



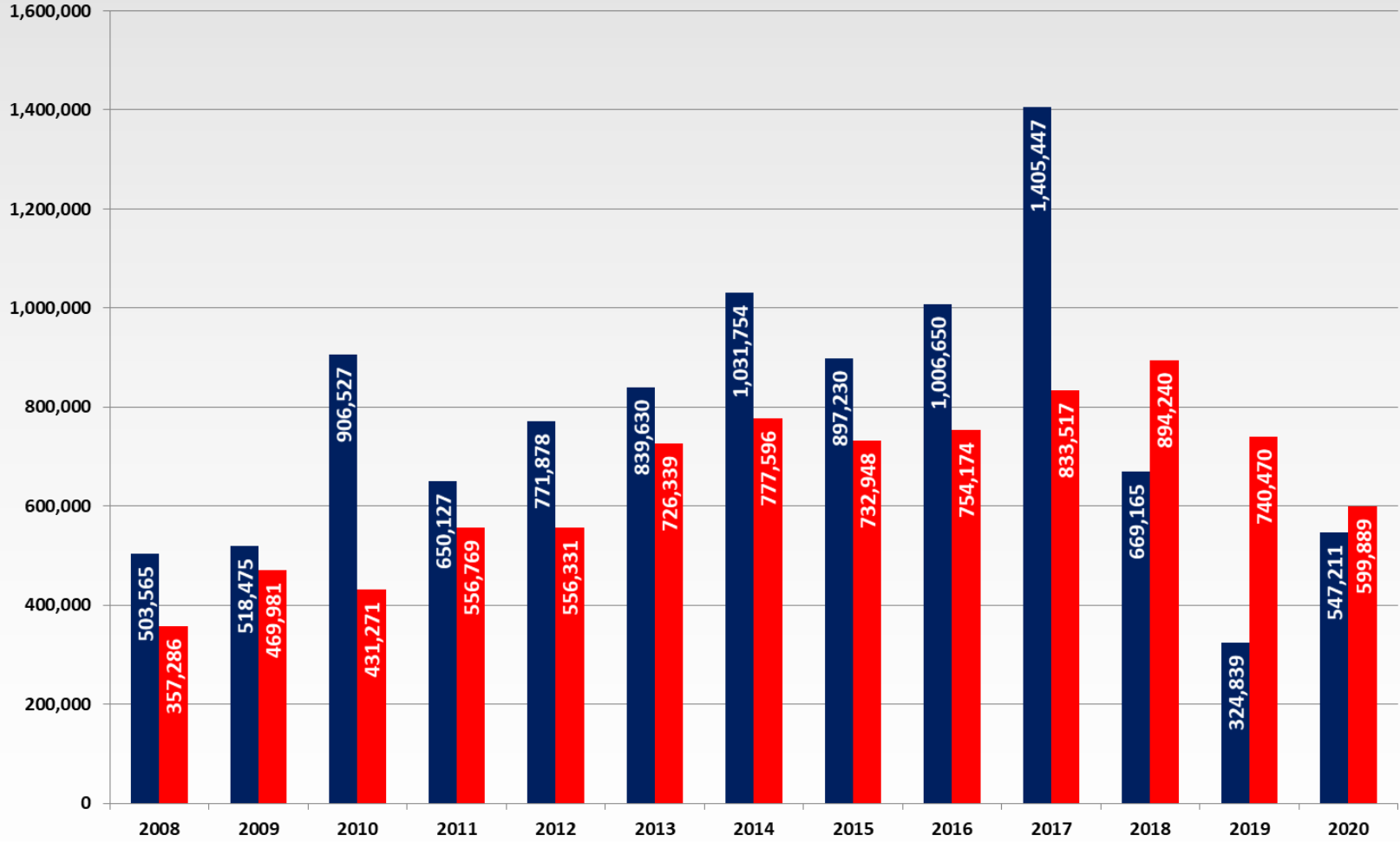
YATIRIMCI SUNUMU

09 MART 2021

TORUNLAR  GYO



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (2020)

