

TORUNLAR GYO 2Ç2024 Sonuçları

TURGUT USLU tuslu@ziraatyatirim.com.tr

"Torunlar GYO Yılın İkinci Çeyreğinde Zarar Yazdı"

Öneri "AL"

Hedef Hisse Fiyatı : 83,70TL

Reuters/Bloomberg	TRGYO.IS/TRGYO.TI		
Sektör	GYO		
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	BİST TÜM-100		
İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar		
Fiyat			
TRGYO	49,96 TL	1,47 USD	
BİST 100	9.758	288 USD	
TL/\$ (TCMB Alış)		33,89	
Düşük / Yüksek Son 1 Yıl	24,02 TL	54,20 TL	
Hisse Adedi (mn)	1.000		
Piyasa Değeri (mn TL)	49.960		
Net Borç (mn TL)	-8.500		
Fiili Dolaşım daki Pay Oranı	21,1%		
Halka Açıklık	21,0%		
Yabancı Yatırımcı Takas Oranı	11,3%		
Yerli Yatırımcı Takas Oranı	88,7%		
	1 Aylık	3 Aylık	1 Yıllık
TL Getiri	7,5%	10,1%	98,8%
BİST-100	-0,6%	-6,8%	22,6%
BİST-100 Göreceli	8,2%	18,2%	62,2%
Günlük İşlem Hacmi (mn TL)	105,4		
(mn TL)	2Ç2023	2Ç2024	% Değ.
Net Satış	1.451	1.357	-6,5%
Brüt Kar	1.114	995	-10,6%
FAVÖK	971	877	-9,7%
Net Finansman Geliri	-96	1.183	-
Net Dön. Karı/Zararı	1.307	-4.287	-428%
	F/K	PD/DD	
TRGYO	3,61	0,58	
BİST-100	7,69	1,39	
BİST- GYO	4,81	0,60	
Ortaklık Yapısı (İlk 2)	Pay Oranı		
AZİZ TORUN	39,5%		
MEHMET TORUN	39,4%		

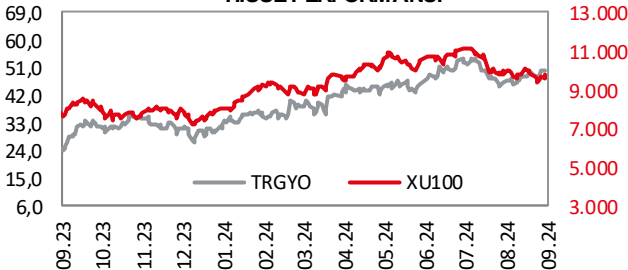
Torunlar GYO 2Ç2024'te (konsolide) 4.287mn TL net dönem zararı kaydetmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün satışından (Nisan 2024 tarihinde satışı gerçekleşen Torun Tower projesi) kaynaklanan 3,3milyar TL'lik zarar net dönem zararının oluşmasında ana etken olurken, 1,1milyar TL yatırım amaçlı gayrimenkuller için 1,06 milyar TL yeniden değerlendirme zararı kaydetmiştir. Ek olarak, bu çeyrekte 1.755mn TL net parasal kayıp (2Ç2023: 330mn TL net parasal kazanç) yazılmıştır. Şirket 2Ç23'te 1.307mn TL net kar açıklamıştı.

Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı, yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı ve enflasyon muhasebesi neticesinde oluşan parasal kaybın olumsuz etkileriyle Şirket 2024 yılının ilk 6 ayında 3.169mn TL zarar kaydetmiştir. Geçen yılın aynı döneminde 3.074mn TL net dönem karı yazılmıştı.

