

TORUNLAR GYO 4Ç2024 Sonuçları

TURGUT USLU tuslu@ziraatyatirim.com.tr

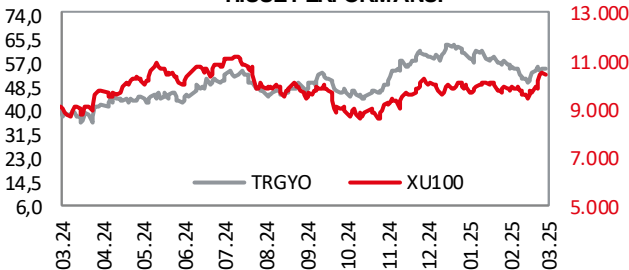
"Torunlar GYO'nun 2024 Yılındaki Performansı Beklentileri Karşladı..."

Öneri "AL"

Hedef Hisse Fiyatı : 83,70TL

Reuters/Bloomberg	TRGYO.IS/TRGYO.TI		
Sektör	GYO		
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	BIST TUM-100		
İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar		
Fiyat			
TRGYO	55,00 TL	1,51 USD	
BİST 100	10.438	286 USD	
TL/\$ (TCMB Alış)		36,46	
Düşük / Yüksek Son 1 Yıl	35,88 TL	63,75 TL	
Hisse Adedi (mn)	1.000		
Piyasa Değeri (mn TL)	55.000		
Net Borç (mn TL)	-13.075		
Fiili Dolanışımındaki Pay Oranı	21,1%		
Halka Açıklık	21,0%		
Yabancı Yatırımcı Takas Oranı	11,0%		
Yerli Yatırımcı Takas Oranı	89,0%		
	1 Aylık	3 Aylık	1 Yıllık
TL Getiri	-3,2%	-7,7%	38,4%
BİST-100	5,6%	3,8%	14,3%
BİST-100 Göreceli	-8,3%	-11,1%	21,0%
Günlük İşlem Hacmi (mn TL)	217,2		
(mn TL)	4Ç2023	4Ç2024	% Değ.
Net Satış	1.587	7.379	365%
Brüt Kar	1.112	3.785	240%
FAVÖK	1.050	3.671	250%
Net Finansman Geliri	-80	1.163	-
Net Dön. Karı/Zararı	12.731	9.969	-22%
	F/K	PD/DD	
TRGYO	6,62	0,57	
BİST-100	11,57	1,35	
BIST- GYO	7,57	0,63	
Ortaklık Yapısı (İlk 2)	Pay Oranı		
AZİZ TORUN	39,5%		
MEHMET TORUN	39,4%		

HİSSE PERFORMANSI



Kaynak: Bloomberg, Finnet, Matriks; 11.03.2025 verileri kullanılmıştır

Torunlar GYO'nun 4Ç2024'teki (konsolide) net dönem karı yıllık %22 oranında düşerek 9.969mn TL olarak gerçekleşmiştir.

Dördüncü çeyrek karı sonrasında Şirket'in 2024'teki karı bir önceki yıla göre %52,8 oranında azalarak 8.611mn TL'ye gerilemiştir. Torunlar GYO 2024 yılında 12,5 milyar TL satış geliri ve 7,1 milyar TL FAVÖK (%57,1 marj) elde etmiştir.

Şirket'in yılın son çeyreğindeki satış gelirleri 7.379mn TL ile bir önceki yılın dördüncü çeyreğindeki 1.587mn TL cironun oldukça üzerinde gerçekleşmiştir. Konut ve ofis satış gelirleri 5.915mn TL ile (5,6milyar TL'si 5.Levent Projesi, %47 brüt kar marjı) cirodaki artışa önemli katkı sağlamıştır. Geçen yılın son çeyreğinde bu kalemden sadece 35,5mn TL gelir yazılmıştı. Kira gelirleri ise %8,1 oranında azalarak 1.119mn TL'ye gerilemiştir. Brüt kar da 3.785mn TL (4Ç2023: 1.112mn TL) olarak gerçekleşmiştir. Brüt kar marjı ise yıllık 18,7 puan düşerek %51,3'e inmiştir. Operasyonel giderleri 117mn TL gerçekleşen Torunlar GYO'nun diğer faaliyetlerinden net gelirleri yıllık bazda %45 oranında düşerek 6.084mn TL'ye gerilemiştir. Bu düşüşte, yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışından kaynaklanan gelirin %57 oranında azalarak 4.801mn TL'ye düşmesi etkili olmuştur. Diğer yandan, Şirket'in FAVÖK'ü 3.671mn TL (4Ç2023: 1.050mn TL) olarak gerçekleşirken, FAVÖK marjı kira gelirlerinin toplam içerisindeki payının azalmasıyla 16,4 puan kötüleşerek %49,8'e düşmüştür. Söz konusu çeyrekte 1.163mn TL (4Ç2023: 80mn TL net gider) net finansman geliri kaydeden Şirket'in, net parasal kaybı 106mn TL olarak gerçekleşmiştir. Torunlar GYO bu çeyrekte 676mn TL vergi gideri yazmıştır.