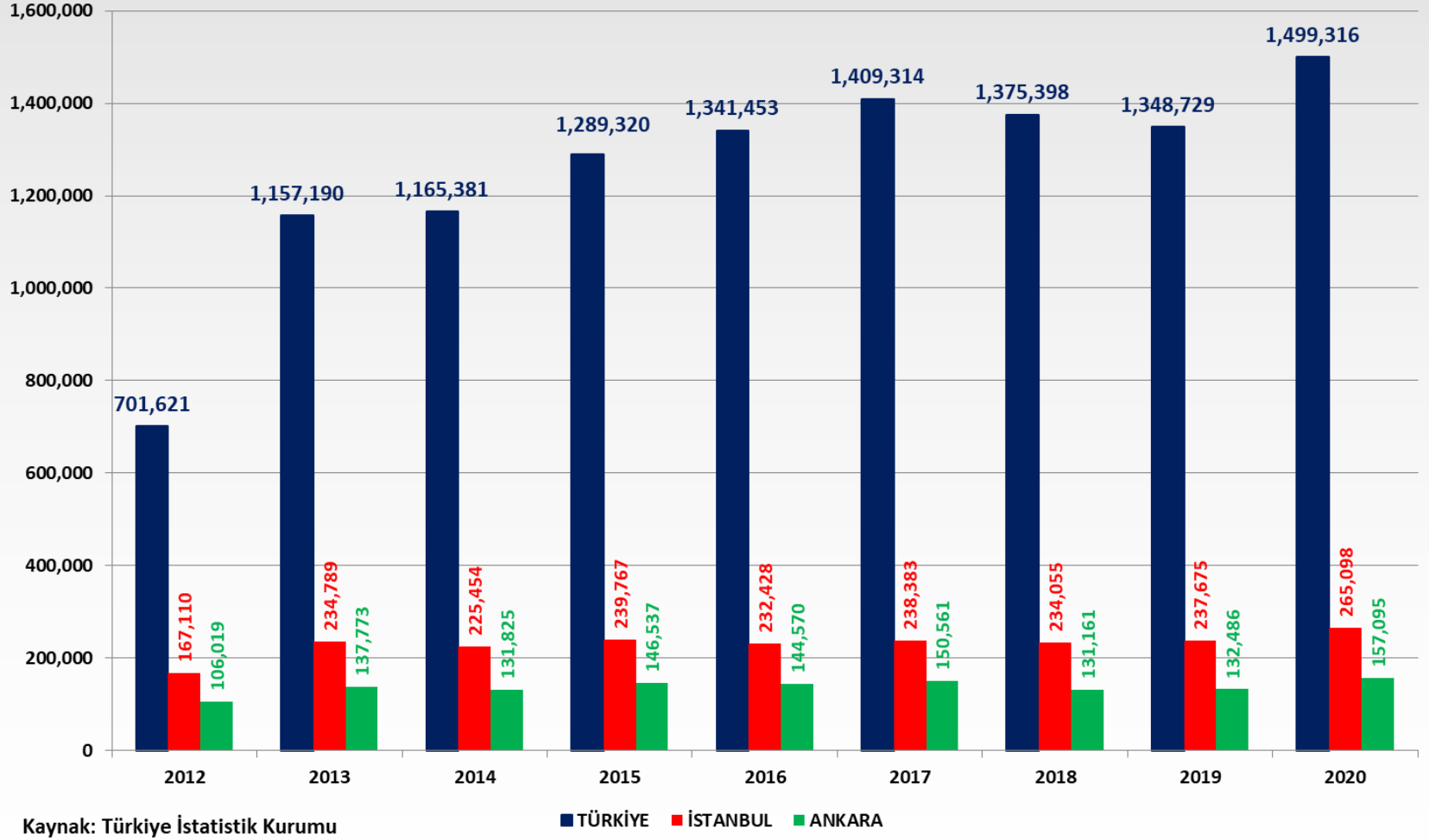


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı ■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (2020)





## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (2020)

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%
<b>TOPLAM</b>	<b>6,059,173</b>	<b>4,593,728</b>	<b>1,465,445</b>	<b>24.2%</b>

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



## AVM Gelişimi

	İstanbul		Ankara		Diğer Şehirler		Türkiye	
	Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )	Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )	Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )	Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )
2018 Yılı sonu itibarıyla Operasyonel	123	4.75	42	1.64	266	6.53	431	12.92
İnşaat halinde*	15	0.46	6	0.21	17	0.76	38	1.43
<b>Toplam</b>	<b>138</b>	<b>5.21</b>	<b>48</b>	<b>1.85</b>	<b>283</b>	<b>7.29</b>	<b>469</b>	<b>14.35</b>

\*2021 yılının sonu itibarıyla tamamlanması

beklenen

Kaynak: JLL

## Perakende Yoğunluğu (1.000 kişi başına düşen m<sup>2</sup>)

	2018 Yılı sonu
Ankara	301
İstanbul	316
<b>Türkiye</b>	<b>160</b>

Kaynak: JLL



## Ofis Pazarı Görünümü - İstanbul

### Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

	Avrupa				Asya		Toplam	
	MİA		MİA Dışı		Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )	Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )
Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )	Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )					
2018	91	1,97	55	1,62	108	1,98	254	5,57
2021*	2	0,12	2	0,16	16	1,56	20	1,85
<b>TOPLAM</b>	<b>93</b>	<b>2,09</b>	<b>57</b>	<b>1,78</b>	<b>114</b>	<b>3,54</b>	<b>274</b>	<b>7,42</b>

\*Tahmini tamamlanma tarihi

BOŞLUK ORANI (MİA)					
2013	2014	2015	2016	2017	2018
%4,4	%16,5	%16,3	%17,1	%%22,7	%21,3

Kaynak: JLL



## TRGYO 2020 Görünümü

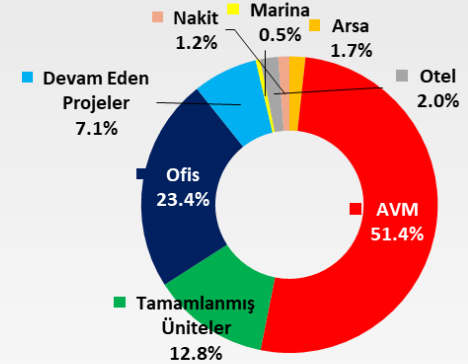
- Portföy büyüklüğümüz 14,3 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 1.106 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 636 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 516 milyon TL konut ve ofis satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 477 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Korona-19 pandemisi etkisiyle yıllık kira geliri %23 oranında düşmüştür.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %33,3 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %4,73 düzeyindedir.
- 2019 yılsonu itibarıyla 2.027 milyon TL olan Yabancı Para borcu 1.597 milyon TL'ye azaltılmıştır.
- 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)	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Satışlar</b>	665,677	780,140	1,954,283	991,087	1,105,948
<i>Konut + Ofis</i>	243,273	286,070	1,307,091	234,647	516,168
<i>AVM + Ofis Kira</i>	351,652	411,150	526,116	616,198	476,542
<i>Otel Geliri</i>	0	0	0	0	3,889
<i>Diğer</i>	70,752	82,920	121,076	140,242	109,349
<b>VAFÖK</b>	361,922	491,066	929,765	644,780	636,099
<i>VAFÖK Marjı</i>	54.4%	62.9%	47.6%	65.1%	57.5%
<b>Net Kâr</b>	1,172,384	455,108	1,287,204	865,790	293,001
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>	-138,413	81,058	-407,367	-88,331	-400,820
<b>Piyasa Değeri</b>	2,075,018	3,330,000	1,510,000	2,750,000	3,900,000
<b>Portföy Değeri</b>	9,772,422	10,347,221	12,401,554	13,804,655	14,315,590
<b>Net Aktif Değeri</b>	5,973,549	6,378,657	7,613,718	8,478,139	8,769,917
<b>Yatırım Harcamaları</b>	757,077	717,660	510,254	339,605	162,811
<b>Net Borç</b>	2,535,224	3,004,044	3,989,698	4,245,128	4,454,075
<b>Net Borç / Portföy Değeri</b>	27.30%	29.38%	33.95%	33.25%	33.33%