Torunlar GYO'nun ikinci çeyreğindeki satış gelirleri yıllık bazda %6,5 oranında azalarak 1.357mn TL'ye gerilemiştir. Gelirin önemli kısmını oluşturan kira gelirleri %13,8 oranında azalarak 1.014mn TL'ye düşmüştür. Konut ve ofis satış gelirleri ise 62,4mn TL olarak (2Ç2023: 6mn TL) gerçekleşirken, otel gelirleri yaklaşık iki katına çıkarak 76mn TL'ye yükselmiştir. Öte yandan, brüt karlılık %10,6 oranında azalmış ve 995,2mn TL olmuştur. Brüt kar marjı ise 3,4 puan daralarak %73,3 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in operasyonel giderleri aynı dönemde %16,7 oranında düşerek 123mn TL'ye düşerken, diğer faaliyetlerden net gider 4.633mn TL olarak gerçekleşmiştir. Böylece Şirket'in esas faaliyet zararı 3.760mn TL olarak (2Ç2023: 985,5mn TL esas faaliyet karı) gerçekleşmiştir. Bu çeyrekteki FAVÖK 877mn TL, FAVÖK marjı ise %73,3 olarak gerçekleşmiştir. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan 47,2mn TL gelir yazan Şirket'in net finansman geliri de 1.181mn TL (2Ç2023:95mn TL net finansman gideri) olmuştur.

Yılın ikinci çeyreğinde 170mn USD, 42mn EUR döviz fazla pozisyonu bulunan Şirket önceki çeyrekte 1,1milyar TL'lik net nakdi bu çeyrekte 8,5milyar TL net nakde yükselmiştir. Diğer yandan Şirket'in 2milyar TL'lik finansal borcunun (Banka kredileri) %39'u uzun vadeli ve TL cinsindedir.

HİSSE PERFORMANSI

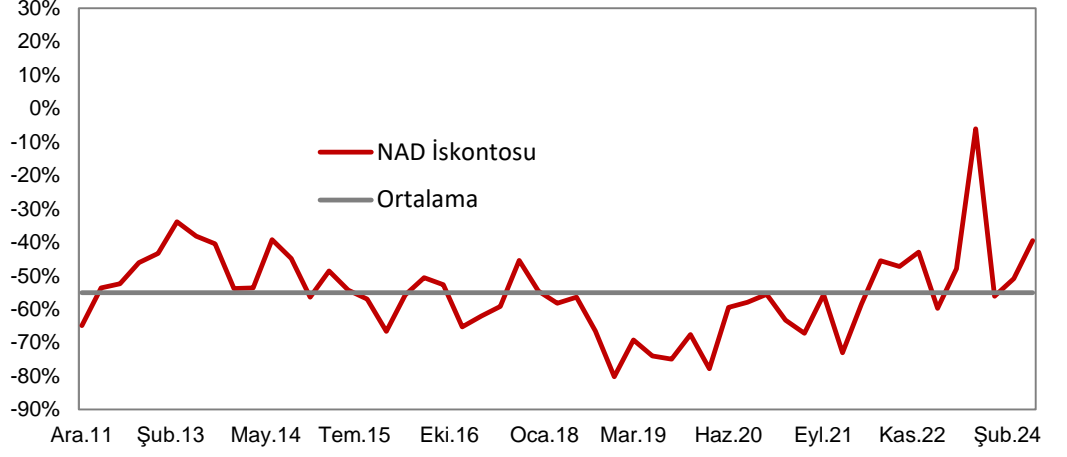


Kaynak: Bloomberg, Finnet, Matriks; 17.09.2024 verileri kullanılmıştır

Şirket'in NAD'ı 86,6milyar TL'ye ulaştı...

Ekspertiz değerlerine göre Şirket'in Net Aktif Değeri (NAD) 2024 Haziran sonu itibarıyla 86,6milyar TL seviyesindedir. Tarihi iskontosu %55 olan Torunlar GYO, 17 Eylül itibarıyla NAD'a göre %40 civarında iskontolu işlem görmektedir. Son bir ve üç yıllık iskonto ise sırasıyla %40 ve %50'dir.

NET AKTİF DEĞER (NAD) İSKONTOSU GELİŞİMİ



Kaynak: Torunlar GYO, Ziraat Yatırım

Portföylerde yer alan AVM'lerdeki ciro artışı yıllık %70,9

Şirket'in portföyünde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2024 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %70,9 (önceki: %83,8) oranında artış gözlenmiş ve toplam ciro miktarı 11,5milyar TL'ye çıkmıştır. Diğer yandan, ziyaretçi sayısı %0,4 azalmış (Önceki: %1,3 oranında artış) 14,7mn kişiye düşmüştür. En yüksek orandaki artış %6,0 ile Mall of Antalya'da gerçekleşirken, Mall of İstanbul'da ziyaretçi sayısındaki artış %1,9 olmuştur. Diğer yandan, Zafer Plaza, Deepo Outlet, Korupark'taki ziyaretçi sayılarında gerileme sırasıyla %1,3, %8,7 ve %2,5 oranında gerçekleşmiştir.

