



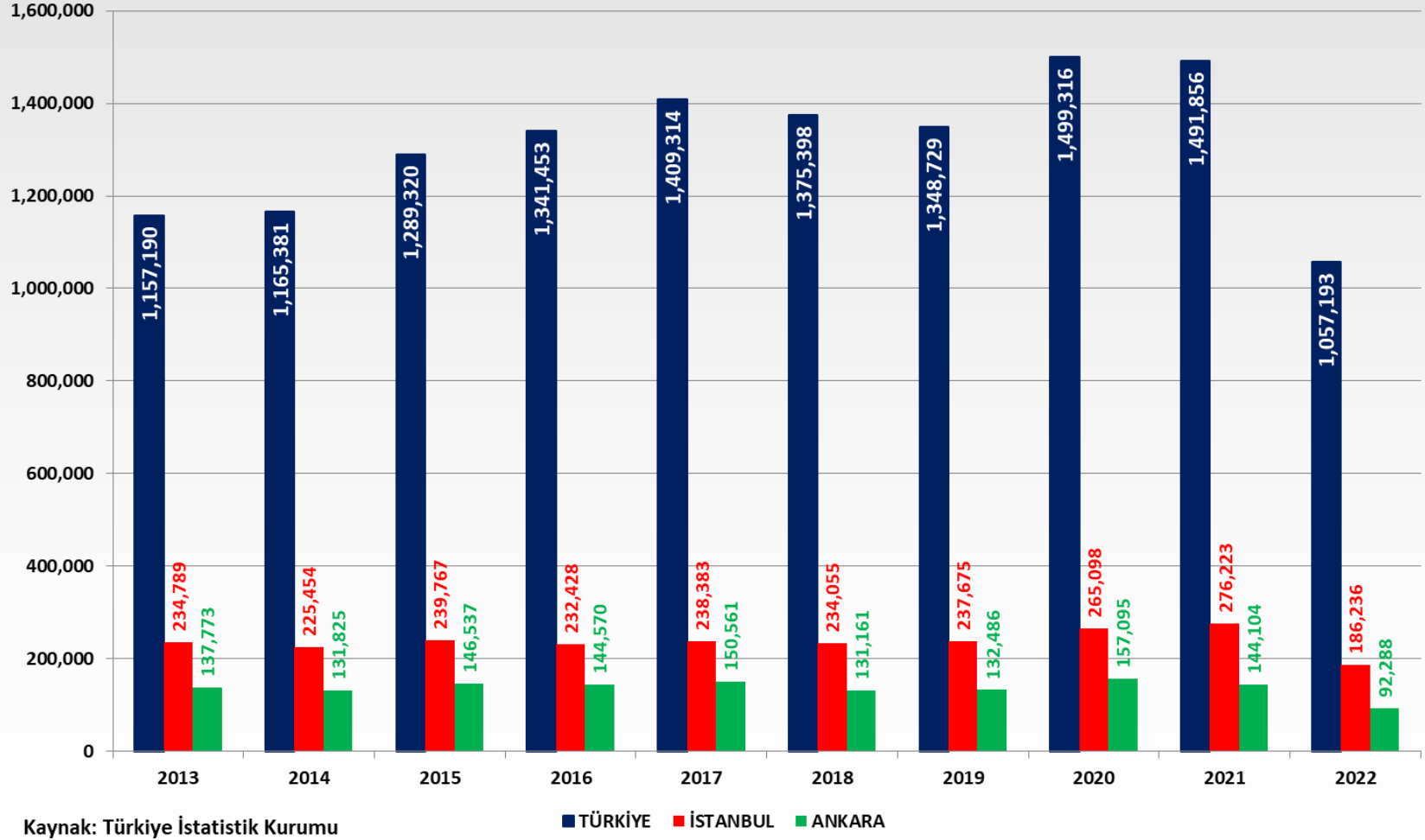
YATIRIMCI SUNUMU

08 KASIM 2022

TORUNLAR  GYO

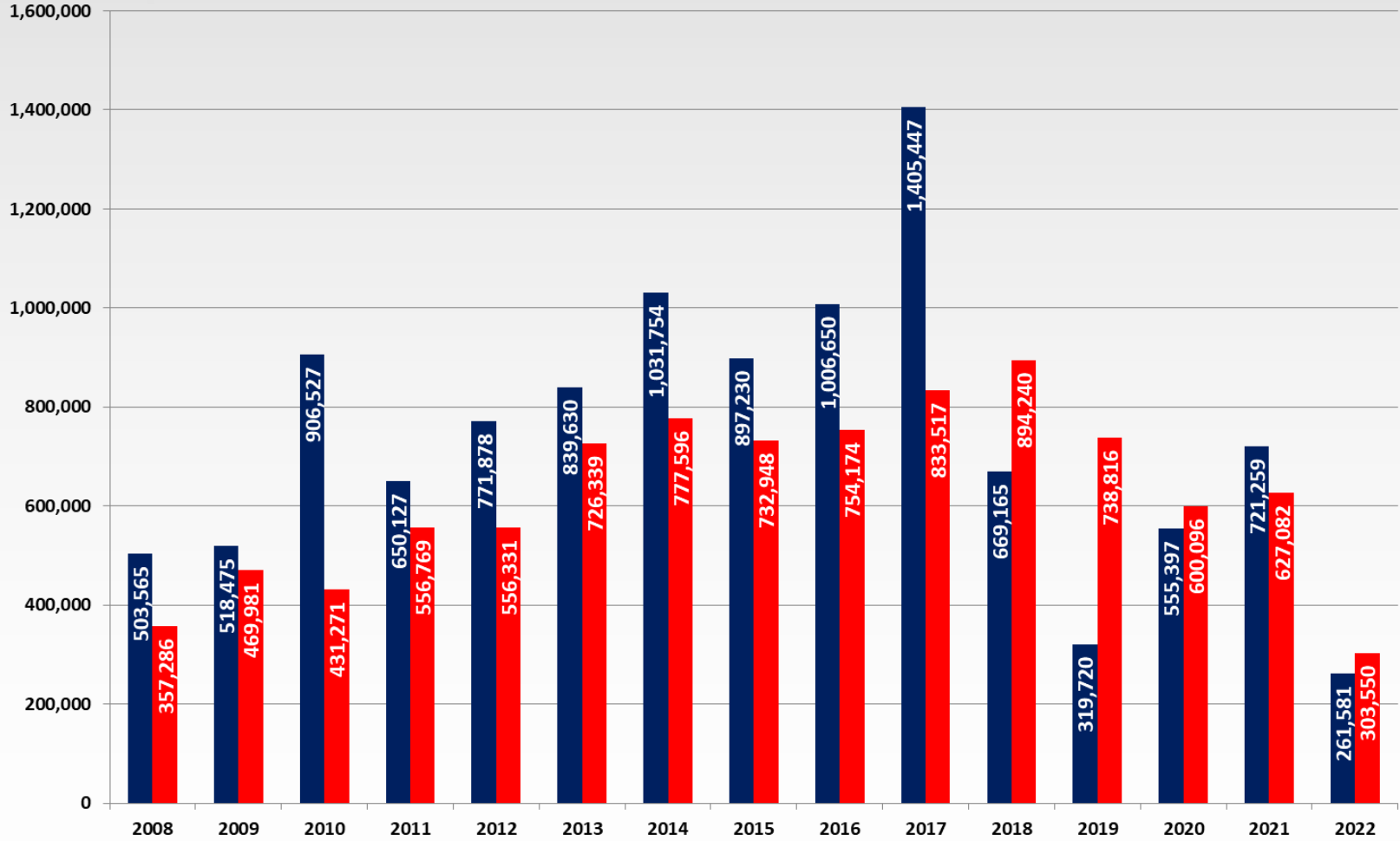


## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (9AY 2022)





## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (1.YY 2022)



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı ■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (1.YY 2022)

DÖNEM	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BİRİNCİ EL KONUT SATIŞLARI	STOK	STOK / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
2013	726,339	529,129	197,210	27.2%
2014	777,596	541,554	236,042	30.4%
2015	732,948	598,667	134,281	18.3%
2016	754,174	631,686	122,488	16.2%
2017	833,517	659,698	173,819	20.9%
2018	894,240	651,572	242,668	27.1%
2019	738,816	511,682	227,134	30.7%
2020	600,096	469,740	130,356	21.7%
2021	627,082	461,523	165,559	26.4%
2022 1.YY	303,550	208,451	95,099	31.3%
<b>TOPLAM</b>	<b>6,988,358</b>	<b>5,263,702</b>	<b>1,724,656</b>	<b>24.7%</b>

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



## AVM Gelişimi

MEVCUT		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE	
			(2024 yılsonu tamamlanması beklenen)	
İSTANBUL	ADET	134	9	143
	TKA (M <sup>2</sup> )	5,152,116	324,416	5,476,532
ANKARA	ADET	45	3	48
	TKA (M <sup>2</sup> )	1,722,142	88,850	1,810,992
DİĞER ŞEHİRLER	ADET	274	16	290
	TKA (M <sup>2</sup> )	7,095,110	469,600	7,564,710
TÜRKİYE	ADET	453	28	481
	TKA (M <sup>2</sup> )	13,969,368	882,866	14,852,234

PERAKENDE YOĞUNLUĞU TKA (M <sup>2</sup> ) (1.000 kişi başına)		
	4.Ç 2021	4.Ç 2024
İSTANBUL	333	342
ANKARA	304	306
TÜRKİYE	167	171

Kaynak: JLL



## Ofis Pazarı Görünümü - İstanbul

### Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE (2023 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen)	TOPLAM
MİA	ADET	89	2	91
	TKA (M <sup>2</sup> )	1,971,031	140,400	2,111,431
MİA DIŞI	ADET	55	2	57
	TKA (M <sup>2</sup> )	1,620,435	165,000	1,785,435
		112	12	124
		2,233,545	1,307,980	3,541,525
		256	16	272
		5,825,011	1,613,380	7,438,391

BOŞLUK ORANI	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
MİA	3.6%	4.0%	4.5%	4.4%	16.5%	16.3%	17.1%	22.7%	21.3%	20.5%	17.4%	18.0%

Kaynak: JLL



## TRGYO 9AY 2022 Görünümü

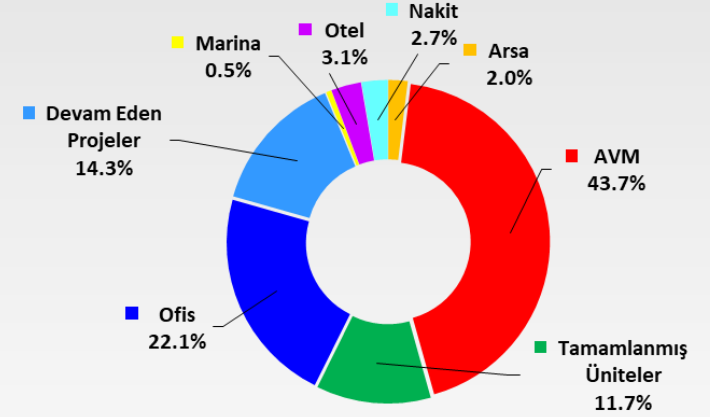
- Portföy büyüklüğümüz 23,6 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 1.933 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 1.373 milyon TL ve net kâr 670 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Çoğunluğu Torun Center kaynaklı 502 milyon TL konut satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 1.024 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira geliri %110 oranında artmıştır.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %20,3 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %4,83, TL borçlanma maliyeti %15,09 düzeyindedir.
- 2021 yılsonu itibarıyla 1.994 milyon TL olan Yabancı Para borcu 1.240 milyon TL'ye düşmüştür.
- 2022 yılsonu itibarıyla net borç seviyesi 3,7 milyar TL'ye düşürülecektir.
- Net borcumuzun 2024 yılı içinde sıfırlanması hedeflenmiştir.
- 2022 ve sonrasında odaklanacağımız işler:
  - Torun Center'daki kalan konut stokunun satılması ve ofis ile ticari alanların kiralanması
  - 5. Levent 2. Etap'ın önsatışları
  - Karaköy Otel projesinin inşaatı



## TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2018	2019	2020	2021	9AY 2022
<b>Satışlar</b>	1,954,283	991,087	1,105,948	1,483,729	1,932,537
<i>Konut + Ofis</i>	1,307,091	234,647	516,168	542,083	501,933
<i>AVM + Ofis Kira</i>	526,116	616,198	476,542	726,355	1,024,115
<i>Diğer</i>	121,076	140,242	109,349	157,725	289,936
<i>Otel Geliri</i>	0	0	3,889	57,566	116,553
<b>VAFÖK</b>	929,765	644,780	636,099	1,097,658	1,372,506
<i>VAFÖK Marjı</i>	47.6%	65.1%	57.5%	74.0%	71.0%
<b>Net Kâr</b>	1,287,204	865,790	293,001	5,306,805	669,852
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>	-407,367	-88,331	-400,820	-141,678	669,852
<b>Piyasa Değeri</b>	1,510,000	2,750,000	3,900,000	3,920,000	8,010,000
<b>Portföy Değeri</b>	12,401,554	13,804,655	14,315,590	22,095,936	23,636,496
<b>Net Aktif Değeri</b>	7,613,718	8,478,139	8,769,917	14,519,010	15,188,862
<b>Yatırım Harcamaları</b>	510,254	339,605	162,811	40,263	129,304
<b>Net Borç</b>	3,989,698	4,245,128	4,454,075	4,790,446	3,945,549
<b>Net Borç / Portföy Değeri</b>	33.95%	33.25%	33.33%	24.87%	20.35%

