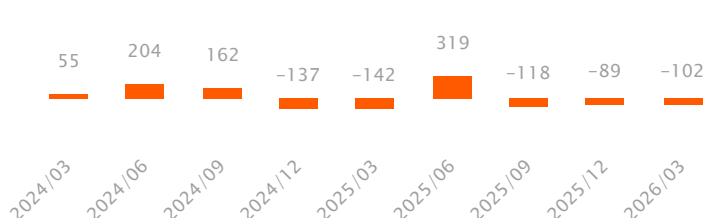
Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltmıştır. Önceki çeyrek %11 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %6 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	494	43	270	46	-82.9	0.2
Nakit ve Nakit Benzerleri	408	3	209	2	-99.2	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	69	19	49	18	-63.4	0.1
Stoklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Duran Varlıklar	16,510	18,898	13,882	18,901	36.2	99.8
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	30.9	0.0
Maddi Duran Varlıklar	1	0	0	0	-75.1	0.0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	14	12	14	21.1	0.1
Toplam Varlıklar (Aktifler)	17,005	18,941	14,152	18,947	33.9	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	965	836	768	919	19.7	4.8
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	944	382	754	297	-60.6	1.6
Ticari Borçlar	12	22	10	5	-54.9	0.0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3,292	4,064	2,775	4,091	47.4	21.6
Finansal Borçlar	457	140	216	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	4,258	4,901	3,542	5,010	41.4	26.4
Özkaynaklar	12,747	14,040	10,610	13,938	31.4	73.6
Ödenmiş Sermaye	200	200	200	200	0.0	1.1
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	10,625	12,031	9,193	12,045	31.0	63.6
Net Dönem Karı veya Zararı	309	14	-108	-102	-5.3	-0.5
Toplam Kaynaklar	17,005	18,941	14,152	18,947	33.9	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	283	197	50	53	5.3	100.0
Satışların Maliyeti	40	50	13	10	-22.0	19.1
Brüt Kâr (Zarar)	243	147	37	43	14.7	80.9
Faaliyet Giderleri (-)	70	57	7	6	-11.3	11.7
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	173	90	30	36	20.7	69.2
FAVÖK	175	92	31	37	19.9	69.8
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	8	14	7	0	a.d.	0.0
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	564	665	37	13	-64.9	24.6
Net Finansman Gelir/Gider	-16	-26	12	15	25.0	28.4
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	745	769	74	49	-34.2	92.6
Finansman Gelirleri	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansman Giderleri (-)	361	283	112	78	-30.7	147.6
Parasal Kazanç/ Kayıp	345	256	124	93	-24.8	176.7
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	729	743	86	64	-25.2	121.7
Dönem Net Kârı veya Zararı	309	12	-142	-102	-27.7	-194.1
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	198	137	-25	32	a.d.	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-52	57	12	1	-89.0	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	0	0	0	0	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	5	8	0	-18	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	170	-1	36	10	-73.5	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	0	0	0	0	a.d.	
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	-268	-415	-179	-26	-85.5	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	0	0	0	0	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	0	594	98	135	37.5	
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	100	-279	-168	16	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03
Likidite Oranları				
Cari Oran	0.5	0.1	0.4	0.1
Nakit Oran	42.2	0.3	27.3	0.2
Likit Oran	0.5	0.0	0.4	0.0
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	88.7	77.4	94.0	62.1
Stok Devir Hızı				
Borç Devir Hızı	78.7	126.0	56.8	58.9
Net Nakit Döngüsü (Gün)	10.0	-48.7	37.2	3.2
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	85.8	74.7	74.2	80.9
FVÖK Marjı	384.5	521.3	395.2	269.3
FAVÖK Marjı	61.7	46.8	61.3	69.8
Vergi Öncesi Kar Marjı	257.1	377.6	171.2	121.7
Efektif Vergi Oranı	57.7	98.3	265.0	259.5
Net Kar Marjı	108.9	6.3	-282.5	-194.1
Özsermaye Karlılığı	2.6	0.1	-1.4	-0.8
Aktif Karlılık	2.1	0.1	0.9	0.3
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	33.4	34.9	33.4	35.9
Toplam Borç / Aktif	25.0	25.9	25.0	26.4
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	32.9	10.6	27.4	5.9
Faiz Karşılama Oranı	2.0	2.6	0.8	0.8
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	21.9	0.0	57.1	-1.6
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	12.5	0.0	32.0	-1.7
Net Borç (Mn TL)	993.6	518.9	760.6	295.1
Net Borç / FAVÖK	5.7	5.6	4.3	3.0

