Hisse Senedi / Büyük Şirket / GYO

Torunlar GYO

10/11/2026

2026 3.Ç Mali Tablo Analizi

AL

Yükselme Potansiyeli 65%

Gerçekleşen ve Beklentiler

Torunlar GYO, 3Ç26'da beklentimizin altında 3.387 mn TL net kâr açıkladı. Net kâr, 3Ç25'e göre %24 artarken, 2Ç26'ya göre %24 gerileyerek 4.471 mn TL tahminimizin %24 altında gerçekleşti. Operasyonel kârlılıktaki büyüme ve parasal kaybın 3Ç25'teki 2.122 mn TL'den 1.378 mn TL'ye gerilemesi net kârı destekledi. Buna karşılık, net finansman gelirinin %36 düşüşle 1.841 mn TL'ye gerilemesi ve vergi giderinin 439 mn TL'den 796 mn TL'ye yükselmesi kârlılıktaki artışı sınırladı. 9A26'da net kâr yıllık bazda %12 artışla 9.698 mn TL oldu.

Kira gelirleri ve konut teslimleri cirodaki büyümeyi destekledi. Ciro, 3Ç26'da yıllık bazda %35 artarken, çeyreklik bazda %17 gerileyerek 4.519 mn TL ile 5.400 mn TL tahminimizin %16 altında kaldı. Kira gelirleri, 3Ç25'e göre %31 artışla 2.955 mn TL'ye, konut ve ofis satış gelirleri ise %69 artışla 725 mn TL'ye yükseldi. Ortak alan gelirleri de %41 artışla 685 mn TL oldu. Brüt kâr marjı, 3Ç25'e göre 17,6 puan artışla %83'e ulaştı. 9A26'da toplam ciro %53 artışla 13.772 mn TL'ye, kira gelirleri ise %38 artışla 9.214 mn TL'ye yükseldi.

FAVÖK tahminimizin üzerinde gerçekleşti. FAVÖK, 3Ç26'da yıllık bazda %77 artarken, çeyreklik bazda %4 gerileyerek 3.581 mn TL ile 3.400 mn TL tahminimizin %5 üzerinde gerçekleşti. Faaliyet giderleri, 3Ç25'e göre %36 artarken, 2Ç26'ya göre %34 azaldı. FAVÖK marjı, 3Ç25'e göre 18,5 puan, 2Ç26'ya göre 10,8 puan artışla %79,2'ye yükseldi. 9A26'da FAVÖK yıllık bazda %70 artışla 10.085 mn TL'ye ulaşırken, FAVÖK marjı %73,2 oldu.

Net Nakit: Şirket, Eylül 2026 itibarıyla 23.478 mn TL net nakit pozisyonuna sahiptir (Eurobond portföyünü de içeren finansal yatırımlar dahil). Net nakit, Forum Mersin ve Forum Kayseri AVM satın alımlarının etkisiyle 2025 yıl sonundaki 38.407 mn TL seviyesinden geriledi. Dönem sonunda nakit ve finansal yatırımların toplamı 36.621 mn TL, finansal borçlar ise 13.143 mn TL oldu.

Çeyrekte Öne Çıkanlar: 9A26'da konut ve ofis satış gelirleri 2.941 mn TL'ye ulaşırken, büyümede 5. Levent 2. Etap projesindeki teslimler öne çıktı. Projede dokuz aylık dönemde 91 bağımsız bölüm teslim edildi. Mevcut altı AVM'de ziyaretçi sayısı 3Ç26'da yıllık bazda %2,5, kiracı ciroları ise nominal olarak %28,3 arttı.

Yorum: Ciro ve net kâr beklentimizin altında kalsa da yıllık bazda güçlü büyüme kaydetti. Kira gelirlerindeki artışı, tahminimizin üzerinde gerçekleşen FAVÖK'ü ve güçlü net nakit pozisyonunu dikkate alarak sonuçlara piyasa tepkisinin pozitif olabileceğini düşünüyoruz. Şirket güncel olarak net aktif değerine göre %39 iskontolu işlem görmekte olup, 5 yıllık tarihsel iskontosu ise %31,6 seviyesindedir. Pozitif.

