

Hisse Verileri

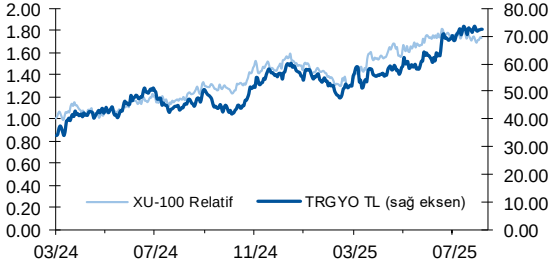
Bloomberg Hisse Kodu	TRGYO
Mevcut Fiyat (TL)	72.50
Hedef Fiyat (TL)	100.00
Getiri Potansiyeli (%)	37.9%
Son 12 Ay Hisse Fiyat Aralığı (TL)	41.51 74.50
3 Aylık Ortalama Hacim (mln TL)	106
Sermaye (mln TL)	1,000
Pazar	Yıldız Pazar

Hisse Verileri (mln TL)

Piyasa Değeri	72,500
Hedeflenen Piyasa Değeri	100,000
Net Borç	-15,634
Firma Değeri	56,866

Hisse Performansı	1 Ay	3 Ay	12 Ay	YBB
Nominal Getiri	6%	21%	67%	20%
BIST100 Rölatif Getiri	0%	6%	53%	9%

Hisse Performansı



Kaynak: Rasyonet, Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma
Fiyatlar 15 Ağustos 2025 tarihi itibarıyla.

Finansallar (mln TL)	Gerçekleşen	Deniz Yatırım	Research Turkey	ForInvest (Foreks)
Satış geliri	2,030	---	4,834	1,974
FAVÖK	1,557	---	4,206	1,304
FAVÖK marjı	76.7%	---	87.0%	66.1%
Net kar	3,488	---	4,295	4,221
Net kar marjı	171.8%	---	88.8%	213.8%

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Research Turkey, ForInvest

Torunlar GYO (TRGYO TI)

2Ç25 Bilanço Değerlendirme

Değerlendirme: Nötr

Torunlar GYO, 2Ç25'te 2.030 milyon TL gelir (Konsensus: 4.834 milyon TL), 1.557 milyon TL FAVÖK (Konsensus: 4.206 milyon TL) ve 3.488 milyon TL net kar (Konsensus: 4.295 milyon TL) açıkladı. Enflasyon muhasebesi nedeniyle parasal kazanç/kayıp kalemi altında 1.587 milyon TL'lik olumsuz etki oluştu.

■ Bilançoda olumlu okuduğumuz detaylar

✓ Kira gelirlerindeki reel büyüme, yeniden değerlendirme etkisiyle güçlü net kar.

■ Bilançoda olumsuz okuduğumuz detaylar

✗ Beklentilerin altında gerçekleşen rakamlar.

■ Bilançoya dair kısa değerlendirmemiz

→ 2Ç25 finansallarını, reel büyümenin sağlanması ve yeniden değerlendirme etkisiyle güçlü net kar performansı açısından olumlu olarak değerlendiriyoruz. Bununla birlikte, beklentilerin altında gelen finansal sonuçların hisse performansı üzerinde baskı yaratması oldukça yüksektir. Bu sebeple nihai görüşümüz nötr şeklindedir. Şirket, bu dönemde gayrimenkul portföyünü yeniden değerledi. Bunun sonucu olarak biz de hedef fiyatımızı güncelledik.

■ Torunlar GYO, 2Ç25'te yıllık bazda %9 artışla 2.030 milyon TL satış geliri kaydetti. 6A25 döneminde kira gelirlerinde %12 reel büyüme sağlandı.

■ FAVÖK 2Ç25'te yıllık %26 artışla 1.557 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı 10,4 puan artışla %76,7 oldu.

