

TORUNLAR GYO 2Ç2026 Sonuçları

TURGUT USLU tuslu@ziraatyatirim.com.tr

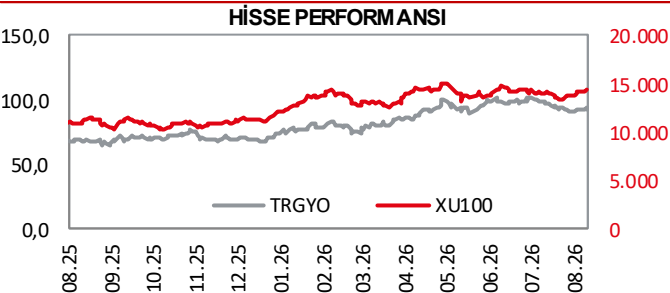
İLHAMİ TAYMAZ itaymaz@ziraatyatirim.com.tr

"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	BIST TİM-100		
İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar		
Fiyat			
TRGYO	92,75 TL	1,94 USD	
BİST 100	14.397	301 USD	
TL/\$ (TCMB Alış)		47,85	
Düşük / Yüksek Son 1 Yıl	65,27 TL	101,70 TL	
Hisse Adedi (mn)	1.000		
Piyasa Değeri (mn TL)	92.750		
Net Borç (mn TL) - Düzeltmiş	-18.940		
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	20,7%		
Halka Açıklık	21,0%		
Yabancı Yatırımcı Takas Oranı	13,5%		
Yerli Yatırımcı Takas Oranı	86,5%		
	1 Aylık	3 Aylık	1 Yıllık
TL Getiri	-5,8%	-2,4%	37,0%
BİST-100	2,3%	2,7%	29,3%
BİST-100 Göreceli	-7,9%	-5,0%	6,0%
Günlük İşlem Hacmi (mn TL)	96		
(mn TL)	2Ç2025	2Ç2026	% Değ.
Net Satış	2.780	5.172	86%
Brüt Kar	2.213	3.806	72%
FAVÖK	2.033	3.504	72%
Net Finansman Geliri	2.850	1.947	-32%
Net Dön. Karı/Zararı	4.577	4.237	-7%
	F/K	PD/DD	
TRGYO	12,33	0,60	
BİST-100	13,29	1,35	
BİST- GYO	10,50	0,62	
Ortaklık Yapısı (İlk 2)	Pay Oranı		
AZİZ TORUN	39,9%		
MEHMET TORUN	39,4%		



Kaynak: Bloomberg, Finnet, Matriks; 20.08.2025 verileri kullanılmıştır.

Şirket, 2026 yılının ikinci çeyreğinde 4.237mn TL net dönem karı (Konsolide) kaydetmiştir. Ortalama piyasa beklentisi 3.686mn TL net kar açıklanması yönündeydi. Geçen yılın aynı döneminde 4.577mn TL net kar açıklayan Şirket'in net karı yıllık bazda %7,4 gerilerken, net kardaki yıllık gerilemede 2Ç25'te kaydedilen 2.205mn TL'lik yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışının oluşturduğu yüksek baz etkili olmuştur. Böylece 2026 yılının ilk 6 ayında net dönem karı, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %6 oranında artarak 5.977mn TL seviyesine ulaşmıştır.

Torunlar GYO'nun satış gelirleri yıllık %86,1 ve çeyreklik %44 artarak 5.172mn TL'ye yükselmiştir. Kira gelirleri, Forum Mersin ve Forum Kayseri AVM'lerin tam dönem katkısıyla yıllık %51,9 ve çeyreklik %25,5 artışla 3.300mn TL olmuştur. Portföydeki AVM'lerin mağaza ciroları ikinci çeyrekte birebir bazda yıllık %32,7 artarken, ziyaretçi sayısı %4,4 yükselmiştir. Konut ve ofis satış gelirleri ise 66mn TL'den 1.540mn TL'ye çıkmıştır. Brüt kar %72 artışla 3.806mn TL, FAVÖK %72,4 yükselişle 3.504mn TL olarak gerçekleşmiştir. Düşük marjlı konut ve ofis teslimlerinin gelir içindeki ağırlığının artmasıyla brüt kar marjı 6 puan düşerek %73,6'ya, FAVÖK marjı ise %73,1'den %67,7'ye gerilemiştir. Operasyonel giderler %96,4 artışla 303mn TL olmuştur. Böylece yılın ilk yarısında satış gelirleri %63,7 artışla 8.765mn TL'ye, FAVÖK ise %66 yükselişle 6.161mn TL'ye ulaşmıştır.

