Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	**2,199**	**3,429**	**1,756**	**2,169**	**23.5**	**21.4**
Nakit ve Nakit Benzerleri	10	2	3	24	644.1	0.2
Finansal Yatırımlar	167	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	78	222	144	152	5.4	1.5
Stoklar	1,723	2,662	1,227	1,148	-6.4	11.3
Duran Varlıklar	**5,749**	**6,709**	**5,786**	**7,977**	**37.9**	**78.6**
Ticari Alacaklar	98	18	19	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	6	11	6	11	101.0	0.1
Maddi Duran Varlıklar	8	16	15	14	-9.1	0.1
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	30.6	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	**7,948**	**10,138**	**7,542**	**10,146**	**34.5**	**100.0**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1,141**	**3,599**	**1,332**	**2,798**	**110.1**	**27.6**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	17	662	0	1,145	236,277.0	11.3
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	72	233	187	295	58.3	2.9
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**4,842**	**5,118**	**4,455**	**5,917**	**32.8**	**58.3**
Finansal Borçlar	1	4	1	357	47,416.3	3.5
Ticari Borçlar	2	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	**5,983**	**8,717**	**5,786**	**8,714**	**50.6**	**85.9**
Özkaynaklar	**1,965**	**1,421**	**1,756**	**1,431**	**-18.5**	**14.1**
Ödenmiş Sermaye	61	1,000	1,000	1,000	0.0	9.9
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-3,148	-3,818	-2,890	-4,709	62.9	-46.4
Net Dönem Karı veya Zararı	-94	-891	5	10	119.3	0.1
Toplam Kaynaklar	**7,948**	**10,138**	**7,542**	**10,146**	**34.5**	**100.0**

Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	**7**	**7**	**4**	**1,796**	**40,250.0**	**100.0**
Satışların Maliyeti	0	5	0	2,152	a.d.	119.8
Brüt Kâr (Zarar)	**7**	**2**	**4**	**-356**	**a.d.**	**-19.8**
Faaliyet Giderleri (-)	68	188	149	82	-45.0	4.5
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	**-61**	**-186**	**-144**	**-437**	**203.6**	**-24.3**
FAVÖK	**-55**	**-177**	**-140**	**-433**	**209.3**	**-24.1**
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-59	-861	7	521	7,342.9	29.0
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	45	16	19	8	-57.9	0.4
Net Finansman Gelir/Gider	-64	-128	-86	-93	8.1	-5.2
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	**-75**	**-1,031**	**-119**	**92**	**a.d.**	**5.1**
Finansman Gelirleri	3	10	5	24	358.9	1.3
Finansman Giderleri (-)	18	113	8	236	2,976.0	13.2
Parasal Kazanç/ Kayıp	-49	-25	-84	119	a.d.	6.6
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	**-139**	**-1,159**	**-205**	**-1**	**-99.5**	**-0.1**
Dönem Net Kârı veya Zararı	**-94**	**-757**	**6**	**10**	**66.0**	**0.6**

Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ (%)
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	**-1,030**	**-545**	**18**	**-949**	**a.d.**
Ticari Alacaklardaki Değişim	-162	-69	-38	54	a.d.
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	-482	-1,420	-548	236	a.d.
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	435	141	172	103	-40.3
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	**-1**	**-14**	**-15**	**-13**	**-14.8**
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	**1,030**	**551**	**-17**	**984**	**a.d.**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	0	0	0	984	a.d.
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-551	17	0	a.d.
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	**-1**	**-8**	**-14**	**23**	**a.d.**