Yılın son çeyreğinde 242mn USD, 44mn EUR döviz fazla pozisyonu (toplamda 10,2 milyar TL) bulunan Şirket'in net nakdi çeyreksel bazda %54 oranında artarak 13,1 milyar TL'ye yükselmiştir. Diğer yandan Şirket'in 2 milyar TL'lik finansal borcunun (Banka kredileri) %56'sı uzun vadeli ve TL cinsindendir.

Torunlar GYO, 2025 yılında 18,7 milyar TL ciro hedeflemektedir. Konut satış gelirinin 10,1 milyar TL, kira gelirinin 6,8 milyar TL olması beklenmektedir. Şirket'in FAVÖK tahmini ise 11,4milyar TL (FAVÖK marjı %61)

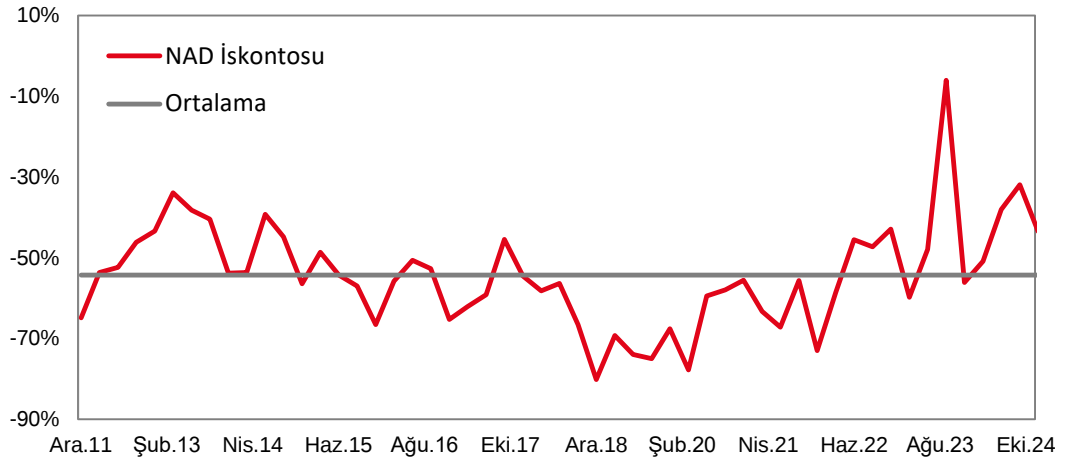
ÖZET GELİR TABLOSU (Mn TL)	4Ç2023	4Ç2024	4Ç23-4Ç22 %Değ.	2023	2024	%Değ.
SATIŞLAR	1.587	7.379	365%	7.177	12.511	74,3%
Satışların Maliyeti (-)	476	3.594	655%	1.850	5.032	172,0%
BRÜT KAR/ZARAR	1.112	3.785	241%	5.327	7.478	40,4%
Faaliyet Giderleri(-)	69	117	69%	567	433	-23,7%
Net Esas Faaliyet Karı/Zararı	490	3.668	648%	4.759	7.045	48,0%
Diğer Faaliyet Gelir/Giderleri	12.043	6.084	-49%	12.253	583	-95,2%
NET FAALİYET KARI/ZARARI	12.189	9.752	-20%	17.012	7.628	-55,2%
FAVÖK	1.050	3.671	250%	4.792	7.065	47,4%
Özkaynak Yönt. Değer. Yat. Kar/Zarar Payları	528	-165	-	909	120	-86,8%
Faaliyet Dışı Finansal Gelirler/Giderler	-80	1.163	-	-580	4.507	-
Parasal Kayıp/Kazanç	94	-106	-	1.810	-3.352	-
Vergi Gideri/Geliri	0	676	-	1	676	-
NET DÖNEM KARI/ZARARI	12.731	9.969	-	18.248	8.611	-52,8%
FİNANSAL ORANLAR	4Ç2023	4Ç2024	-	2023	2024	-
Brüt Kar Marjı	70,0%	51,3%	-	74,2%	59,8%	-
FAVÖK Marjı	66,1%	49,8%	-	66,8%	56,5%	-

