

2Ç26 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2026/06 dönemine aittir.

Net satışları 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %86,0 artışla 5.172 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında net satışları %63,7 artışla 8.765 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK'ü 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %68,9 artışla 3.536 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre FAVÖK'ü %66 artışla 6.161 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK marjı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 697bp azalışla %68,4 olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre FAVÖK marjı 99bp artışla %70,3 olmuştur.

Net karı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %7,4 azalışla 4.237 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre net karı %6 artışla 5.977 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Sonuç: 2Ç26'da net satışlar yıllık %86,1 artarak 5,17 mlyr TL'ye ulaştı; 3,39 mlyr TL'lik konsensüsün oldukça üzerinde kaldı (+%52,6). Büyümeyi, Forum Mersin ve Forum Kayseri AVM'lerinin ilk tam çeyrek katkısı ve organik büyümenin desteklediği kira gelirleri sürükledi; kira gelirleri yıllık %51,9 artarak 3,30 mlyr TL'ye yükseldi. Mevcut AVM'lerde aynı mağaza cirosu 2Ç26'da yıllık %32,7 artarken, ziyaretçi sayısı %4,4 yükseldi. Konut ve ofis satış gelirleri, 5. Levent projesindeki teslimlerin hızlanmasıyla bir önceki yılın aynı döneminde 65,7 mn TL iken 1,54 mlyr TL'ye yükseldi. FAVÖK yıllık %68,9 artarak 3,54 mlyr TL'ye ulaştı; 2,53 mlyr TL'lik konsensüsün %39,6 üzerinde gerçekleşti. FAVÖK marjı %68,4 oldu (yıllık: -697bp). Genel yönetim giderleri, Forum alımlarına bağlı yükselen vergi/harç kalemleri nedeniyle yıllık bazda %124,8 artışla 283,2 mn TL'ye ulaşarak iki katından fazla arttı; pazarlama giderleri ise yıllık %29,8 azalarak 19,8 mn TL'ye geriledi. Net kâr, yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki 1,08 mlyr TL'lik gerçeğe uygun değer düşüşü ve 1,73 mlyr TL'lik ertelenmiş vergi giderinin, avm alımlarından kaynaklanan 795 mn TL'lik pazarlıklı satın alma kazancını fazlasıyla telafi etmesi nedeniyle yıllık bazda %7,4 azalarak 4,24 mlyr TL'ye geriledi. Cari vergi 46mn TL kredi (gelir) olarak gerçekleşti; bu durum, temettü ödemesinin ardından oluşan %20'lik GYO vergi oranı farkına bağlı ~1,27 mlyr TL'lik tek seferlik faydayı yansıtıyor. Net nakit, esas olarak Forum Mersin/Kayseri alımları ve Mayıs ayında ödenen 5,05 mlyr TL'lik temettü nedeniyle 1Ç26'daki 6,21 mlyr TL'den 3,76 mlyr TL'ye geriledi (uzun vadeli finansal yatırımlar dahil 18,94mlyr TL). Sonuçları pozitif olarak değerlendiriyoruz. Hem satışlar hem de FAVÖK konsensüsü geniş bir farkla geçti ve yıllık bazda güçlü büyüme kaydetti. Hisse, YTD bazda BIST-100'ün %5 üzerinde performans gösterdi ve 0,6x F/DD çarpanıyla, sektör medyanına göre %18 prim ile işlem görmektedir.

ÖNERİ YOK

Şirket Raporu

Hisse Bilgileri

Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.	
Bloomberg / Reuters Kodu	TRGYO.TI / TRGYO.IS	
Fiyat (TL/hisse)	92,35	
Hedef Fiyat (TL/hisse)	Öneri Yok	
Potansiyel Getiri (%)	Öneri Yok	
52 Haftalık Fiyat Aralığı (TL)	65,27-101,70	
Piyasa Değeri (milyon TL)	92.350	
Firma Değeri (milyon TL)	89.453	
Fili Dolaşım PD (milyon TL)	19.394	
Ödenmiş Sermaye (milyon TL)	1.000	
Dolaşımdaki Paylar	%21	
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %)		
En Son	%15,45	
3 Ay Önce	%20,59	