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06
Likidite Oranları				
Cari Oran	1.9	1.0	1.3	0.8
Nakit Oran	15.5	0.1	0.2	0.9
Likit Oran	0.3	0.1	0.3	0.2
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	5,782.7	7,423.6	4,173.8	36.1
Stok Devir Hızı		119,867.0		261.0
Borç Devir Hızı		11,515.5		40.8
Net Nakit Döngüsü (Gün)		115,775.1		256.4
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	100.0	32.7	100.0	-19.8
FVÖK Marjı	-1,869.1	-14,733.1	-4,547.1	11.8
FAVÖK Marjı	-823.2	-2,472.7	-3,143.8	-24.1
Vergi Öncesi Kar Marjı	-2,093.3	-16,168.1	-4,604.2	-0.1
Efektif Vergi Oranı	32.4	34.7	103.0	1,102.4
Net Kar Marjı	-1,416.0	-10,560.8	140.4	0.6
Özsermaye Karlılığı	-5.8	-44.7	0.4	0.7
Aktif Karlılık	-1.4	-8.4	1.2	-8.5
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	304.4	613.4	329.5	608.8
Toplam Borç / Aktif	75.3	86.0	76.7	85.9
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	0.3	7.6	0.0	17.2
Faiz Karşılama Oranı	-7.8	-10.3	-26.7	0.0
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	0.1	-6.5	0.1	-358.0
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-0.2		0.0	
Net Borç (Mn TL)	-158.8	663.5	-2.0	1,477.4
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
KGYO	8.03	8,030	163	1,431	10,146	5.28			5.61	0.58		34.52	0.65
YGGYO	204.20	49,400	1,001	28,215	29,741	15.51	19.41	9.31	1.75	42.72	-1.44	39.27	3.18
EKGYO	18.25	69,350	1,405	154,332	423,624	2.16	9.55		0.45	5.82	5.18	90.74	2.17
RYGYO	45.00	90,000	1,823	103,263	127,880	26.88	29.11	5.65	0.87	99.86	0.89	76.30	2.41
TRGYO	85.85	85,850	1,739	154,004	196,655	5.07	7.27	13.73	0.56	68.75	-0.25	43.70	3.58
AKSGY	9.12	22,025	446	52,493	63,083	5.20	7.22	6.72	0.42	45.88	-0.10	40.25	2.49
ISGYO	19.70	18,887	383	58,193	70,128	7.37	20.13		0.32	-52.63	0.67	32.94	-1.71
SNGYO	2.39	9,560	194	55,730	74,774	2.94	10.32		0.17	4.71	3.54	36.64	0.33
PSGYO	1.56	10,765	218	42,594	89,529	28.34		5.33	0.25	221.16		39.83	5.74
AVPGY	47.40	18,960	384	46,495	58,233	2.85	10.29	18.53	0.41	36.97	-0.29	21.47	2.73
AKFGY	2.33	9,087	184	33,577	43,382	11.89	14.36	20.40	0.27	-31.69	3.69	44.21	-0.59
PAGYO	106.90	9,300	188	17,797	19,576	8.86	10.42	5.92	0.52	73.60	-0.32	41.29	2.87
PEKGY	1.20	6,000	122	10,066	18,691	25.99		12.01	0.60	22,160.27		105.76	5.02
HLGYO	3.88	14,899	302	67,076	102,669	2.65	55.16	1.32	0.22	163.31	27.77	77.79	6.36
OZKGY	10.92	15,900	322	76,653	97,506	2.80	9.94		0.21	-78.46	-5.96	49.48	-1.46
ZRGYO	18.07	84,814	1,718	93,645	112,251	22.71	35.80	15.32	0.91	40.51	2.84	51.53	1.07
ALGYO	2.60	5,274	107	19,071	31,368	25.54	61.32		0.28	354.24	33.82	43.31	2.27
KLGYO	3.81	5,315	108	27,160	39,494	4.57	14.15		0.20	-88.30	1.67	35.29	-2.90
VKGYO	1.49	6,556	133	28,898	37,275	2.65	5.89	18.00	0.23	29.25	-0.28	43.84	1.35
MRGYO	1.20	2,880	58			20.09	33.81	1.74	0.20	34.32	9.60	41.15	
Gayrimenkul Yat. Ort.						12.33	15.20	9.48	0.80	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.

Koray GMYO

20.10.2026

Teknik Seviyeler Son Kapanış 8.03 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	7.87	-2.0%
2.Destek	7.72	-3.9%
PİVOT	8.17	1.7%
1.Direnç	8.32	3.7%
2.Direnç	8.62	7.3%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	118	
Son 1 Hafta	91	29.6% üstünde
Son 1 Ay	106	11.5% üstünde
Son 3 Ay	203	-41.8% altında
Son 1 Yıl	161	-26.7% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	14.00	-42.64%
23.60%	12.26	-34.50%
38.20%	11.19	-28.24%
50.00%	10.32	-22.19%
61.80%	9.45	-15.03%
78.60%	8.22	-2.31%
100.00%	6.64	20.93%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	8.17	AŞAĞI	ALIŞ	19.10.26	8.20	-1.7%
20 Günlük Ort.	8.64	AŞAĞI	ALIŞ	21.09.26	11.77	-7.0%
50 Günlük Ort.	10.72	AŞAĞI	ALIŞ	21.09.26	11.49	-25.1%
100 Günlük Ort.	10.75	AŞAĞI	ALIŞ	21.09.26	9.96	-25.3%
200 günlük Ort.	9.60	AŞAĞI	ALIŞ	22.09.26		-16.4%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	36.69	AŞAĞI		
MOM	90.63	AŞAĞI		
MACD	-0.69	YUKARI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-93.52	AŞAĞI		
ADX	32.12	AŞAĞI		

Teknik Değerlendirme

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 4 (GÜÇLÜ)	8.84		07.10.26	8.64

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 4 (GÜÇLÜ) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 8.84 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 8.84 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 7.87 ve 7.72 seviyeleri, direnç olarak da 8.32 ve 8.62 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi

Şirketten Haberler

KGYO	**19.10.2026 17:39 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** Finansman Bonosu Geri Alımı Hk Haberin Devamı
KGYO	**19.10.2026 17:34 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** Finansman Bonosu Geri Alımı Hk Haberin Devamı
KGYO	**16.10.2026 18:38 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** Kredi Teminatı Kapsamında İpotek Tesis Edilmesi Haberin Devamı
KGYO	**16.10.2026 16:21 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** Finansman Bonosu Geri Alımı Hk Haberin Devamı
KGYO	**16.10.2026 10:08 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** KGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
KGYO	**14.10.2026 18:11 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** Bağımsız Bölüm Satışı Hk Haberin Devamı
KGYO	**14.10.2026 10:34 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** KGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
KGYO	**09.10.2026 11:44 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** Temerrüt İşleminin Tamamlanması Haberin Devamı
KGYO	**09.10.2026 10:50 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** İşleme Açılan Temerrüt Sırası Haberin Devamı
KGYO	**07.10.2026 18:03 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** Bağımsız Bölüm Satışı Hk Haberin Devamı
KGYO	**07.10.2026 17:56 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** Bağımsız Bölüm Satışı Hk Haberin Devamı
KGYO	**07.10.2026 12:17 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** KGYO.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 Beşiktas 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 bültenden 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 (FİNNET 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.