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

	2019	2020	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	4,245,128	4,454,075	4.92%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	5.12%	4.73%	-0.39 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	36.3%	33.7%	-2.59 pp
Net borç / Özkaynak oranı	50.1%	50.8%	0.72 pp
Net borç / Aktifler oranı	30.9%	32.5%	1.54 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	61.8%	63.9%	2.15 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	33.3%	33.3%	0.08 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	1.5	1.3	-0.14 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	6.58	7.00	6.35%
Net borç / Piyasa değeri	154.4%	114.2%	-40.16 pp
Çalışan sayısı	66	103	56.06%

\* TL Krediler Hariç

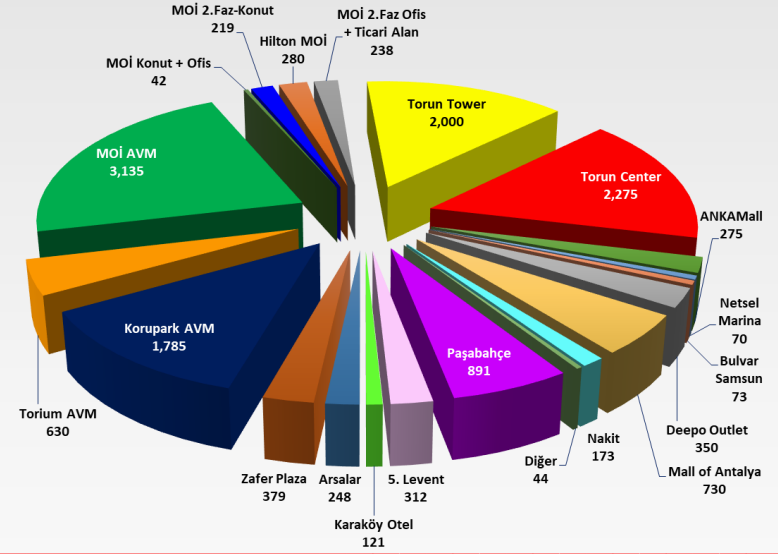
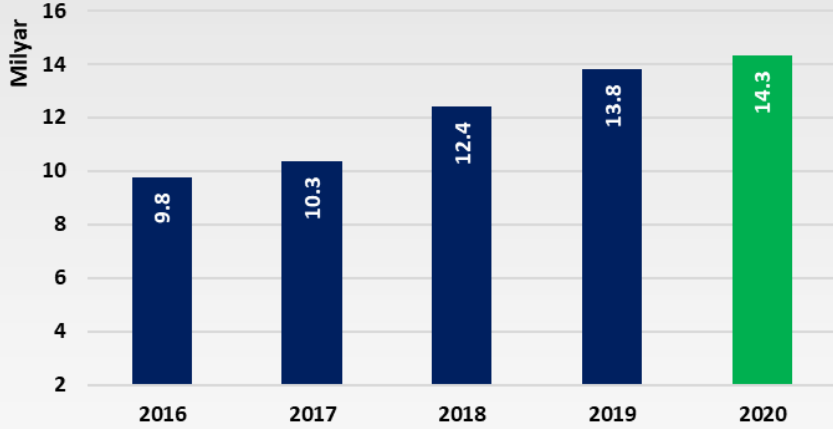
### Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu

(000)	31.12.2019	31.12.2020	Değişim
ABD Doları	-125,794	-42,439	-66.26%
Avro	-192,417	-142,867	-25.75%
TL Karşılığı	-2,026,929	-1,598,455	-21.14%

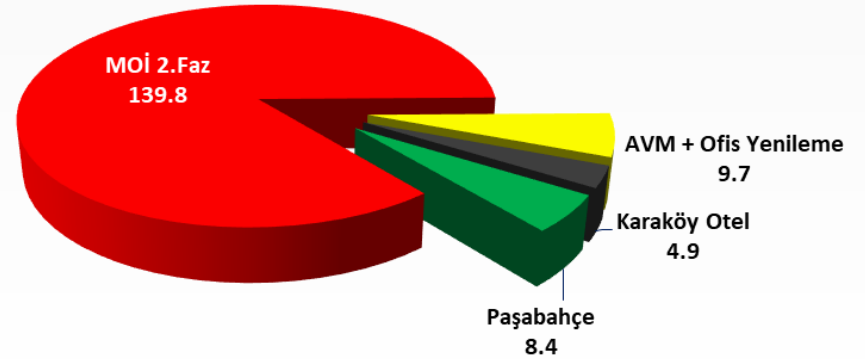
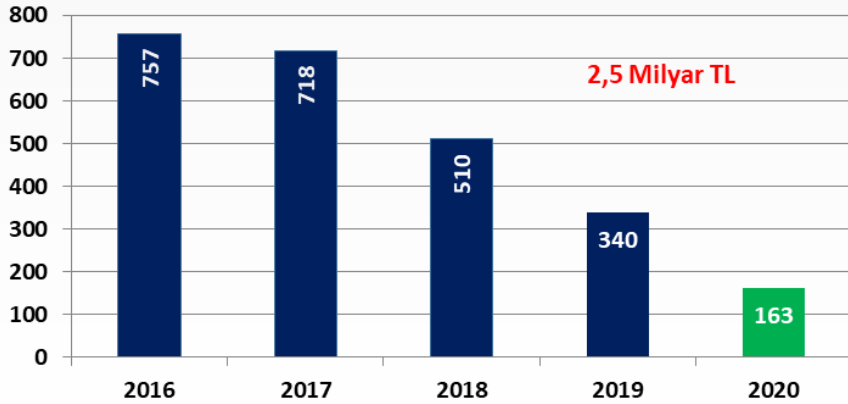


