

## Torunlar GYO

AL

## 2026 1.Ç Mali Tablo Analizi

## Yükselme Potansiyeli 50%

**Kira gelirlerindeki güçlü artış operasyonel performansı destekledi:** Torunlar GYO, 1Ç26'da beklentimizin hafif üzerinde (İş Yatırım: 3.250mn TL) ve yıllık bazda %40 artışla 3.357mn TL hasılat açıklamıştır. Hasılatdaki artış büyük ölçüde kira gelirlerinin 1Ç25'teki 1.874mn TL'den 1Ç26'da 2.457mn TL'ye yükselmesinden kaynaklanırken, konut ve ofis satış gelirleri de 1Ç25'teki 20mn TL'den 523mn TL'ye yükselmiştir. Buna karşın ortak alan gelirleri 1Ç25'teki 413mn TL'den 1Ç26'da 269mn TL'ye gerilemiştir. Forum Mersin ve Kayseri AVM'lerinin satın alınımının da katkısıyla kira gelirlerinde kaydedilen güçlü artış ciro performansını desteklemiştir. Brüt kâr yıllık bazda %61 artışla 2.609mn TL'ye yükselirken, brüt kâr marjı ise yıllık bazda 10,2 puan artışla %77,7 seviyesine ulaşmıştır.

**FAVÖK güçlü artış kaydetti:** FAVÖK beklentimizin hafif altında (İş Yatırım: 2.538mn TL) gerçekleşse de, yıllık bazda %62 artışla 2.453mn TL'ye yükselmiştir. FAVÖK marjı ise brüt kâr marjındaki iyileşme ve faaliyet giderlerinin ciroya oranındaki düşüşün katkısıyla yıllık bazda 10,3 puan artarak %73,1 seviyesine yükselmiştir.

**Net kâr yıllık bazda güçlü artış kaydetti:** Net finansman gelirleri 1Ç25'teki 2.734mn TL seviyesinden 1Ç26'da 2.141mn TL'ye gerilese de, parasal kaybın yıllık bazda %9 düşüşle -2.367mn TL seviyesine gerilemesi ve güçlü operasyonel performans net kârlılığı desteklemiştir. Buna karşın vergi gideri yıllık bazda %5 artışla -663mn TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak net kâr, beklentimizin altında (İş Yatırım: 1.977mn TL) gerçekleşse de, yıllık bazda %64 artışla 1Ç25'teki 991mn TL'den 1Ç26'da 1.627mn TL'ye yükselmiştir.

**Net nakit pozisyonu devam etti:** Şirketin net nakit pozisyonu Forum Mersin ve Kayseri AML'lerin alımı sonrası, 4Ç25'teki yaklaşık 33.997 TL seviyesinden 1Ç26 itibarıyla yaklaşık 18,822mn TL'ye gerilemiştir. Buna rağmen şirket güçlü net nakit pozisyonunu korumayı sürdürmüştür.

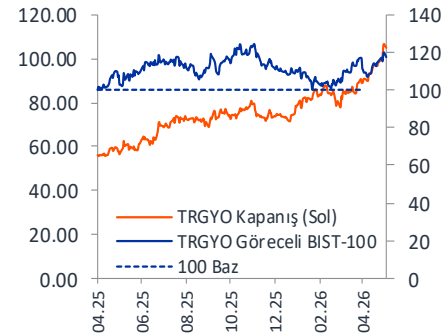
**Yorum:** Kira gelirlerindeki güçlü büyüme, yüksek operasyonel marjlar ve devam eden net nakit pozisyonunu olumlu değerlendiriyoruz. Her ne kadar net kâr beklentimizin bir miktar altında gerçekleşmiş olsa da, güçlü operasyonel performans nedeniyle piyasa tepkisinin pozitif olmasını beklemekteyiz. Şirket güncel olarak net aktif değerine göre %28 iskontolu işlem görmekte olup bu oran, 5 yıllık tarihsel ortalaması ile paralel bir düzeydedir. Pozitif.

Fiyat Bilgileri	TL
Kapanış	104.80
12 Aylık Hedef Fiyat*	156.97
12 Aylık Önc.Hedef Fiyat	121.69
Piyasa Değeri (mn)	104,800
Halka Açık PD (mn)	21,694
Ort. İşlem Hacmi (3Ay)	129.0
Hisse sayısı (Adet mn)	1,000
Takas Saklama Oranı (%)	21
Yabancı Oranı (%)	22

Fiyat Perf. (%)	1 Ay	Yılıçi	12 Ay
TL	15.7	41.6	84.4
ABD \$	13.7	33.9	57.0
BIST-100 Relatif	7.6	5.4	14.4

