



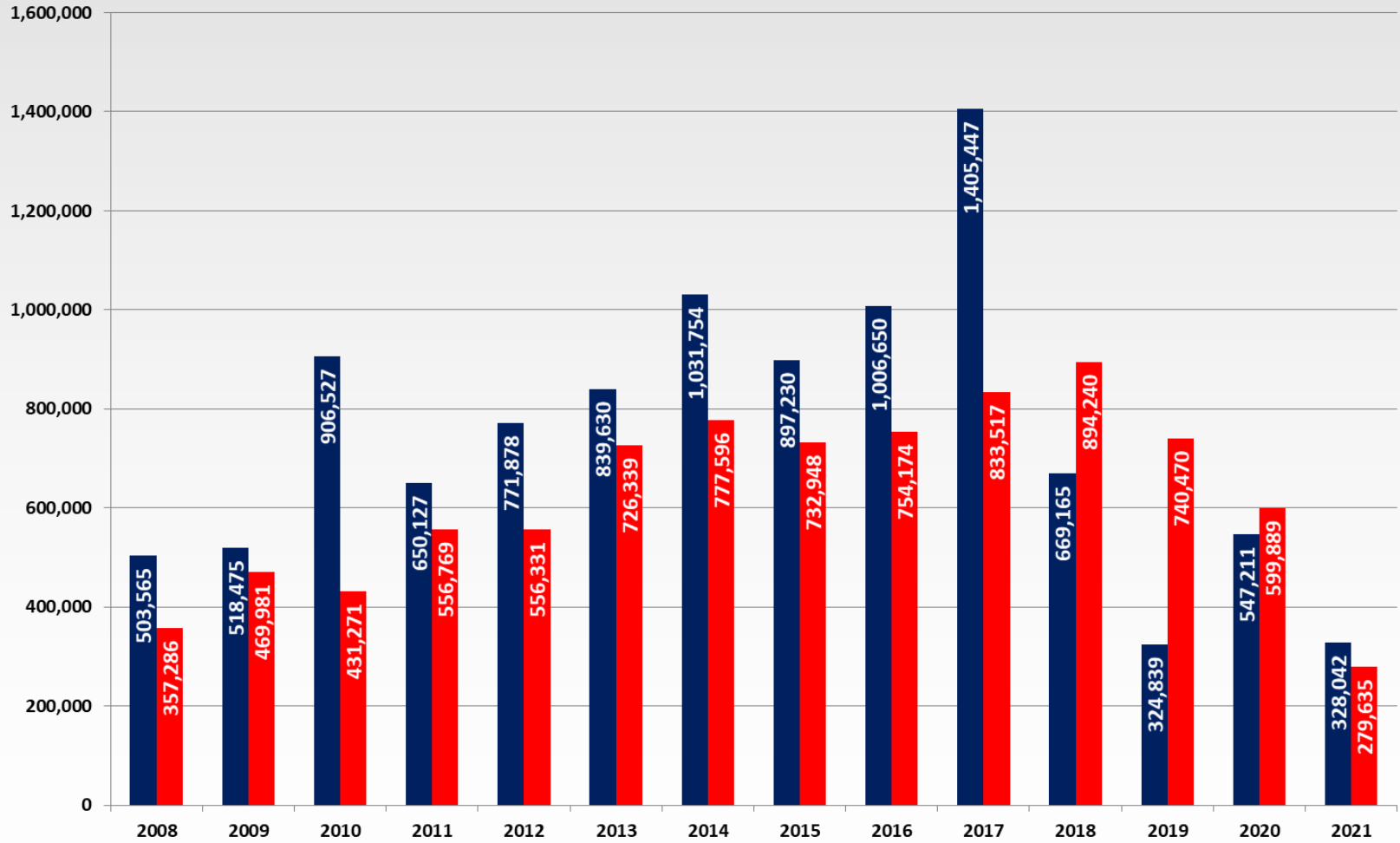
YATIRIMCI SUNUMU

04 KASIM 2021

TORUNLAR  GYO



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (1.YY 2021)



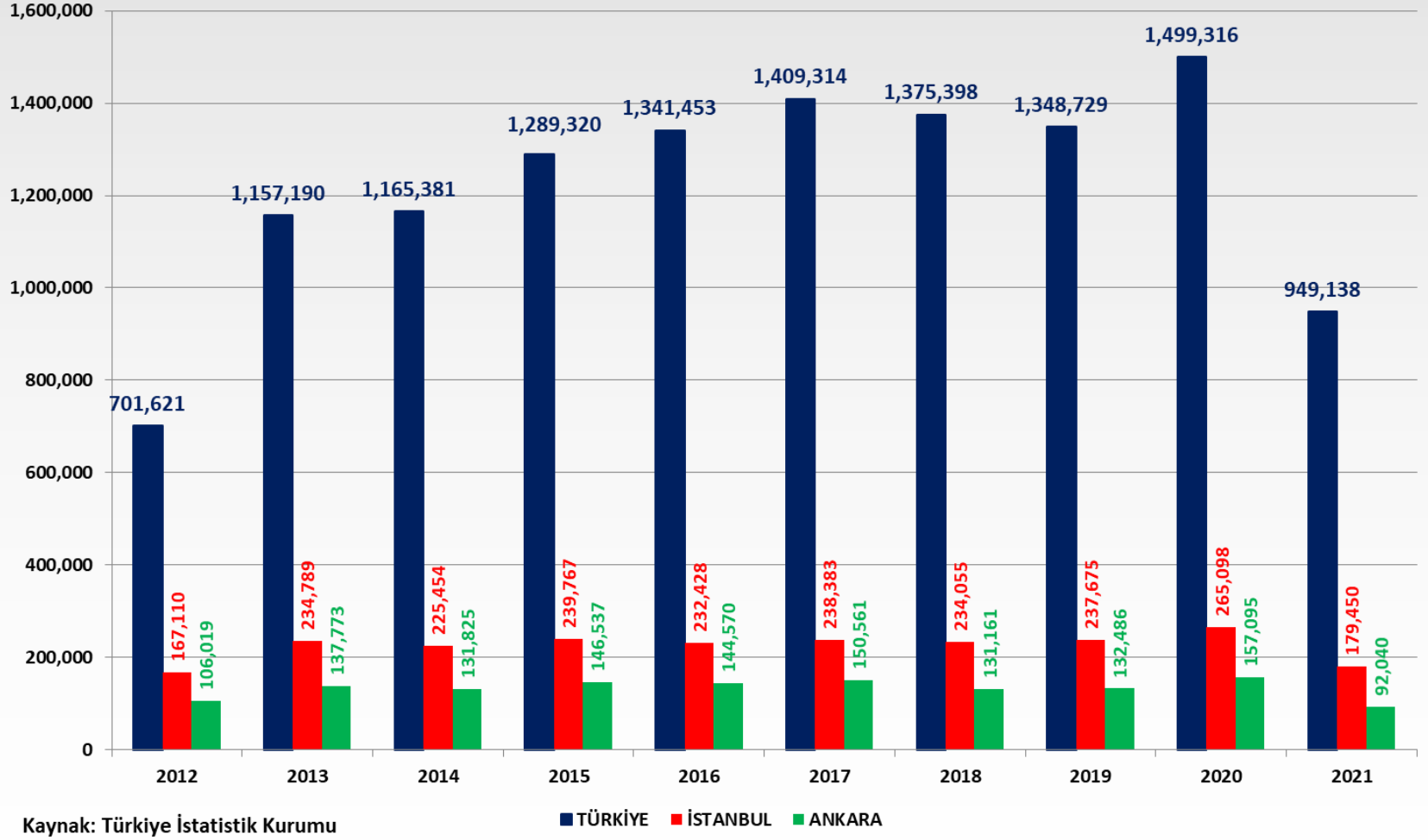
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı

■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (9AY 2021)





TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (1.YY 2021)

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	740,470	511,682	228,788	30.9%
2020	599,889	469,740	130,149	21.7%
1.YY 2021	279,635	167,878	111,757	40.0%
TOPLAM	6,338,808	4,761,606	1,577,202	24.9%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



AVM Gelişimi

MEVCUT		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE (2022 yılsonu tamamlanması beklenen)	TOPLAM
İSTANBUL	ADET	133	13	146
	TKA (M ²)	5,094,890	434,486	5,529,376
ANKARA	ADET	44	2	46
	TKA (M ²)	1,686,964	57,000	1,743,964
DİĞER ŞEHİRLER	ADET	270	14	284
	TKA (M ²)	6,809,293	466,417	7,275,710
TÜRKİYE	ADET	447	29	476
	TKA (M²)	13,591,147	957,903	14,549,050

YENİ AVM ARZI	2022 YILSONUNDA AKTİF OLACAK		2022 YILSONUNDA TAMAMLANMASI BEKLENEN	
	ADET	TKA (M ²)	ADET	TKA (M ²)
2021	468	14,300,380	21	709,233
2022	476	14,549,050	8	248,670

PERAKENDE YOĞUNLUĞU (2020 YILSONU)	TKA (M ²) (1.000 kişi başına)
İSTANBUL	328
ANKARA	299
DİĞER ŞEHİRLER	110
TÜRKİYE	163

Kaynak: JLL, REIDIN-GYODER



Ofis Pazarı Görünümü - İstanbul

Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE (2023 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen)	TOPLAM
MİA	ADET	88	3	91
	TKA (M ²)	1,923,031	184,400	2,107,431
MİA DIŞI	ADET	55	2	57
	TKA (M ²)	1,620,435	165,000	1,785,435
		ADET	13	124
		TKA (M ²)	1,443,980	3,541,525
		ADET	18	272
		TKA (M²)	1,793,380	7,434,391

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

Kaynak: JLL



TRGYO 9AY 2021 Görünümü

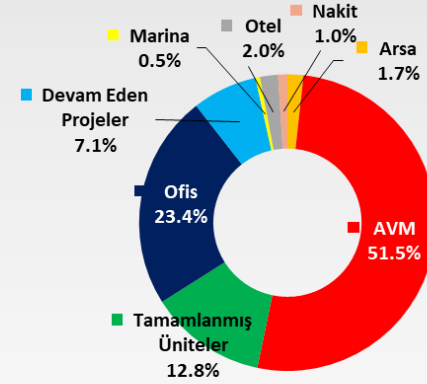
- Portföy büyüklüğümüz 14,3 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 1.023 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 754 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Çoğunluğu Torun Center kaynaklı 394 milyon TL konut satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 488 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira geliri %43 oranında artmıştır.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %32,7 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %4,20, TL borçlanma maliyeti %13,52 düzeyindedir.
- 2020 yılsonu itibarıyla 1.598 milyon TL olan Yabancı Para borcu 1.728 milyon TL'ye yükselmiştir.
- 2021 yılsonu itibarıyla net borç seviyesi 3,6 milyar TL'ye düşürülecektir.
- Net borcumuzun 2024 yılı içinde sıfırlanması hedeflenmiştir.
- 2021 ve sonrasında odaklanacağımız işler:
 - Torun Center'daki kalan konut stokunun satılması ve ofis ile ticari alanların kiralanması
 - 5. Levent Faz 2 projesinin satışlarına başlanması
 - Karaköy Otel projesinin inşaatı



TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2017	2018	2019	2020	9AY 2021
Satışlar	780,140	1,954,283	991,087	1,105,948	1,023,173
<i>Konut + Ofis</i>	286,070	1,307,091	234,647	516,168	394,310
<i>AVM + Ofis Kira</i>	411,150	526,116	616,198	476,542	488,058
<i>Diğer</i>	82,920	121,076	140,242	109,349	106,851
<i>Otel Geliri</i>	0	0	0	3,889	33,954
VAFÖK	491,066	929,765	644,780	636,099	753,530
<i>VAFÖK Marjı</i>	62.9%	47.6%	65.1%	57.5%	73.6%
Net Kâr	455,108	1,287,204	865,790	293,001	67,162
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	81,058	-407,367	-88,331	-400,820	67,162
Piyasa Değeri	3,330,000	1,510,000	2,750,000	3,900,000	3,380,000
Portföy Değeri	10,347,221	12,401,554	13,804,655	14,315,590	14,279,149
Net Aktif Değeri	6,378,657	7,613,718	8,478,139	8,769,917	8,837,079
Yatırım Harcamaları	717,660	510,254	339,605	162,811	27,635
Net Borç	3,004,044	3,989,698	4,245,128	4,454,075	4,348,928
Net Borç / Portföy Değeri	29.38%	33.95%	33.25%	33.33%	32.72%

