PhillipCapital
Your Partner In Finance

PHILLIPCAPITAL ARAŞTIRMA
TÜRKİYE | FİNANSAL SONUÇ DEĞERLENDİRMESİ
10.11.2026

Torunlar GYO (TRGYO TI)

Finansal Sonuç Değerlendirmesi

Hisse Detayları

Bloomberg Kodu	**TRGYO TI**
Hisse Fiyatı, TL	92,10
Fiili Dolaşım Oranı	12,86%
Piyasa Değeri, milyon TL	92.100
Piyasa Değeri, milyon USD	1.843
BIST-100 Endeks Ağırlığı	0,34%
BIST Tüm Endeks Ağırlığı	0,27%

Kaynak: Matriks, Finnet

Finansallar, mn TL, TMS 29 Uygulanmış	**3Ç25**	**3Ç26**	**9A25**	**9A26**
Gelirler	3.336	4.519	8.990	13.772
Brüt Kâr	2.181	3.750	6.353	10.716
Brüt Kâr Marjı	65,4%	83,0%	70,7%	77,8%
FAVÖK	2.226	3.540	5.941	10.085
FAVÖK Marjı	66,7%	78,3%	66,1%	73,2%
Net Kâr	2.743	3.387	8.694	9.698
Net Kâr Marjı	82,2%	75,0%	96,7%	70,4%

Piyasa Çarpanları	**2024**	**2025**	**Son**
F/K	1,6	4,9	13,0
PD/DD	0,1	0,3	0,6
FD/FAVÖK	0,1	1,9	5,8

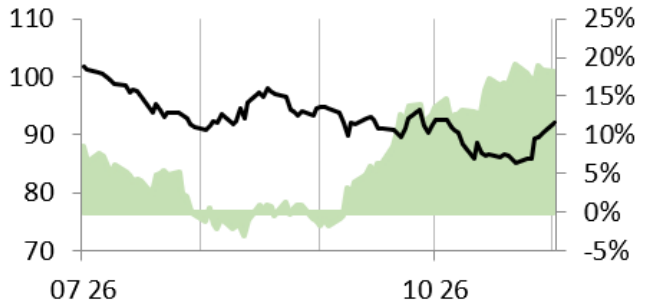
Kaynak: Finnet

Ortaklık Yapısı	**%**
AZİZ TORUN	39,89
MEHMET TORUN	39,38
DİĞER	14,72
TORUNLAR GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	6,01

Hisse Fiyatı/Göreceli Performans

	1a	**3a**	**6a**	**1y**
Nominal	-0,5%	0,7%	-9,0%	22,6%
Rölatif	4,2%	18,5%	17,1%	14,3%
Ort.İşlem Hacmi milyon $	1,4	2,1	2,8	2,9

Kaynak: BİST, Finnet



Ata Yiğit Şener

ata.sener@phillip.com.tr

TRGYO için 3Ç26'yı pozitif değerlendiriyoruz. 3. çeyrek sonuçlarında hasılat ve FAVÖK güçlü büyüdü, net kâr da yıllık bazda arttı. Büyümenin ana kaynağı Forum Mersin ve Forum Kayseri alımlarından kaynaklanan kira artışı oldu: AVM + ofis kira geliri yıllık %30,6 artışla 2,95 milyar TL'ye çıktı. **Hisse başı net aktif değeri yaklaşık 200 TL olarak hesaplıyoruz. Buna göre güncel net aktif değer iskontosu %54'tür.**

Şirket 3Ç26 finansallarında;

- yıllık %35,4 artışla 4,52 milyar TL hasılat,
- yıllık %60,8 artışla ~3,58 milyar TL FAVÖK,
- yıllık %23,5 artışla 3,39 milyar TL net kâr açıkladı.