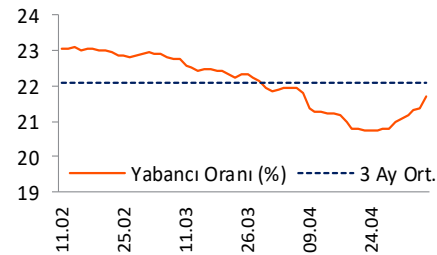
Çarpanlar (\$)	2026	2027	2028
F/K	9.6	8.5	9.0
PD/DD	0.7	0.7	0.6
FD/FAVÖK	7.4	7.7	7.3

## Fiyat / BIST-100'e Göreceli Fiyat



3 Aylık Fiyat Aralığı (₺) 77.65 106.50

Yabancı Oranı (%) Cari (%) 21.73



Buğra Tanes

btanes@isyatirim.com.tr

+90 212 350 27 12

Torunlar GYO

Ortaklık Yapısı (%)	Faaliyet Konusu
Aziz Torun	39.89
Mehmet Torun	39.37
Diğer	14.73
Torunlar Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	6.01

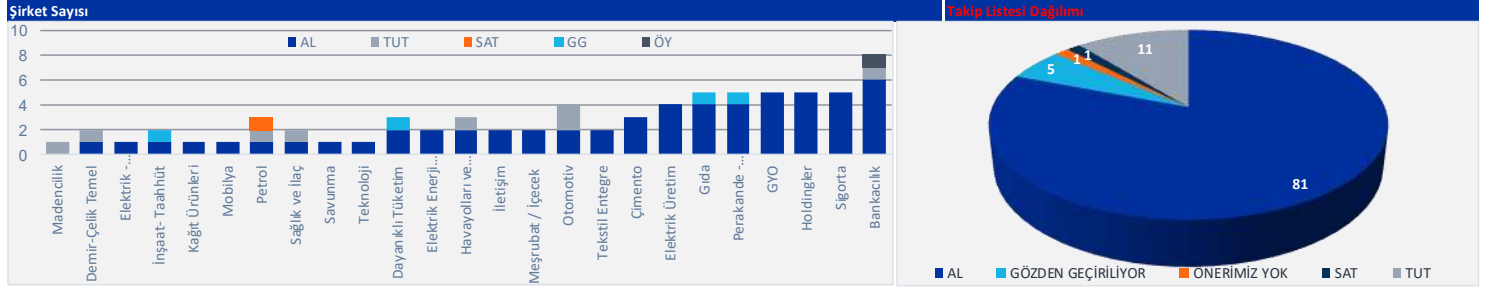
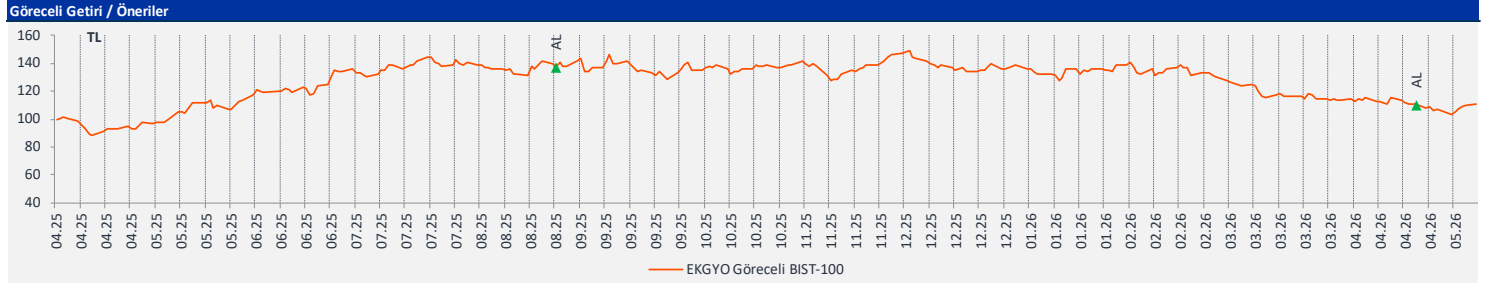
Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak .

