

## 1Ç26 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2026/03 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibariyle şirketin:

**Net satışları** 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %24,09 artışla 2.871 milyon TL olmuştur.

**FAVÖK'ü** 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %39,18 artışla 2.141 milyon TL olmuştur.

**FAVÖK marjı** 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 809 baz puan artışla %74,6 olmuştur.

**Net karı** 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %67,39 artışla 1709,7 milyon TL olmuştur.

## Sonuç:

Şirketin 1Ç26'da net satış gelirleri yıllık %24,1 artarak 2,9 mlr TL'ye ulaşmış, ancak 3,3 mlr TL'lik piyasa beklentisinin %12,7 altında kalmıştır. Yıllık büyüme, konsolide edilen AVM'lerin toplam kaynaklanmış 385,6 mn TL katkısı ile 5. Levent projesindeki konut teslimatlarındaki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Bu kapsamda konut ve ofis satış gelirleri 1Ç25'teki 20,1 mn TL'den 1Ç26'da 522,6 mn TL'ye yükselmiştir. Kira gelirleri bazında bakıldığında gelirler yıllık %31,1 artışla 2,5 mlr TL'ye ulaşırken, ortak alan gelirleri yıllık %35 düşüşle 268,6 mn TL olmuştur. FAVÖK yıllık %39,2 artarak 2,1 mlr TL'ye ulaşmış ancak 2,5 mlr TL'lik piyasa beklentisinin %13,6 altında kalmıştır. FAVÖK marjı ise 1Ç25'teki %66,5 seviyesinden %74,6'ya yükselerek yıllık bazda 809bp iyileşmiştir. Güçlü operasyonel performansla net kar yıllık %67,4 artışla 1,7 mlr TL seviyesinde gerçekleşmiş ancak 2,1 mlr TL'lik piyasa beklentisinin %17,3 altında kalmıştır. Şapmanın ana nedeni, cari vergi giderinin 1Ç25'teki 145,8 mn TL'den 618,4 mn TL'ye yükselmesi olmuştur. Net nakit pozisyonu 4Ç25'teki 20,7 mlr TL seviyesinden 1Ç26'da 5,6 mlr TL'ye sert şekilde gerilemiştir. Şirket, Forum Mersin ve Forum Kayseri satın alımları için yaklaşık toplam 17,8 mlr TL ödeme yapmış olup, bir kısmı 11,7 mlr TL tutarındaki EUR cinsi banka kredileriyle finanse edilmiştir. Net borç/FAVÖK rasyosu 4Ç25'teki -1,86x seviyesinden -0,48x seviyesine yükselmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere 2025'teki 118,5 mlr TL'den 127,9 mlr TL'ye çıkmıştır. Genel olarak sonuçları sınırlı negatif değerlendiriyoruz. AVM satın alımları şirketin varlık tabanını ve kira gelir potansiyelini artırırken, operasyonlarındaki marj iyileşmesi olumlu görünmektedir. Ancak temel finansal kalemlerde beklenti altı sonuçlar, net nakitteki sert gerileme ve net döviz pozisyonunun önemli ölçüde azalması dikkat edilmesi gereken unsurlardır. Hisse yılbaşından bu yana BIST100'e göre %5,4 pozitif ayrılmış olup, 0,72x PD/DD çarpanıyla işlem görmekte ve sektör medyanına göre %15 prim taşımaktadır.

## Öneri Yok

1Ç26 Finansal Sonuçları				
Hisse Bilgileri				
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.			
Bloomberg / Reuters Kodu	TRGYO:TI/TRGYO:IS			
Fiyat (TL/hisse)	104,8			
Hedef Fiyat	Öneri Yok			
Potansiyel Getiri	Öneri Yok			
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	57,22-107,80			
Piyasa Değeri(milyon TL)	104.800			
Firma Değeri(milyon TL)	94.282			
Fili Dolaşım PD(milyon TL)	22.008			
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	1.000			
Dolaşımdaki Paylar (%)	21,00			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%20,68			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%20,00			
İşlem Hacmi				
	1H	1A	3A	12A
Ortalama İşlem Miktarı(000)	1.504	1.219	1.384	1.705
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	155.113	118.955	122.222	128.285
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	99,7-106,5	89,7-106,5	77,7-106,5	58,0-106,5
Hisse Performans (%)				
	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	16	23	39	79
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	8	15	-2	15
Ortaklık Yapısı				
Sermaye Payı (%)				
Aziz TORUN	39,5			
Mehmet TORUN	39,35			
Diğer	15,14			
TORUNLAR GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6,01			
-	-			