Portföy Dağılımı 23,6 milyar TL



## Stratejik Planlar

3 yılda toplam kümülatif 13,7 milyar TL'ye ulaşacak kuvvetli satış büyümesi

2024 yılı içinde net borcun sıfırlanarak nakit fazlalığının sağlanması

3 yıl içinde 5,1 milyar TL yatırım harcaması bütçesiyle devam eden projelerin tamamlanması





## Ana Performans Göstergeleri Özeti

	2021	2022/9AY	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	4,790,446	3,945,549	-17.64%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı (Yabancı para krediler)	4.73%	4.83%	0.10 pp
Ortalama faiz oranı (TL krediler)	12.51%	15.09%	2.58 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	25.3%	22.4%	-2.88 pp
Net borç / Özkaynak oranı	33.0%	26.0%	-7.02 pp
Net borç / Aktifler oranı	24.1%	19.3%	-4.73 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	72.9%	74.4%	1.51 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	24.9%	20.3%	-4.52 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	2.1	3.8	0.79 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	4.36	2.16	-50.60%
Net borç / Piyasa değeri	122.2%	49.3%	-72.95 pp
Çalışan sayısı	144	141	-2.08%

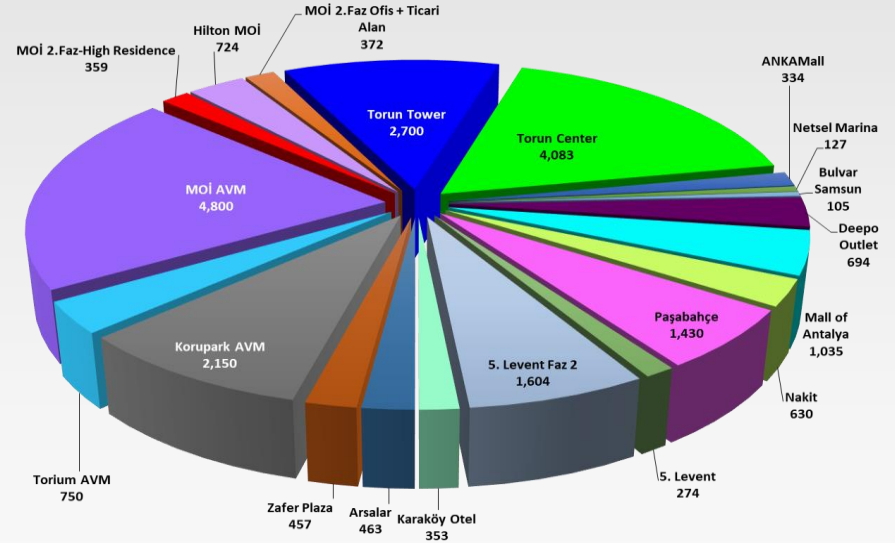
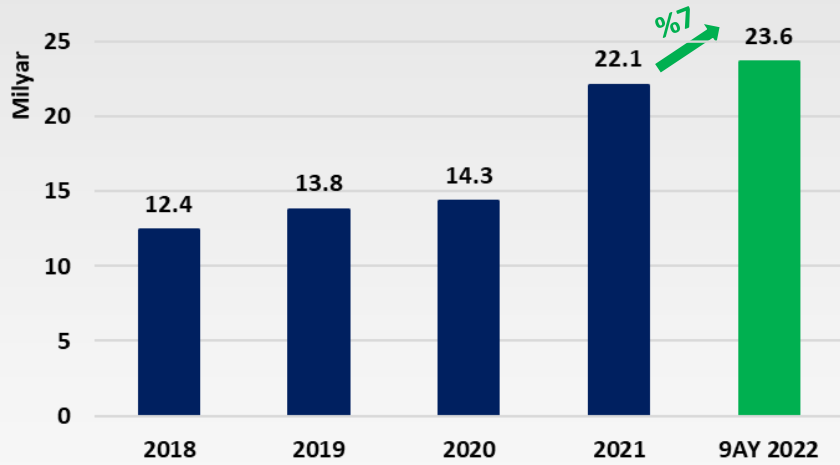
### Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)

	31.12.2021	30.09.2022	Değişim
ABD Doları	-29,953	-17,241	-42.44%
Avro	-105,422	-50,598	-52.00%
TL Karşılığı	-1,993,602	-1,239,512	-37.83%

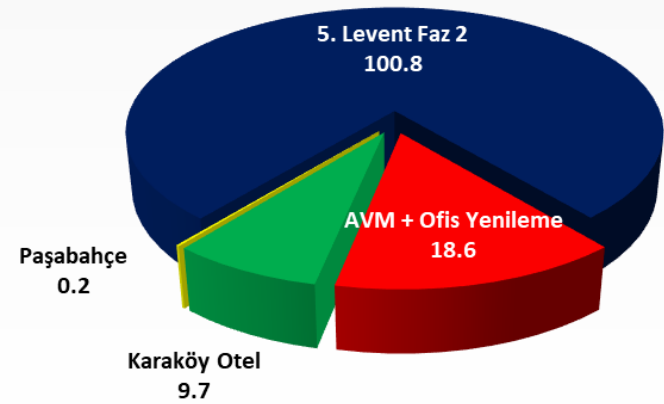
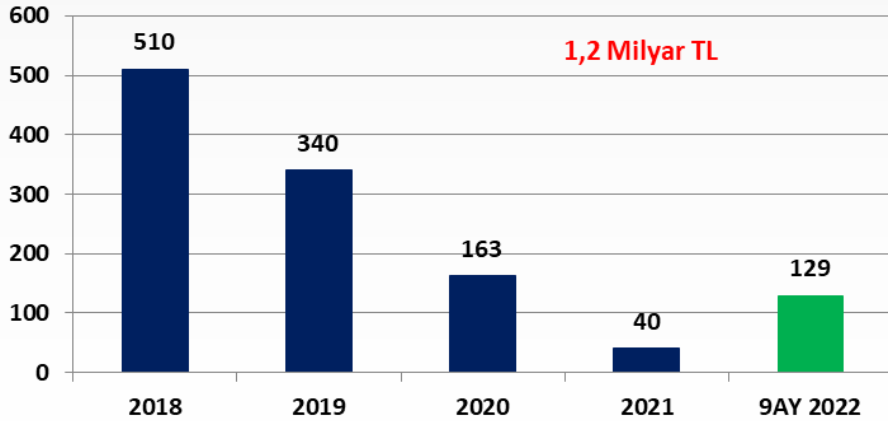


