

Körfez GMYO / KRGYO

Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	10,000
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	990
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	24/04/2014
Halka Açıklık Oranı	22.0%
Fiili Dolaşım Oranı	25.7%

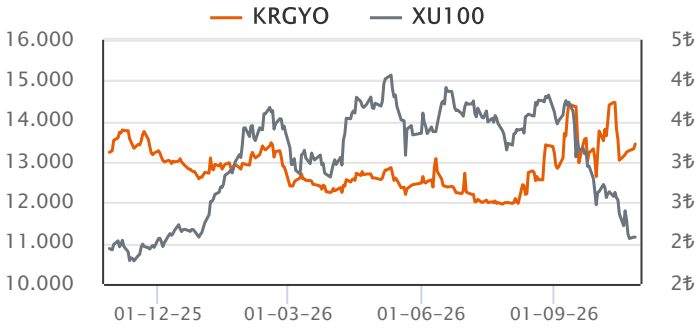
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	74.00	732.60
DİĞER	26.00	257.40

Piyasa Değeri (PD)

	2023/09	2024/09	2025/09	2026/09	Son Veri
Fiyat (TL)	3.03	2.23	3.25	2.82	3.22
Fiyat (USD)	0.11	0.07	0.08	0.06	0.06
Piyasa Değeri (Mn TL)	2,996	2,203	3,218	2,792	3,188
Piyasa Değeri (Mn USD)	109	65	78	57	64
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					65

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	1.90	4.21	3.54	14.53	2.32
Rölatif %	1.91	10.25	19.77	15.67	-0.41

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/09	2024/09	2025/09	2026/09	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	17.68	12.19	7.23	7.47	9.32
Sektör Ort.	2.81	2.74	2.40	3.88	3.40
Firma Değeri/FAVÖK	97.74	33.56	18.97	1,280.23	1,597.22
Sektör Ort.	8.00	11.14	10.86	15.43	15.50
Fiyat/Kazanç	46.01	8.26	16.23		
Sektör Ort.	2.49	6.77	8.30	11.59	9.40
PD/DD	9.60	1.98	1.38	0.96	1.10
Sektör Ort.	1.50	0.67	1.56	1.06	0.77
Hisse Başına Kar (TL)	0.99	4.04	0.20		

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09	2026/09
Dönen Varlıklar	122	171	580	1,521	1,957
Duran Varlıklar	77	174	719	1,015	1,546
Toplam Aktifler	199	345	1,299	2,536	3,503
Özkaynak (Ana Ortaklık)	164	312	1,114	2,338	2,907
Net Borç	-61	-109	69	-850	-1,192
Net Satış Gelirleri	34	113	172	280	177
Brüt Kâr	27	66	122	208	120
FAVÖK	13	16	48	115	19
Net K/Z (Ana Ortaklık)	19	-11	60	171	-46

Finansal Rasyolar

%	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09	2026/09
Net Satışlar Büyüme	86.0	231.3	52.8	62.8	-36.9
Sektör Ort.	206.8	2,846.0	280.1	149.4	51.1
FAVÖK Değ.	170.3	73.5	129.2	84.4	-99.0
Sektör Ort.	168.1	261.3	38.0	292.4	70.9
Net Kâr/Zarar Değ.	143.6			185.6	
Sektör Ort.	1,134.4	372.1	499.5	108.8	-32.4
Brüt Kar Marjı	80.3	58.9	71.2	74.3	68.1
Sektör Ort.	-7.3	66.9	50	59.9	68
FAVÖK Marjı	39.0	14.1	27.8	41.1	10.8
Sektör Ort.	-160.6	19.1	3	-29.6	26.8
Net Kâr/Zarar Marjı	57.2	-10.1	34.7	60.9	-25.9
Sektör Ort.	332.5	-20.9	-148.5	-9	-25.2
Toplam Borçlar Değ.	-18.6	-7.8	470.6	7.5	199.8
Sektör Ort.	284.7	117.7	197.5	1,055.3	67.4
Net Borç Değ.					
Sektör Ort.	11.6	83.1	99.9	1,069.2	141.1
Net Borç/FAVÖK	-3.6	-3.7	1.0	-6.8	-954.5
Sektör Ort.	2.9	0.9	-2.8	-0.8	-112.2
Aktif Büyümesi	16.2	73.2	277.1	95.2	38.1
Sektör Ort.	71.1	147.5	132.7	43.3	33.4
Özkaynak Büyüme	27.9	90.6	257.0	109.8	24.3
Sektör Ort.	106.5	184.1	481.1	44.0	26.5
Özkaynak Karlılığı	24.6	27.4	37.4	11.5	-2.8
Sektör Ort.	45.6	106.8	19.3	3.4	-2.4
Aktif Karlılığı	19.4	24.0	32.5	10.3	-2.5
Sektör Ort.	36.3	46.3	17.5	1.9	-1.9
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	2.6	2.0	2.6	2.8	2.9