İşlem Hacmi	1H	1A	3A	1Y
Ortalama İşlem Miktarı (000)	1.469	1.162	1.657	1.784
Ortalama İşlem Hacmi (mnTL)	135	109	159	143
Fiyat Aralığı (TL/hisse)	91,65-93,45	90,75-98,70	89,85-101,70	65,27-101,70

Hisse Performansı	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	-%6	%0	%12	%34
BIST-100'e Göre Rölatif Getiri	-%7	-%1	%13	%4

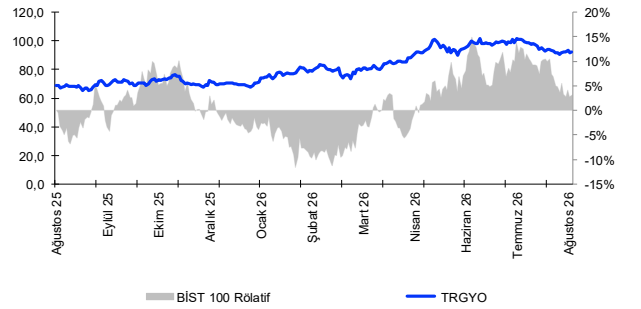
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (%)
Aziz TORUN	39,50
Mehmet TORUN	39,35
Diğer	15,14
TORUNLAR GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6,01

Şirket Özeti

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Hisse Performansı

Kaynak: Gedik Yatırım



* 18/08/2026 tarihli kapanış fiyatlarıyla hazırlanmıştır.

TRGYO										
TL mn	2025/06	2026/06	Δ	2025/2Ç	2025/3Ç	2025/4Ç	2026/1Ç	2026/2Ç	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	5,355	8,765	63.67%	2,780	3,160	8,979	3,593	5,172	86.05%	43.96%
Brüt Kâr	3,952	6,598	66.96%	2,213	2,066	6,462	2,792	3,806	71.97%	36.30%
Faaliyet Karı	3,634	6,094	67.69%	2,059	1,919	6,188	2,592	3,503	70.14%	35.17%
FAVÖK	3,711	6,161	66.02%	2,094	1,896	6,282	2,625	3,536	68.85%	34.73%
Net Parasal Kayıp / Kazanç	-4,869	-1,732	-64.43%	-2,138	-2,010	-1,696	-2,633	801	-	-
Net Kâr	5,637	5,977	6.04%	4,577	2,598	868	1,741	4,237	-7.43%	143.40%
Brüt Kar Marjı	73.8%	75.3%	148 bps	79.6%	65.4%	72.0%	77.7%	73.6%	-603 bps	-413 bps
Faaliyet Marjı	67.9%	69.5%	167 bps	74.1%	60.7%	68.9%	72.1%	67.7%	-634 bps	-441 bps
FAVÖK Marjı	69.3%	70.3%	99 bps	75.3%	60.0%	70.0%	73.1%	68.4%	-697 bps	-469 bps
Net Kâr Marjı	105.3%	68.2%	-3707 bps	164.6%	82.2%	9.7%	48.5%	81.9%	-8272 bps	3346 bps
Net Borç	-20,691	-3,760	-81.83%	-20,691	-21,484	-22,177	-6,209	-3,760	-81.83%	-39.43%
Net Döviz Pozisyonu	17,101	6,694	-60.85%	17,101	18,770	19,597	1,085	6,694	-60.85%	517.18%
Net Borç / FAVÖK	-1.8	-0.3	-85.73%	-1.8	-1.9	-1.9	-0.6	-0.3	-85.73%	-45.52%

Kaynak : Gedik Yatırım Araştırma, Rasyonel Enflasyona Göre Düzeltilmiş (30.06.2026)

a.d.: anlamlı değil

Araştırma Birimi

arastirma@gedik.com

+90 216 453 00 00

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. 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. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.