■ Şirket, 2Ç25 döneminde 3.488 milyon TL net kar açıkladı (1Ç25: 827 milyon TL net kar, 2Ç24: 6240 milyon TL net zarar). Yeniden değerlendirme yapılması net karı destekledi. Diğer taraftan, enflasyon muhasebesi nedeniyle parasal kazanç/kayıp kalemi altında 1.587 milyon TL'lik olumsuz etki oluştu.

■ Haziran 2025 sonu itibarıyla Şirket'in 15.634 milyon TL net nakit pozisyonu bulunmaktadır (Mart 2025: 16.306 milyon TL net nakit pozisyonu). Aynı dönemde net nakit/FAVÖK rasyosu ise 1,9x oldu (Mart 2025: 2,0x net nakit/FAVÖK).

■ Şirket'in ekspertize edilmiş toplam gayrimenkul portföy değeri 2024 yılının sonuna kıyasla %20,7 artış göstererek 119.227 milyon TL seviyesine ulaştı.

■ Genel değerlendirme Açıklanan ikinci çeyrek verileri ve 6A25 ekspertiz raporlarına göre, Torunlar GYO için 12-aylık hedef fiyatımızı 83,00 TL'den 100,00 TL'ye revize ediyoruz, önerimizi ise AL şeklinde devam ettiriyoruz. Hisse, yıl başından itibaren BIST 100 endeksinin %9 üzerinde performans göstermiştir. Geriye dönük 12 aylık verilere göre hisse 0,6x PD/DD çarpanıyla işlem görmektedir.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 19 34394 Esentepe, İstanbul TÜRKİYE

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 sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece yer alan bilgilere burada dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Seçilmiş şirket finansalları

	TMS 29 Dahil	TMS 29 Dahil	TMS 29 Dahil			TMS 29 Dahil	TMS 29 Dahil	
Seçilmiş Kalemler	2Ç25	1Ç25	2Ç24	Çeyreksele Değişim	Yıllık Değişim	6A25	6A24	Yıllık Değişim
Satışlar (mio TL)	2,030	1,874	1,866	8%	9%	3,904	3,781	3%
Brüt kar (mio TL)	1,658	1,297	1,331	28%	25%	2,955	2,832	4%
Brüt kar marjı	81.7%	69.2%	71.3%	12.5 puan	10.4 puan	75.7%	74.9%	0.8 puan
Faaliyet giderleri (mio TL)	107	82	100	30%	7%	189	172	10%
Faaliyet giderleri/satışlar	5.3%	4.4%	5.4%	0.9 puan	-0.1 puan	4.8%	4.6%	0.3 puan
Esas faaliyet karı (mio TL)	1,551	1,215	1,231	28%	26%	2,766	2,660	4%
Esas faaliyet kar marjı	76.4%	64.8%	65.9%	11.6 puan	10.5 puan	70.9%	70.3%	0.5 puan
FAVÖK (mio TL)	1,557	1,221	1,237	27%	26%	2,777	2,672	4%
FAVÖK marjı	76.7%	65.1%	66.3%	11.5 puan	10.4 puan	71.1%	70.7%	0.5 puan
Net diğer gelir/gider (mio TL)	1,835	4	-6,744	43476%	a.d.	1,839	-6,607	a.d.
Net finansman gelir/gideri (mio TL)	2,157	2,216	1,598	-3%	35%	4,373	1,947	125%
Parasal kazanç/kayıp (mio TL)	-1,587	-2,098	-2,325	-24%	-32%	-3,685	-2,723	35%
Vergi öncesi kar (mio TL)	3,956	1,337	-6,240	196%	a.d.	5,292	-4,723	a.d.
Vergi gideri/geliri (mio TL)	-468	-509	0	-8%	a.d.	-977	0	a.d.
Net kar (mio TL)	3,488	827	-6,240	322%	a.d.	4,315	-4,723	a.d.
Net kar marjı	171.8%	44.1%	-334.4%	127.7 puan	506.2 puan	110.5%	-124.9%	235.4 puan
Net borç* (mio TL)	-15,634	-16,306	-8,480	-4%	84%	-15,634	-11,452	37%
Net borç/FAVÖK	-1.9	-2.0	-1.6	0.2	-0.3	-1.9	-2.1	0.3
Net borç/özsermaye	-0.1	-0.1	-0.1	0.0	0.0	-0.1	-0.1	0.0
Özsermaye karlılığı (yıllık)	16.3%	7.8%	15.6%	8.5 puan	0.7 puan	16.3%	11.6%	4.8 puan
Aktif karlılık (yıllık)	13.7%	6.6%	14.0%	7.1 puan	-0.4 puan	13.7%	10.4%	3.3 puan
Dönen varlıklar (mio TL)	26,191	27,278	19,286	-4%	36%	26,191	26,046	1%
Duran varlıklar (mio TL)	110,656	108,941	76,974	2%	44%	110,656	103,953	6%
Özkaynaklar (mio TL)	114,737	114,802	86,630	0%	32%	114,737	116,992	-2%
Stoklar (mio TL)	7,403	7,228	7,031	2%	5%	7,403	9,495	-22%