Kaynak: Torunlar GYO, Ziraat Yatırım

Şirket'in NAD'ı 97,2 milyar TL'ye ulaştı...

Ekspertiz değerlerine göre Şirket'in Net Aktif Değeri (NAD) 2024 sonu itibarıyla 97,2 milyar TL seviyesindedir. Tarihi iskontosu %54 olan Torunlar GYO, 11 Mart itibarıyla NAD'a göre %43 civarında iskontolu işlem görmektedir. Son bir ve üç yıllık iskonto ise sırasıyla %41 ve %44'tür.

NET AKTİF DEĞER (NAD) İSKONTOSU GELİŞİMİ



Kaynak: Torunlar GYO, Ziraat Yatırım

Portföylerde yer alan AVM'lerdeki ciro artışı yıllık %60,9...

Şirket'in portföyünde yer alan AVM'lerdeki mağaza cirolarında 2024'te bir önceki yıla göre birebirde %60,9 oranında artış gözlenmiş ve toplam ciro miktarı 45,3 milyar TL'ye çıkmıştır. Diğer yandan, ziyaretçi sayısı %0,8 oranında artış kaydetmiş ve 57,2mn kişiye yükselmiştir. Mall of İstanbul ve Antalya'da ziyaretçi sayılarındaki artış öne çıkmıştır.

Özet Bilançolar (Mn TL)	2023	2024	%Değ.
DÖNEN VARLIKLAR	11.447	22.630	98%
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.077	9.686	215%
Ticari Alacaklar	2.012	966	-52%
Diğer Alacaklar	23	12	-48%
Stoklar	4.052	6.132	51%
Diğer Dönen Varlıklar	62	177	185%
DURAN VARLIKLAR	104.911	92.801	-12%
Ticari Alacaklar	72	50	-31%
Finansal Yatırımlar	283	5.091	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3.075	2.952	-4%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	93.481	80.470	-14%
Maddi Duran Varlıklar	4.606	4.217	-8%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3	3	-2%
Diğer Duran Varlıklar	0	0	-
TOPLAM AKTİFLER	116.357	115.431	-1%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.440	4.126	20%
Finansal Borçlar	600	96	-84%
Uzun V. Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.798	776	-57%
Ticari Borçlar	496	291	-41%
Diğer Borçlar ve Karşılıklar	65	47	-28%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	8.620	14.066	63%
Finansal Borçlar	2.864	1.130	-61%
Ticari Borçlar	38	68	79%
ÖZSERMAYE	104.298	97.239	-7%
Ödenmiş Sermaye	1.000	1.000	-
TOPLAM PASİFLER	116.357	115.431	-1%
ÖZET GELİR TABLOSU (BİN TL)	2023	2024	%Değ.
SATIŞLAR	7.177	12.511	74%
Satışların Maliyeti (-)	1.850	5.032	172%
BRÜT KAR/ZARAR	5.327	7.478	40%
Faaliyet Giderleri(-)	567	433	-24%
Net Esas Faaliyet Karı/Zararı	4.759	7.045	48%
Diğer Faaliyet Gelir/Giderleri	12.253	583	-
NET FAALİYET KARI/ZARARI	17.012	7.628	-55%
FAVÖK	4.792	7.065	47%
Özkaynak Yönt. Değer. Yat. Kar/Zarar Payları	909	120	-87%
Yatırım Faaliyet Gelirleri/Giderleri	0	0	-
Faaliyet Dışı Finansal Gelirler/Giderler	-580	4.507	-877%
Parasal Kayıp/Kazanç	1.810	-3.352	
Vergi Gideri/Geliri	1	676	-
Ana Ort. Payları Net Dönem Karı/Zararı	18.248	8.611	-53%

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.