TORUNLAR GYO 3Ç2026 Sonuçları

TURGUT USLU tuslu@ziraatyatirim.com.tr **İLHAMİ TAYMAZ** itaymaz@ziraatyatirim.com.tr

"Torunlar GYO Yılın İkinci Çeyreğinde 4,2 Milyar TL Net Dönem Karı Açıkladı ..."

Öneri "AL"
Hedef Hisse Fiyatı : 115,50TL

Reuters/Bloomberg		**TRGYO.IS/TRGYO.TI**
Sektör		GYO
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler		XU100
İşlem Gördüğü Pazar		Yıldız Pazar
Fiyat		
TRGYO	92,10 TL	1,84 USD
BİST 100	11.713	234 USD
TL/$ (TCMB Alış)		*49,98*
Düşük / Yüksek Son 1 Yıl	67,64 TL	101,70 TL
Hisse Adedi (mn)		1.000
Piyasa Değeri (mn TL)		92.100
Net Borç (mn TL) - Düzeltilmiş		-23.478
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı		12,9%
Halka Açıklık		21,0%
Yabancı Yatırımcı Takas Oranı		12,3%
Yerli Yatırımcı Takas Oranı		87,7%

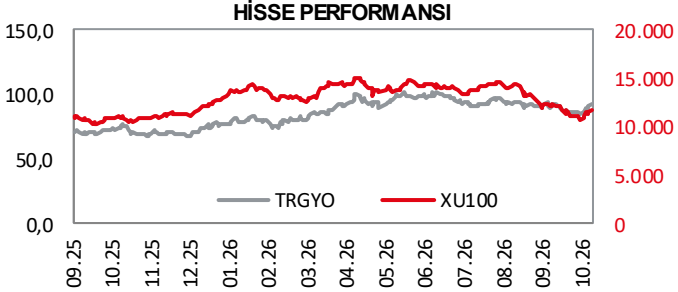
	1 Aylık	**3 Aylık**	**1 Yıllık**
TL Getiri	-0,5%	0,7%	22,6%
BİST-100	-4,5%	-15,0%	7,2%
BİST-100 Göreceli	4,2%	18,5%	14,3%
Günlük İşlem Hacmi (mn TL)			66

(mn TL)	**3Ç2025**	**3Ç2026**	**% Değ.**
Net Satış	3.336	4.519	35%
Brüt Kar	2.181	3.750	72%
FAVÖK	2.041	3.579	75%
Net Finansman Geliri	2.897	1.841	-36%
Net Dön. Karı/Zararı	2.743	3.387	24%

	F/K	**PD/DD**
TRGYO	12,97	0,56
BİST-100	9,97	0,96
BIST- GYO	7,78	0,46

Ortaklık Yapısı (İlk 2)	**Pay Oranı**
AZİZ TORUN	39,9%
MEHMET TORUN	39,4%

HİSSE PERFORMANSI



Kaynak: Bloomberg, Finnet, Matriks; 09.11.2026 verileri kullanılmıştır.

Şirket, 2026 yılının üçüncü çeyreğinde 3.387mn TL konsolide net dönem karı kaydetmiştir. Geçen yılın aynı döneminde 2.743mn TL net kar açıklayan Şirket'in net karı yıllık %23,5 artmıştır. Net kardaki artışta operasyonel karlılıktaki iyileşme ve parasal kaybın azalması etkili olurken, gerileyen net finansman geliri ve artan vergi gideri kar artışını sınırlamıştır. Böylece 2026 yılının ilk dokuz ayında net dönem karı, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %11,5 artarak 9.698mn TL'ye ulaşmıştır.

Torunlar GYO'nun satış gelirleri yıllık %35,4 artarak 4.519mn TL'ye yükselmiştir. Kira gelirleri geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %30,6 artarak üçüncü çeyrekte yaklaşık 3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Artışta Forum Mersin ve Forum Kayseri AVM'lerinin konsolidasyona dahil edilmesinin oluşturduğu baz etkisi belirleyici olurken, bu iki AVM hariç mevcut altı AVM'nin kira ve ortak alan gelirleri reel %11,4 artmıştır. Şirket'in faaliyet raporunda açıkladığı verilere göre aynı AVM'lerde mağaza ciroları ise dönem sonu enflasyon katsayısıyla arındırıldığında yaklaşık %1,1 daralmıştır. Konut ve ofis satış gelirleri yıllık %69,1 artarak 725mn TL'ye, ortak alan gelirleri ise %40,8 artışla 685mn TL'ye ulaşmıştır. FAVÖK ise %66 yükselişle 6.161mn TL'ye ulaşmıştır.

Brüt kar yıllık %71,9 artışla 3.750mn TL, FAVÖK ise %75,4 yükselişle 3.579mn TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt kar marjı %65,4'ten %83,0'a, FAVÖK marjı ise %61,2'den %79,2'ye yükselmiştir. Operasyonel giderler yıllık %36,1 artarak 211mn TL olmuştur. Böylece yılın ilk dokuz ayında satış gelirleri %53,2 artışla 13.772mn TL'ye, FAVÖK ise %69,7 yükselişle 10.085mn TL'ye ulaşmıştır.

Nakit girişi veya çıkışı yaratmayan kalemler kapsamında üçüncü çeyrekte 1.378mn TL parasal kayıp oluşurken, geçen yılın aynı döneminde bu tutar 2.122mn TL düzeyindeydi. Şirket bu çeyrekte yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı veya değer düşüklüğü kaydetmemiştir. Net finansman geliri yıllık %36,5 azalarak 1.841mn TL'ye gerilerken, toplam vergi gideri 439mn TL'den 796mn TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in net nakit fazlası 30 Eylül itibarıyla 23.478mn TL olarak gerçekleşmiştir. Net aktif değeri 166.578mn TL olan Torunlar GYO, 9 Kasım tarihli 92,10 TL kapanış fiyatı üzerinden NAD'a göre %45 iskontolu işlem görmektedir.