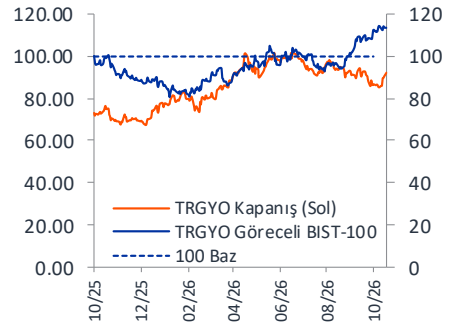
Fiyat Bilgileri	TL
Kapanış	92.10
12 Aylık Hedef Fiyat*	151.97
12 Aylık Önc.Hedef Fiyat	121.69
Piyasa Değeri (mn)	92,100
Halka Açık PD (mn)	11,844
Ort. İşlem Hacmi (3Ay)	134.1
Hisse sayısı (Adet mn)	1,000
Takas Saklama Oranı (%)	13
Yabancı Oranı (%)	16

*Güncelleme tarihi: 10.11.2026

Çarpanlar ($)	2026	2027	2028
F/K	7.6	6.8	7.4
PD/DD	0.6	0.5	0.5
FD/FAVÖK	6.9	7.3	7.0

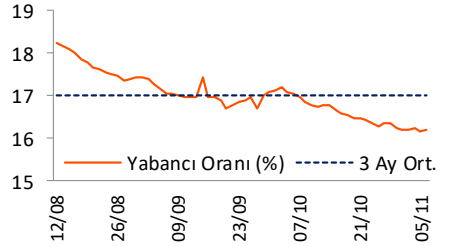
Fiyat Perf. (%)	1 Ay	Yılıçi	12 Ay
TL	-0.5	31.0	22.6
ABD $	-2.4	12.1	2.9
BIST-100 Relatif	4.2	26.0	14.3