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### PORTFÖY DEĞERİ



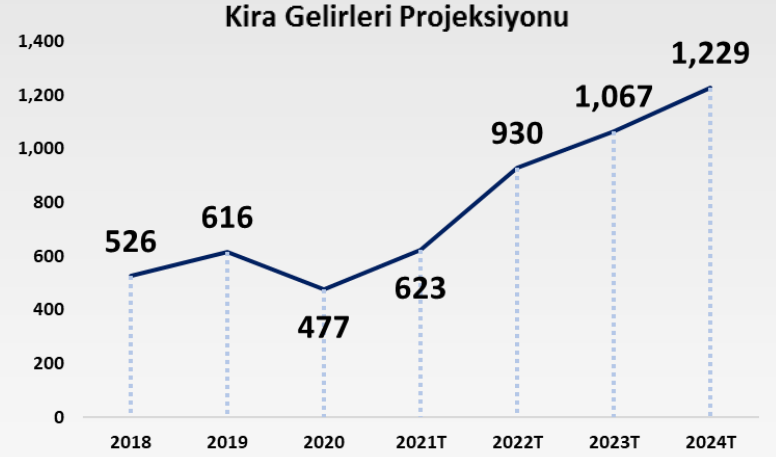
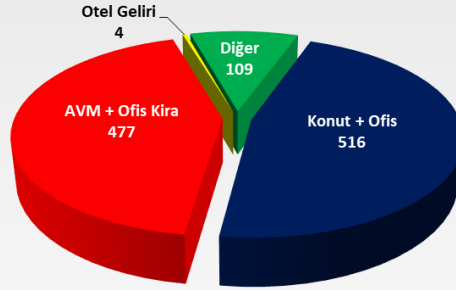
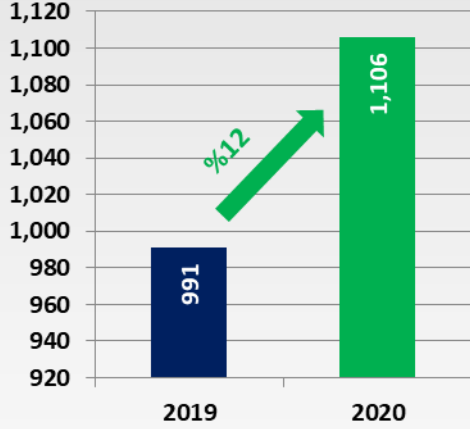
### YATIRIMLAR



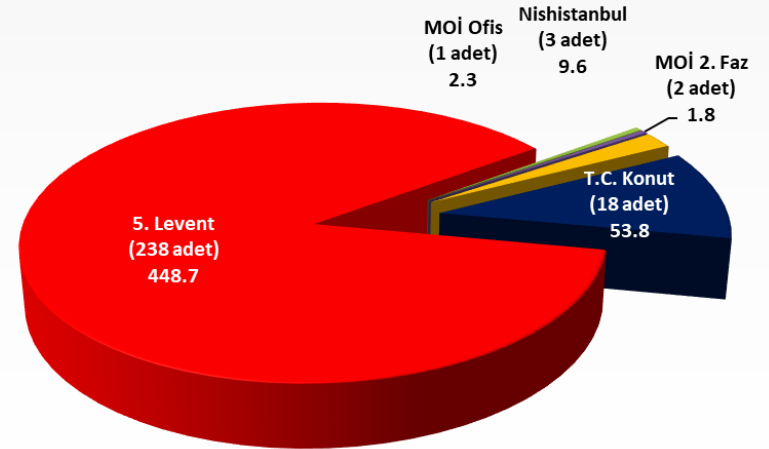
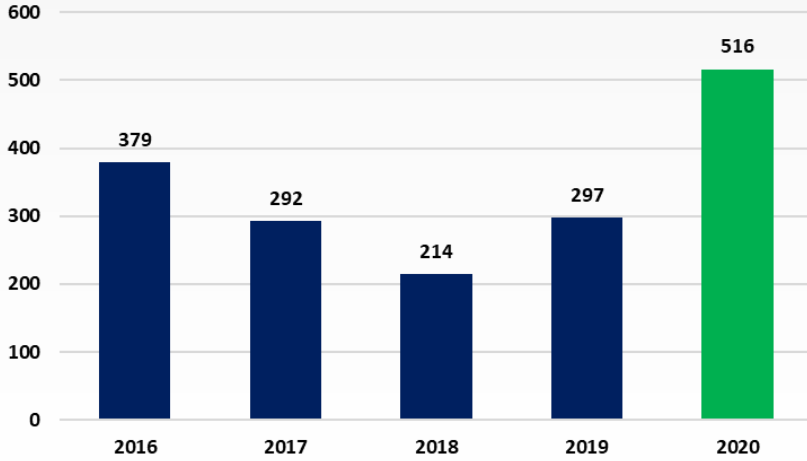


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### SATIŞ HASILATI



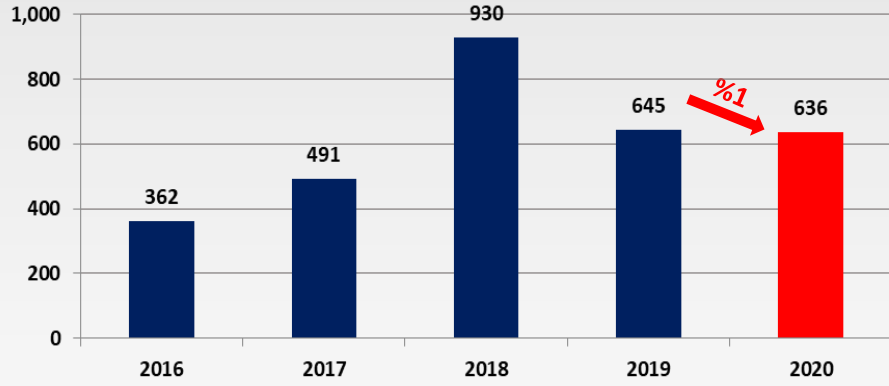
### (KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