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### PORTFÖY DEĞERİ



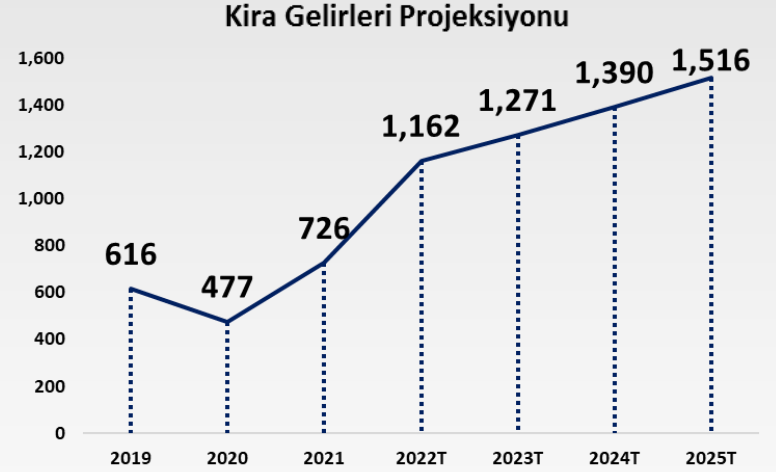
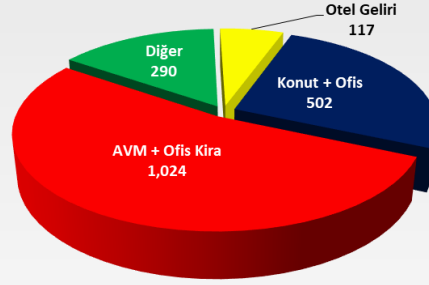
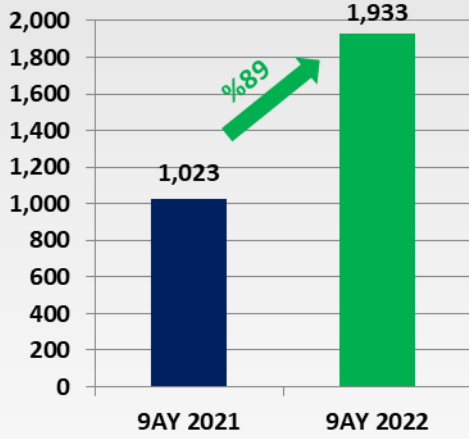
### YATIRIMLAR



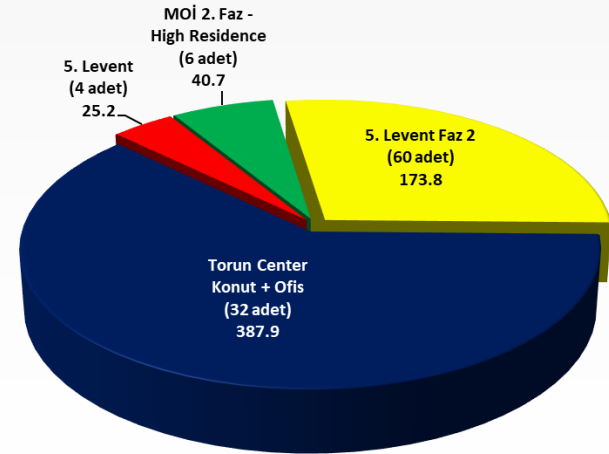
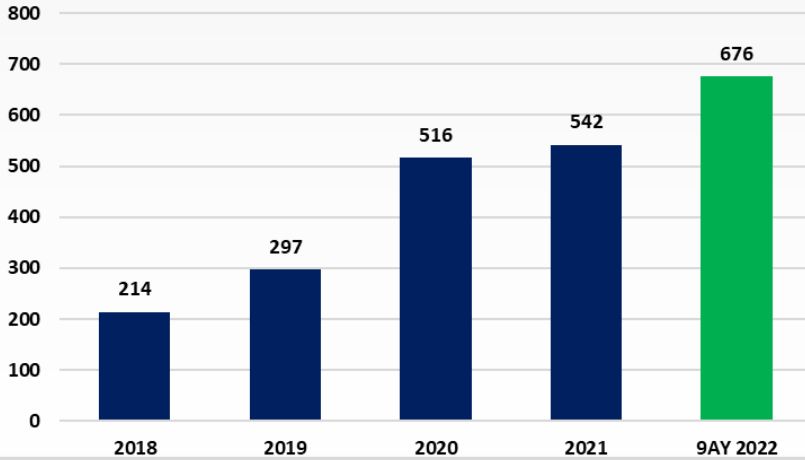


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### SATIŞ HASILATI



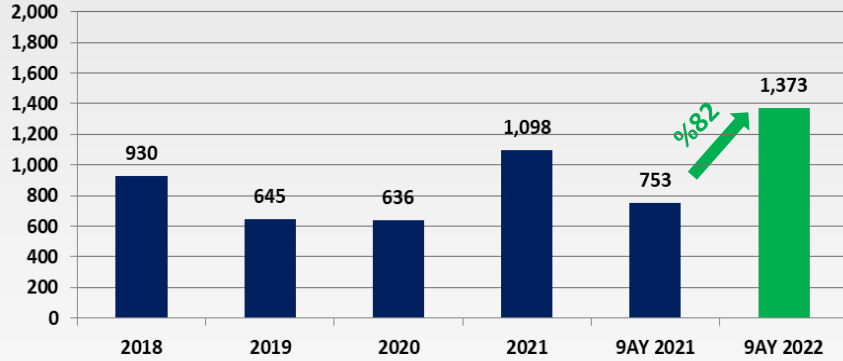
### (KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