Finansal Analiz

Çeyreklik net kar 12.1 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 3.7 TL net kar.)

% 359.8 Çeyreklik net kar bir önceki çeyreğe göre artış kaydetti.

Çeyreklik net satışlar 67.3 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 56.2 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %2.7 düşüş kaydettiği gözlenirken, şirketin 9A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %36.9 düşüşle 176.7 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

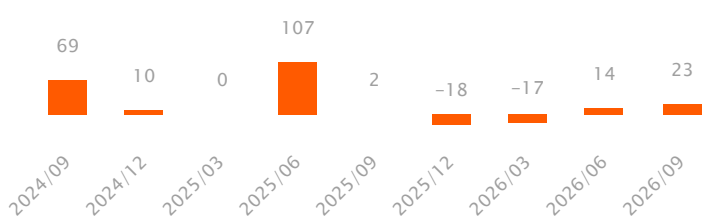
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.76 puan yükseliş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 23.1 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %34.34 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %20, geçen yıl aynı çeyrek %3.61)

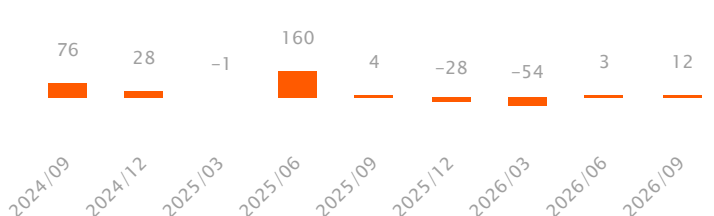
Şirketin net nakit pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı değişmemiştir. Önceki çeyrek hesaplanamamış olan finansal borç toplam borç oranı, cari dönemde de hesaplanamamıştır.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/09	2026/09	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	812	2,138	1,521	1,957	28.6	55.9
Nakit ve Nakit Benzerleri	2	151	5	70	1,246.4	2.0
Finansal Yatırımlar	78	1,235	845	1,123	32.9	32.1
Ticari Alacaklar	17	13	7	16	120.0	0.4
Stoklar	693	708	610	652	6.8	18.6
Duran Varlıklar	1,033	1,310	1,015	1,546	52.3	44.1
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	16	171	135	393	190.3	11.2
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	1,846	3,448	2,536	3,503	38.1	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	241	224	135	290	114.2	8.3
Kısa Vadeli Borçlanmalar	144	0	0	0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	1	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	0	2	1	0	-47.4	0.0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	30	230	63	306	382.3	8.7
Finansal Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	271	454	199	596	199.8	17.0
Özkaynaklar	1,575	2,993	2,338	2,907	24.3	83.0
Ödenmiş Sermaye	330	990	990	990	0.0	28.3
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-15	90	70	217	211.8	6.2
Net Dönem Karı veya Zararı	87	177	131	-46	a.d.	-1.3
Toplam Kaynaklar	1,846	3,448	2,536	3,503	38.1	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/09	2026/09	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	219	317	280	177	-36.9	100.0
Satışların Maliyeti	66	125	72	56	-21.5	31.9
Brüt Kâr (Zarar)	154	192	208	120	-42.2	68.1
Faaliyet Giderleri (-)	101	101	98	108	10.9	61.2
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	53	91	111	12	-89.1	6.8
FAVÖK	58	97	115	19	-83.4	10.8
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	47	77	98	27	-72.4	15.3
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	83	159	86	342	297.7	193.5
Net Finansman Gelir/Gider	-96	-62	-79	-258	226.6	-146.0
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	183	327	294	381	29.6	215.6
Finansman Gelirleri	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansman Giderleri (-)	19	15	17	0	a.d.	0.0
Parasal Kazanç/ Kayıp	-76	-47	-62	-258	318.9	-146.0
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	87	265	215	123	-42.8	69.6
Dönem Net Kârı veya Zararı	87	142	171	-46	a.d.	-25.9
