



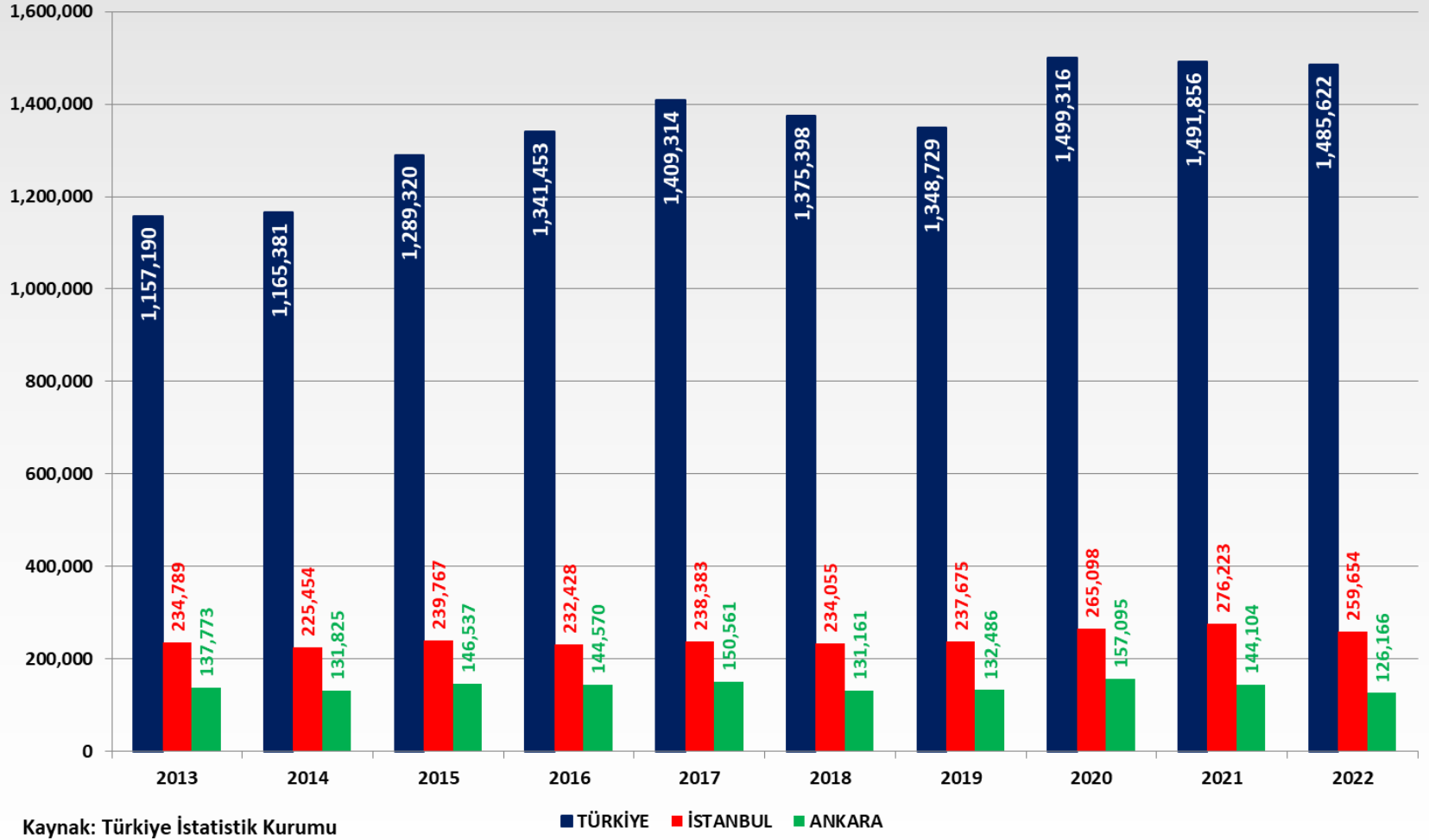
YATIRIMCI SUNUMU

10 MART 2023

TORUNLAR  GYO

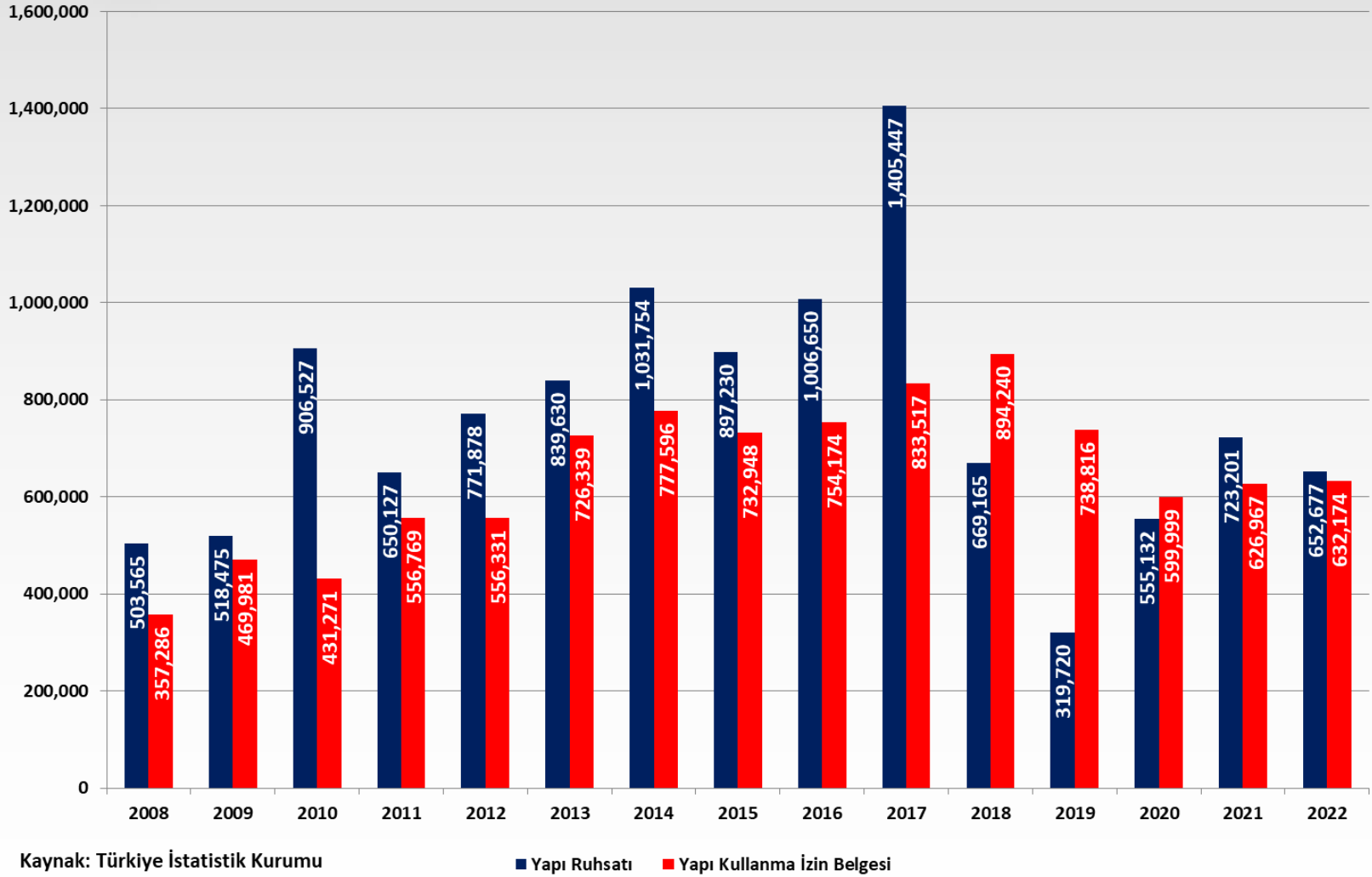


TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (2022)





TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (2022)





TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (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	599,999	469,740	130,259	21.7%
2021	626,967	461,523	165,444	26.4%
2022	632,174	460,079	172,095	27.2%
TOPLAM	7,316,770	5,515,330	1,801,440	24.6%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



