

## TORUNLAR GYO 1Ç2026 Sonuçları

TURGUT USLU tuslu@ziraatyatirim.com.tr

İLHAMİ TAYMAZ itaymaz@ziraatyatirim.com.tr

**"Torunlar GYO Yılın İlk Çeyreğinde 1,6 Milyar TL Net Dönem Karı Açıkladı ..."**

## Öneri "AL"

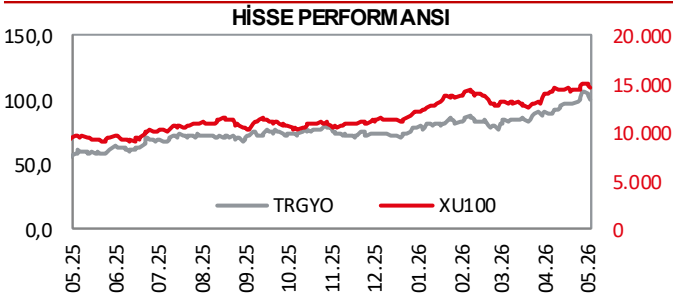
## Hedef Hisse Fiyatı : 115,50TL

Reuters/Bloomberg	TRGYO.IS/TRGYO.TI	
Sektör	GYO	
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	BİST TÜM-100	
İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar	
Fiyat		
TRGYO	99,95 TL	2,21 USD
BİST 100	14.598	322 USD
TL/\$ (TCMB Alış)	45,31	
Düşük / Yüksek Son 1 Yıl	58,02 TL	106,50 TL
Hisse Adedi (mn)	1.000	
Piyasa Değeri (mn TL)	99.950	
Net Borç (mn TL) - Düzeltmiş	18.822	
Fili Dolaşımdaki Pay Oranı	20,7%	
Halka Açıklık	21,0%	
Yabancı Yatırımcı Takas Oranı	15,6%	
Yerli Yatırımcı Takas Oranı	84,5%	

	1 Aylık	3 Aylık	1 Yıllık
TL Getiri	10,6%	16,0%	68,8%
BİST-100	3,8%	2,9%	50,5%
BİST-100 Göreceli	6,5%	12,6%	12,2%
Günlük İşlem Hacmi (mn TL)	154		
(mn TL)	1Ç2025	1Ç2026	% Değ.
Net Satış	2.406	3.357	40%
Brüt Kar	1.625	2.609	61%
FAVÖK	1.511	2.422	60%
Net Finansman Geliri	2.734	2.141	-22%
Net Dön. Karı/Zararı	991	1.627	64%

	F/K	PD/DD
TRGYO	11,68	0,69
BİST-100	14,20	1,16
BİST- GYO	9,87	0,71

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



Kaynak: Bloomberg, Finnet, Matriks; 13.03.2025 verileri kullanılmıştır.

Şirket, 2026 yılının ilk çeyreğinde 1.627mn TL net dönem karı (Konsolide) kaydetmiştir. Ortalama piyasa beklentisi 2.447mn TL kar açıklanması yönündeyken, Şirket geçen yılın aynı döneminde 991mn TL net kar yazmıştı.

Torunlar GYO'nun satış gelirleri yıllık bazda %39,5 oranında artarak 3.357mn TL'ye yükselmiştir. Satış gelirleri içerisinde kira gelirlerinin ağırlığı %73,2 olarak gerçekleşirken, Şirket portföyüne yeni eklenen Forum Mersin ve Forum Kayseri AVM'lerin de katkısıyla kira gelirlerinde yıllık bazda %31 artış kaydedilmiştir. Brüt kar %60,6 oranında artarak 2.609mn TL olurken, FAVÖK %60,5 oranında yükselmiş ve 2.424mn TL olarak gerçekleşmiştir. Net nakitte bulunan Şirket, bu çeyrekte 2.141mn TL finansman geliri kaydetmiş; ancak finansman gelirleri yapılan yatırımların da etkisiyle geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Enflasyon muhasebesi uygulamaları neticesinde hesaplanan parasal kayıp 2.367mn TL ve 45 mn TL tutarındaki ertelenmiş vergi gideri olmak üzere toplam 2.412mn TL değerlendirme kaynaklı gider oluşmuştur. Marjlar tarafında ise brüt kar marjı geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yaklaşık 10 puan artışla %77,7 olarak gerçekleşirken, FAVÖK marjı yaklaşık 9 puan yükselerek %72,5 seviyesine ulaşmıştır.