Özet Finansallar

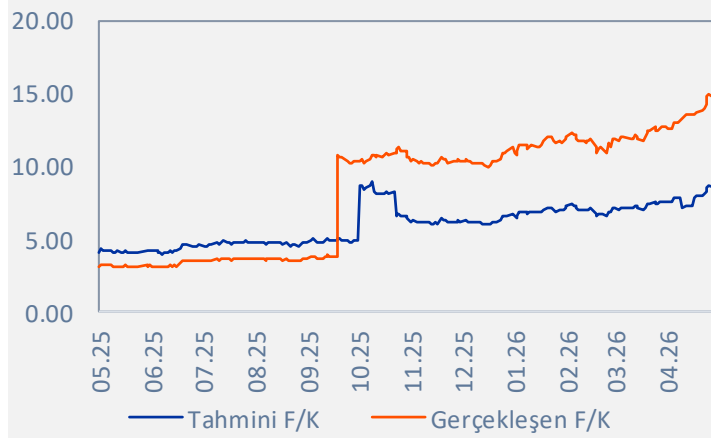
	TL mn	Çeyrekssel				İş Yat. 1Ç26T
		1Ç26	1Ç25	Y/Y Δ	4Ç25	
<b>Ciro</b>	<b>3,357</b>	<b>2,406</b>	<b>40%</b>	<b>8,390</b>	<b>-60%</b>	<b>3,250</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>2,609</b>	<b>1,625</b>	<b>61%</b>	<b>6,039</b>	<b>-57%</b>	
<i>Brüt Kar Marjı</i>	<i>77.7%</i>	<i>67.5%</i>	<i>10.2ppt</i>	<i>72.0%</i>	<i>5.7ppt</i>	
<b>Faaliyet Giderleri</b>	<b>-188</b>	<b>-153</b>	<b>23%</b>	<b>-256</b>	<b>-27%</b>	
<i>Faaliyet Gideri/Ciro</i>	<i>-5.6%</i>	<i>-6.4%</i>	<i>0.8ppt</i>	<i>-3.1%</i>	<i>0.8ppt</i>	
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>2,422</b>	<b>1,472</b>	<b>65%</b>	<b>5,782</b>	<b>-58%</b>	
<b>FAVÖK</b>	<b>2,453</b>	<b>1,511</b>	<b>62%</b>	<b>5,871</b>	<b>-58%</b>	<b>2,538</b>
<i>FAVÖK Marjı</i>	<i>73.1%</i>	<i>62.8%</i>	<i>10.3ppt</i>	<i>70.0%</i>	<i>3.1ppt</i>	<i>78.1%</i>
<b>Finansman Gelir (Gider), net</b>	<b>2,141</b>	<b>2,734</b>	<b>-22%</b>	<b>2,160</b>	<b>-1%</b>	
<b>Parasal Kazanç (Kayıp)</b>	<b>-2,367</b>	<b>-2,591</b>	<b>-9%</b>	<b>-1,585</b>	<b>49%</b>	
<b>VÖK</b>	<b>2,290</b>	<b>1,620</b>	<b>41%</b>	<b>7,246</b>	<b>-68%</b>	
<i>VÖK Marjı</i>	<i>68.2%</i>	<i>67.3%</i>	<i>0.9ppt</i>	<i>86.4%</i>	<i>-18.2ppt</i>	
<b>Vergi Gelir/ Gider</b>	<b>-663</b>	<b>-629</b>	<b>5%</b>	<b>-6,435</b>	<b>-90%</b>	
<b>Net Kar</b>	<b>1,627</b>	<b>991</b>	<b>64%</b>	<b>811</b>	<b>101%</b>	<b>1,977</b>
<i>Net Kar Marjı</i>	<i>48.5%</i>	<i>41.2%</i>	<i>7.3ppt</i>	<i>9.7%</i>	<i>38.8ppt</i>	<i>60.8%</i>

1Ç26 FİNANSALLARI AÇIKLANDI!

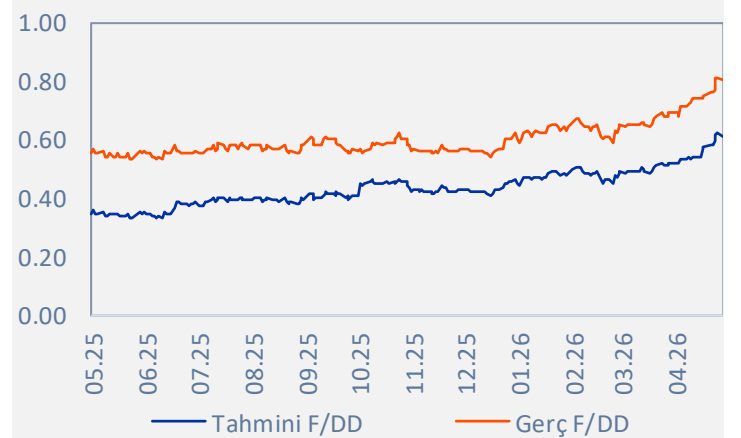
Torunlar GYO



**Tahmini F/K & Gerçekleşen F/K**



**Tahmini F/DD & Gerç F/DD**



Burada yer alan bilgiler İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. 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. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. 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.

Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.

Bu içeriğe ilişkin tüm telif hakları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. Bu içerik, açık iznim olmaksızın başkaları tarafından herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz, yayımlanamaz veya değiştirilemez.