Portföy Dağılımı 14,3 milyar TL



Stratejik Planlar

3 yılda toplam kümülatif 5,6 milyar TL'ye ulaşacak kuvvetli satış büyümesi

2024 yılı içinde net borcun sıfırlanarak nakit fazlalığının sağlanması

3 yıl içinde 1,7 milyar TL yatırım harcaması bütçesiyle devam eden projelerin tamamlanması



Ana Performans Göstergeleri Özeti

	2020/12	2021/09	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	4,454,075	4,348,928	-2.36%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	4.73%	4.20%	-0.52 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	33.7%	32.9%	-0.81 pp
Net borç / Özkaynak oranı	50.8%	49.2%	-1.58 pp
Net borç / Aktifler oranı	32.5%	31.9%	-0.60 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	63.9%	64.8%	0.82 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	33.3%	32.7%	-0.61 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	1.3	1.9	0.47 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	7.00	4.33	-38.18%
Net borç / Piyasa değeri	114.2%	128.7%	14.46 pp
Çalışan sayısı	103	144	39.81%

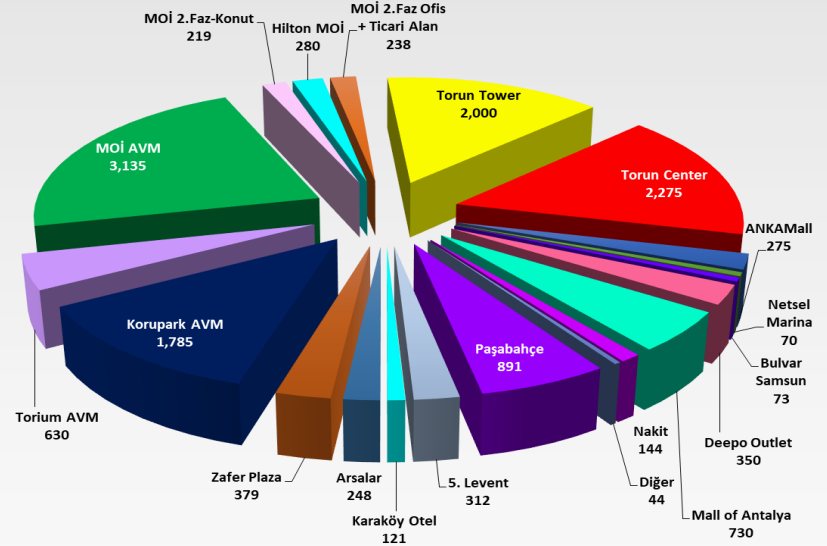
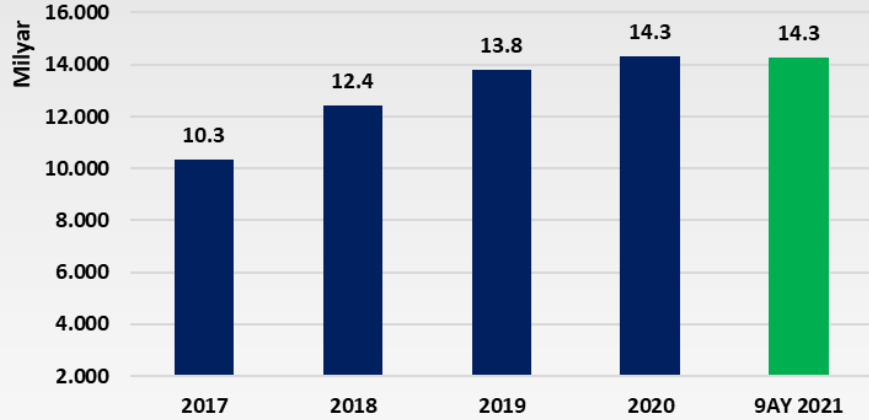
* TL Krediler Hariç

Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)	31.12.2020	30.09.2021	Değişim
ABD Doları	-42,439	-66,613	56.96%
Avro	-142,867	-110,433	-22.70%
TL Karşılığı	-1,598,455	-1,728,029	8.11%

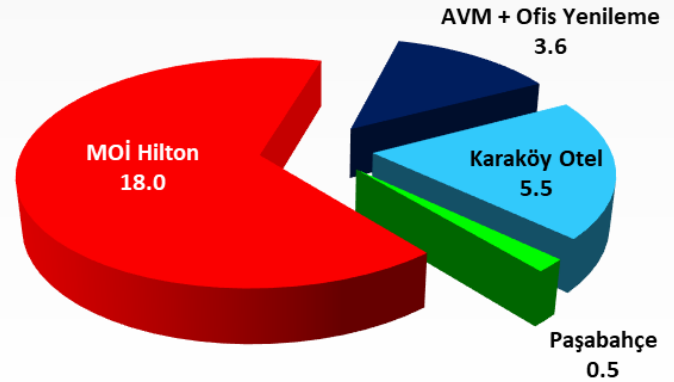
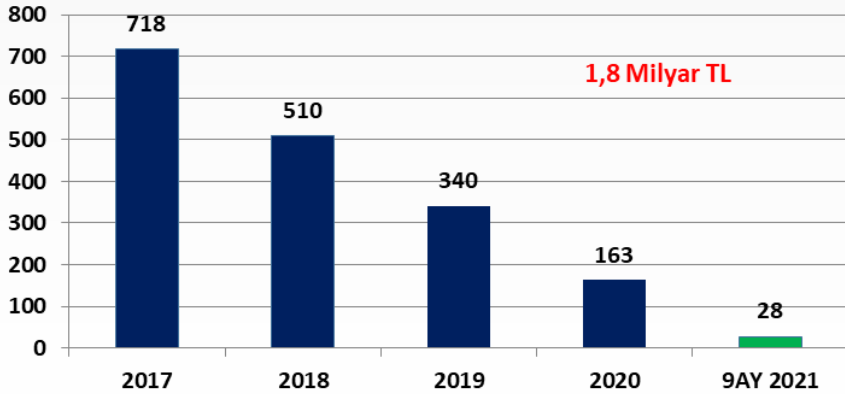