* Rakamın pozitif olması Şirket'in net borç pozisyonunda olduğunu ifade etmektedir.

Nominal hisse performans gelişimi	Açıklanma tarihi	T-1	T-3	T-5	T-7	T-15	T-30
TRGYO	15 Ağustos	0.0%	0.3%	0.1%	-0.6%	-1.4%	4.6%

Bilanço

Şirket	TORUNLAR G.M.Y.O.		
Periyot Sonu	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Açıklanma Tarihi	15.08.2025	11.03.2025	11.03.2025
BİLANÇO (milyon TL)	6A25	2024	2023
Dönen Varlıklar	26,191	26,371	11,412
Nakit ve Nakit Benzerleri	11,735	11,272	3,063
Finansal Yatırımlar	5,188	6,291	1,770
Ticari Alacaklar	1,179	1,142	2,020
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0.00	0.00	0.00
Diğer Alacaklar	109	14	23
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Stoklar	7,403	7,147	4,047
Canlı Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Diğer Dönen Varlıklar	575	505	489
(Ara Toplam)	26,191	26,371	11,412
Ortaklara Dağıtılmak Üzere ve Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Duran Varlıklar	110,656	108,283	104,922
Ticari Alacaklar	40.30	57.93	72.09
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0.00	0.00	0.00
Diğer Alacaklar	0	0	2
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Finansal Yatırımlar	6,657	5,940	283
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3,279	3,445	3,075
Canlı Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	100,615.21	98,767.75	98,036.50
Stoklar	0.00	0.00	3,376.42
Kullanım Hakkı Varlıkları	0	0	0
Maddi Duran Varlıklar	53	59	69
Şerefiye	0	0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7	1	2
Ertelenmiş Vergi Varlığı	0	0	0
Diğer Duran Varlıklar	5	13	7
TOPLAM VARLIKLAR	136,847	134,654	116,335
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	6,125	4,764	3,395
Finansal Borçlar	672	1,018	2,398
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	0
Ticari Borçlar	226	322	476
Diğer Borçlar	56	54	65
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	0.00	0.00	0.00
Devlet Teşvik ve Yardımları	0.00	0.00	0.00
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	4,762	3,208	288
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	215	0	0
Borç Karşılıkları	51	59	67
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	144	102	100
(Ara Toplam)	6,125	4,764	3,395
Ortaklara Dağıtılmak Üzere ve Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Uzun Vadeli Yükümlülükler	15,984	15,915	8,620
Finansal Borçlar	617	1,319	2,864
Diğer Finansal Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Ticari Borçlar	87.21	79.79	0.00
Diğer Borçlar	0	0	38
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	0.00	0.00	0.00
Devlet Teşvik ve Yardımları	0.00	0.00	0.00
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	0	0	5,710
Uzun vadeli karşılıklar	7	5	7
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (veya Kıdem Tazminatı Karşılığı)	0.00	0.00	0.00
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15,273	14,511	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Özkaynaklar	114,737	113,975	104,320
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	114,737	113,975	104,320
Ödenmiş Sermaye	1,000	1,000	1,000
Karşılıklı İştirak Sermayesi Düzeltmesi (-)	0.00	0.00	0.00
Hisse Senedi İhraç Primleri	429.64	429.64	368.24
Değer Artış Fonları	0.00	0.00	0.00
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1,871	1,521	865
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	94,835	89,049	72,467
Dönem Net Kar/Zararı	4,315	9,688	19,232
Yabancı Para Çevrim Farkları	0	0	0
Diğer Özsermaye Kalemleri	12,287	12,287	10,388
Azınlık Payları	0	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	136,847	134,654	116,335