Torunlar GYO'nun net nakdi önceki çeyreğe göre, iki adet AVM alımı kaynaklı yaklaşık 15 milyar TL azalarak 18,8 milyar TL'ye düşmüştür. Bilanço dönemi sonrasında ise Şirket'in nisan ayında yaklaşık 1,2 milyar TL bedelle Başakşehir'de ve 800mn TL bedelle Samsun'da arsa alımı gerçekleştirdiği not edilmelidir. Diğer yandan, 2025 yılında net döviz pozisyon fazlalığı 1 milyar TL'ye kadar gerilemiştir. Euro fazla pozisyon 230mn EUR'ya açık pozisyona dönse de 287mn USD fazla pozisyon bulunmaktadır. Torunlar GYO ilk çeyrekte 75mn TL yatırım harcaması yapmıştır.

Ekspertiz değerlerine göre Şirket'in Net Aktif Değeri (NAD) 2025 itibarıyla 145,3 milyar TL seviyesindedir. Tarihi iskontosu %53 olan Torunlar GYO, son kapanış itibarıyla NAD'a göre yaklaşık %31 oranında iskontolu işlem görmektedir.

Torunlar GYO, 2026 beklentilerinde değişiklik yapmamıştır. Şirket 19,4 satış geliri, 13,3 milyar TL FAVÖK öngörmüştü.

<b>Özet Bilançolar (Mn TL)</b>	<b>1Ç2025</b>	<b>1Ç2026</b>	<b>%Değ.</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>33.724</b>	<b>27.555</b>	<b>-18%</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	15.184	17.726	17%
Ticari Alacaklar	1.515	1.317	-13%
Diğer Alacaklar	16	466	a.d.
Stoklar	8.931	7.315	-18%
Diğer Dönen Varlıklar	291	125	-57%
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>291</b>	<b>125</b>	<b>-57%</b>
Ticari Alacaklar	24	111	a.d.
Finansal Yatırımlar	8.086	13.020	61%
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	4.309	4.942	15%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	115.972	127.903	10%
Maddi Duran Varlıklar	6.037	5.309	-12%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5	7.846	a.d.
Diğer Duran Varlıklar	0	0	a.d.
<b>TOPLAM AKTİFLER</b>	<b>168.162</b>	<b>186.690</b>	<b>11%</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>6.920</b>	<b>6.927</b>	<b>0%</b>
Finansal Borçlar	115	0	a.d.
Uzun V. Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	950	1.803	90%
Ticari Borçlar	278	611	120%
Diğer Borçlar ve Karşılıklar	68	80	18%
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>20.191</b>	<b>34.453</b>	<b>71%</b>
Finansal Borçlar	1.076	10.213	a.d.
Ticari Borçlar	98	15	-85%
<b>ÖZSERMAYE</b>	<b>141.050</b>	<b>145.310</b>	<b>3%</b>
Ödenmiş Sermaye	1.309	1.000	-24%
<b>TOPLAM PASİFLER</b>	<b>168.162</b>	<b>186.690</b>	<b>11%</b>
<b>ÖZET GELİR TABLOSU (Mn TL)</b>	<b>1Ç2025</b>	<b>1Ç2026</b>	<b>%Değ.</b>
<b>SATIŞLAR</b>	<b>2.406</b>	<b>3.357</b>	<b>39,5%</b>
Satışların Maliyeti (-)	781	748	-4%
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	<b>1.625</b>	<b>2.609</b>	<b>61%</b>
Faaliyet Giderleri(-)	153	188	23%
Net Esas Faaliyet Karı/Zararı	1.472	2.422	65%
Diğer Faaliyet Gelir/Giderleri	-53	14	a.d.
<b>NET FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>1.419</b>	<b>2.435</b>	<b>72%</b>
<b>FAVÖK</b>	<b>1.511</b>	<b>2.422</b>	<b>60%</b>
Özkaynak Yönt. Değer. Yat. Kar/Zarar Payları	57	81	43%
Faaliyet Dışı Finansal Gelirler/Giderler	2.734	2.141	-22%
Parasal Kayıp/Kazanç	-2.591	-2.367	a.d.
Vergi Gideri/Geliri	629	663	5%
<b>NET DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>991</b>	<b>1.627</b>	<b>64%</b>
<b>Metrikler</b>			<b>%Değ.</b>
Brüt Kar Marjı	68%	78%	10%
FAVÖK Marjı	63%	73%	10%
Net Kar Marjı	41%	48%	7%

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 aralığında 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](mailto: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](mailto:info@ziraatyatirim.com.tr)

### Aracılık Hizmetleri Servisi

0 850 22 22 979

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