Fiyat / BIST-100'e Göreceli Fiyat



3 Aylık Fiyat Aralığı (₺)	85.25	97.95

Yabancı Oranı (%)	Cari (%)	16.21



Buğra Tanes
btanes@isyatirim.com.tr
+90 212 350 27 12

Lütfen son sayfada yer alan yasal uyarıya bakınız

Tablo 1: Özet Finansallar

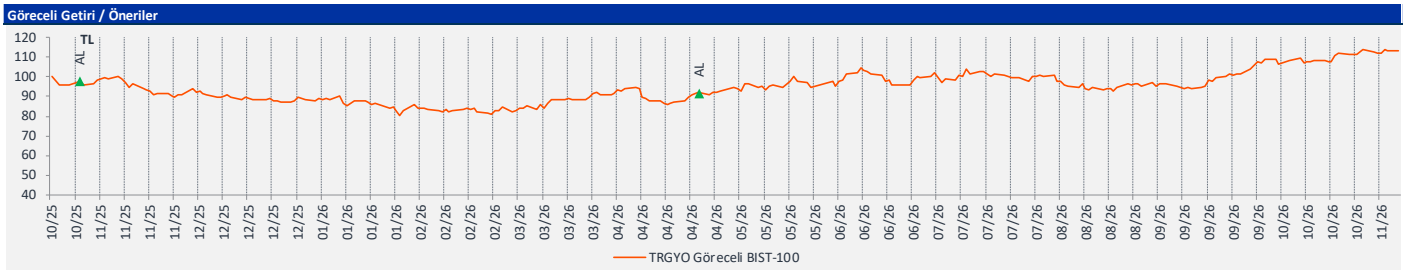
TL mn · UMS 29	Çeyreksel					9 aylık		
	3Ç26	3Ç25	Y/Y	2Ç26	Ç/Ç	9A26	9A25	Y/Y
Ciro	**4,519**	**3,336**	**+%35**	**5,460**	**-%17**	**13,772**	**8,990**	**+%53**
Brüt Kar	3,750	2,181	+%72	4,018	-%7	10,716	6,353	+%69
Brüt Kar Marjı	*%83.0*	*%65.4*	*+17.6 ppt*	*%73.6*	*+9.4 ppt*	*%77.8*	*%70.7*	*+7.1 ppt*
Faaliyet Giderleri	-211	-155	+%36	-320	-%34	-743	-491	+%51
Faaliyet Gideri/Ciro	*-%4.7*	*-%4.6*	*0.0 ppt*	*-%5.9*	*+1.2 ppt*	*-%5.4*	*-%5.5*	*+0.1 ppt*
Faaliyet Karı[1]	3,539	2,026	+%75	3,698	-%4	9,973	5,863	+%70
Amortisman	42	-2	a.d.	35	+%20	112	78	+%43
FAVÖK[2]	**3,581**	**2,024**	**+%77**	**3,733**	**-%4**	**10,085**	**5,941**	**+%70**
FAVÖK Marjı	*%79.2*	*%60.7*	*+18.6 ppt*	*%68.4*	*+10.9 ppt*	*%73.2*	*%66.1*	*+7.1 ppt*
Finansman Gelir (Gider), net	1,841	2,897	-%36	2,056	-%10	6,315	8,994	-%30
Parasal Kazanç (Kayıp)	-1,378	-2,122	-%35	846	a.d.	-3,207	-7,262	-%56
VÖK	4,183	3,181	+%31	6,254	-%33	13,025	10,496	+%24
VÖK Marjı	*%92.6*	*%95.4*	*-2.8 ppt*	*%114.5*	*-22.0 ppt*	*%94.6*	*%116.8*	*-22.2 ppt*
Vergi Gelir (Gider)	-796	-439	+%81	-1,782	-%55	-3,327	-1,802	+%85
Net Kar	**3,387**	**2,743**	**+%24**	**4,473**	**-%24**	**9,698**	**8,694**	**+%12**
Ana Ortaklık Net Karı	3,387	2,743	+%24	4,473	-%24	9,698	8,694	+%12
Net Kar Marjı	*%75.0*	*%82.2*	*-7.2 ppt*	*%81.9*	*-7.0 ppt*	*%70.4*	*%96.7*	*-26.3 ppt*

[1] Faaliyet karı = Brüt kar – satış, genel yönetim ve Ar-Ge giderleri; diğer faaliyet gelir/giderlerini içermez. [2] FAVÖK = Faaliyet karı + amortisman/itfa.

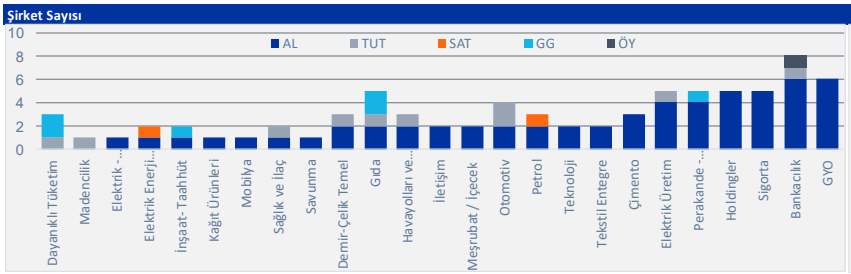
Kaynak: Şirket, İş Yatırım

Torunlar GYO

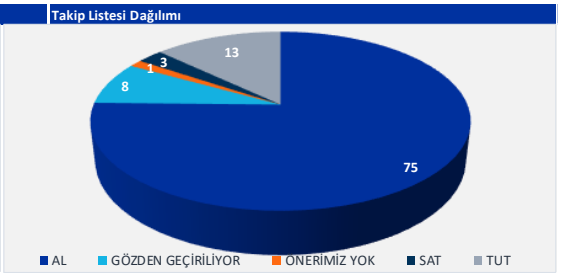
Göreceli Getiri / Öneriler



Şirket Sayısı



Takip Listesi Dağılımı



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 iznimiz olmaksızın başkaları tarafından herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz, yayımlanamaz veya değiştirilemez.