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

PORTFÖY DEĞERİ



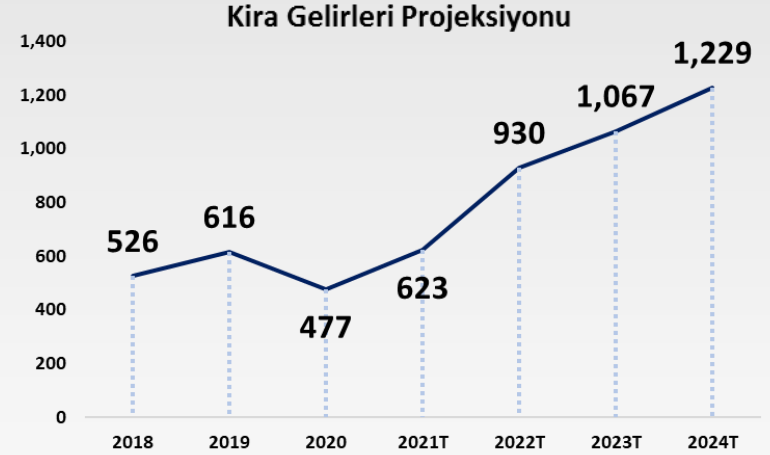
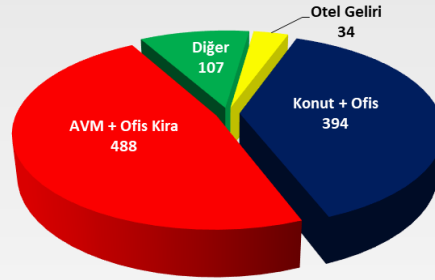
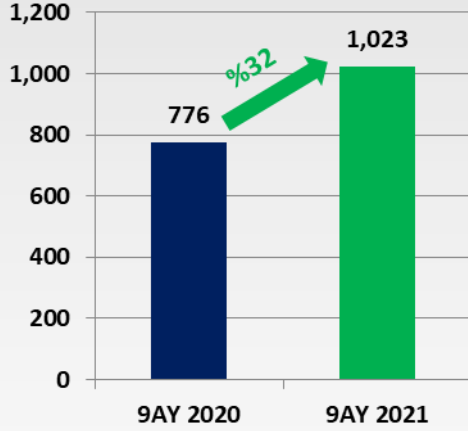
YATIRIMLAR



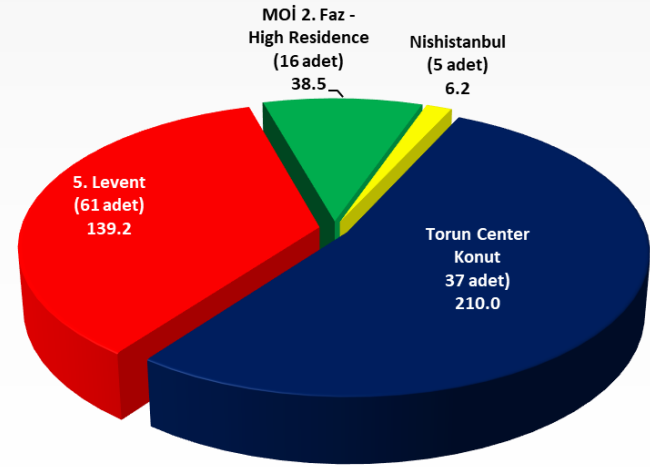
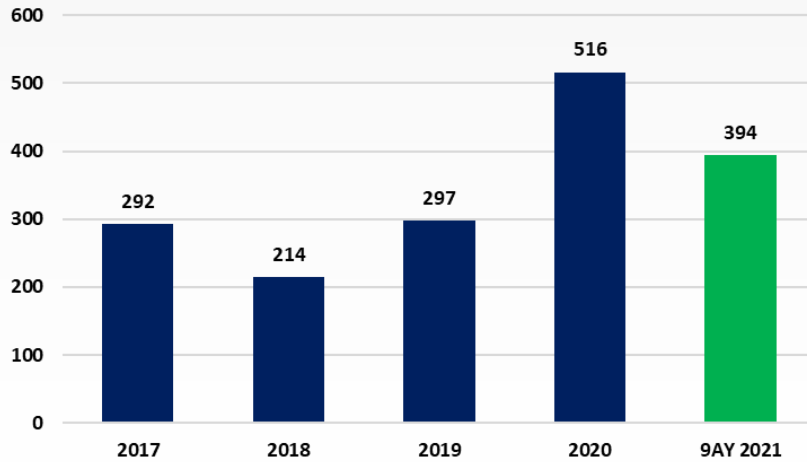


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

SATIŞ HASILATI



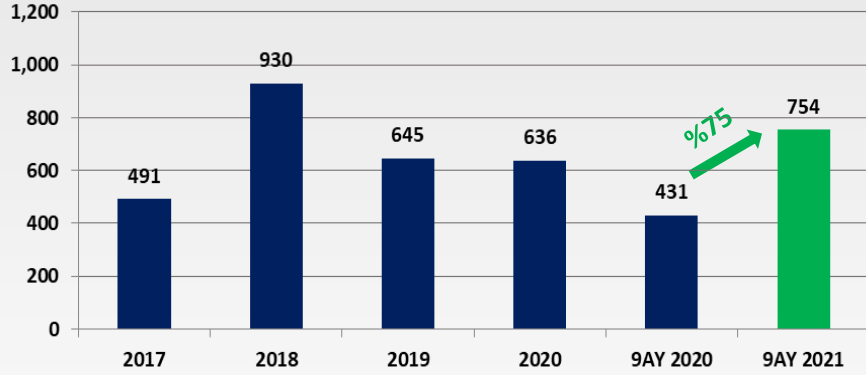
(KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