AVM Gelişimi

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

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

Kaynak: JLL



TRGYO 2022 Görünümü

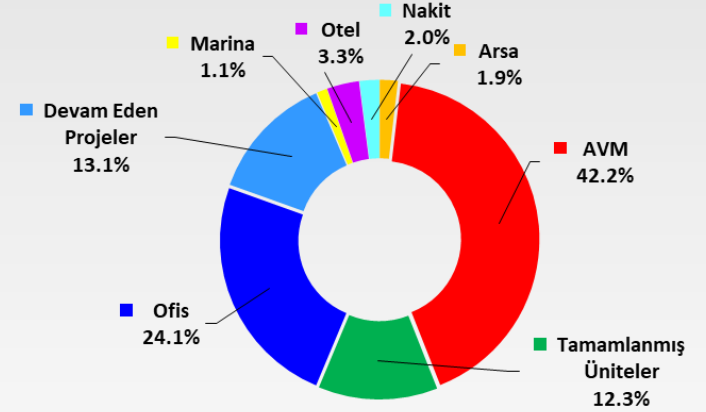
- Portföy büyüklüğümüz 45,5 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 2.662 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 1.945 milyon TL ve net kâr 18.436 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Çoğunluğu Torun Center kaynaklı 579 milyon TL konut satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 1.496 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira geliri %106 oranında artmıştır.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %9,2 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %4,84, TL borçlanma maliyeti %15,03 düzeyindedir.
- 2021 yılsonu itibarıyla 1.994 milyon TL olan Yabancı Para borcu 712 milyon TL'ye düşmüştür.
- 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 seviyesi 2 milyar TL'ye düşürülecektir.
- Net borcumuzun 2024 yılı içinde sıfırlanması hedeflenmiştir.



TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2018	2019	2020	2021	2022
Satışlar	1,954,283	991,087	1,105,948	1,483,729	2,661,926
<i>Konut + Ofis</i>	1,307,091	234,647	516,168	542,083	578,736
<i>AVM + Ofis Kira</i>	526,116	616,198	476,542	726,355	1,495,998
<i>Diğer</i>	121,076	140,242	109,349	157,725	422,028
<i>Otel Geliri</i>	0	0	3,889	57,566	165,164
VAFÖK	929,765	644,780	636,099	1,097,658	1,944,612
<i>VAFÖK Marjı</i>	47.6%	65.1%	57.5%	74.0%	73.1%
Net Kâr	1,287,204	865,790	293,001	5,306,805	18,436,300
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	-407,367	-88,331	-400,820	-141,678	1,422,267
Piyasa Değeri	1,510,000	2,750,000	3,900,000	3,920,000	19,300,000
Portföy Değeri	12,401,554	13,804,655	14,315,590	22,095,936	45,542,087
Net Aktif Değeri	7,613,718	8,478,139	8,769,917	14,519,010	33,795,413
Yatırım Harcamaları	510,254	339,605	162,811	40,263	249,242
Net Borç	3,989,698	4,245,128	4,454,075	4,790,446	3,479,255
Net Borç / Portföy Değeri	33.95%	33.25%	33.33%	24.87%	9.24%

Portföy Dağılımı 45,5 milyar TL



Stratejik Planlar

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

2024 yılı içinde net borcun sıfırlanarak nakit fazlalığının sağlanması

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



Ana Performans Göstergeleri Özeti

	2021	2022	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	4,790,446	3,479,255	-27.37%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	3	
Ortalama faiz oranı (Yabancı para krediler)	4.73%	4.84%	0.11 pp
Ortalama faiz oranı (TL krediler)	12.51%	15.03%	2.52 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	25.3%	11.2%	-14.09 pp
Net borç / Özkaynak oranı	33.0%	10.3%	-22.70 pp
Net borç / Aktifler oranı	24.1%	8.9%	-15.21 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	72.9%	86.0%	13.10 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	24.9%	9.2%	-15.63 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	2.1	4.4	1.04 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	4.36	1.79	-59.00%
Net borç / Piyasa değeri	122.2%	18.0%	-104.18 pp
Çalışan sayısı	144	187	29.86%