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Rasyonet

Gelir tablosu

Şirket	TORUNLAR G.M.Y.O.			
Periyot Sonu	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025
Açıklanma Tarihi	15.08.2025	15.08.2025	15.08.2025	15.08.2025
GELİR TABLOSU (milyon TL)	6A24	6A25	2Ç24	2Ç25
Sürdürülen Faaliyetler				
Satış Gelirleri	3,781	3,904	1,866	2,030
Satışların Maliyeti (-)	-949	-949	-535	-372
Ticari Faaliyetlerden Diğer Kar (Zarar)	0.00	0.00	0.00	0.00
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	2,832	2,955	1,331	1,658
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	0.00	0.00	0.00	0.00
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	0.00	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Diğer Kar (Zarar)	0.00	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar (Zarar)	0.00	0.00	0.00	0.00
Diğer Gelir ve Giderler	0.00	0.00	0.00	0.00
BRÜT KAR (ZARAR)	2,832	2,955	1,331	1,658
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-32	-29	-20	-15
Genel Yönetim Giderleri (-)	-140	-160	-80	-92
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	60	1,720	-60	1,687
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-6,801	-102	-6,747	-28
Faaliyet Karı Öncesi Diğer Gelir ve Giderler	0.00	0.00	0.00	0.00
FAALİYET KARI (ZARARI)	-4,081	4,384	-5,577	3,211
Vergi Öncesi Diğer Gelir ve Giderler	0	0	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	0	0	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	0	0	0	0
Diğer Gelir ve Giderler	0.00	0.00	0.00	0.00
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	135	221	64	175
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	-3,947	4,605	-5,513	3,386
Finansal Gelirler (Esas Faaliyet Dışı)	2,479	4,821	1,974	2,485
Finansal Giderler (Esas Faaliyet Dışı) (-)	-532	-448	-376	-1,915
Parasal Kazanç / (Kayıp)	-2,723	-3,685	-2,325	-1,587
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	-4,723	5,292	-6,240	3,956
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)	0	-977	0	-468
Dönem Vergi Geliri (Gideri)	0	-215	0	-97
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	0	-762	0	-370
Diğer Vergi Geliri (Gideri)	0.00	0.00	0.00	0.00
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-4,723	4,315	-6,240	3,488
DURDURULAN FAALİYETLER				
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı (Zararı)	0.00	0.00	0.00	0.00
DÖNEM KARI (ZARARI)	-4,723	4,315	-6,240	3,488
Dönem Kar/Zararının Dağılımı				
Ana Ortaklık Payları	-4,723	4,315	-6,240	3,488
Azınlık Payları	0	0	0	0
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	-4.72	4.32	-6.24	3.49
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	-4.72	4.32	-6.24	3.49
Hisse Başına Kazanç	-4.72	4.32	-6.24	3.49
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	-4.72	4.32	-6.24	3.49