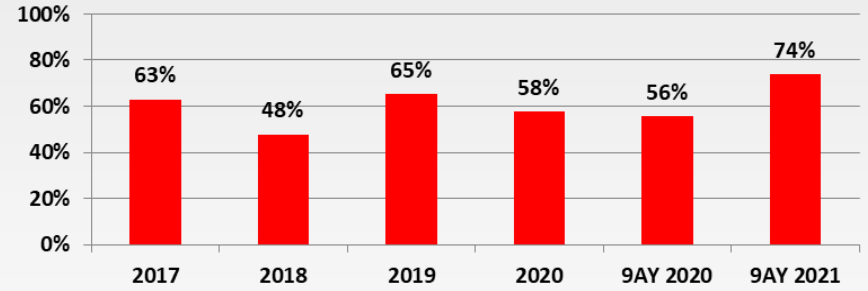


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

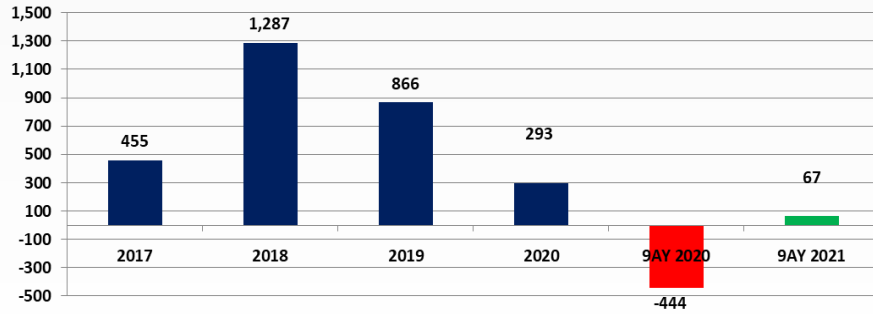
VAFÖK



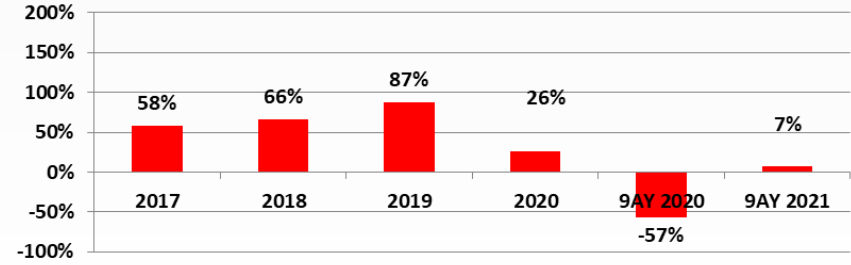
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





TRGYO AVM Performansı

9AY 2021	Zafer Plaza	Antalya Deepo	Bursa Korupark	Istanbul Torium	MOI	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	23.2	37.9	112.9	42.3	228.6	45.8	490.7
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	38.5%	58.7%	41.0%	29.3%	43.6%	136.0%	47.8%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	17.1	29.9	93.0	20.2	187.1	31.5	378.8
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	26.5%	66.4%	44.6%	66.3%	67.0%	306.2%	66.3%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	4.1	2.1	4.8	3.0	7.0	1.6	22.7
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	-11.2%	2.8%	-1.2%	-17.4%	1.0%	-3.1%	-4.8%
Ciro (Milyon TL)	207.3	271.6	839.4	302.5	1,752.0	361.7	3,734.4
Birebir Ciro Büyüme Oranı	57.0%	103.6%	60.2%	46.5%	73.1%	88.1%	69.7%
Kira /Ciro Rasyosu	8.2%	11.0%	11.1%	6.7%	10.7%	8.7%	10.1%



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %22,97** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %19,03**'ünü oluşturmaktadır



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



- Sıra: 2
- BKA: 15.380 (%3,8)
- Aylık Sabit Kiranın %2,3'ü



- Sıra: 3
- BKA: 19.972 (%4,9)
- Aylık Sabit Kiranın %2,3'ü



- Sıra: 4
- BKA: 15.020 (%3,7)
- Aylık Sabit Kiranın %2,2'si



- Sıra: 5
- BKA: 2.863 (%0,7)
- Aylık Sabit Kiranın %2,1'i



- Sıra: 6
- BKA: 7.955 (%1,9)
- Aylık Sabit Kiranın %2,1'i



- Sıra: 7
- BKA: 3.655 (%0,9)
- Aylık Sabit Kiranın %1,6'sı



- Sıra: 8
- BKA: 8.738 (%2,1)
- Aylık Sabit Kiranın %1,4'si



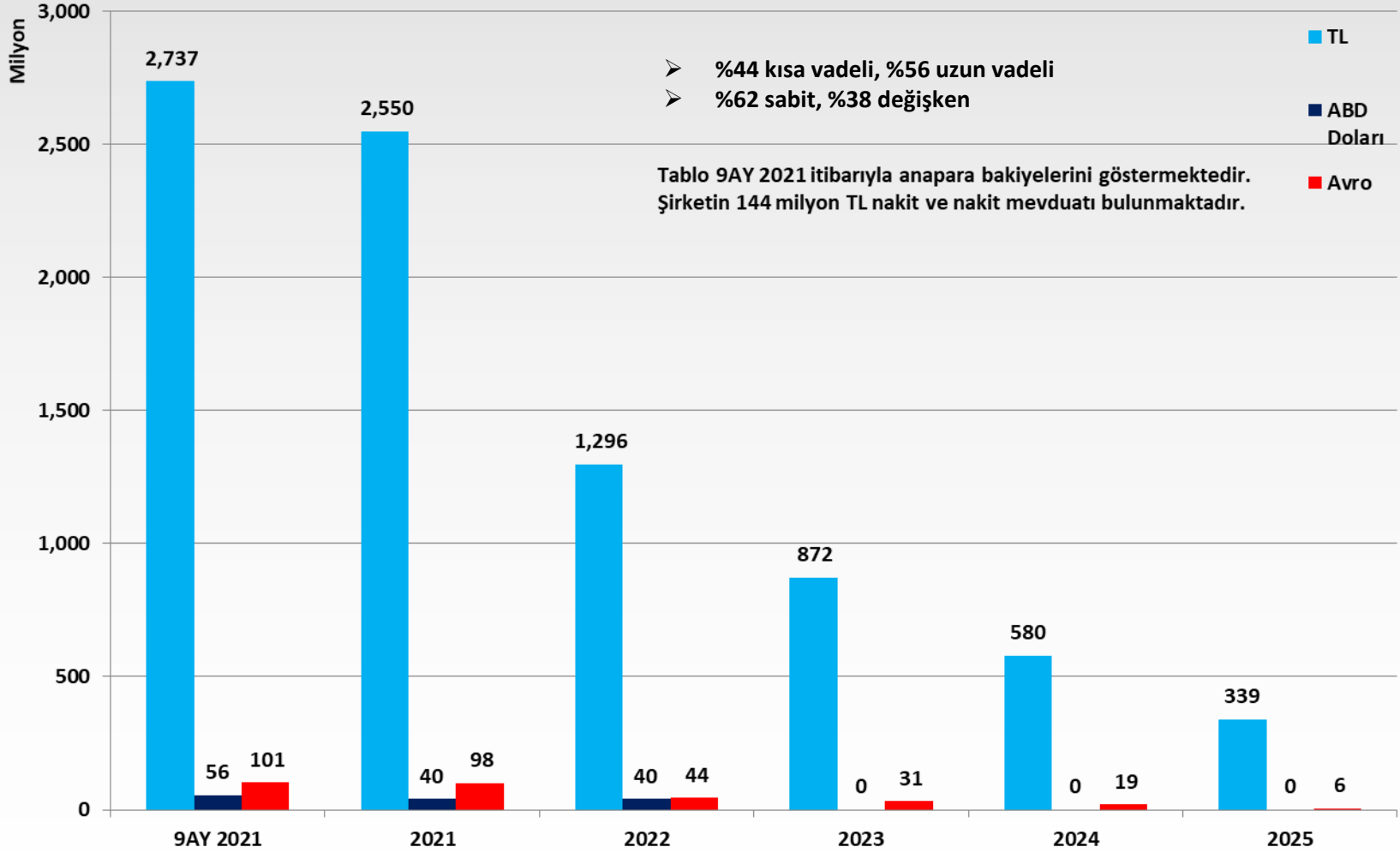
- Sıra: 9
- BKA: 4.935 (%1,2)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü