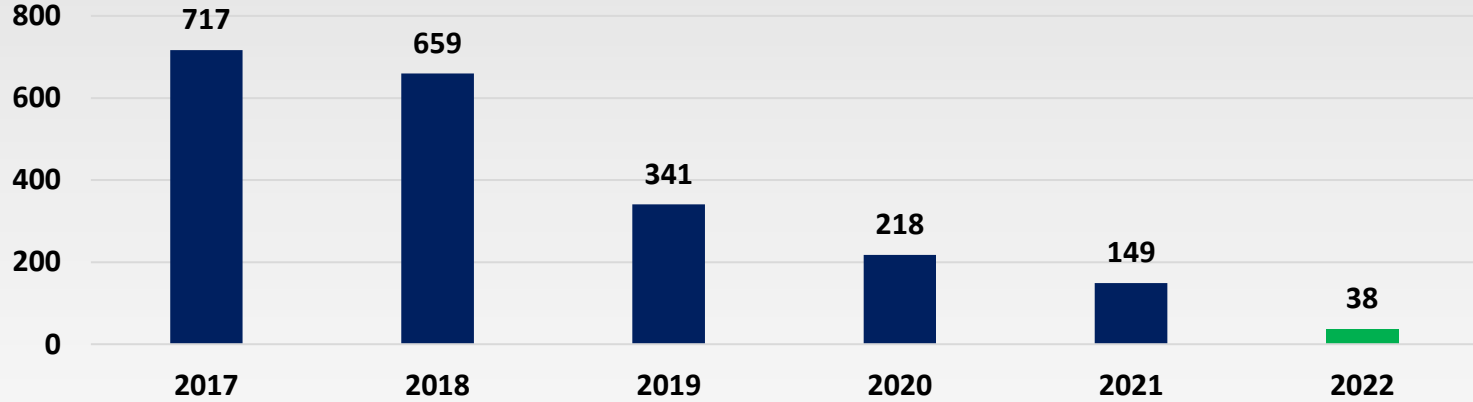
Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)

	31.12.2021	31.12.2022	Değişim
ABD Doları	-29,953	3,810	AD
Avro	-105,422	-39,223	-62.79%
TL Karşılığı	-1,993,602	-712,257	-64.27%