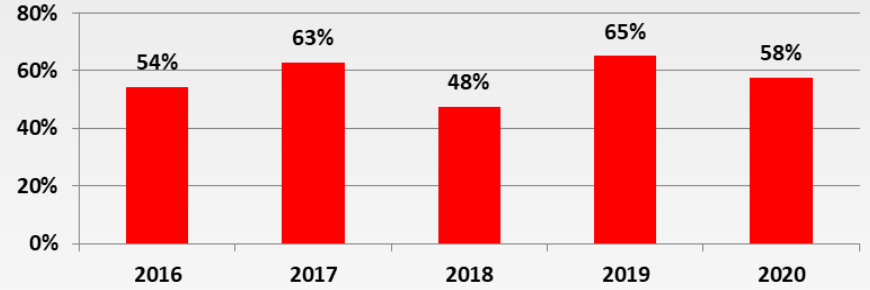


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

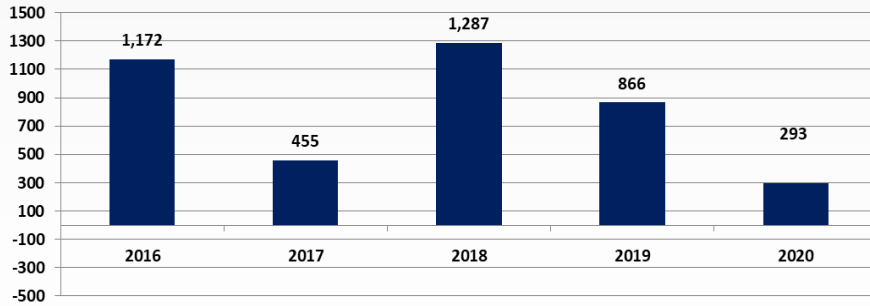
### VAFÖK



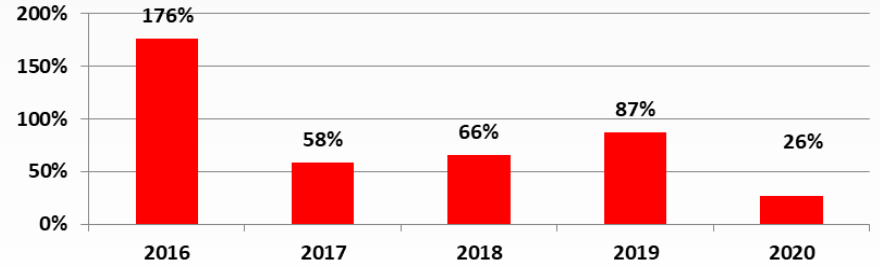
### VAFÖK Marjı



### NET KÂR



### Net Kâr Marjı





## TRGYO AVM Performansı

2020	Antalya Deepo	Zafer Plaza	İstanbul Torium	Bursa Korupark	MOİ	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	31.5	23.0	43.8	111.9	235.0	17.1	462.2
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	-31.1%	-33.9%	-33.8%	-29.3%	-18.5%	-72.0%	-29.3%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	24.1	18.2	18.0	91.1	177.4	1.8	330.6
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	-30.2%	-29.8%	-47.6%	-29.8%	-22.0%	-96.0%	-33.4%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	2.8	5.9	4.8	6.4	9.4	2.2	31.4
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	-46.0%	-46.9%	-47.5%	-42.6%	-41.2%	-45.3%	-44.4%
Ciro (Milyon TL)	194.4	184.2	277.9	751.9	1,518.0	285.5	3,212.0
Birebir Ciro Büyüme Oranı	-35.2%	-33.4%	-31.4%	-19.1%	-23.3%	-29.6%	-25.2%
Kira /Ciro Rasyosu	12.4%	9.9%	6.5%	12.1%	11.7%	0.6%	10.3%



## LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %22,57** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %18,39**'unu oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 10.026 (%2,5)
- Aylık Sabit Kiranın %3,1'i



- Sıra: 2
- BKA: 19.972 (%4,9)
- Aylık Sabit Kiranın %2,6'sı



- Sıra: 3
- BKA: 15.744 (%3,9)
- Aylık Sabit Kiranın %2,1'i



- Sıra: 4
- BKA: 6.089 (%1,5)
- Aylık Sabit Kiranın %2,0'si



- Sıra: 5
- BKA: 12.531 (%3,1)
- Aylık Sabit Kiranın %2,0'si



- Sıra: 6
- BKA: 7.955 (%1,9)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



- Sıra: 7
- BKA: 6.055 (%1,5)
- Aylık Sabit Kiranın %1,4'ü



- Sıra: 8
- BKA: 5.895 (%1,4)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü

AYDINLI

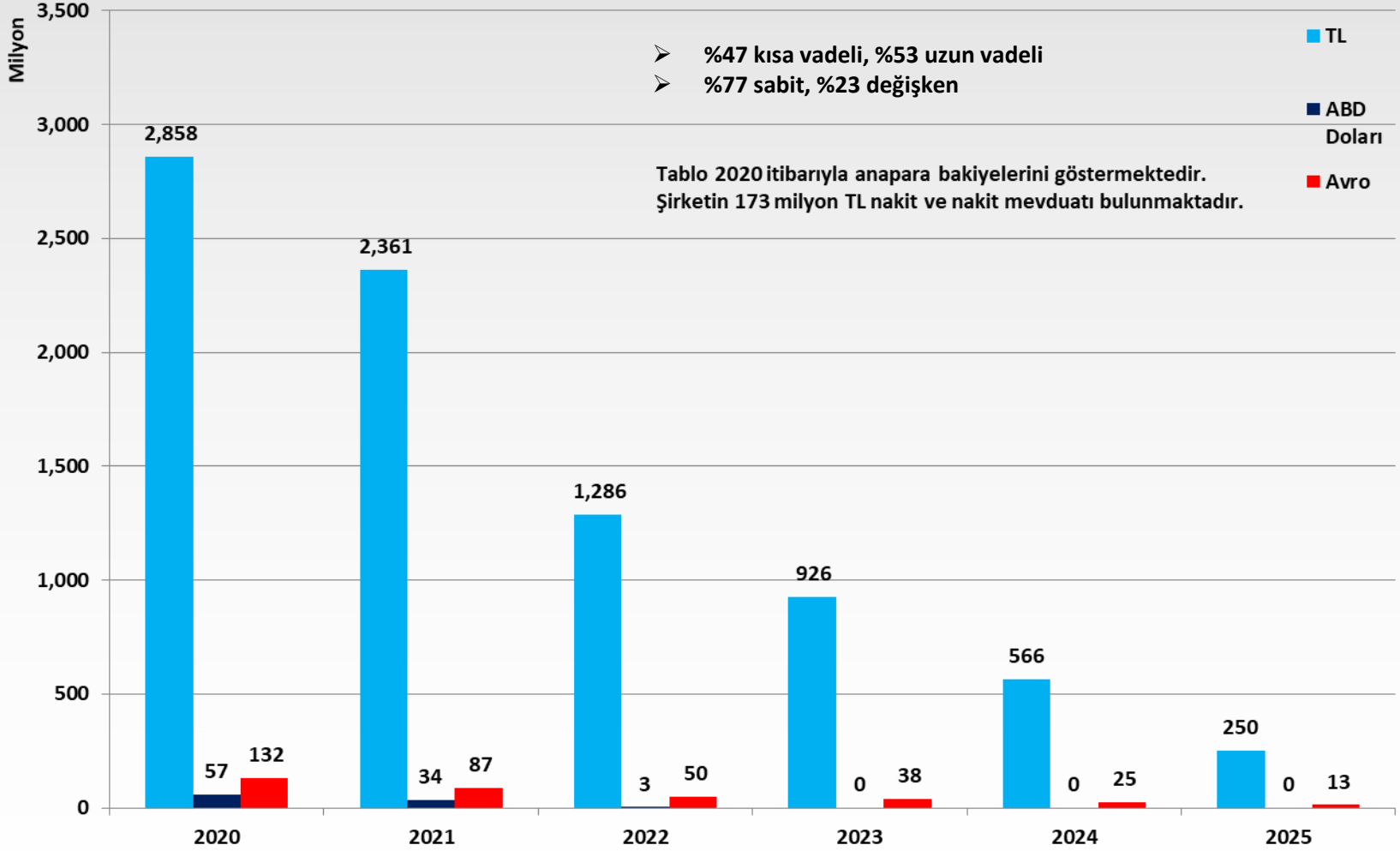
- Sıra: 9
- BKA: 3.617 (%0,9)
- Aylık Sabit Kiranın %1,2'si