Özet Bilançolar (Mn TL)	3Ç2025	2025/9A	3Ç2026	2026/9A	3Ç2026 - 3Ç2025 %Değ.	2026/9A - 2025/9A %Değ.
DÖNEN VARLIKLAR	**36.543**	**36.543**	**28.682**	**28.682**	**-22%**	**-22%**
Nakit ve Nakit Benzerleri	15.853	15.853	18.328	18.328	16%	16%
Ticari Alacaklar	1.425	1.425	1.514	1.514	6%	6%
Diğer Alacaklar	16	16	341	341	a.d.	a.d.
Stoklar	10.602	10.602	7.485	7.485	-29%	-29%
Diğer Dönen Varlıklar	495	495	27	27	-95%	-95%
DURAN VARLIKLAR	**156.117**	**156.117**	**184.345**	**184.345**	**18%**	**18%**
Ticari Alacaklar	93	93	66	66	-29%	-29%
Finansal Yatırımlar	11.721	11.721	17.798	17.798	52%	52%
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	4.749	4.749	5.412	5.412	14%	14%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	133.635	133.635	155.327	155.327	16%	16%
Maddi Duran Varlıklar	5.899	5.899	5.732	5.732	-3%	-3%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	14	9	9	-38%	-38%
Diğer Duran Varlıklar	0	0	0	0	a.d.	a.d.
TOPLAM AKTİFLER	**192.660**	**192.660**	**213.027**	**213.027**	**11%**	**11%**
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**8.950**	**8.950**	**5.983**	**5.983**	**-33%**	**-33%**
Finansal Borçlar	0	0	0	0	a.d.	a.d.
Uzun V. Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	679	679	2.089	2.089	208%	208%
Ticari Borçlar	293	293	890	890	204%	204%
Diğer Borçlar ve Karşılıklar	73	73	67	67	-8%	-8%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**22.420**	**22.420**	**40.466**	**40.466**	**80%**	**80%**
Finansal Borçlar	292	292	11.053	11.053	a.d.	a.d.
Ticari Borçlar	126	126	174	174	38%	38%
ÖZSERMAYE	**161.290**	**161.290**	**166.578**	**166.578**	**3%**	**3%**
Ödenmiş Sermaye	1.000	1.000	1.000	1.000	0%	0%
TOPLAM PASİFLER	**192.660**	**192.660**	**213.027**	**213.027**	**11%**	**11%**

ÖZET GELİR TABLOSU (Mn TL)	3Ç2025	2025/9A	3Ç2026	2026/9A	3Ç2026 - 3Ç2025 %Değ.	2026/9A - 2025/9A %Değ.
SATIŞLAR	**3.336**	**8.990**	**4.519**	**13.772**	**35%**	**53,2%**
Satışların Maliyeti (-)	1.155	2.636	769	3.056	-33%	16%
BRÜT KAR/ZARAR	**2.181**	**6.353**	**3.750**	**10.716**	**72%**	**69%**
Faaliyet Giderleri(-)	155	491	211	743	36%	51%
Net Esas Faaliyet Karı/Zararı	2.026	5.863	3.539	9.973	75%	70%
Diğer Faaliyet Gelir/Giderleri	185	2.397	-39	-468	a.d.	a.d.
NET FAALİYET KARI/ZARARI	**2.212**	**8.260**	**3.500**	**9.505**	**58%**	**15%**
FAVÖK	**2.041**	**5.941**	**3.579**	**10.085**	**75%**	**70%**
Özkaynak Yönt. Değer. Yat. Kar/Zarar Payları	195	503	221	412	13%	-18%
Faaliyet Dışı Finansal Gelirler/Giderler	2.897	8.994	1.841	6.315	-36%	-30%
Parasal Kayıp/Kazanç	-2.122	-7.262	-1.378	-3.207	a.d.	a.d.
Vergi Gideri/Geliri	439	1.802	796	3.327	81%	85%
NET DÖNEM KARI/ZARARI	**2.743**	**8.694**	**3.387**	**9.698**	**24%**	**12%**
Metrikler	**3Ç2025**	**2025/9A**	**3Ç2026**	**2026/9A**	**Değ.**	**Değ.**
Brüt Kar Marjı	65%	71%	83%	78%	18%	7%
FAVÖK Marjı	61%	66%	79%	73%	18%	7%
Net Kar Marjı	82%	97%	75%	70%	-7%	-26%

Kaynak: Torunlar GYO, Ziraat Yatırım

Ziraat Yatırım Araştırma - Öneri Listesi Tanımları

(Aksi belirtilmedikçe önümüzdeki 12 ay için hesaplanan iskonto oranı)

AL	: %20,01 ve üzeri iskonto	**EKLE**	: %10,01 ile %20,00 aralığında iskonto	**TUT**	: %-10,00 ile %10,00 aralığında iskonto
AZALT	: %-10,01 ile %-20,00 arlığında iskonto	**SAT**	: %-20,01 ve üzeri iskonto	**İZLE**	: Nötr

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Uyarı Notu: 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 burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Araştırma Bölümü

e-mail: arastirma@ziraatyatirim.com.tr

Genel Müdürlük

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44b İç Kapı No: 15 Ümraniye / İSTANBUL

+90 216 590 1700 / info@ziraatyatirim.com.tr

Aracılık Hizmetleri Servisi

0 850 22 22 979

Yurt çapındaki tüm T.C. Ziraat Bankası A.Ş.