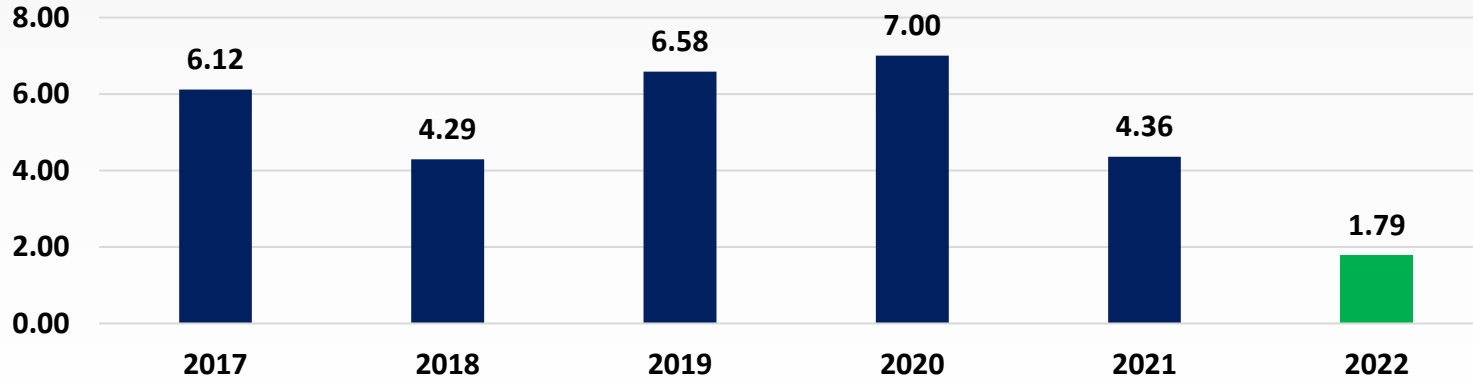


Finansal Göstergeler

YABANCI PARA NET BİLANÇO POZİSYONU (-), MİLYON USD



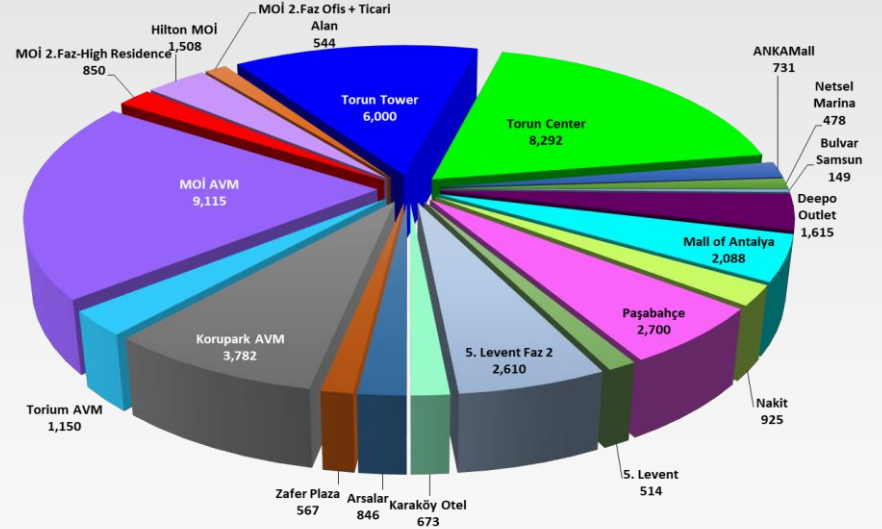
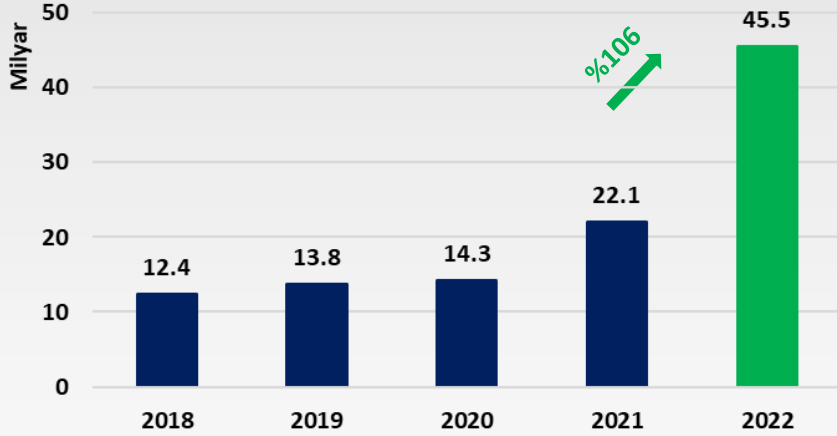
NET BORÇ / VAFÖK (kere)



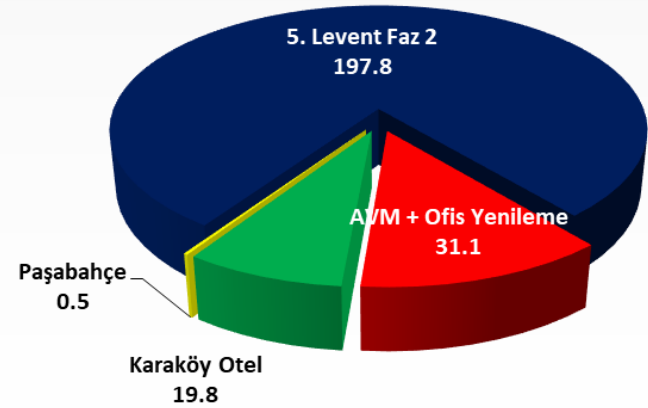
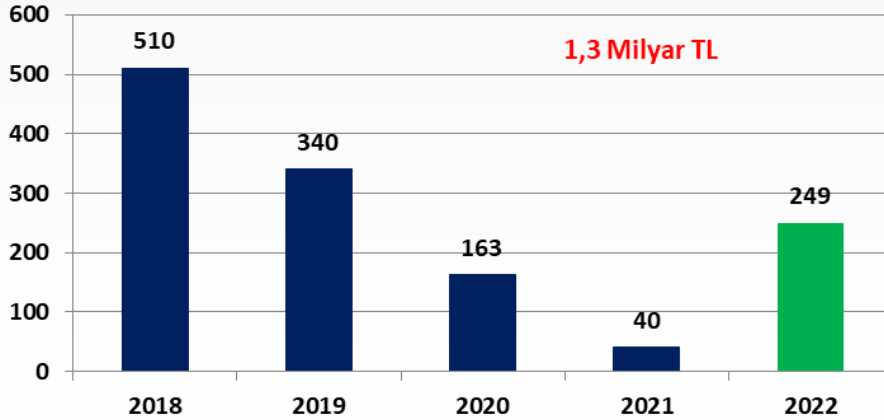


