



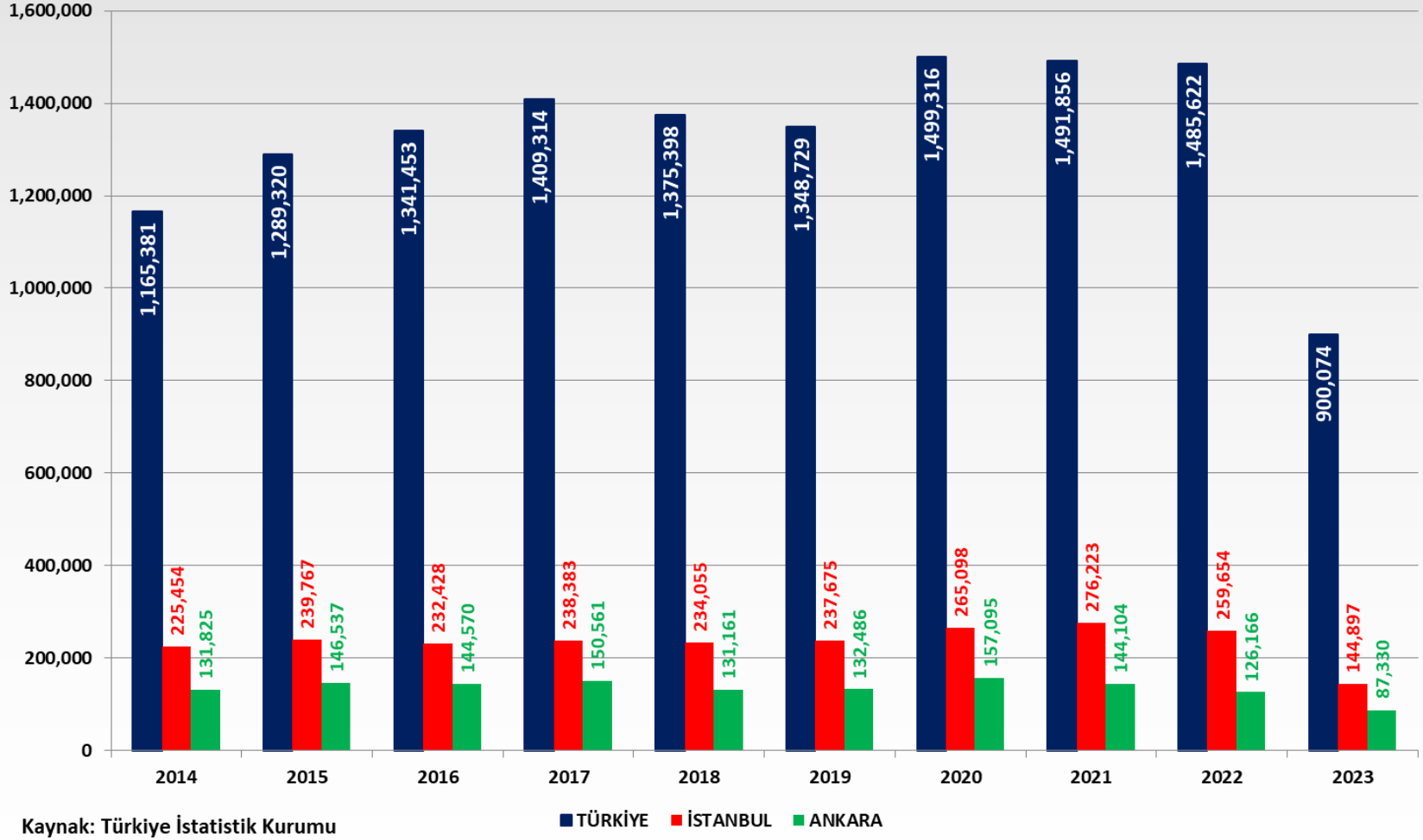
YATIRIMCI SUNUMU

08 KASIM 2023

TORUNLAR  GYO

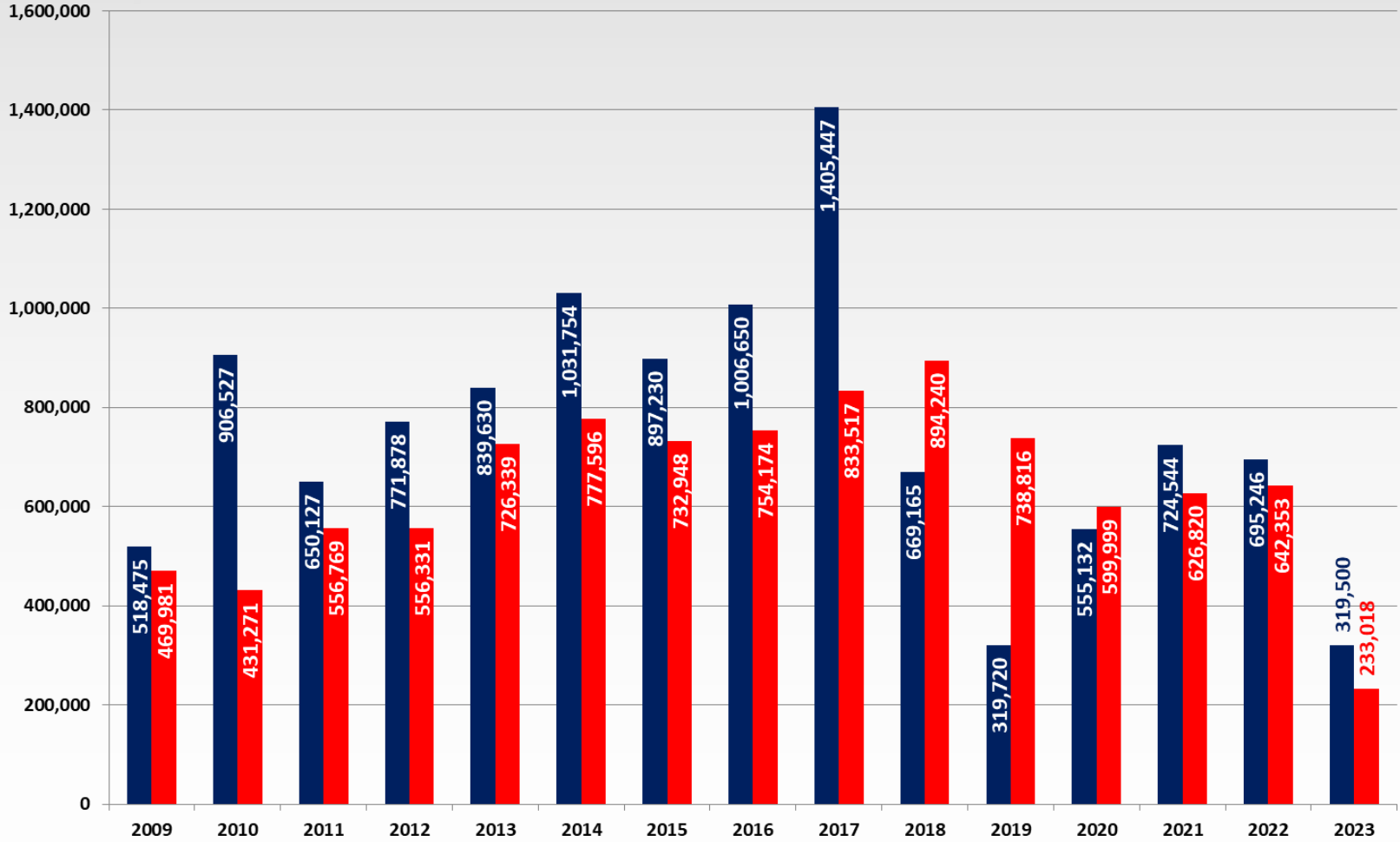


## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (9AY 2023)





## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (1.YY 2023)



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı

■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (1.YY 2023)

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	599,999	469,740	130,259	21.7%
2021	626,820	461,523	165,297	26.4%
2022	642,353	460,079	182,274	28.4%
1.YY 2023	233,018	171,158	61,860	26.5%
<b>TOPLAM</b>	<b>7,559,820</b>	<b>5,686,488</b>	<b>1,873,332</b>	<b>24.8%</b>

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



## AVM Gelişimi

MEVCUT		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE	TOPLAM
			(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



## TRGYO 9AY 2023 Görünümü

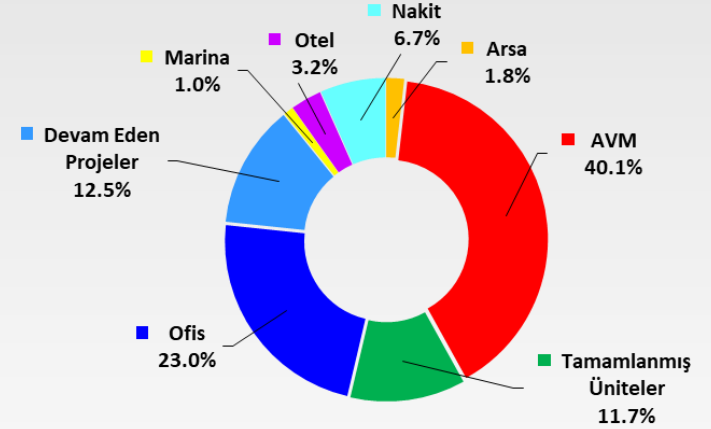
- Portföy büyüklüğümüz 47,8 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 2.806 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 2.181 milyon TL ve net kâr 2.004 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Çoğunluğu Torun Center kaynaklı 305 milyon TL konut satış hasılatı gerçekleşmiştir. Ek olarak, UFRS'nca 'Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller' başlığı altında sınıflandırılan Torun Center ofis varlıklarımızdan 250 milyon TL değerinde satış geliri ve 1.715 milyon TL değerinde 5. Levent 2. Etap projesinden ertelenmiş gelir elde edilmiştir.
- Kira gelirlerimiz 1.904 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira geliri %86 oranında artmıştır.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %2,4 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %8,39, TL borçlanma maliyeti %22,75 düzeyindedir.
- Net yabancı para borcu sıfırlanmış olup, 218 milyon TL karşılığında net yabancı para varlığı bulunmaktadır.
- 2023 ve sonrasında odaklanacağımız işler:
  - Torun Center'daki kalan konut stokunun satılması ve ofis ile ticari alanların kiralanması
  - 5. Levent 2. Etap'ın ön satışları
  - Karaköy Otel projesinin inşaatı
- 2023 yılsonu itibarıyla net borç sıfırlanacaktır.



## TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2019	2020	2021	2022	9AY 2023
<b>Satışlar</b>	991,087	1,105,948	1,483,729	2,661,926	2,805,791
<i>Konut + Ofis</i>	234,647	516,168	542,083	578,736	305,313
<i>AVM + Ofis Kira</i>	616,198	476,542	726,355	1,495,998	1,903,705
<i>Diğer</i>	140,242	109,349	157,725	422,028	443,527
<i>Otel Geliri</i>	0	3,889	57,566	165,164	153,246
<b>VAFÖK</b>	644,780	636,099	1,097,658	1,944,612	2,180,870
<i>VAFÖK Marjı</i>	65.1%	57.5%	74.0%	73.1%	77.7%
<b>Net Kâr</b>	865,790	293,001	5,306,805	18,436,300	2,003,610
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>	-88,331	-400,820	-141,678	1,422,267	2,003,610
<b>Piyasa Değeri</b>	2,750,000	3,900,000	3,920,000	19,300,000	33,440,000
<b>Portföy Değeri</b>	13,804,655	14,315,590	22,095,936	45,542,087	47,830,653
<b>Net Aktif Değeri</b>	8,478,139	8,769,917	14,519,010	33,795,413	35,599,267
<b>Yatırım Harcamaları</b>	339,605	162,811	40,263	249,242	461,654
<b>Net Borç</b>	4,245,128	4,454,075	4,790,446	3,479,255	911,362
<b>Net Borç / Portföy Değeri</b>	33.25%	33.33%	24.87%	9.24%	2.40%

### Portföy Dağılımı 47,8 milyar TL



### Stratejik Planlar

3 yılda toplam kümülatif 19,8 milyar TL'ye ulaşacak kuvvetli satış büyümesi

2023 yıl sonunda net borcun sıfırlanarak nakit fazlalığının sağlanması

3 yıl içinde 5,2 milyar TL yatırım harcaması bütçesiyle devam eden projelerin tamamlanması



## Ana Performans Göstergeleri Özeti

	2022	2023/9AY	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3,479,255	911,362	-73.81%
Ortalama kredi süresi (yıl)	3	3	0.00%
Ortalama faiz oranı (Yabancı para krediler)	4.84%	8.39%	3.55 pp
Ortalama faiz oranı (TL krediler)	15.03%	22.75%	7.72 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	11.2%	9.6%	-1.61 pp
Net borç / Özkaynak oranı	10.3%	2.6%	-7.73 pp
Net borç / Aktifler oranı	8.9%	2.1%	-6.73 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	86.0%	83.3%	-2.77 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	9.2%	2.4%	-6.85 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	4.4	10.9	1.51 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	1.79	0.31	-82.48%
Net borç / Piyasa değeri	18.0%	2.7%	-15.30 pp
Çalışan sayısı	187	187	0.00%

### Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)