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/09	2026/09	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	78	370	216	10	-95.3	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-12	2	8	-5	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	64	124	70	56	-19.6	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	0	1	1	-1	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-283	-780	-937	-27	-97.1	
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 Temettüpler	0	0	0	0	a.d.	
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	131	547	726	-41	a.d.	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	132	0	0	0	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	0	113	141	0	a.d.	
Ödenen Temettüpler	0	0	0	41	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-92	120	4	-82	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/09	2026/09
Likidite Oranları				
Cari Oran	3.4	9.5	11.2	6.8
Nakit Oran	33.2	618.6	628.1	411.4
Likit Oran	0.4	6.3	6.4	4.3
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	18.5	14.3	14.9	28.4
Stok Devir Hızı	2,991.0	1,800.6	2,553.2	2,171.7
Borç Devir Hızı	0.6	2.7	1.2	1.4
Net Nakit Döngüsü (Gün)	3,008.9	1,812.1	2,566.8	2,198.7
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	70.1	60.5	74.3	68.1
FVÖK Marjı	48.7	88.2	83.0	69.6
FAVÖK Marjı	26.3	30.6	41.1	10.8
Vergi Öncesi Kar Marjı	39.8	83.6	76.8	69.6
Efektif Vergi Oranı		46.4	20.7	137.3
Net Kar Marjı	39.8	44.8	60.9	-25.9
Özsermaye Karlılığı	6.4	6.2	9.9	-1.7
Aktif Karlılık	5.7	5.4	10.3	-2.5
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	17.2	15.2	8.5	20.5
Toplam Borç / Aktif	14.7	13.2	7.8	17.0
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	53.3			
Faiz Karşılama Oranı	4.5	18.1	12.4	
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)				
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	0.0	0.0	0.0	0.0
Net Borç (Mn TL)	64.6	-1,386.2	-850.1	-1,192.5
Net Borç / FAVÖK	1.1	-14.3	-6.8	-954.5

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
KRGYO	3.22	3,188	64	2,907	3,503	9.32	1,597.22		1.10	-25.93	-954.53	38.10	-1.75
YGGYO	185.00	44,755	901			13.94	17.45	8.43	1.59	42.72	-1.44	39.27	
EKGYO	16.99	64,562	1,300			2.09	9.25		0.42	5.82	5.18	90.74	
RYGYO	53.35	106,700	2,148			31.71	34.35	6.70	1.03	99.86	0.89	76.30	
TRGYO	86.50	86,500	1,741			5.11	7.33	13.83	0.56	68.75	-0.25	43.70	
AKSGY	9.11	22,001	443			5.19	7.21	6.71	0.42	45.88	-0.10	40.25	
ISGYO	17.94	17,200	346	62,085	73,301	3.51	12.22		0.28	-6.05	-0.24	31.08	-0.51
SNGYO	2.31	9,240	186			2.87	10.09		0.17	4.71	3.54	36.64	
AVPGY	48.52	19,408	391			2.92	10.54	18.97	0.42	36.97	-0.29	21.47	
PAGYO	112.50	9,788	197			9.33	10.98	6.23	0.55	73.60	-0.32	41.29	
PSGYO	1.22	8,419	169			25.92		4.17	0.20	221.16		39.83	
AKFGY	2.23	8,697	175	35,499	45,735	11.83	14.31	26.57	0.24	-11.36	3.97	41.19	-0.34
OZKGY	11.43	16,642	335			3.01	10.68		0.22	-78.46	-5.96	49.48	
HLGYO	3.58	13,747	277			2.55	53.04	1.22	0.20	163.31	27.77	77.79	
ALGYO	2.53	5,132	103	20,299	35,525	27.90	83.66		0.25	110.80	51.25	45.94	3.20
ZRGYO	17.48	82,044	1,652			22.02	34.72	14.82	0.88	40.51	2.84	51.53	
KLGYO	3.83	5,343	108	28,666	42,187	3.39	8.89		0.19	-46.82	1.81	32.75	-2.92
PEKGY	0.88	4,400	89			20.61		8.81	0.44	22,160.27		105.76	
KGYO	7.79	7,790	157			5.15			5.44	0.58		34.52	
VKGYO	1.43	6,292	127			2.54	5.64	17.28	0.22	29.25	-0.28	43.84	
Gayrimenkul Yat. Ort.						12.15	15.50	9.40	0.77	31.23		57.09	4.45