## Şirket Faaliyet Alanı

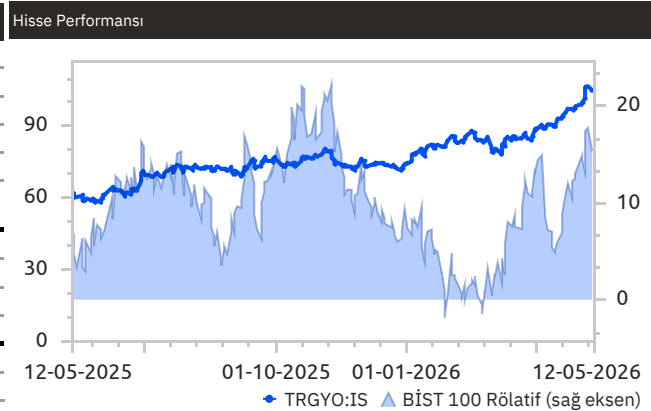
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul, gayrimenkule dayalı araçlar ve projelerle bir portföy işletmek amacıyla pay ihraç eden bir sermaye piyasası kurumudur.

TL mn	2025/03	2026/03	Δ	2025/1Ç	2025/2Ç	2025/3Ç	2025/4Ç	2026/1Ç	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	2.314	2.871	%24,1	2.314	2.506	2.857	8.306	2.871	%24,1	-%65,4
Brüt Kâr	1.602	2.265	%41,4	1.602	2.047	1.905	6.028	2.265	%41,4	-%62,4
Faaliyet Kârı	1.500	2.139	%42,6	1.500	1.915	1.797	5.871	2.139	%42,6	-%63,6
FAVÖK	1.539	2.141	%39,2	1.539	1.889	1.805	5.876	2.141	%39,2	-%63,6
Net Parasal Kayıp / Kazanç	-2.590	-2.233	-%13,8	-2.590	-1.959	-1.878	-1.577	-2.233	-%13,8	%41,6
Net Kâr	1.021	1.710	%67,4	1.021	4.306	2.399	139	1.710	%67,4	%1128,6
Brüt Kâr Marjı	%69,2	%78,9	967bp	%69,2	%81,7	%66,7	%72,6	%78,9	967bp	633bp
Faaliyet Marjı	%64,8	%74,5	966bp	%64,8	%76,4	%62,9	%70,7	%74,5	966bp	382bp
FAVÖK Marjı	%66,5	%74,6	809bp	%66,5	%75,4	%63,2	%70,7	%74,6	809bp	385bp
Net Kâr Marjı	%44,1	%59,5	1.540bp	%44,1	%171,8	%84,0	%1,7	%59,5	1.540bp	5.787bp
Net Borç	-20.130	-5.576	-%72,3	-20.130	-19.301	-20.035	-20.690	-5.576	-%72,3	-%73,0
Net Döviz Pozisyonu	15.172	1.014	-%93,3	15.172	15.977	17.534	18.312	1.014	-%93,3	-%94,5
Net Borç/FAVÖK	-2,0	-0,5	-%76,2	-2,0	-1,9	-1,9	-1,9	-0,5	-%76,2	-%74,4

Enflasyona Göre Düzeltilmiş (31.03.2026)

a.d: anlamlı değil

Lütfen raporun sonundaki yasal uyarıları göz önünde bulundurunuz.



Araştırma Birimi

arastirma@gedik.com  
+90 (216) 453 00 00

## Yasal Uyarı

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.