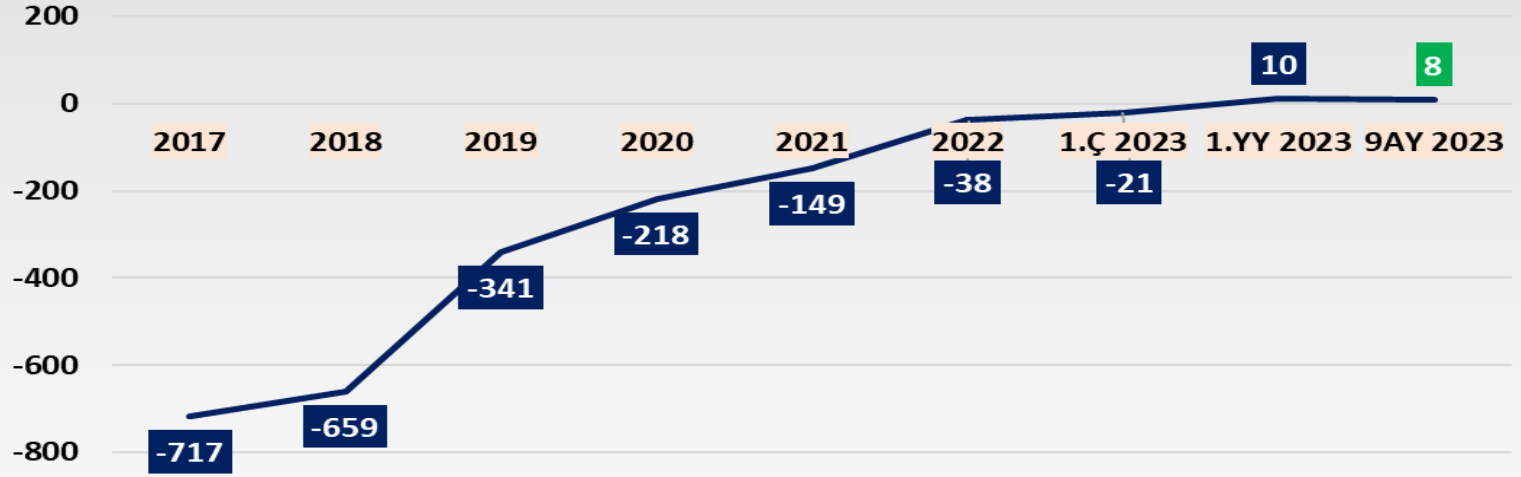
	31.12.2022	30.09.2023	Değişim
ABD Doları	3,810	24,630	546.46%
Avro	-39,223	-15,678	-60.03%
TL Karşılığı	-712,258	217,517	AD



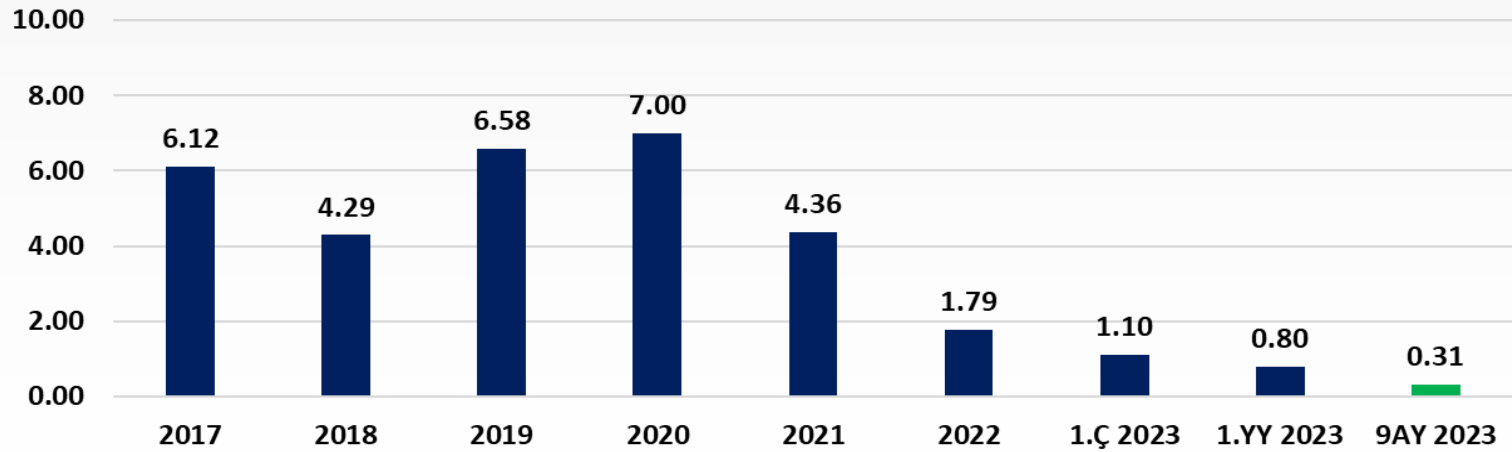


## Finansal Göstergeler

### YABANCI PARA NET BİLANÇO POZİSYONU, MİLYON USD



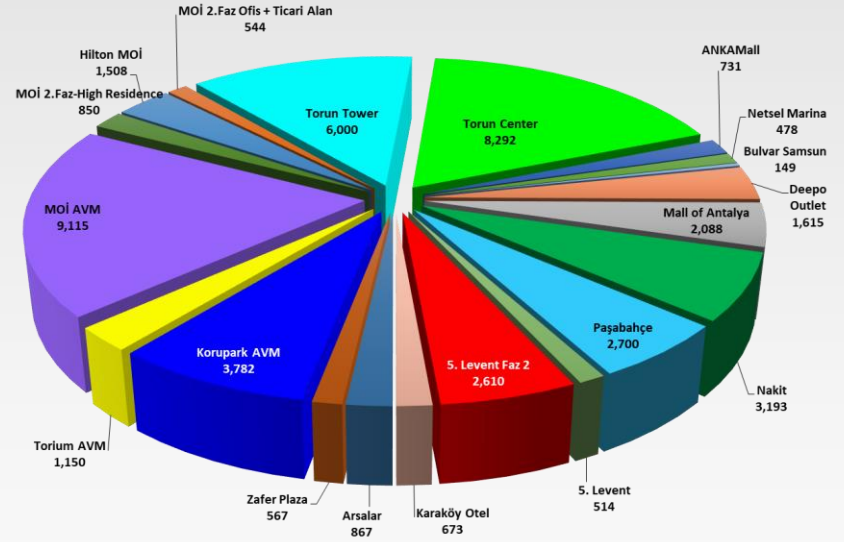
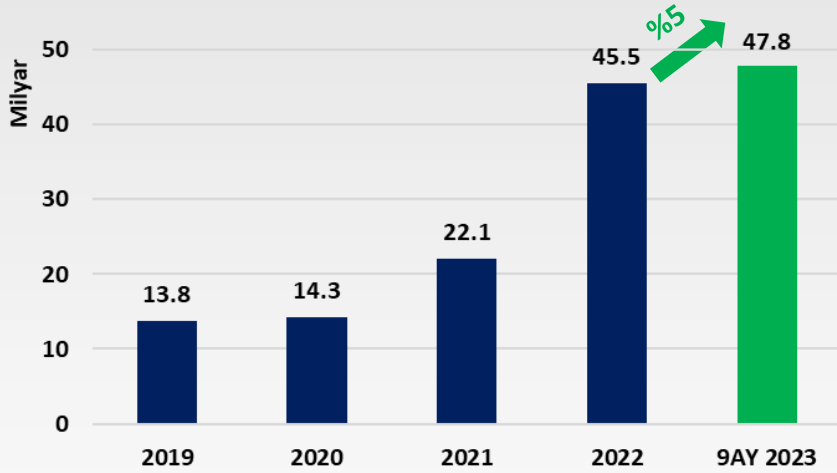
### NET BORÇ / VAFÖK (kere)