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

Teknik Seviyeler Son Kapanış 3.22 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	3.11	-3.5%
2.Destek	2.99	-7.0%
PİVOT	3.19	-0.8%
1.Direnç	3.31	2.7%
2.Direnç	3.39	5.4%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	37	
Son 1 Hafta	43	-14.4% altında
Son 1 Ay	62	-41.2% altında
Son 3 Ay	65	-43.7% altında
Son 1 Yıl	47	-21.6% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	2.40	34.17%
23.60%	2.74	17.52%
38.20%	2.94	9.52%
50.00%	3.11	3.54%
61.80%	3.28	-1.83%
78.60%	3.52	-8.52%
100.00%	3.82	-15.71%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	3.15	YUKARI	ALIŞ	26.10.26	3.15	2.1%
20 Günlük Ort.	3.28	AŞAĞI	ALIŞ	15.10.26	3.17	-1.8%
50 Günlük Ort.	3.22	YUKARI	ALIŞ	27.10.26	3.16	0.0%
100 Günlük Ort.	2.92	YUKARI	ALIŞ	19.10.26	3.03	10.1%
200 günlük Ort.	2.89	YUKARI	ALIŞ	01.10.26	2.91	11.4%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	49.57	YUKARI		
MOM	94.43	YUKARI		
MACD	-0.02	YUKARI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-26.51	YUKARI		
ADX	16.29	AŞAĞI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 2 (ZAYIF)	3.38		15.10.26	3.31

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 2 (ZAYIF) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 3.38 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 3.38 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 3.11 ve 2.99 seviyeleri, direnç olarak da 3.31 ve 3.39 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

KRGYO	27.10.2026 21:24 Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Körfez GYO Portföy Sınırlamalarına Uyum Tablosu Haberin Devamı
KRGYO	27.10.2026 21:24 Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Körfez GYO - 30.09.2026 Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
KRGYO	27.10.2026 21:23 Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Körfez GYO - 30.09.2026 Faaliyet Raporu Haberin Devamı
KRGYO	27.10.2026 21:23 Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Körfez GYO - 30.09.2026 Finansal Tablolar Haberin Devamı
KRGYO	16.10.2026 10:13 Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. KRGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
KRGYO	15.10.2026 17:58 Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. KRGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
KRGYO	14.10.2026 15:01 Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. KRGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
KRGYO	13.10.2026 17:42 Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Genel Bilgi Formu Haberin Devamı
KRGYO	09.10.2026 17:10 Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Körfez GYO Şirket Merkezi Adres Değişikliği Haberin Devamı
KRGYO	09.10.2026 13:41 Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. KRGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
KRGYO	06.10.2026 19:29 Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Merkezi Adres Değişikliği İşlemlerine Başlanması Haberin Devamı
KRGYO	05.10.2026 10:45 Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. KRGYO.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 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.