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
KZGYO	21.64	4,328	92	13,938	18,947	23.19	47.11	83.90	0.31	-194.13	3.01	33.88	-0.83
PEKGY	15.00	75,000	1,596	9,552	12,019	64.59		163.60	7.85	52,412.53		42.80	6.86
YGGYO	218.20	52,787	1,123	28,555	29,449	16.11	20.09	10.70	1.85	52.75	-2.29	39.30	1.79
EKGYO	20.20	76,760	1,634	145,246	352,669	2.04	7.95	27.72	0.53	8.43	3.82	65.46	1.31
TRGYO	98.45	98,450	2,095	145,848	187,631	6.16	8.68	12.56	0.68	59.55	-0.52	46.02	1.35
RYGYO	32.50	65,000	1,383	95,459	113,714	17.92	19.35	4.05	0.68	61.96	0.79	64.80	0.80
AKSGY	9.66	23,329	497	49,232	59,453	5.39	7.40	7.36	0.47	14.68	-0.25	41.38	0.39
ISGYO	27.10	25,982	553	54,594	65,622	9.43	23.27		0.48	-89.12	0.73	26.51	-1.26
PSGYO	3.31	22,842	486	40,619	86,541	188.12		5.87	0.56	1,456.25		49.27	5.39
SNGYO	3.64	14,560	310	52,478	70,901	3.89	19.46	38.70	0.28	24.99	5.21	39.54	1.21
AVPGY	53.40	21,360	455	44,420	55,787	2.80	7.15	14.47	0.48	12.20	-0.58	27.41	0.40
PAGYO	154.60	13,450	286	16,890	18,549	12.86	15.14	8.00	0.80	68.55	-0.61	40.25	1.28
AKFGY	2.77	10,803	230	31,406	40,590	12.91	15.06	18.19	0.34	-75.84	3.21	43.07	-0.66
HLGYO	5.54	21,274	453	63,040	89,452	2.32	22.63	1.59	0.34	158.94	4.47	79.79	3.17
FZLGY	13.70	17,125	364	4,182	14,392	6.64			4.10	-1.47		44.55	-0.60
OZKGY	13.54	19,714	420	72,727	87,684	3.90	10.93	34.81	0.27	-14.36	-4.53	43.62	-0.15
SVGYO	12.70	13,754	293	4,233	5,588	173.96	266.72	473.89	3.25	445.85	-14.39		1.32
ALGYO	3.80	7,709	164	17,584	28,869	25.09	59.64		0.44	77.48	21.85	45.62	0.35
ADGYO	51.00	27,839	592	14,007	16,623	33.51	62.19		1.99	-16.35	-1.60	156.03	-0.33
KZBGY	2.29	9,160	195	25,119	39,779	7.49	10.36	10.07	0.36	15.18	3.26	47.66	0.34
Gayrimenkul Yat. Ort.						32.72	14.96	14.49	0.95	43.72		52.28	6.61

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 21.64 TL		
1.Destek	21.48	-0.7%
2.Destek	21.32	-1.5%
PİVOT	21.78	0.6%
1.Direnç	21.94	1.4%
2.Direnç	22.24	2.8%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	43	
Son 1 Hafta	25	74.6% üstünde
Son 1 Ay	26	68.1% üstünde
Son 3 Ay	48	-9.5% altında
Son 1 Yıl	49	-11.5% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	29.20	-25.89%
23.60%	27.16	-20.32%
38.20%	25.90	-16.45%
50.00%	24.88	-13.02%
61.80%	23.86	-9.30%
78.60%	22.41	-3.44%
100.00%	20.56	5.25%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	21.52	YUKARI	SATIŞ	17.07.26	21.63	0.6%
20 Günlük Ort.	22.18	AŞAĞI	SATIŞ	05.06.26	24.35	-2.4%
50 Günlük Ort.	23.57	AŞAĞI	SATIŞ	08.06.26	24.02	-8.2%
100 Günlük Ort.	23.22	AŞAĞI	SATIŞ	08.06.26	24.03	-6.8%
200 günlük Ort.	24.00	AŞAĞI	SATIŞ	08.06.26	24.12	-9.8%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	40.56	AŞAĞI		
MOM	96.69	YUKARI		
MACD	-0.53	YUKARI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-40.78	AŞAĞI		
ADX	17.77	AŞAĞI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 2 (ZAYIF)	22.53		15.05.26	22.25

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 2 (ZAYIF) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 22.53 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 22.53 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 21.48 ve 21.32 seviyeleri, direnç olarak da 21.94 ve 22.24 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

KZGYO	09.07.2026 18:23 Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Haberin Devamı
KZGYO	09.07.2026 18:23 Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Haberin Devamı
KZGYO	01.07.2026 18:23 Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Otel, Apart Üniteler ve Dükkanlar Değerleme Raporu Haberin Devamı
KZGYO	16.06.2026 17:51 Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. KZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
KZGYO	21.05.2026 17:31 Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. KZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
KZGYO	11.05.2026 21:02 Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
KZGYO	11.05.2026 21:02 Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 31.03.2026 Faaliyet Raporu Haberin Devamı
KZGYO	11.05.2026 21:01 Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.01.2026-31.03.2026 Konsolide Finansal Tablolar Haberin Devamı
KZGYO	11.05.2026 21:01 Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.01.2026 - 31.03.2026 Dönemi Bireysel Finansal Tablolar Haberin Devamı
KZGYO	08.05.2026 19:14 Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Komiteleri (Güncelleme) Haberin Devamı
KZGYO	08.05.2026 19:13 Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Komiteleri (Güncelleme) Haberin Devamı
KZGYO	08.05.2026 19:13 Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Komiteleri (Güncelleme) 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.