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

PORTFÖY DEĞERİ



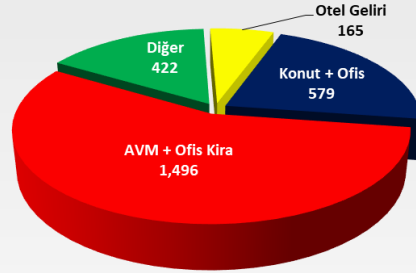
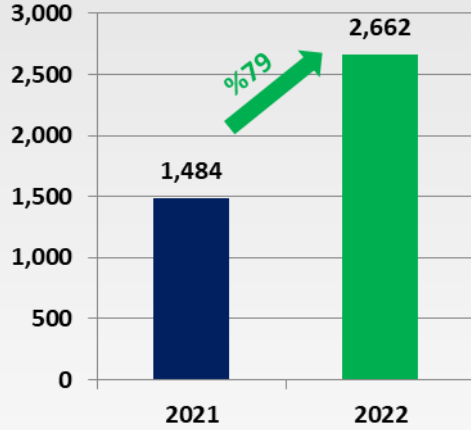
YATIRIMLAR



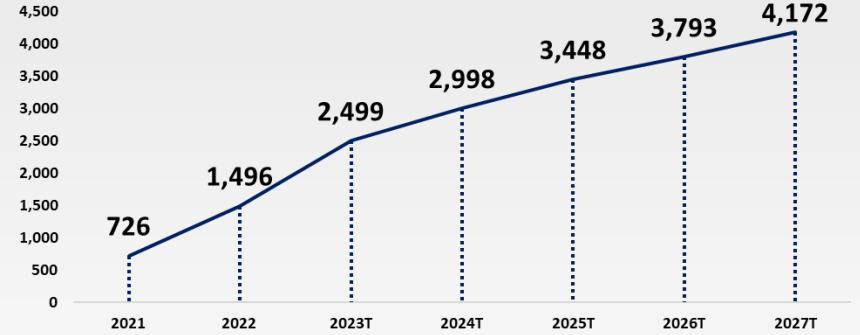


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

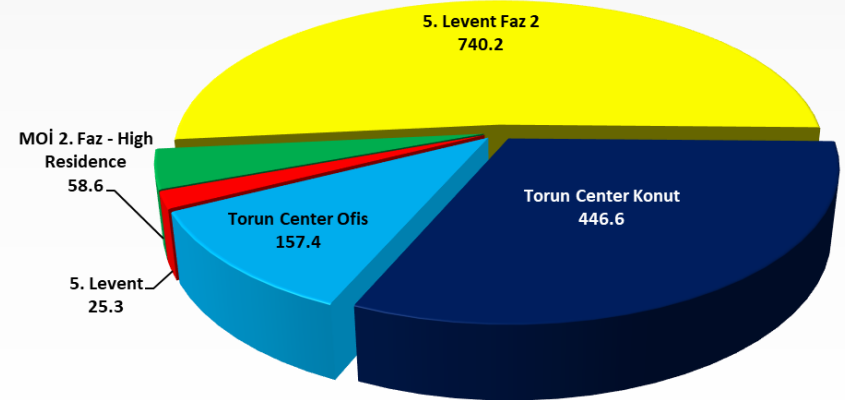
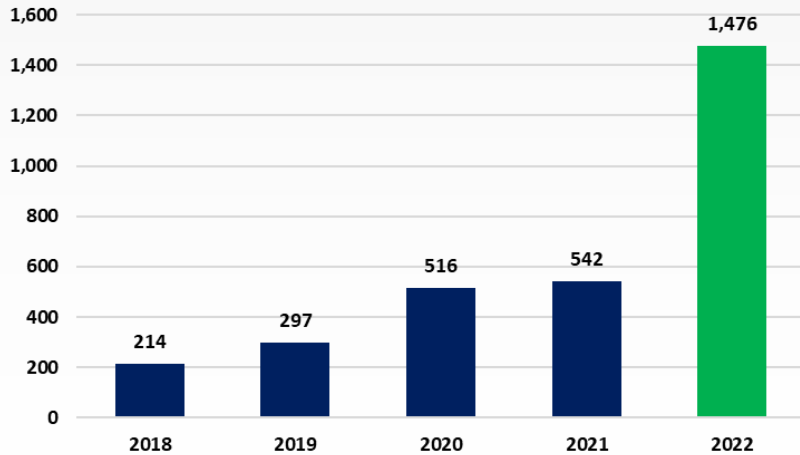
SATIŞ HASILATI