- Sıra: 10
- BKA: 5.895 (%1,4)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (9AY 2021)



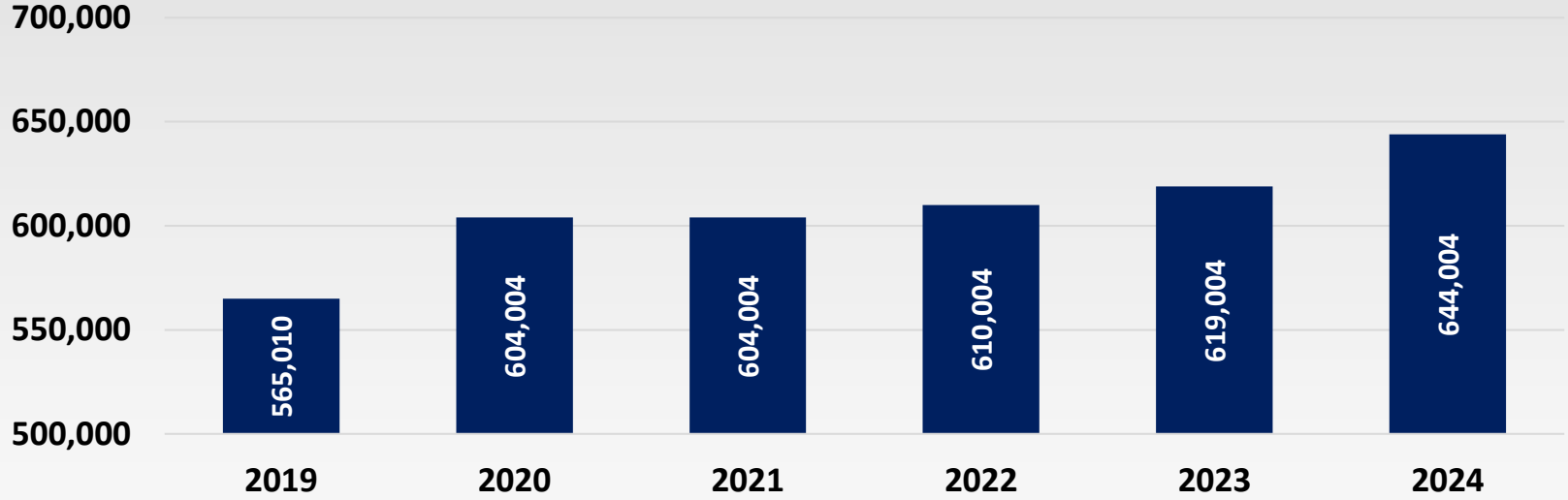


Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2021	2022	2023	2024	2025
Torun Center - Doğu Kule	112.5	0.0	23.7	88.8	0.0	0.0	0.0
Karaköy Otel	83.4	10.5	16.6	56.3	0.0	0.0	0.0
5. Levent Faz 2	920.6	0.0	118.7	408.3	280.7	113.0	0.0
Mall of Antalya - Otel	94.5	0.0	0.0	44.4	50.1	0.0	0.0
Paşabahçe Projesi	945.3	38.5	23.2	177.5	401.0	305.1	0.0
TOPLAM	2,156.3	49.0	182.2	775.2	731.8	418.1	0.0



Toplam BKA Gelişimi (M²)



Yıl	Yeni BKA (m ²)	Varlık
2022	6,000	-Karaköy Otel
2023	9,000	-Mall of Antalya Otel
2024	25,000	-Paşabahçe Otel



MALİ TABLOLAR - Gelir Tablosu ('000 TL)

(000 TL)	9AY 2020	9AY 2021	Değişim
Satışlar	776,417	1,023,173	31.8%
Konut + Ofis	354,988	394,310	11.1%
AVM + Ofis kira	340,986	488,058	43.1%
Ortak alan gelirleri + Diğer	80,443	106,851	32.8%
Otel gelirleri	0	33,954	AD
Satışların maliyeti	(332,337)	(250,801)	-24.5%
Konut + Ofis	(220,310)	(132,974)	-39.6%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(7,859)	(13,400)	70.5%
Ortak alan giderleri + Diğer	(104,168)	(90,900)	-12.7%
Otel giderleri	0	(13,527)	AD
Brüt kâr	444,080	772,372	73.9%
<i>Brüt marj</i>	<i>57.2%</i>	<i>75.5%</i>	<i>18.29 pp</i>
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	<i>37.9%</i>	<i>66.3%</i>	<i>28.34 pp</i>
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	<i>73.4%</i>	<i>81.3%</i>	<i>7.85 pp</i>
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	<i>-</i>	<i>60.2%</i>	<i>AD</i>
Faaliyet giderleri	(50,138)	(61,643)	22.9%
Genel yönetim giderleri	(24,959)	(54,933)	120.1%
Pazarlama ve Satış giderleri	(25,179)	(6,710)	-73.4%
Diğer gelir (gider)	829	(4,442)	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	394,771	706,287	78.9%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	394,771	706,287	78.9%
İştiraklerden temettü geliri	34,075	34,243	0.5%
VFÖK	428,846	740,530	72.7%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	<i>55.2%</i>	<i>72.4%</i>	<i>17.14 pp</i>
Amortisman	2,232	13,000	482.4%
VAFÖK	431,078	753,530	74.8%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	<i>55.5%</i>	<i>73.6%</i>	<i>18.12 pp</i>
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(9,067)	3,977	AD
Net faiz geliri (gideri)	(345,505)	(399,337)	15.6%
Net diğer finansal gelir (gider)	0	55,906	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(518,697)	(333,914)	-35.6%
Vergi öncesi kâr / zarar	(444,423)	67,162	AD
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	(444,423)	67,162	AD
<i>Net kâr marjı (%)</i>	<i>-57.2%</i>	<i>6.6%</i>	<i>AD</i>
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(444,423)	67,162	AD