FLO

- Sıra: 10
- BKA: 4.380 (%1,1)
- Aylık Sabit Kiranın %1,1'i



## Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (2020)





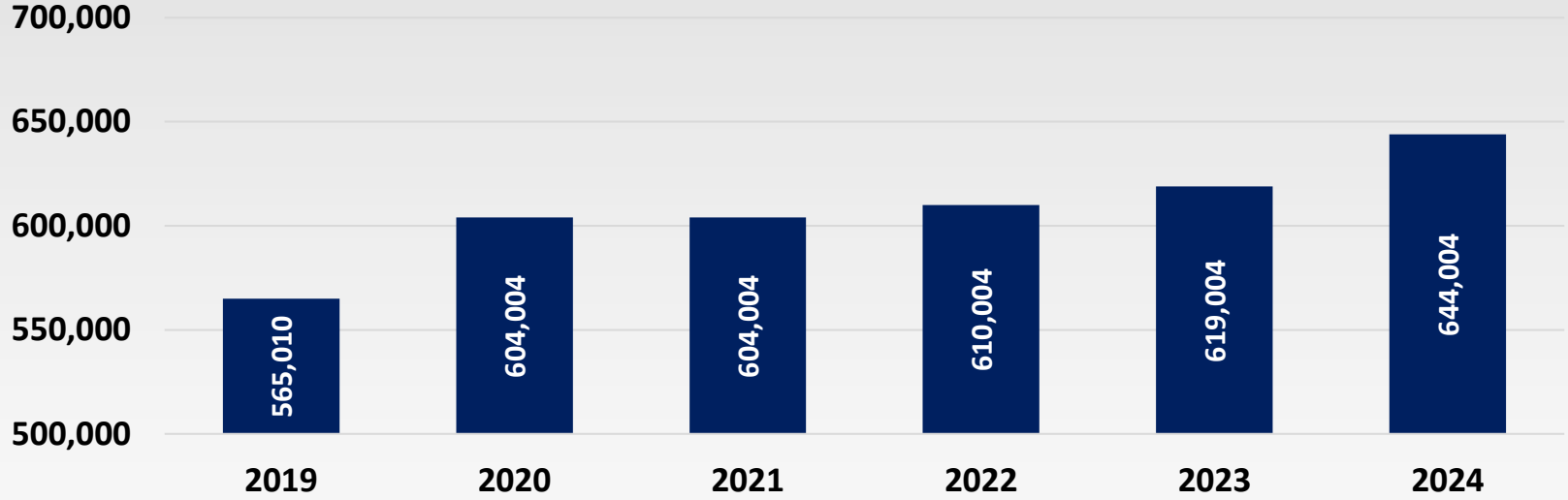
## Yatırımlar (Milyon TL)

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	5.0	22.1	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	38.0	23.7	177.5	401.0	305.1	0.0
<b>TOPLAM</b>	<b>2,156.3</b>	<b>43.0</b>	<b>188.2</b>	<b>775.2</b>	<b>731.8</b>	<b>418.1</b>	<b>0.0</b>





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



Yıl	Yeni BKA (m <sup>2</sup> )	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)	2019	2020	Değişim
<b>Satışlar</b>	<b>991,087</b>	<b>1,105,948</b>	<b>11.6%</b>
Konut + Ofis	234,647	516,168	120.0%
AVM + Ofis kira	616,198	476,542	-22.7%
Otel gelirleri	0	3,889	AD
Ortak alan gelirleri + Diğer	140,242	109,349	-22.0%
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(308,374)</b>	<b>(430,033)</b>	<b>39.5%</b>
Konut + Ofis	(140,560)	(287,827)	104.8%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(21,794)	(11,511)	-47.2%
Otel giderleri	0	(2,206)	AD
Ortak alan giderleri + Diğer	(146,020)	(128,489)	-12.0%
<b>Brüt kâr</b>	<b>682,713</b>	<b>675,915</b>	<b>-1.0%</b>
Brüt marj	68.9%	61.1%	-7.77 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	40.1%	44.2%	4.14 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	77.8%	75.9%	-1.93 pp
<b>Faaliyet giderleri</b>	<b>(77,501)</b>	<b>(83,352)</b>	<b>7.5%</b>
Genel yönetim giderleri	(65,312)	(57,707)	-11.6%
Pazarlama ve Satış giderleri	(12,189)	(25,645)	110.4%
Diğer gelir (gider)	8,426	7,494	-11.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	954,121	693,821	-27.3%
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>1,567,759</b>	<b>1,293,878</b>	<b>-17.5%</b>
<b>Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı</b>	<b>613,638</b>	<b>600,057</b>	<b>-2.2%</b>
İştiraklerden temettü geliri	29,148	34,075	16.9%
<b>VFÖK</b>	<b>642,786</b>	<b>634,132</b>	<b>-1.3%</b>
VFÖK marjı (%)	64.9%	57.3%	-7.52 pp
Amortisman	1,994	1,967	-1.4%
<b>VAFÖK</b>	<b>644,780</b>	<b>636,099</b>	<b>-1.3%</b>
VAFÖK marjı (%)	65.1%	57.5%	-7.54 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	47,118	8,692	-81.6%
Net faiz geliri (gideri)	(431,479)	(494,750)	14.7%
Net diğer finansal gelir (gider)	0	(55,900)	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(346,756)	(492,994)	42.2%
<b>Vergi öncesi kâr / zarar</b>	<b>865,790</b>	<b>293,001</b>	<b>-66.2%</b>
Kurumlar vergisi	0	0	AD
<b>Net kâr / zarar</b>	<b>865,790</b>	<b>293,001</b>	<b>-66.2%</b>
Net kâr marjı (%)	87.4%	26.5%	-60.86 pp
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>	<b>(88,331)</b>	<b>(400,820)</b>	<b>353.8%</b>