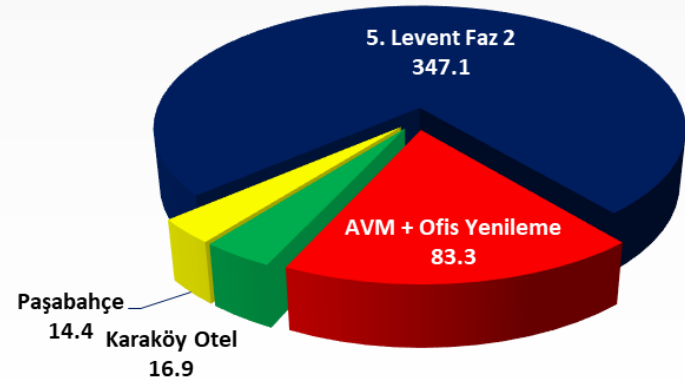
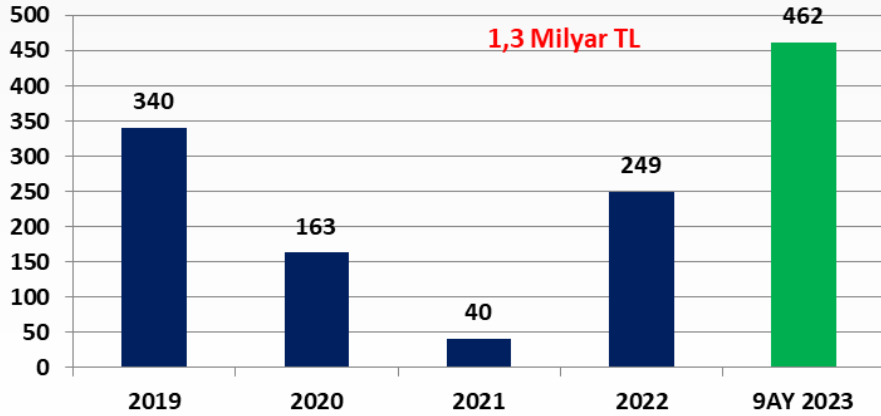


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### PORTFÖY DEĞERİ



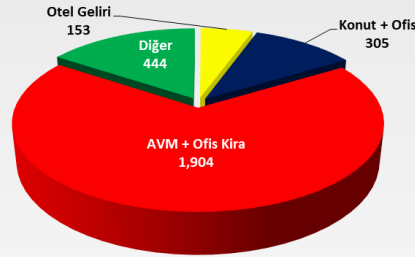
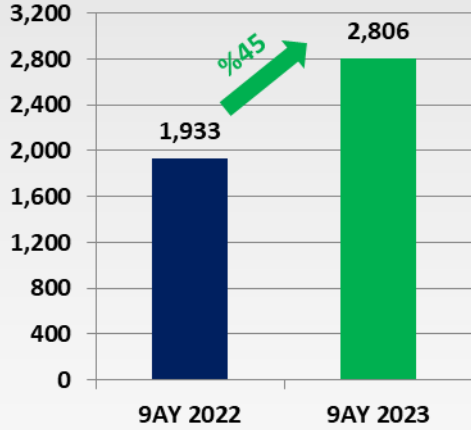
### YATIRIMLAR



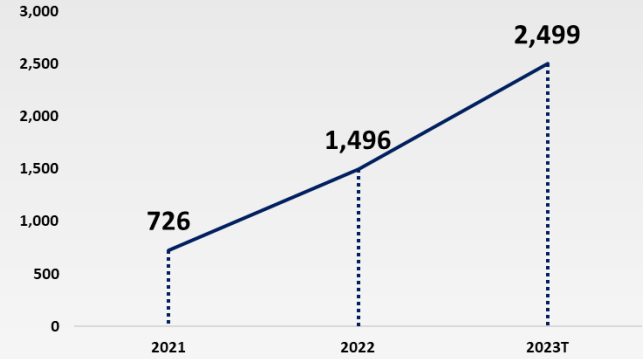


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

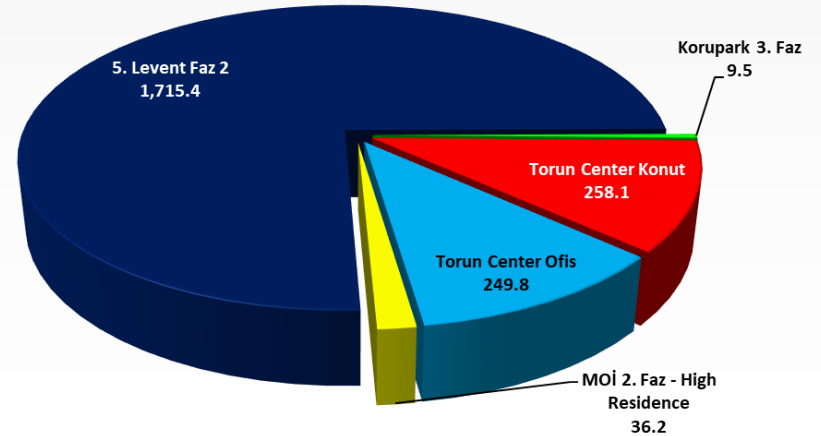
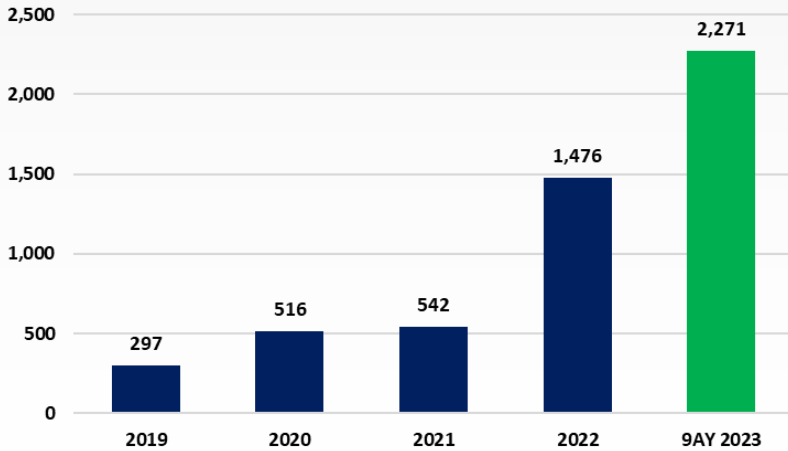
### SATIŞ HASILATI



### Kira Gelirleri Projeksiyonu



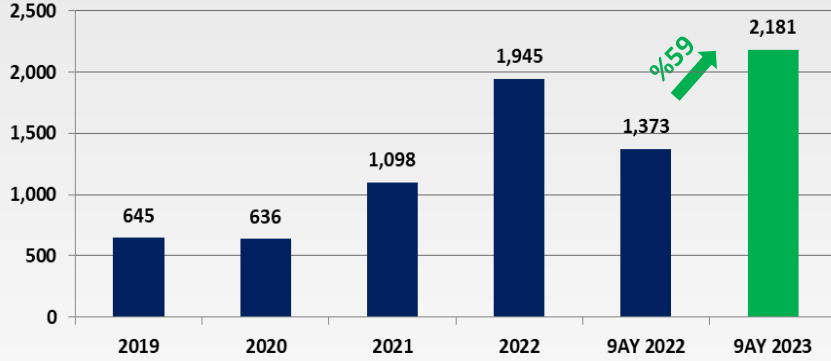
### (KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