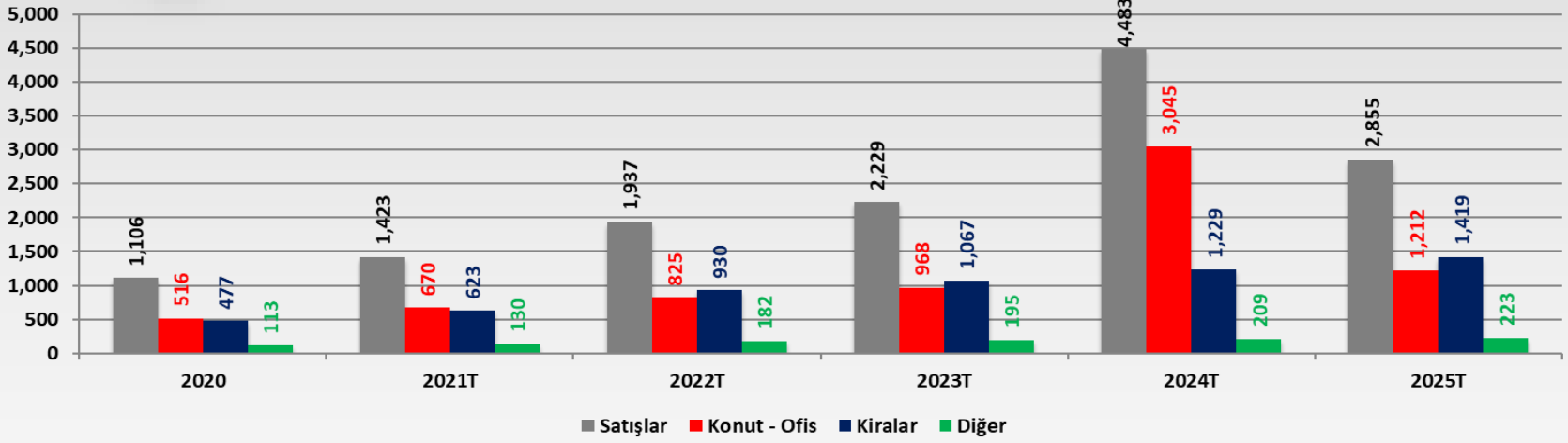


MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

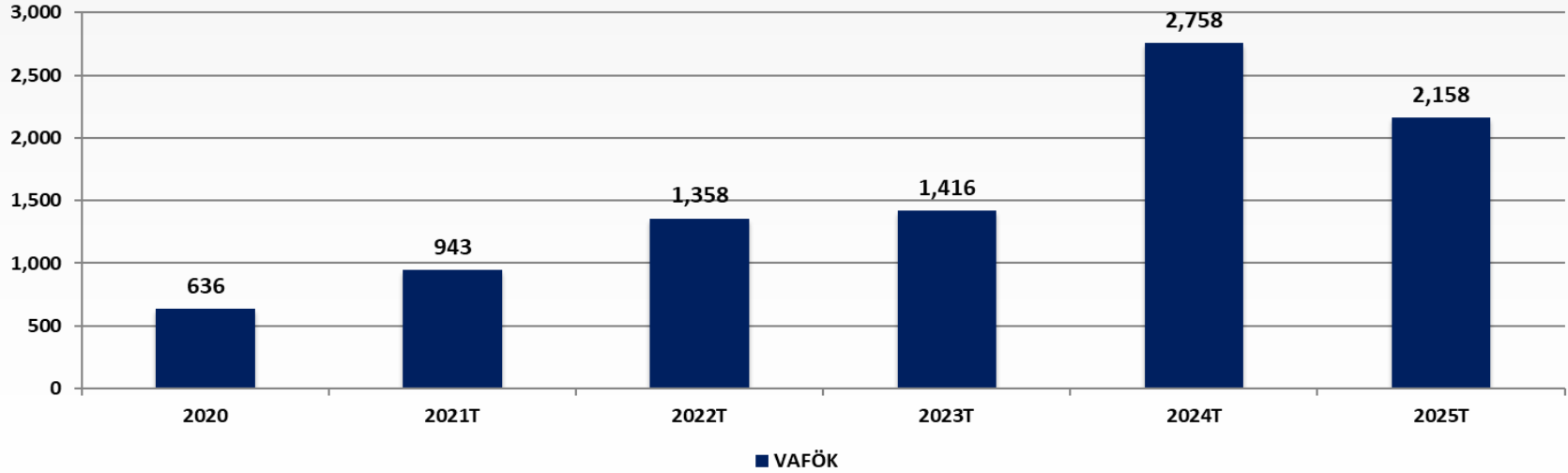
(000 TL)	2020	2021/9AY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	143,276	144,482	0.8%
Finansal varlıklar	29,977	0	-100.0%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	100,971	167,761	66.1%
Stoklar	923,299	790,773	-14.4%
Peşin ödenmiş giderler	13,319	5,902	-55.7%
Diğer dönen varlıklar	10,764	17,937	66.6%
DÖNEN VARLIKLAR	1,221,606	1,126,855	-7.8%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	5,804	13,186	127.2%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	401,643	405,719	1.0%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,736,607	11,774,633	0.3%
Maddi duran varlıklar	346,446	320,715	-7.4%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,713	2,442	42.6%
Peşin ödenmiş giderler	968	990	2.3%
DURAN VARLIKLAR	12,493,181	12,517,685	0.2%
TOPLAM VARLIKLAR	13,714,787	13,644,540	-0.5%
Kısa vadeli borçlanmalar	1,647,691	1,361,311	-17.4%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	532,244	632,569	18.8%
Ticari borçlar	71,429	74,581	4.4%
Diğer borçlar	88,972	57,018	-35.9%
Ertelenmiş gelirler	72,636	141,833	95.3%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	82,774	39,153	-52.7%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,306,465	-7.6%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,447,393	2,499,530	2.1%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,466	1,466	0.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	265	0	-100.0%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,449,124	2,500,996	2.1%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,421	74,421	0.0%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,930	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	7,382,655	7,675,656	4.0%
Net dönem kârı / zararı	293,001	67,162	-77.1%
ÖZKAYNAKLAR	8,769,917	8,837,079	0.8%
TOPLAM KAYNAKLAR	13,714,787	13,644,540	-0.5%