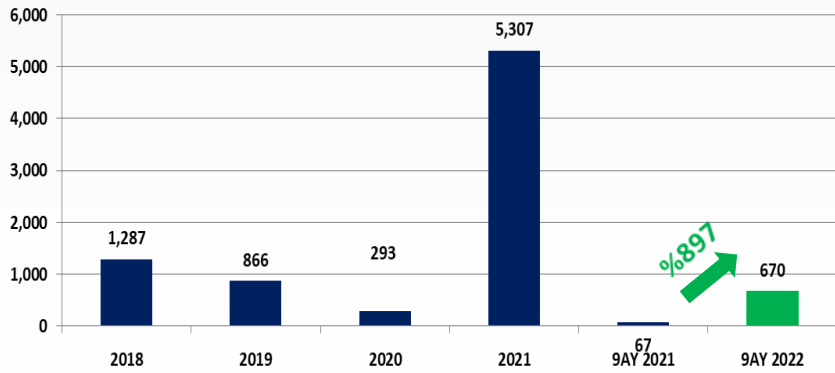


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

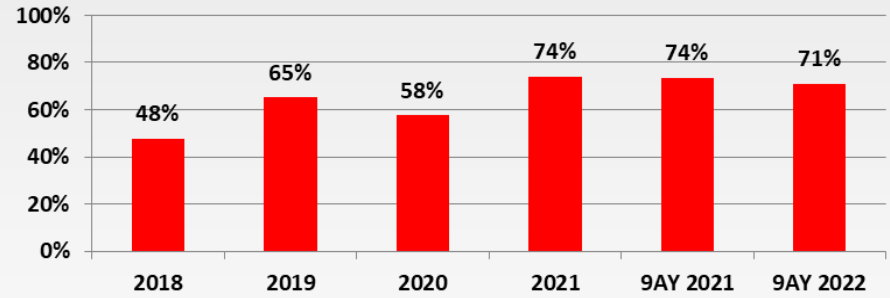
### VAFÖK



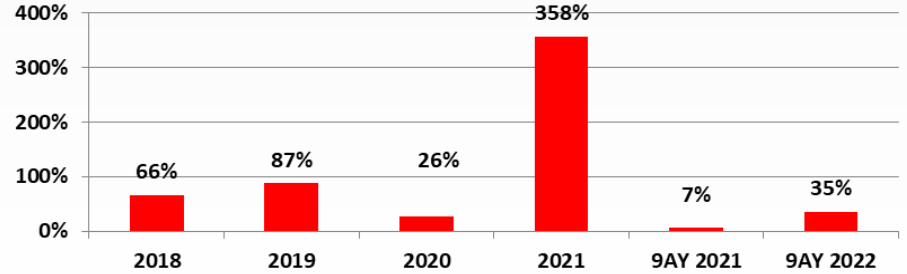
### NET KÂR



### VAFÖK Marjı



### Net Kâr Marjı





## TRGYO AVM Performansı

9AY 2022	Zafer Plaza	Antalya Deepo	Bursa Korupark	Istanbul Torium	MOI	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	36.0	99.0	237.7	104.6	562.7	134.5	1,174.4
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	55.5%	161.4%	110.5%	147.0%	146.1%	193.5%	139.3%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	31.5	75.1	173.5	44.1	407.4	92.5	824.1
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	84.7%	150.8%	86.6%	118.6%	117.7%	193.5%	117.6%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	6.5	3.4	7.6	7.0	11.7	2.7	38.9
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	58.1%	61.1%	59.4%	132.4%	66.5%	62.8%	71.5%
Ciro (Milyon TL)	475.8	877.1	2,029.0	755.3	5,033.2	1,188.8	10,359.3
Birebir Ciro Büyüme Oranı	122.3%	223.0%	140.0%	148.7%	187.1%	228.7%	176.3%
Kira /Ciro Rasyosu	6.6%	8.6%	8.6%	5.8%	8.1%	7.8%	8.0%



## LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %20,60** ve **Toplam Kira Gelirinin %22,90'**nü oluşturmaktadır

**INDITEX**

- Sıra: 1
- BKA: 9.507 (%2,3)
- Aylık Kiranın %5,4'ü



- Sıra: 2
- BKA: 15.135 (%3,7)
- Aylık Kiranın %3,9'u



- Sıra: 3
- BKA: 10.305 (%2,5)
- Aylık Kiranın %2,1'i



- Sıra: 4
- BKA: 19.853 (%4,9)
- Aylık Kiranın %2,1'i

**AYDINLI**

- Sıra: 5
- BKA: 3.919 (%1,0)
- Aylık Kiranın %2,1'i



- Sıra: 6
- BKA: 7.560 (%1,8)
- Aylık Kiranın %1,9'u



- Sıra: 7
- BKA: 2.864 (%0,7)
- Aylık Kiranın %1,4'ü

**DeFacto**

- Sıra: 8
- BKA: 7.087 (%1,7)
- Aylık Kiranın %1,4'ü

**mavi**

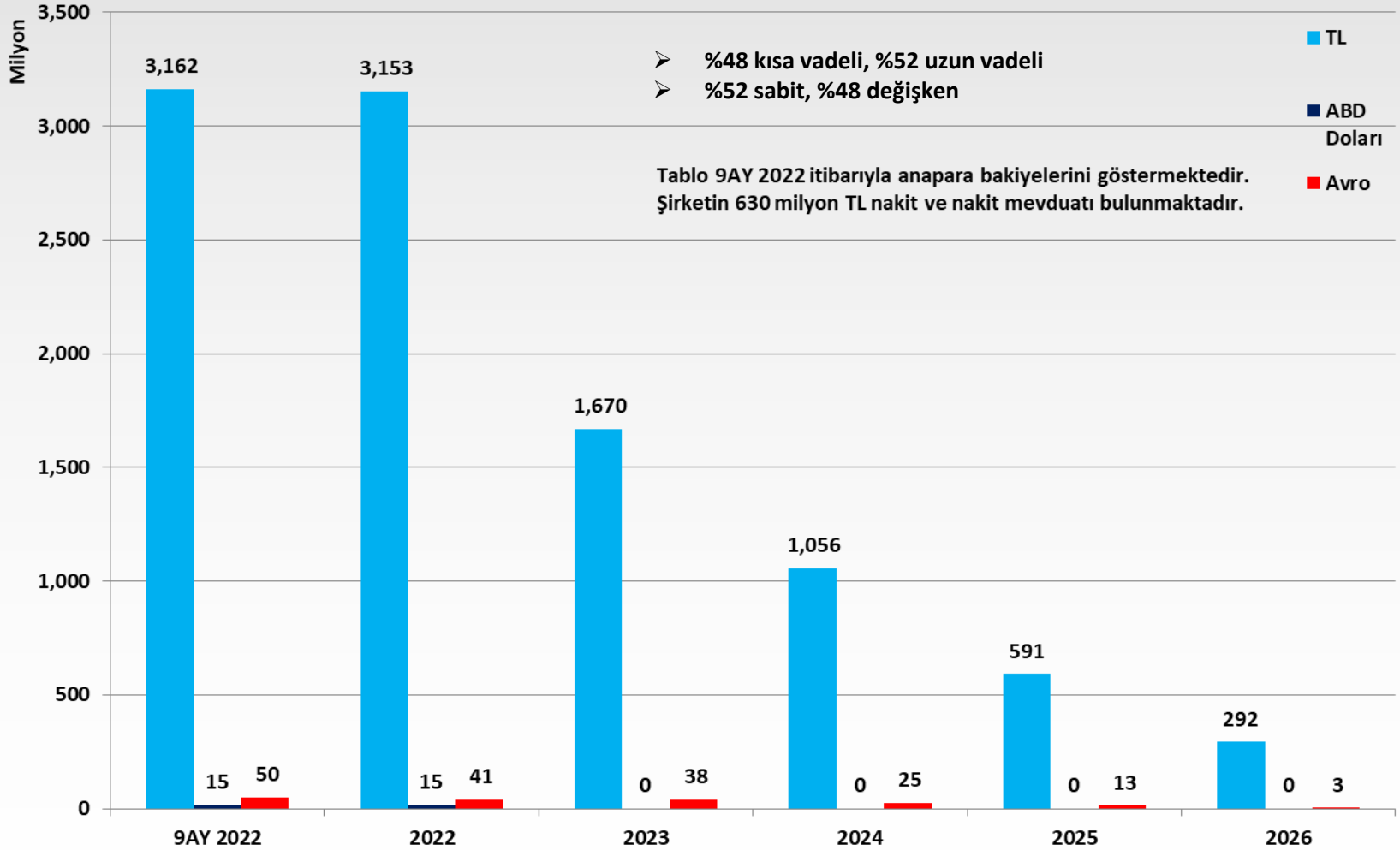
- Sıra: 9
- BKA: 4.380 (%1,1)
- Aylık Kiranın %1,4'ü