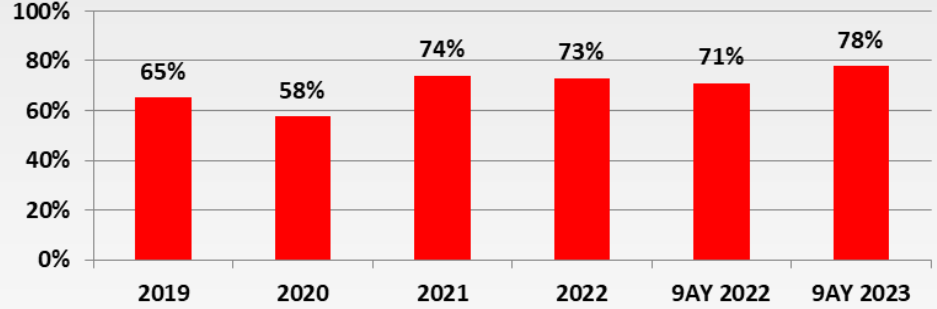


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

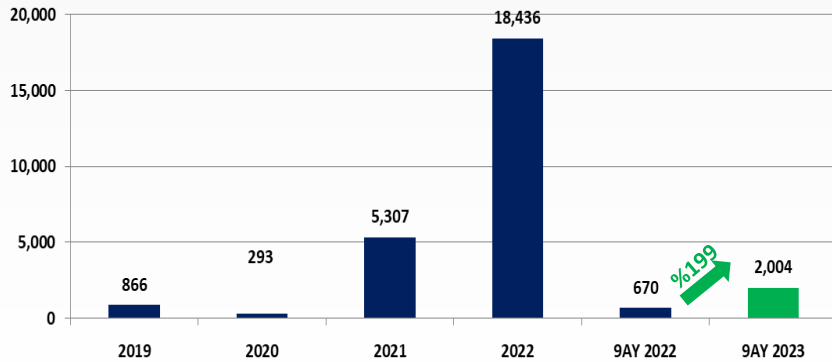
### VAFÖK



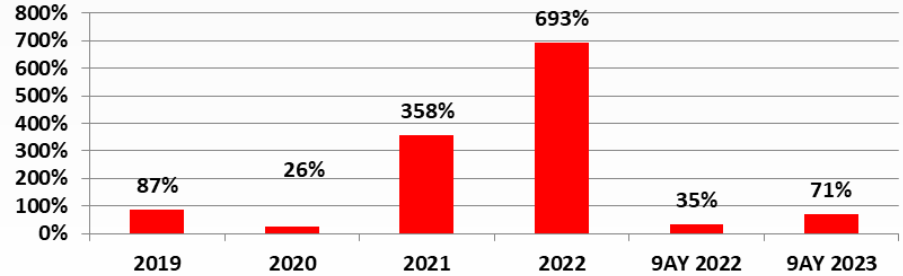
### VAFÖK Marjı



### NET KÂR



### Net Kâr Marjı





## TRGYO AVM Performansı

9AY 2023	Zafer Plaza	Antalya Deepo	Bursa Korupark	Istanbul Torium	MOI	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	74.0	162.1	433.1	201.0	971.4	225.6	2,067.2
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	105.6%	63.7%	82.2%	92.2%	72.6%	67.7%	76.0%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	63.5	127.9	340.6	104.0	778.7	166.9	1,581.7
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	101.5%	70.3%	96.3%	135.7%	91.1%	80.5%	91.9%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	8.0	3.7	8.7	7.2	12.3	3.0	42.8
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	23.2%	7.8%	13.4%	2.8%	5.1%	11.7%	10.0%
Ciro (Milyon TL)	995.5	1,347.3	4,394.3	1,611.0	8,921.4	2,248.4	19,518.0
Birebir Ciro Büyüme Oranı	116.0%	53.6%	115.7%	113.0%	77.3%	89.0%	88.5%
Kira /Ciro Rasyosu	6.4%	9.5%	7.8%	6.5%	8.7%	7.4%	8.1%



## LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %21,52** ve **Toplam Kira Gelirinin %21,07'sini** oluşturmaktadır

**INDITEX**

- Sıra: 1
- BKA: 9.507 (%2,3)
- Aylık Kiranın %4,8'i



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



- Sıra: 3
- BKA: 19.853 (%4,9)
- Aylık Kiranın %2,5'i



- Sıra: 4
- BKA: 9.913 (%2,4)
- Aylık Kiranın %1,9'u

**MediaMarkt**

- Sıra: 5
- BKA: 9.589 (%2,4)
- Aylık Kiranın %1,8'i

**AYDINLI**

- Sıra: 6
- BKA: 3.843 (%0,9)
- Aylık Kiranın %1,5'i



- Sıra: 7
- BKA: 2.907 (%0,7)
- Aylık Kiranın %1,4'ü

**BEYMEN**

- Sıra: 8
- BKA: 3.782 (%0,9)
- Aylık Kiranın %1,4'ü

**mavi**

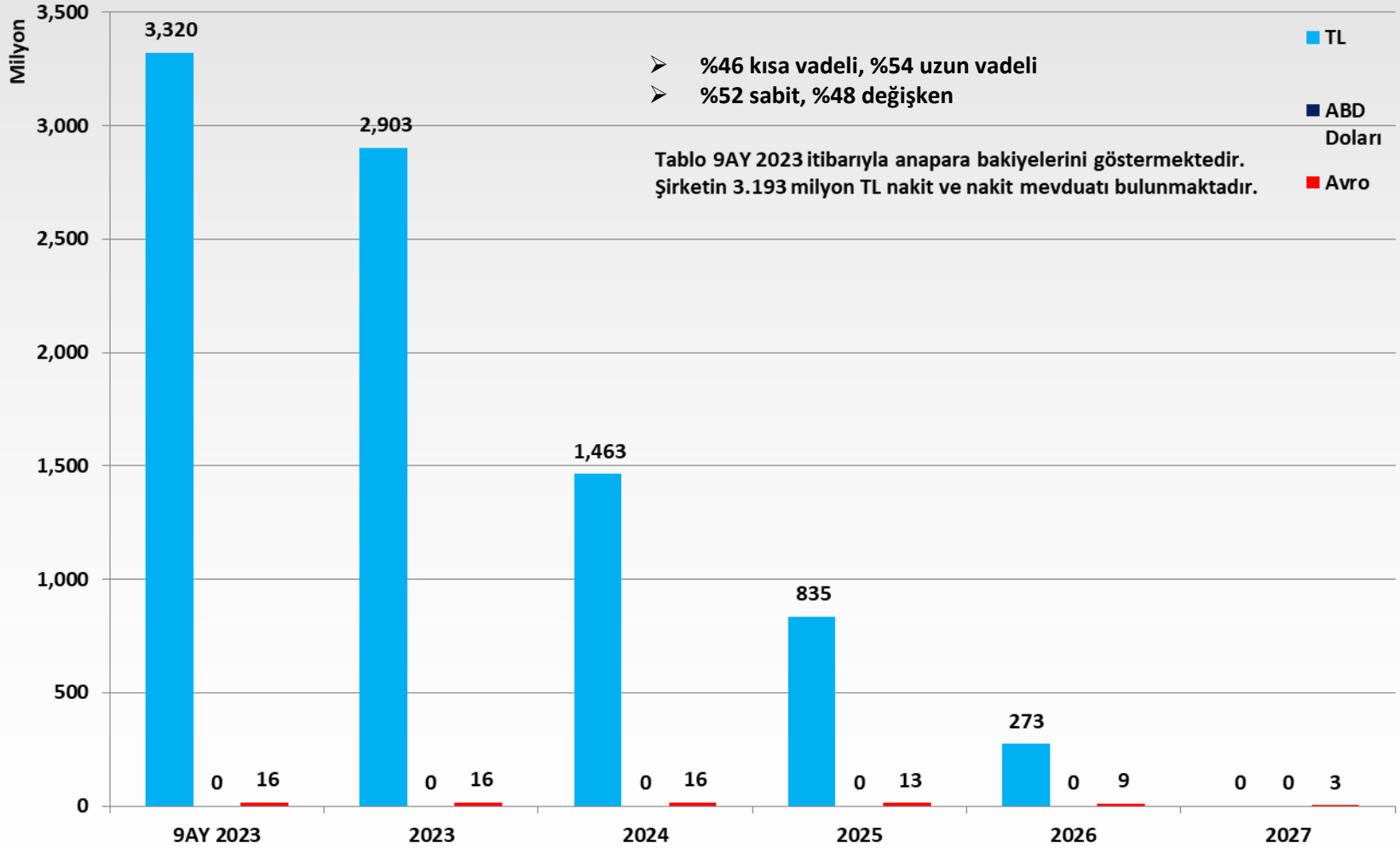
- Sıra: 9
- BKA: 5.096 (%1,3)
- Aylık Kiranın %1,4'ü