Uzun Vadeli Satışlar + VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



Not: 2021-2025 arasında otel gelir-giderinin net değeri kira gelirlerine eklenmiştir



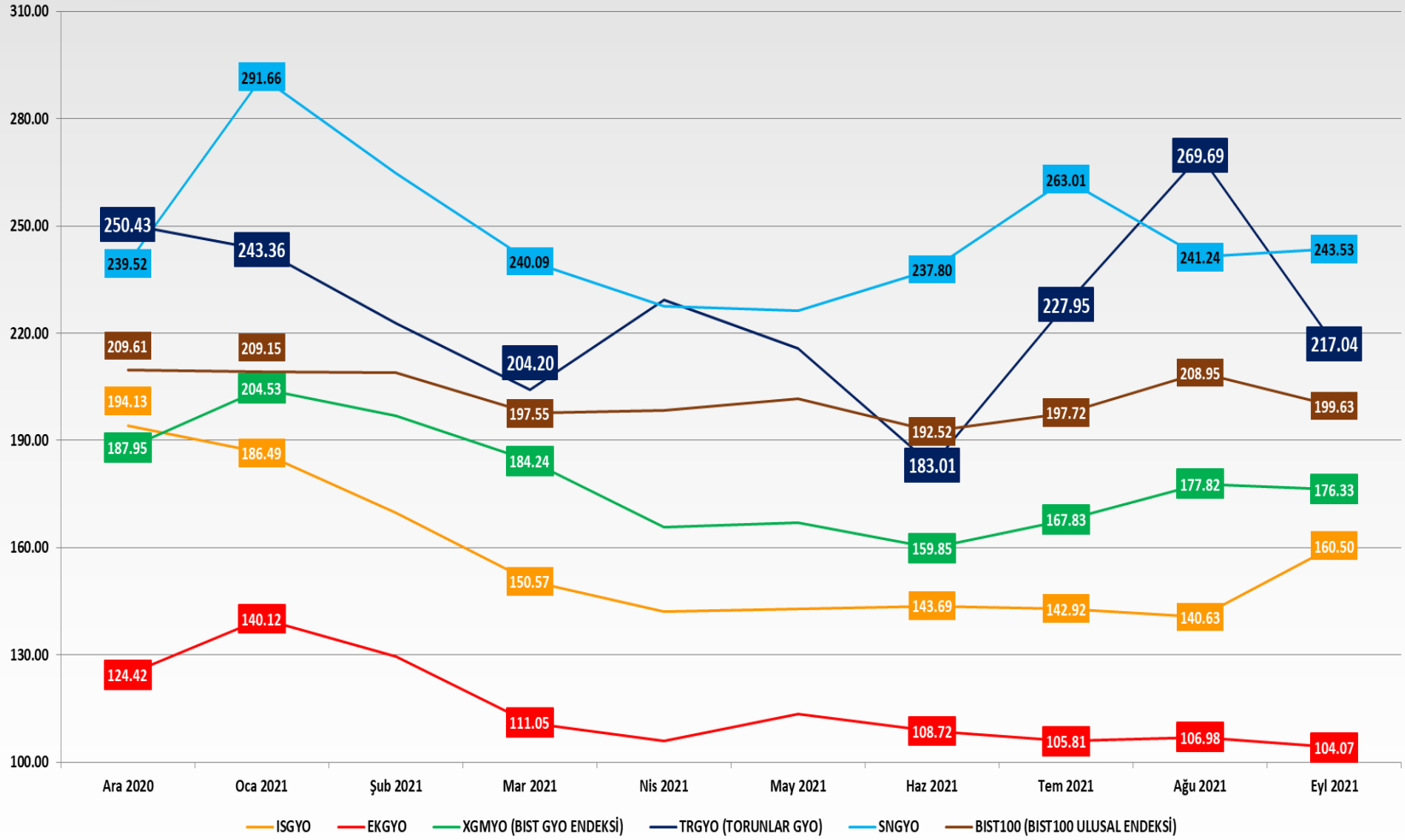


Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

Nakit Akış Projeksiyonu	2021	2022	2023	2024	2025
Dönem başı elde bulunan nakit	173,253,000	238,912,423	257,874,878	1,204,990,282	2,859,565,936
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI					
AVM kiralardan (+)	461,438,882	717,147,254	798,337,485	888,954,697	951,181,526
Ofis Kiralarından (+)	134,262,570	163,366,453	190,198,424	216,337,738	240,726,180
Otel Kiralarından (+)	7,548,930	15,459,998.40	40,215,643.43	81,084,650.48	181,743,674.73
Ön-Satış ve Satışlardan (+)	1,131,854,555	2,046,571,650	1,806,998,220	1,734,501,600	0
Ticari Alacaklardaki Değişimden (+)	36,000,000	0	0	0	0
Faaliyet Giderleri (-)	80,000,000	100,751,300	107,803,891	115,350,163	123,424,675
İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	1,691,104,938	2,841,794,055	2,727,945,882	2,805,528,522	1,250,226,706
YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI					
Yatırım Harcamaları (-)	188,186,494	775,186,209	731,825,000	418,100,000	0
AVM Yenileme Maliyetleri (-)	8,000,000	7,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	-196,186,494	-782,186,209	-737,825,000	-424,100,000	-6,000,000
FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI					
Elde Edilen Nakit (+)	1,039,049,950	43,345,445	46,379,626	49,626,199	53,100,033
Ödenen Nakit (-)	2,468,308,971	2,083,990,836	1,089,385,104	776,479,067	684,169,788
Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı	-1,429,259,021	-2,040,645,391	-1,043,005,478	-726,852,868	-631,069,754
Dönem içinde elde edilen nakit	65,659,423	18,962,455	947,115,403	1,654,575,654	613,156,951
Yıl Sonu Net Nakit	238,912,423	257,874,878	1,204,990,282	2,859,565,936	3,472,722,888



Torunlar GYO Performansı (30.09.2021 itibarıyla)



Halka arz tarihi (Ekim 2010) = 100



İletişim



İsmail KAZANÇ

CFO

ismailkazanc@torunlargo.com.tr



Pelin ÖRSEL

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

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.