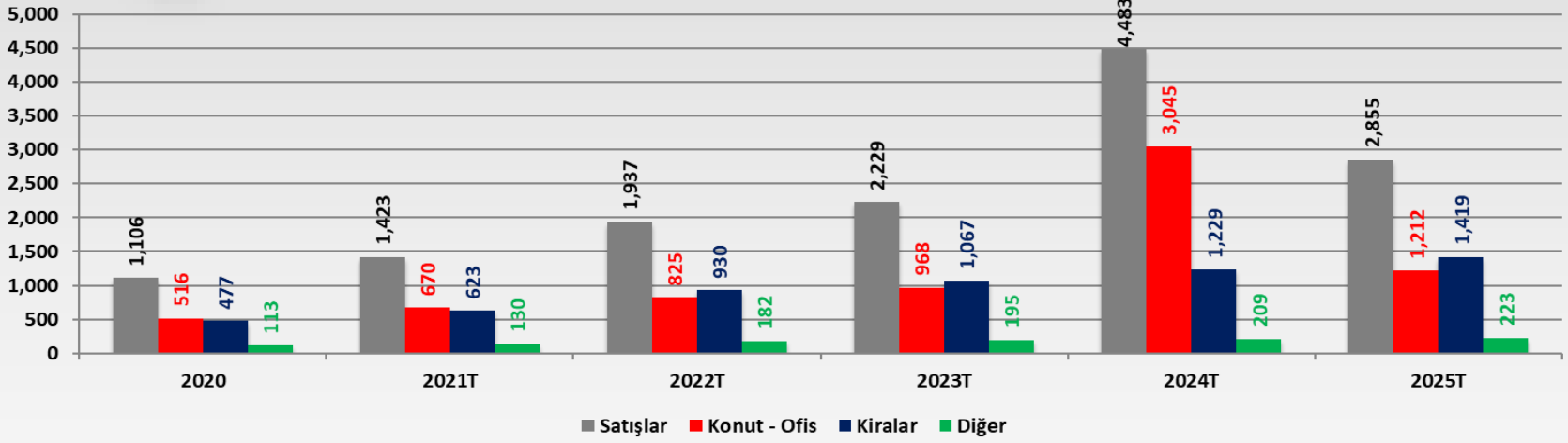


## MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

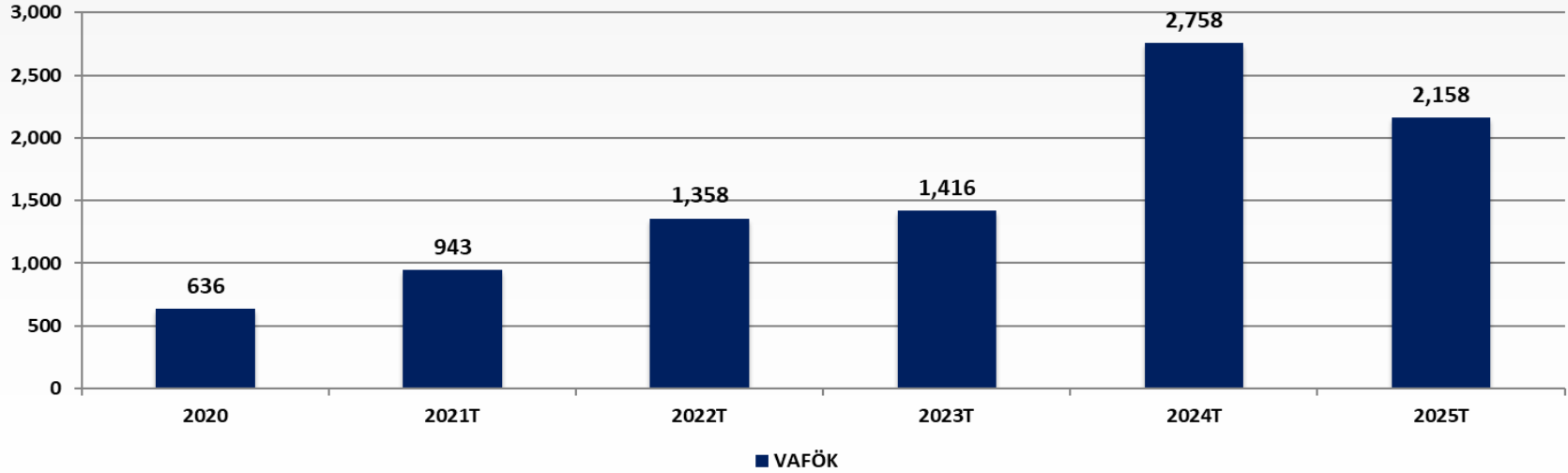
(000 TL)	2019	2020	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	739,111	143,276	-80.6%
Finansal varlıklar	0	29,977	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	116,426	100,971	-13.3%
Stoklar	1,105,159	923,299	-16.5%
Peşin ödenmiş giderler	22,111	13,319	-39.8%
Diğer dönen varlıklar	12,282	10,764	-12.4%
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>1,995,089</b>	<b>1,221,606</b>	<b>-38.8%</b>
Ticari alacaklar	11,293	5,804	-48.6%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	394,174	401,643	1.9%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,267,894	11,736,607	4.2%
Maddi duran varlıklar	46,820	346,446	640.0%
Maddi olmayan duran varlıklar	961	1,713	78.3%
Peşin ödenmiş giderler	3,842	968	-74.8%
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>11,724,984</b>	<b>12,493,181</b>	<b>6.6%</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>13,720,073</b>	<b>13,714,787</b>	<b>0.0%</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	165,883	1,647,691	893.3%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,788,539	532,244	-70.2%
Ticari borçlar	128,330	71,429	-44.3%
Diğer borçlar	22,371	88,972	297.7%
Ertelenmiş gelirler	83,979	72,636	-13.5%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22,006	82,774	276.1%
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,211,108</b>	<b>2,495,746</b>	<b>12.9%</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	3,029,817	2,447,393	-19.2%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,009	1,466	45.3%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	0	265	AD
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>3,030,826</b>	<b>2,449,124</b>	<b>-19.2%</b>
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,255	74,421	0.2%
Geri alınmış paylar (-)	-4,707	-5,930	26.0%
Geçmiş yıllar kârları	6,517,031	7,382,655	13.3%
Net dönem kârı / zararı	865,790	293,001	-66.2%
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>8,478,139</b>	<b>8,769,917</b>	<b>3.4%</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>13,720,073</b>	<b>13,714,787</b>	<b>0.0%</b>