Özet Bilançolar (Mn TL)	2022	2023	2Ç2023	2Ç2024	
DÖNEN VARLIKLAR	6.060	9.889	-	19.334	
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.525	4.188		10.490	
Ticari Alacaklar	829	1.738		880	
Finans Sektörü Faal. Alacaklar	0	0		0	
Stoklar	3.471	3.501		7.034	
Peşin Ödenmiş Giderler	168	389		856	
Diğer Dönen Varlıklar	67	1.603		73	
DURAN VARLIKLAR	62.388	90.637	-	76.960	
Finans Sektörü Faal. Alacaklar	0	0		0	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	56.412	80.762		64.350	
Maddi Duran Varlıklar	2.541	3.979		3.605	
Kullanım Hakkı Varlıkları	0	0		0	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3	3		3	
Peşin Ödenmiş Giderler	4	11		16	
Ertelenmiş vergi varlığı	0	0		0	
TOPLAM AKTİFLER	68.448	100.526	-	96.293	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.661	2.972	-	8.847	
Finansal Borçlar	1.133	518		95	
Uzun V. Borçların KV Kısımları	1.845	1.553		1.112	
Ticari Borçlar	194	428		193	
Çalışanlara Sağ. Fayda. Kapsam. Borçlar	10	13		17	
Diğer Borçlar	60	56		47	
Müşteri Sözleş. Doğan Yükümlülükler	0	0		0	
Ertelenmiş Gelirler	297	259		7.240	
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	2	0		1	
Kısa Vadeli Karşılıklar	49	58		51	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	71	84		90	
Diğer Borçlar ve Karşılıklar	0	0		0	
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.556	7.447	-	839	
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4.280	2.474		783	
Uzun Vadeli Karşılıklar	10	6		7	
ÖZSERMAYE	59.230	90.107	-	86.608	
Ödenmiş Sermaye	1.000	1.000		1.000	
Sermaye Düzeltme Farkları	6.920	8.880		8.880	
Kar/Zararda Yen. Sınıflandırılmayacak Diğ. Kap. Gel./Gid.	526	1.492		1.162	
Kar/Zararda Yen. Sınıflandırılacak Diğ. Kap. Gel./Gid.	0	0		0	
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	538	748		748	
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	33.657	61.946		77.711	
Net Dönem Karı/Zararı	16.366	15.765		-3.169	
TOPLAM PASİFLER	68.448	100.526	-	96.293	
ÖZET GELİR TABLOSU (Mn TL)	2022	2023	2Ç2023	2Ç2024	%Değ.
SATIŞLAR	5.286	4.971	1.451	1.357	-6%
Satışların Maliyeti (-)	1.620	1.281	337	362	7%
BRÜT KAR/ZARAR	3.666	3.690	1.114	995	-10,6%
Genel Yönetim Giderleri (-)	247	297	109	109	-0,2%
Pazarlama Giderleri (-)	174	96	38	14	-63,8%
ESAS FAALİYET KARIZARARI	3.245	3.296	966	-3.760	a.d.
Diğer Faaliyet Gelir/Giderleri	9.886	7.861	19	-4.633	a.d.
FAALİYET KARIZARARI	13.131	11.158	985	-3.713	a.d.
Yatırım Faaliyet Gelirleri/Giderleri	0	0	0	0	a.d.
Faaliyet Dışı Fin. Gelirler/Giderler	-1.900	-401	-95	1.181	a.d.
Net parasal pozisyon kazançlar (kayıpları)	4.792	1.253	330	-1.755	a.d.
Vergi Gideri/Geliri	4	1	0	0	a.d.
NET DÖNEM KARIZARARI	16.366	12.639	1.308	-4.287	a.d.

a.d. : anlamlı değil

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

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.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Araştırma Bölümü

e-mail: arastirma@ziraatyatirim.com.tr

Genel Müdürlük Pazarlama

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.