**H&M**

- Sıra: 10
- BKA: 7.560 (%1,9)
- Aylık Kiranın %1,4'ü



## Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (9AY 2023)





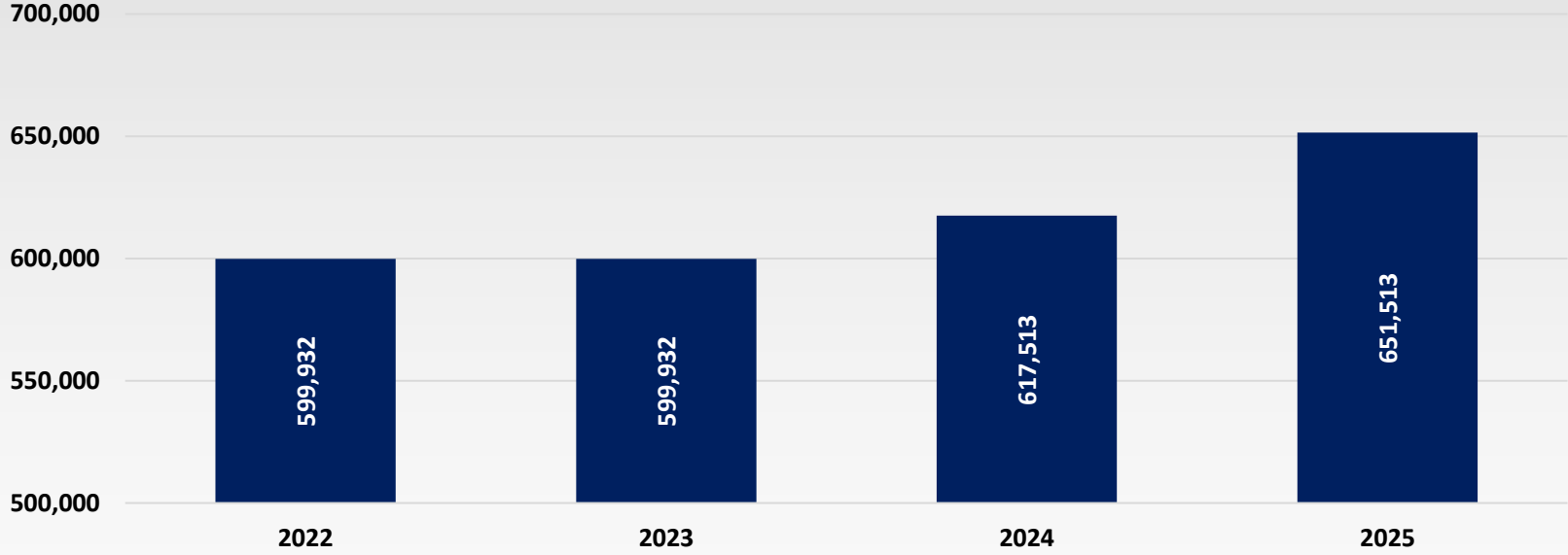
## Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2023	2024	2025	2026	2027
Torun Center - Doğu Kule	782.6	0.0	460.6	322.0	0.0	0.0	0.0
Karaköy Otel	279.6	57.1	15.5	207.0	0.0	0.0	0.0
5. Levent Faz 2	2,672.3	551.9	670.4	1,150.0	300.0	0.0	0.0
Mall of Antalya - Otel	295.3	0.0	0.0	203.3	92.0	0.0	0.0
Paşabahçe Projesi	3,095.8	54.5	71.3	690.0	900.0	1,380.0	0.0
<b>TOPLAM</b>	<b>7,125.5</b>	<b>663.5</b>	<b>1,217.7</b>	<b>2,572.3</b>	<b>1,292.0</b>	<b>1,380.0</b>	<b>0.0</b>





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



Yıl	Yeni BKA (m <sup>2</sup> )	Varlık
2024	6,000	-Karaköy Otel
2024	11,581	-Torun Center Otel
2025	25,000	-Paşabahçe Otel
2025	9,000	-Mall of Antalya Otel



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

(000 TL)	9AY 2022	9AY 2023	Değişim
<b>Satışlar</b>	<b>1,932,537</b>	<b>2,805,791</b>	<b>45.2%</b>
Konut + Ofis	501,933	305,313	-39.2%
AVM + Ofis kira	1,024,115	1,903,705	85.9%
Ortak alan gelirleri + Diğer	289,936	443,527	53.0%
Otel gelirleri	116,553	153,246	31.5%
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(453,486)</b>	<b>(596,631)</b>	<b>31.6%</b>
Konut + Ofis	(46,446)	(19,056)	-59.0%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(13,012)	(26,013)	99.9%
Ortak alan giderleri + Diğer	(349,870)	(474,720)	35.7%
Otel giderleri	(44,158)	(76,842)	74.0%
<b>Brüt kâr</b>	<b>1,479,051</b>	<b>2,209,160</b>	<b>49.4%</b>
Brüt marj	76.5%	78.7%	2.20 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	90.7%	93.8%	3.01 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	72.4%	78.7%	6.28 pp
Brüt Kâr (Otel)	62.1%	49.9%	-12.26 pp
<b>Faaliyet giderleri</b>	<b>(174,836)</b>	<b>(250,124)</b>	<b>43.1%</b>
Genel yönetim giderleri	(107,124)	(195,658)	82.6%
Pazarlama ve Satış giderleri	(67,712)	(54,466)	-19.6%
Diğer gelir (gider)	1,293	106,531	8139.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	NM
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>1,305,508</b>	<b>2,065,567</b>	<b>58.2%</b>
<b>Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı</b>	<b>1,305,508</b>	<b>2,065,567</b>	<b>58.2%</b>
İştiraklerden temettü geliri	49,120	83,839	70.7%
<b>VFÖK</b>	<b>1,354,628</b>	<b>2,149,406</b>	<b>58.7%</b>
VFÖK marjı (%)	70.1%	76.6%	6.51 pp
Amortisman	17,878	31,464	76.0%
<b>VAFÖK</b>	<b>1,372,506</b>	<b>2,180,870</b>	<b>58.9%</b>
VAFÖK marjı (%)	71.0%	77.7%	6.71 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	46,810	107,760	130.2%
Net faiz geliri (gideri)	(358,959)	(199,804)	-44.3%
Net diğer finansal gelir (gider)	(171,937)	(39,654)	-76.9%
Kur farkı geliri (gideri)	(199,990)	(13,073)	-93.5%
<b>Vergi öncesi kâr / zarar</b>	<b>670,552</b>	<b>2,004,635</b>	<b>199.0%</b>
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(700)	(1,025)	46.4%
<b>Net kâr / zarar</b>	<b>669,852</b>	<b>2,003,610</b>	<b>199.1%</b>
Net kâr marjı (%)	34.7%	71.4%	36.75 pp
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>	<b>669,852</b>	<b>2,003,610</b>	<b>199.1%</b>