Nakit girişi veya çıkışı yaratmayan kalemler kapsamında 795mn TL pazarlıklı satın alma kazancı ve 801mn TL parasal kazanç kaydedilirken, yatırım amaçlı gayrimenkullerde 1.081mn TL değer kaybı ve 1.734mn TL ertelenmiş vergi gideri oluşmuştur. Finansman gelirleri ise yıllık %14,7 azalarak 2.802mn TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket, ikinci çeyrekte pay başına brüt ve net 5,00 TL olmak üzere toplam 5 milyar TL nakit temettü ödemiştir. Böylece net nakit fazlası, enflasyon muhasebesi düzeltilmiş 1Ç2026 rakamı olan 20.143mn TL'den yaklaşık %6 azalarak 18.940mn TL'ye gerilemiştir. N Net aktif değeri 154.576mn TL olan Torunlar GYO, 20 Ağustos tarihli 92,75 TL kapanış fiyatı üzerinden NAD'a göre yaklaşık %40 iskontolu işlem görürken, son üç yıllık ortalama iskonto %42 düzeyindedir.

Özet Bilançolar (Mn TL)	2Ç2025	2Ç2026	2Ç2026 - 2Ç2025 %Değ.	2025/6A	2026/6A	2026/6A - 2025/6A %Değ.
DÖNEN VARLIKLAR	34.651	25.604	-26%	34.651	25.604	-26%
Nakit ve Nakit Benzerleri	15.540	15.888	2%	15.540	15.888	2%
Ticari Alacaklar	1.545	1.452	-6%	1.545	1.452	-6%
Diğer Alacaklar	144	60	-58%	144	60	-58%
Stoklar	9.788	7.395	-24%	9.788	7.395	-24%
Diğer Dönen Varlıklar	342	15	-96%	342	15	-96%
DURAN VARLIKLAR	342	15	-96%	342	15	-96%
Ticari Alacaklar	53	101	90%	53	101	90%
Finansal Yatırımlar	8.795	15.180	73%	8.795	15.180	73%
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	4.331	4.948	14%	4.331	4.948	14%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	126.475	146.920	16%	126.475	146.920	16%
Maddi Duran Varlıklar	6.012	5.465	-9%	6.012	5.465	-9%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	7	-48%	13	7	-48%
Diğer Duran Varlıklar	0	0	a.d.	0	0	a.d.
TOPLAM AKTİFLER	180.336	198.228	10%	180.336	198.228	10%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	8.151	5.457	-33%	8.151	5.457	-33%
Finansal Borçlar	15	0	a.d.	15	0	a.d.
Uzun V. Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	872	2.214	154%	872	2.214	154%
Ticari Borçlar	320	771	141%	320	771	141%
Diğer Borçlar ve Karşılıklar	74	66	-10%	74	66	-10%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	21.649	38.196	76%	21.649	38.196	76%
Finansal Borçlar	816	10.245	a.d.	816	10.245	a.d.
Ticari Borçlar	115	144	25%	115	144	25%
ÖZSERMAYE	150.536	154.576	3%	150.536	154.576	3%
Ödenmiş Sermaye	1.321	1.000	-24%	1.321	1.000	-24%
TOPLAM PASİFLER	180.336	198.228	10%	180.336	198.228	10%
ÖZET GELİR TABLOSU (Mn TL)	2Ç2025	2Ç2026	2Ç2026 - 2Ç2025 %Değ.	2025/6A	2026/6A	2026/6A - 2025/6A %Değ.
SATIŞLAR	2.780	5.172	86%	5.355	8.765	63,7%
Satışların Maliyeti (-)	567	1.366	141%	1.403	2.167	54%
BRÜT KAR/ZARAR	2.213	3.806	72%	3.952	6.598	67%
Faaliyet Giderleri(-)	154	303	96%	318	504	59%
Net Esas Faaliyet Karı/Zararı	2.059	3.503	70%	3.634	6.094	68%
Diğer Faaliyet Gelir/Giderleri	2.152	-421	a.d.	2.095	-407	a.d.
NET FAALİYET KARI/ZARARI	4.211	3.082	-27%	5.729	5.688	-1%
FAVÖK	2.033	3.504	72%	3.665	6.111	67%
Özkaynak Yönt. Değer. Yat. Kar/Zarar Payları	231	94	-59%	292	181	-38%
Faaliyet Dışı Finansal Gelirler/Giderler	2.850	1.947	-32%	5.776	4.238	-27%
Parasal Kayıp/Kazanç	-2.097	801	a.d.	-4.869	-1.732	a.d.
Vergi Gideri/Geliri	618	1.688	173%	1.291	2.398	86%
NET DÖNEM KARI/ZARARI	4.577	4.237	-7%	5.637	5.977	6%
Metrikler	2Ç2025	2Ç2026	Değ.	2025/6A	2026/6A	Değ.
Brüt Kar Marjı	80%	74%	-6%	74%	75%	1%
FAVÖK Marjı	73%	68%	84%	68%	70%	1%
Net Kar Marjı	165%	82%	-83%	105%	68%	-37%

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 dayanarak 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.