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



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



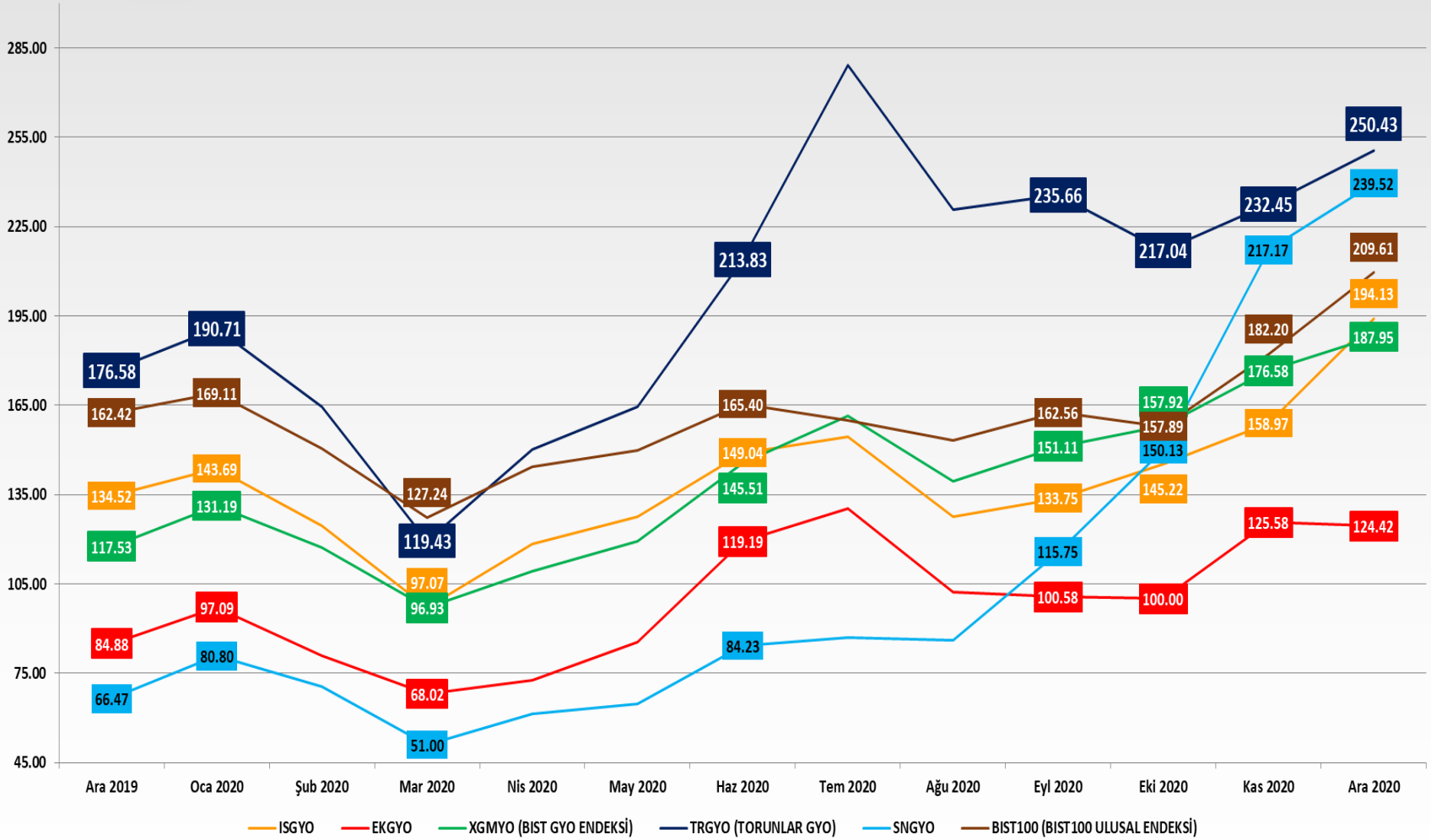


## Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

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
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI</b>					
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
<b>İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı</b>	<b>1,691,104,938</b>	<b>2,841,794,055</b>	<b>2,727,945,882</b>	<b>2,805,528,522</b>	<b>1,250,226,706</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI</b>					
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
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı</b>	<b>-196,186,494</b>	<b>-782,186,209</b>	<b>-737,825,000</b>	<b>-424,100,000</b>	<b>-6,000,000</b>
<b>FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI</b>					
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
<b>Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı</b>	<b>-1,429,259,021</b>	<b>-2,040,645,391</b>	<b>-1,043,005,478</b>	<b>-726,852,868</b>	<b>-631,069,754</b>
Dönem içinde elde edilen nakit	65,659,423	18,962,455	947,115,403	1,654,575,654	613,156,951
<b>Yıl Sonu Net Nakit</b>	<b>238,912,423</b>	<b>257,874,878</b>	<b>1,204,990,282</b>	<b>2,859,565,936</b>	<b>3,472,722,888</b>



## Torunlar GYO Performansı (31.12.2020 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.