Kira büyümesini Şubat 2026'da konsolidasyona giren Forum Mersin ve Forum Kayseri sağladı. İki AVM 9 ayda toplam 2,36 milyar TL bölüm geliri üretti; 9 aylık bazda bunlar hariç AVM/ofis bölüm geliri reel olarak yatay kaldı (8,04 milyar TL'ye karşı 8,06 milyar TL). Konut + ofis satış geliri 429 milyon TL'den 725 milyon TL'ye yükseldi; teslimlerin kaynağı yine 5.Levent 2.Etap oldu. Brüt marj, geçen yılki %65,4'lük düşük bazdan %83,0'a, FAVÖK marjı %66,7'den %78,3'e çıktı. Marj artışını iki kalem sürükledi: ortak alan kalemi negatiften pozitife döndü ve otel maliyetleri düştü. Konut brüt marjı ise %81,5'ten %70,7'ye geriledi. Ortak alan, otel ve diğer faaliyet gelir/giderlerindeki dönemsel etkiler arındırıldığında FAVÖK büyümesi ~%31'dir.

Toplam vergi gideri 439 milyon TL'den 796 milyon TL'ye yükseldi; efektif vergi oranı %13,8'den %19,0'a çıktı. Artışın tamamı cari vergiden geldi: dönem vergisi 163 milyon TL'den 825 milyon TL'ye çıkarken ertelenmiş vergi 276 milyon TL giderden 29 milyon TL gelire döndü.

Vergi öncesi kâr yıllık %31,5 artışla 3,18 milyar TL'den 4,18 milyar TL'ye çıktı. Esas faaliyet kârındaki %58'lik artış, net faiz

gelirlerindeki azalışı ve kambiyo zararını dengeledi; parasal kayıp da 2,1 milyar TL'den 1,4 milyar TL'ye geriledi.

Bilanço tarafında, Forum AVM'lerinin satın alımından sonra **finansal yatırımlar dahil net nakit, yıl sonundaki 38,4 milyar TL'den 23,5 milyar TL'ye geriledi.**

Yasal Uyarı

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 analizler genel niteliktedir.

Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Tüm yorum ve tavsiyeler; öngörü, tahmin ve fiyat hedeflerinden oluşmaktadır. Zaman içinde piyasa koşullarında meydana gelen değişiklikler nedeniyle söz konusu yorum ve tavsiyelerde değişikliğe gidilebilir. Bu rapordaki tüm görüş ve bilgiler önceden haber verilmeksizin değiştirilebilir.

Raporda yer alan bilgi ve veriler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olup, doğrulukları ayrıca araştırılmamıştır. Bu nedenle, bu bilgilerin tam veya doğru olmaması nedeniyle doğabilecek zararlardan PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş. ve çalışanları sorumlu değildir. Bu sebeple, okuyucuların, bu raporlardan elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit ettirmeleri önerilir ve bu bilgilere dayanılarak aldıkları kararlarda sorumluluk kendilerine aittir. Bilgilerin eksikliği ve yanlışlığından PhillipCapital hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, PhillipCapital ve tüm çalışanlarının, herhangi bir şekilde bilgiler dolayısıyla ortaya çıkabilecek, doğrudan veya dolaylı zararlarla ilgili herhangi bir sorumluluğu yoktur.

Sunulan yorum ve tavsiyelerin objektifliğini etkileyebilecek nitelikte bilinen herhangi bir ilişki ve koşul bulunmamakta olup, gerek Şirketimiz gerekse müşterileri arasında doğabilecek önemli çıkar çatışmalarına yol açmayacak şekilde hazırlanması için azami dikkat ve özen gösterilmiştir.

Burada yer alan bilgiler, bir yatırım tavsiyesi, yatırım aracının alım satım önerisi ya da getiri vaadi değildir ve yatırım danışmanlığı kapsamında yer almamaktadır. Bu raporun tümü veya bir kısmı PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayınlanamaz veya üçüncü kişilere gösterilemez, ticari amaçla kullanılamaz.