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Rasyonet

Yasal Uyarı

Bu rapor/e-posta içerisinde yer alan değerlendirmeler Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan elde edilen bilgi ve veriler kullanılarak genel nitelikte hazırlanmıştır. Raporda yer alan ifadeler, mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir ve hiçbir şekilde alış veya satış yapılması yönünde yönlendirme olarak değerlendirilmemelidir. Deniz Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmemektedir. Bu sebeple, okuyucuların, bu raporlardan elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeleri önerilir ve bu bilgilere dayanarak aldıkları kararlarda sorumluluk okuyucuların kendilerine aittir. Bilgilerin eksikliği ve yanlışlığından Deniz Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Deniz Yatırım ve DenizBank Finansal Hizmetler Grubu çalışanları ve danışmanlarının, herhangi bir şekilde bu rapor/e-posta içerisinde yer alan bilgiler dolayısıyla ortaya çıkabilecek, doğrudan veya dolaylı zararlarla ilgili herhangi bir sorumluluğu yoktur. Burada yer alan bilgiler sermaye piyasası aracına yönelik bir yatırım tavsiyesi, alım-satım önerisi ya da getiri vaadi değildir ve yatırım danışmanlığı kapsamında yer almamaktadır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; yetkili kuruluşlar tarafından imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Buradaki içeriğin hiçbir bölümü Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, hiçbir şekil ve ortamda yayınlanamaz, alıntı yapılamaz ve kullanılamaz. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

© DENİZ INVEST 2025

Derecelendirme

Deniz Yatırım Analistleri, her hisse senedi için bir veya birden fazla değerlendirme yöntemi kullanarak 12 aylık hedef değerler (fiyatlar) ve buna bağlı olarak potansiyel getirileri hesaplamaktadır. 12 ay derecelendirme sistemimiz; AL, TUT ve SAT olmak üzere 3 farklı genel yatırım tavsiyesi içerir.

AL: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin **en az %20 ve üzerinde** oluşması şeklindeki değerlemeyi ifade etmektedir.

TUT: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin **%0-20 aralığında** oluşması şeklindeki değerlemeyi ifade etmektedir.

SAT: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin **%0'dan daha düşük** seviyelerde oluşması şeklindeki değerlemeyi ifade etmektedir.

Derecelendirme	Potansiyel Getiri (PG), 12-ay
AL	≥%20
TUT	%0-20
SAT	≤%0

Kaynak: Deniz Yatırım

Deniz Yatırım Analistleri, hisse senetlerini; potansiyel katalizörler, tetikleyici gelişmeler, riskler ile piyasa, sektör ve rakip firma gelişmeleri ışığında değerlendirmektedir. Analistlerimiz, genel yatırım tavsiyesinin kamuoyuyla paylaşılmasını takip eden süreçte hisse senetlerini titizlikle yakından takibe devam etmekte; ancak, hisse senedi fiyatındaki dalgalanmalardan ötürü değerler, derecelendirme sistemimizdeki sınırları aştığı takdirde, hisse senedi hakkında sundukları tavsiyeyi değiştirmemeyi ve/veya Gözden Geçirme (GG) sürecine almayı tercih edebilirler. Olası Gözden Geçirme (GG) durumunda, analistlerimiz açısından derecelendirme ve/öneri güncelleme noktasında herhangi bir zaman kısıtlaması kesinlikle söz konusu değildir. Kimi durumlarda, değerlendirme açısından, matematiksel olarak yükseliş potansiyeli veya düşüş riskinin doğması durumunda, analistlerimiz, AL-TUT-SAT önerilerinin dışında, sektör ve şirket ile ilgili genel gidişatı ve son gelişmeleri gözетerek derecelendirmeye temel oluşturan potansiyel getiri seviyelerinin dışında önerilerde bulunma haklarını saklı tutarlar. Bu gibi durumlarda, bahse konu şirket(ler)in, içerisinde bulundukları sektörün genel koşulları, muhtemel risk ve getiri başlıkları, açıklanan son finansallarındaki parametreler, politik ve jeopolitik gibi farklı birçok girdi gözetilerek değerlendirilmede bulunulabilir. Analistlerimiz, AL-TUT-SAT önerilerini belirlerken, sadece matematiksel değerlerin gözetildiği, mekanik bir süreç yürütmemektedirler.