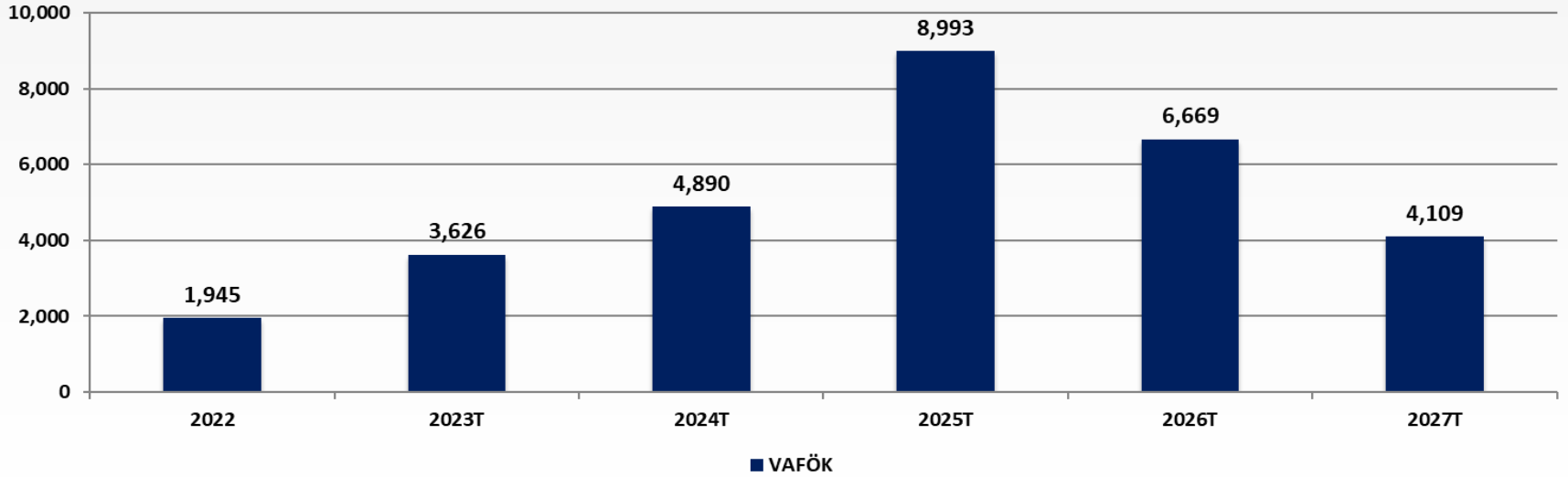
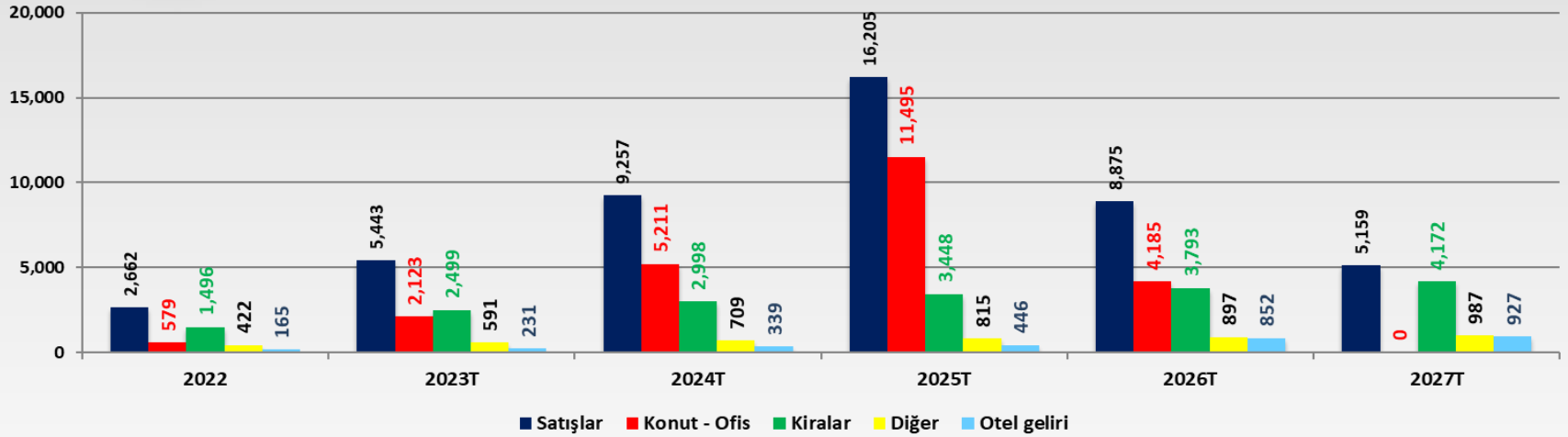


## MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2022	2023/9AY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	925,430	2,992,223	223.3%
Finansal varlıklar	0	200,363	AD
Türev araçlar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	513,217	716,254	39.6%
Stoklar	475,574	459,147	-3.5%
Peşin ödenmiş giderler	71,989	707,521	882.8%
Diğer dönen varlıklar	30,702	38,573	25.6%
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>2,016,912</b>	<b>5,114,081</b>	<b>153.6%</b>
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	73,573	74,894	1.8%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	985,776	1,093,536	10.9%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	34,236,035	34,171,450	-0.2%
Stoklar	428,306	775,390	81.0%
Maddi duran varlıklar	1,537,300	1,521,908	-1.0%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,847	1,124	-39.1%
Peşin ödenmiş giderler	999	1,338	33.9%
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>37,263,836</b>	<b>37,639,640</b>	<b>1.0%</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>39,280,748</b>	<b>42,753,721</b>	<b>8.8%</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	687,842	857,477	24.7%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,119,600	1,021,916	-8.7%
Ticari borçlar	117,475	217,036	84.8%
Diğer borçlar	36,667	41,324	12.7%
Türev araçlar	0	39,654	AD
Ertelenmiş gelirler	100,010	112,858	12.8%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	80,073	151,839	89.6%
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,141,667</b>	<b>2,442,104</b>	<b>14.0%</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	2,597,243	2,224,555	-14.3%
Ticari borçlar	0	26,532	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	6,176	5,574	-9.7%
Ertelenmiş gelirler	740,249	2,455,689	231.7%
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>3,343,668</b>	<b>4,712,350</b>	<b>40.9%</b>
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	1,282,391	1,282,391	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,459	136,290	83.0%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,686	-4.1%
Geçmiş yıllar kârları	12,982,423	31,156,892	140.0%
Net dönem kârı / zararı	18,436,300	2,003,610	-89.1%
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>33,795,413</b>	<b>35,599,267</b>	<b>5.3%</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>39,280,748</b>	<b>42,753,721</b>	<b>8.8%</b>