**BEYMEN**

- Sıra: 10
- BKA: 3.628 (%0,9)
- Aylık Kiranın %1,3'ü



## Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (9AY 2022)





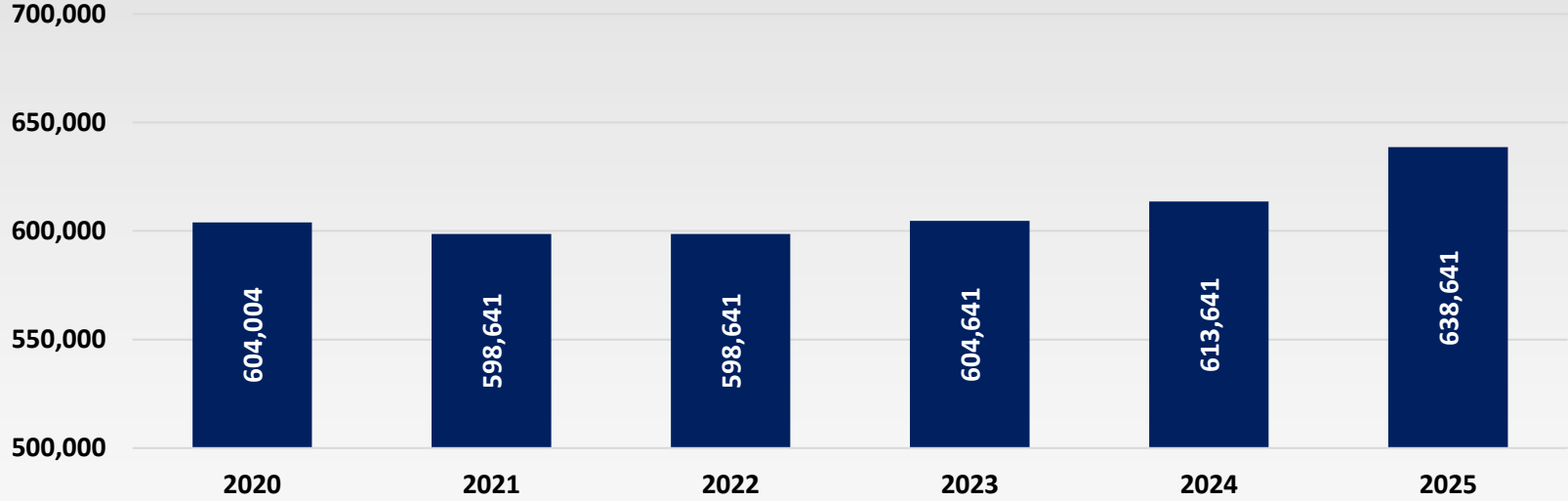
## Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2022	2023	2024	2025	2026
Torun Center - Doğu Kule	1,223.7	0.0	288.3	779.0	156.4	0.0	0.0
Karaköy Otel	247.8	30.4	24.8	192.6	0.0	0.0	0.0
5. Levent Faz 2	2,866.0	107.7	524.7	1,070.0	966.0	197.6	0.0
Mall of Antalya - Otel	295.3	0.0	0.0	203.3	92.0	0.0	0.0
Paşabahçe Projesi	3,011.0	39.6	0.0	47.1	621.0	1,333.8	969.6
<b>TOPLAM</b>	<b>7,643.8</b>	<b>177.8</b>	<b>837.8</b>	<b>2,291.9</b>	<b>1,835.4</b>	<b>1,531.4</b>	<b>969.6</b>





## Toplam BKA Gelişimi (M<sup>2</sup>)



Yıl	Yeni BKA (m <sup>2</sup> )	Varlık
2023	6,000	-Karaköy Otel
2024	9,000	-Mall of Antalya Otel
2025	25,000	-Paşabahçe Otel



## MALİ TABLOLAR - Gelir Tablosu ('000 TL)

(000 TL)	9AY 2021	9AY 2022	Değişim
<b>Satışlar</b>	<b>1,023,173</b>	<b>1,932,537</b>	<b>88.9%</b>
Konut + Ofis	394,310	501,933	27.3%
AVM + Ofis kira	488,058	1,024,115	109.8%
Ortak alan gelirleri + Diğer	106,851	289,936	171.3%
Otel gelirleri	33,954	116,553	243.3%
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(250,801)</b>	<b>(453,486)</b>	<b>80.8%</b>
Konut + Ofis	(132,974)	(46,446)	-65.1%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(13,400)	(13,012)	-2.9%
Ortak alan giderleri + Diğer	(90,900)	(349,870)	284.9%
Otel giderleri	(13,527)	(44,158)	226.4%
<b>Brüt kâr</b>	<b>772,372</b>	<b>1,479,051</b>	<b>91.5%</b>
<i>Brüt marj</i>	75.5%	76.5%	1.05 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	66.3%	90.7%	24.47 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	82.5%	72.4%	-10.08 pp
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	60.2%	62.1%	1.95 pp
<b>Faaliyet giderleri</b>	<b>(61,643)</b>	<b>(174,836)</b>	<b>183.6%</b>
Genel yönetim giderleri	(54,933)	(107,124)	95.0%
Pazarlama ve Satış giderleri	(6,710)	(67,712)	909.1%
Diğer gelir (gider)	(4,442)	1,293	-129.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>706,287</b>	<b>1,305,508</b>	<b>84.8%</b>
<b>Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı</b>	<b>706,287</b>	<b>1,305,508</b>	<b>84.8%</b>
İştiraklerden temettü geliri	34,145	49,120	43.9%
<b>VFÖK</b>	<b>740,432</b>	<b>1,354,628</b>	<b>83.0%</b>
<i>VFÖK marjı (%)</i>	72.4%	70.1%	-2.27 pp
Amortisman	13,000	17,878	37.5%
<b>VAFÖK</b>	<b>753,432</b>	<b>1,372,506</b>	<b>82.2%</b>
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	73.6%	71.0%	-2.62 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	4,075	46,810	1048.7%
Net faiz geliri (gideri)	(399,337)	(358,959)	-10.1%
Net diğer finansal gelir (gider)	55,906	(171,937)	-407.5%
Kur farkı geliri (gideri)	(333,914)	(199,990)	-40.1%
<b>Vergi öncesi kâr / zarar</b>	<b>67,162</b>	<b>670,552</b>	<b>898.4%</b>
Kurumlar vergisi gelir (gider)	0	(700)	AD
<b>Net kâr / zarar</b>	<b>67,162</b>	<b>669,852</b>	<b>897.4%</b>
<i>Net kâr marjı (%)</i>	6.6%	34.7%	28.10 pp
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>	<b>67,162</b>	<b>669,852</b>	<b>897.4%</b>