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



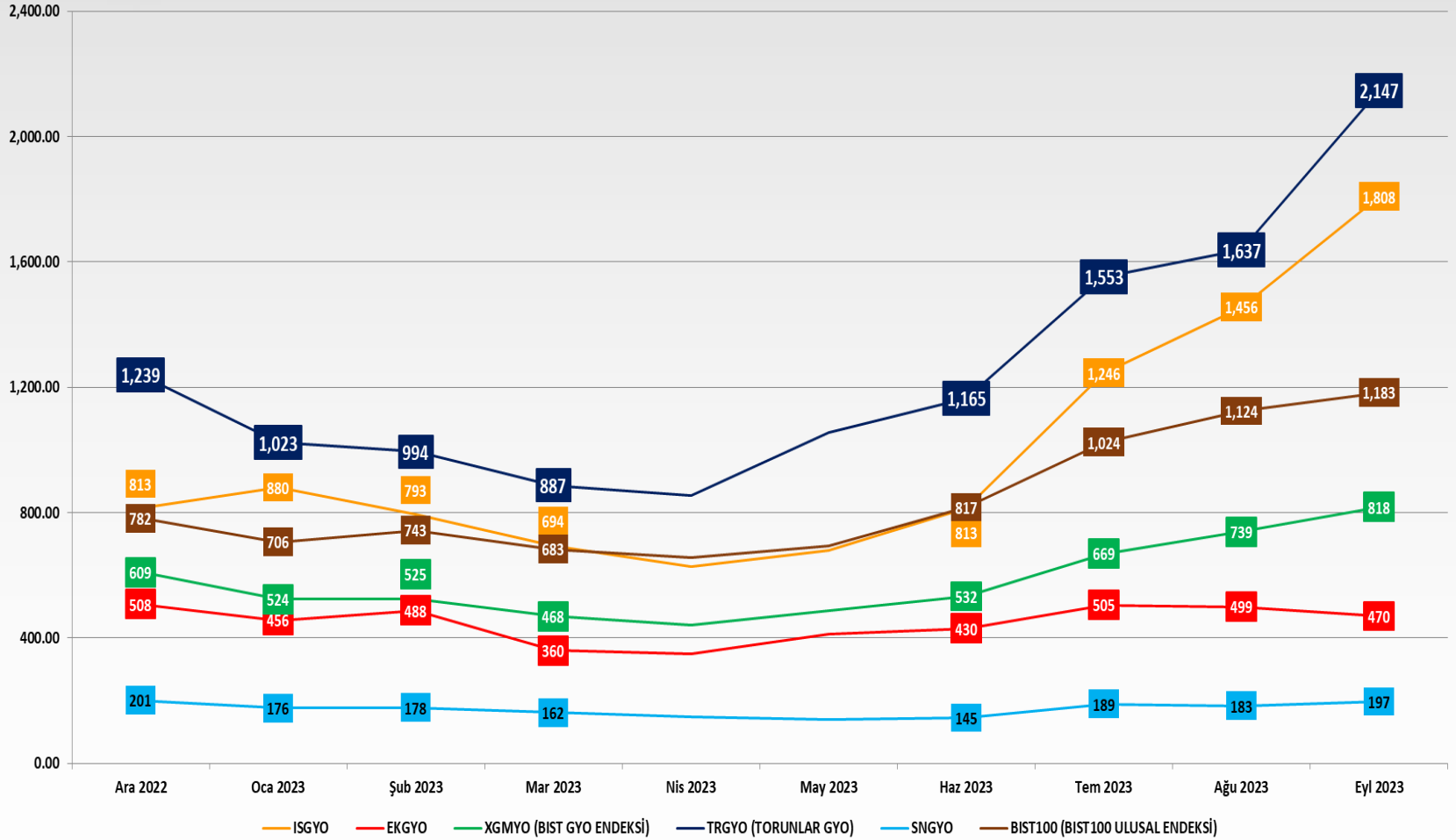


## Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

Nakit Akış Projeksiyonu	2023	2024	2025	2026	2027
Dönem başı elde bulunan nakit	925,430,000	4,795,394,184	11,394,280,593	19,528,663,407	22,854,053,607
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI</b>					
AVM kiralardan (+)	2,030,655,464	2,436,786,556	2,802,304,540	3,082,534,994	3,390,788,493
Ofis Kiralarından (+)	352,218,349	422,662,019	486,061,322	534,667,454	588,134,199
Otel Kiralarından (+)	230,565,500	338,972,160	446,016,000	851,798,738	926,620,785
Ön-Satış ve Satışlardan (+)	4,681,773,553	7,536,172,256	7,534,574,514	2,415,000,000	0
Ticari Alacaklardaki Değişimden (+)	471,000,000	0	0	0	0
Faaliyet Giderleri (-)	329,679,000	395,614,800	454,957,020	500,452,722	550,497,994
Otel Giderleri (-)	115,282,750	169,486,080	223,008,000	425,899,369	463,310,393
<b>İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı</b>	<b>7,321,251,115</b>	<b>10,169,492,111</b>	<b>10,590,991,355</b>	<b>5,957,649,095</b>	<b>3,891,735,091</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI</b>					
Yatırım Harcamaları (-)	1,622,644,714	2,369,000,000	1,200,000,000	1,380,000,000	0
AVM Yenileme Maliyetleri (-)	30,000,000	36,000,000	41,400,000	45,540,000	50,094,000
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı</b>	<b>-1,652,644,714</b>	<b>-2,405,000,000</b>	<b>-1,241,400,000</b>	<b>-1,425,540,000</b>	<b>-50,094,000</b>
<b>FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI</b>					
Elde Edilen Nakit (+)	83,825,251	100,590,301	115,678,846	127,246,731	139,971,404
Ödenen Nakit (-)	1,882,467,468	1,266,196,002	1,330,887,388	1,333,965,625	1,017,296,250
<b>Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı</b>	<b>-1,798,642,217</b>	<b>-1,165,605,702</b>	<b>-1,215,208,542</b>	<b>-1,206,718,894</b>	<b>-877,324,846</b>
Dönem içinde elde edilen nakit	3,869,964,184	6,598,886,409	8,134,382,814	3,325,390,200	2,964,316,244
<b>Yıl Sonu Net Nakit</b>	<b>4,795,394,184</b>	<b>11,394,280,593</b>	<b>19,528,663,407</b>	<b>22,854,053,607</b>	<b>25,818,369,851</b>



## Torunlar GYO Performansı (30.09.2023 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.