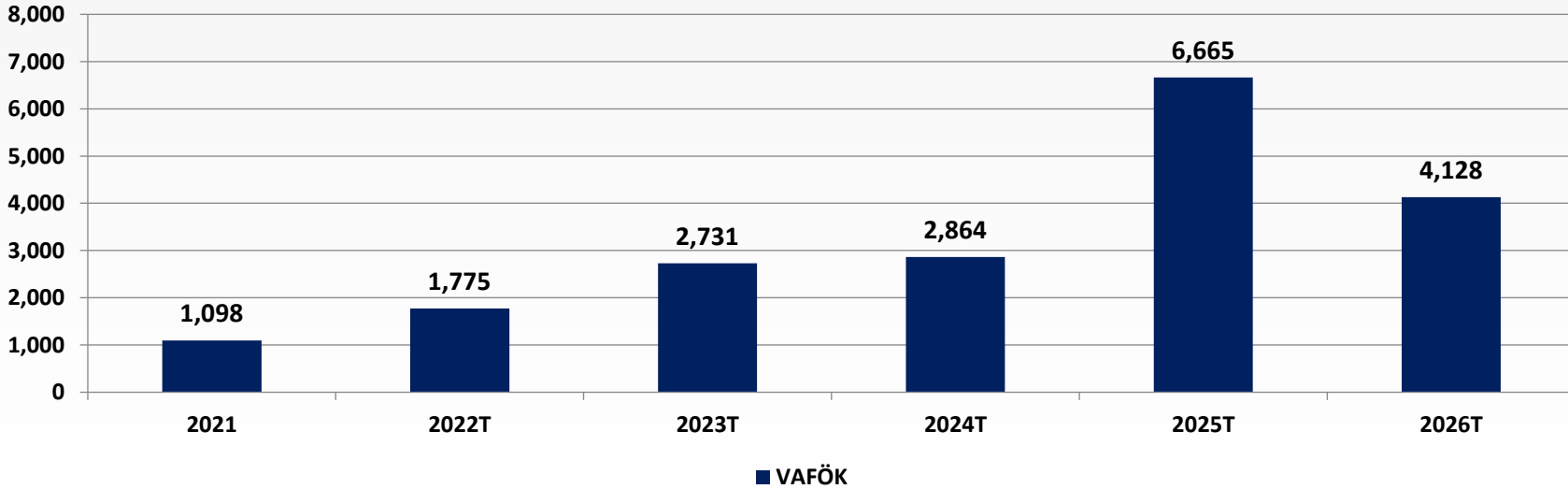
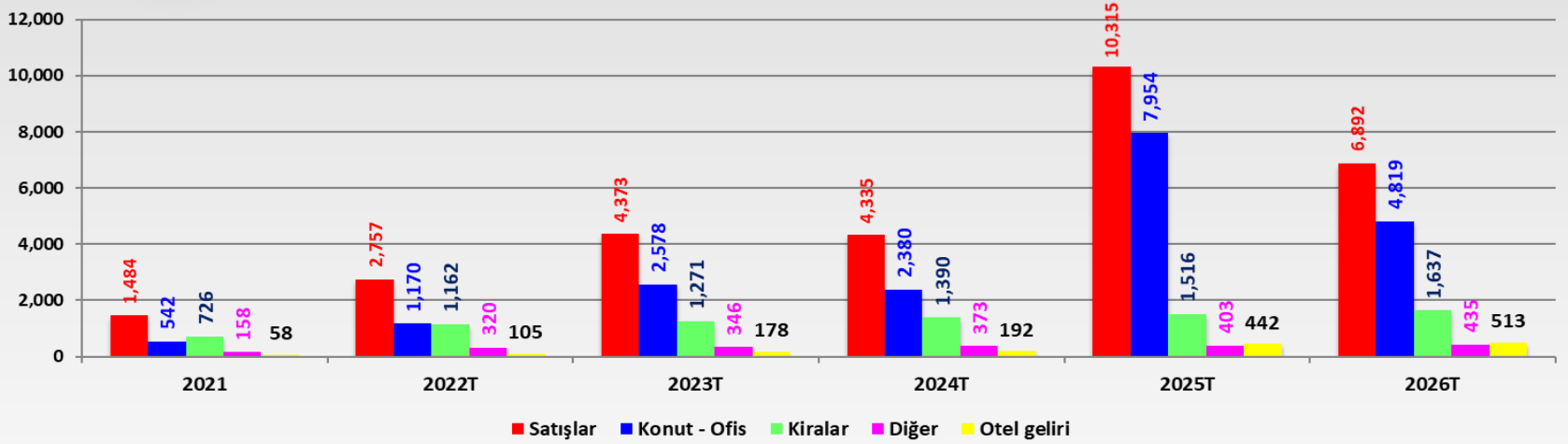


## MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2021	2022/9AY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	247,567	630,422	154.6%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Türev araçlar	171,937	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	101,074	241,467	138.9%
Stoklar	546,614	500,829	-8.4%
Peşin ödenmiş giderler	23,730	81,550	243.7%
Diğer dönen varlıklar	22,462	27,057	20.5%
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>1,113,384</b>	<b>1,481,325</b>	<b>33.0%</b>
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	46,880	9,129	-80.5%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	515,842	562,652	9.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17,242,942	17,271,484	0.2%
Stoklar	230,490	331,252	43.7%
Maddi duran varlıklar	754,202	742,818	-1.5%
Maddi olmayan duran varlıklar	2,273	3,026	33.1%
Peşin ödenmiş giderler	986	1,063	7.8%
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>18,793,615</b>	<b>18,921,424</b>	<b>0.7%</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>19,906,999</b>	<b>20,402,749</b>	<b>2.5%</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	2,290,326	600,045	-73.8%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	169,467	1,607,696	848.7%
Ticari borçlar	89,362	155,844	74.4%
Diğer borçlar	51,005	125,232	145.5%
Ertelenmiş gelirler	164,871	99,113	-39.9%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	42,294	81,197	92.0%
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,807,325</b>	<b>2,669,127</b>	<b>-4.9%</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	2,578,220	2,368,230	-8.1%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2,226	2,726	22.5%
Ertelenmiş gelirler	218	173,804	79626.6%
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,580,664</b>	<b>2,544,760</b>	<b>-1.4%</b>
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	442,288	442,288	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,421	74,459	0.1%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,930	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	7,675,656	12,982,423	69.1%
Net dönem kârı / zararı	5,306,805	669,852	-87.4%
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>14,519,010</b>	<b>15,188,862</b>	<b>4.6%</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>19,906,999</b>	<b>20,402,749</b>	<b>2.5%</b>



## Uzun Vadeli Satışlar + VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



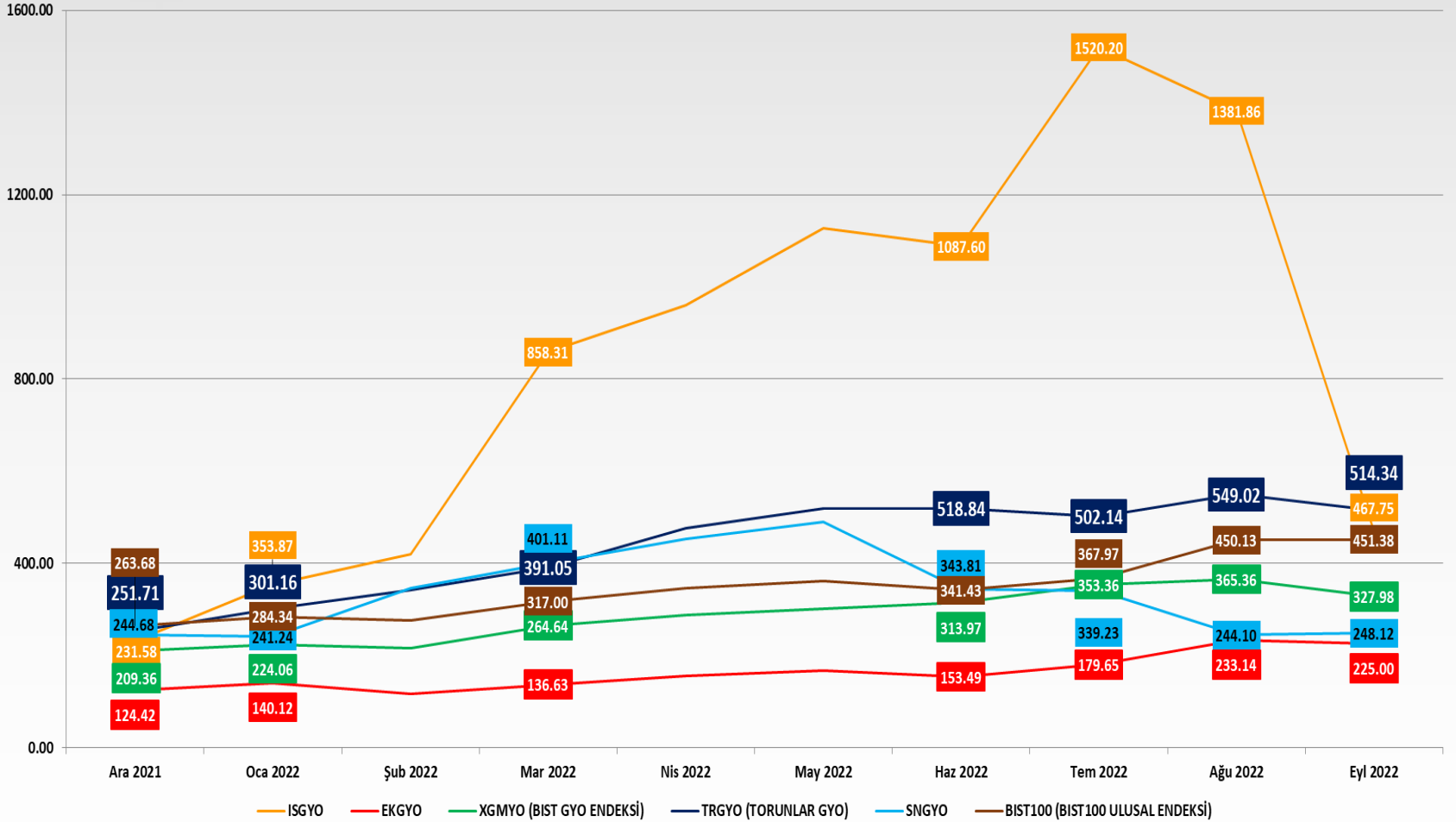


## Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

Nakit Akış Projeksiyonu	2022	2023	2024	2025	2026
Dönem başı elde bulunan nakit	247,567,000	729,845,321	3,226,933,356	7,206,094,003	11,465,848,658
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI</b>					
AVM kiralardan (+)	915,444,917	988,680,510	1,067,774,951	1,153,196,947	1,245,452,703
Ofis Kiralarından (+)	190,134,552	221,599,757	256,002,139	291,598,854	314,926,763
Otel Kiralarından (+)	105,000,000	178,075,080.00	191,982,600.00	442,001,770.25	512,817,640.30
Ön-Satış ve Satışlardan (+)	2,049,664,004	6,204,069,112	5,490,000,000	5,156,500,500	0
Ticari Alacaklardaki Değişimden (+)	36,000,000	0	0	0	0
Faaliyet Giderleri (-)	160,000,000	172,800,000	186,624,000	201,553,920	217,678,234
Otel Giderleri (-)	52,500,000	89,037,540	95,991,300	221,000,885	256,408,820
İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	3,083,743,473	7,330,586,919	6,723,144,390	6,620,743,267	1,599,110,052
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI</b>					
Yatırım Harcamaları (-)	955,845,023	2,291,923,000	1,835,400,000	1,531,400,000	969,570,000
AVM Yenileme Maliyetleri (-)	11,000,000	11,500,000	11,500,000	11,500,000	11,500,000
Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	-966,845,023	-2,303,423,000	-1,846,900,000	-1,542,900,000	-981,070,000
<b>FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI</b>					
Elde Edilen Nakit (+)	1,048,000,000	51,840,000	55,987,200	60,466,176	65,303,470
Ödenen Nakit (-)	2,682,620,128	2,581,915,885	953,070,942	878,554,788	697,976,250
Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı	-1,634,620,128	-2,530,075,885	-897,083,742	-818,088,612	-632,672,780
Dönem içinde elde edilen nakit	482,278,321	2,497,088,034	3,979,160,648	4,259,754,655	-14,632,728
<b>Yıl Sonu Net Nakit</b>	<b>729,845,321</b>	<b>3,226,933,356</b>	<b>7,206,094,003</b>	<b>11,465,848,658</b>	<b>11,451,215,930</b>



## Torunlar GYO Performansı (30.09.2022 itibarıyla)



Halka arz tarihi (Ekim 2010) = 100



## İletişim



İsmail KAZANÇ

**CFO**

[ismailkazanc@torunlargo.com.tr](mailto:ismailkazanc@torunlargo.com.tr)



Pelin ÖRSEL

**Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi**

[pelinorsel@torunlargo.com.tr](mailto:pelinorsel@torunlargo.com.tr)

**TORUNLAR GYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)**  
**Rüzgarlıbahçe Mah. Özalp Çıkmazı No:4 Kavacık 34805**  
**İstanbul TÜRKİYE**  
**Telefon: (0216) 425 20 07**  
**Faks: (0216) 425 59 57**



## Yasal Uyarı

Bu sunum temel durum varsayımlarına göre hazırlanan gelecekteki bazı olaylara ilişkin Şirket yönetiminin mevcut görüşlerini yansıtan ileriye dönük tahminler içermektedir. Her ne kadar bu tahminlerde yansıtılan beklentilerin makul oldukları düşünülse de, bu beklentiler; altında yatan varsayımlarda fiili neticelerin önemli ölçüde değişmesine neden olabilecek çeşitli değişkenlerden ya da değişikliklerden etkilenebilirler.

Torunlar GYO, yönetim kurulu üyeleri, yöneticileri ya da çalışanları, bu sunumun kullanımından doğabilecek herhangi bir zarardan her ne şekilde olursa olsun sorumlu değildir.