Kira Gelirleri Projeksiyonu



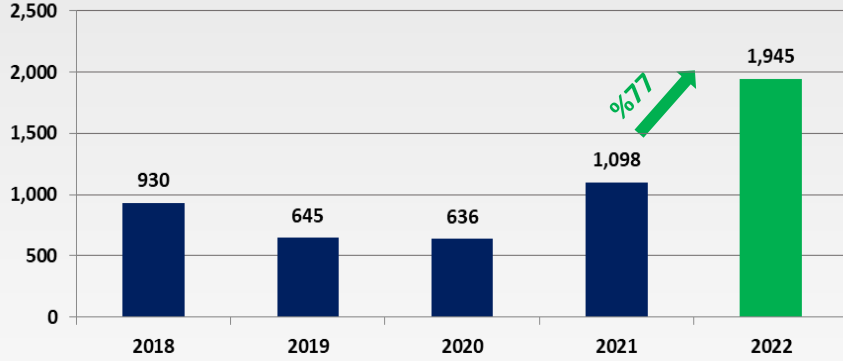
(KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



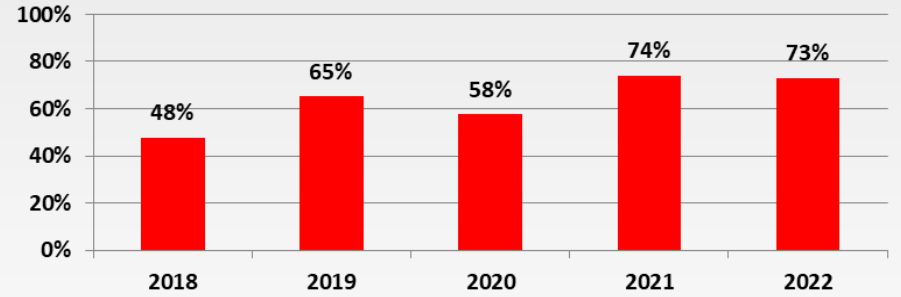


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

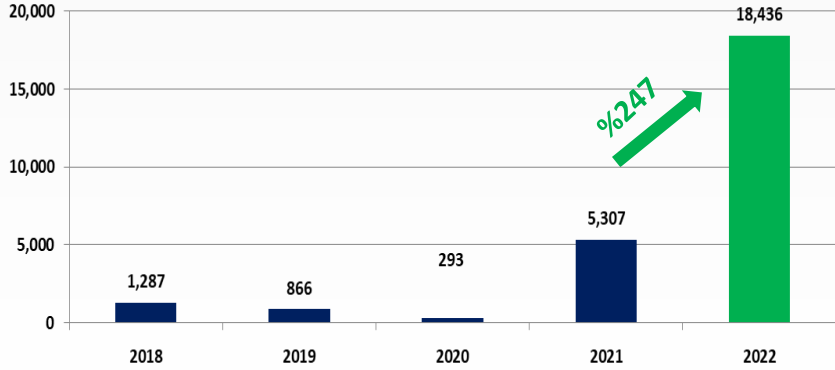
VAFÖK



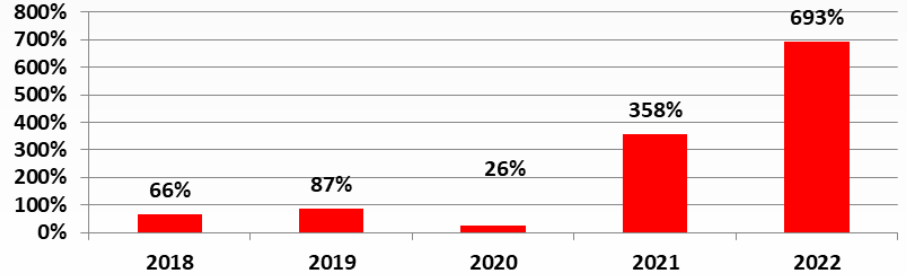
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





TRGYO AVM Performansı

2022	Zafer Plaza	Antalya Deepo	Bursa Korupark	Istanbul Torium	MOI	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	52.0	140.4	354.1	155.6	831.3	191.9	1,725.2
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	53.2%	151.5%	111.0%	141.0%	135.2%	176.8%	131.6%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	43.9	105.4	259.9	66.4	638.5	131.1	1,245.2
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	72.5%	138.7%	89.7%	110.8%	115.5%	173.8%	113.8%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	8.7	4.5	10.4	10.0	15.8	3.6	53.1
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	45.5%	45.6%	45.7%	109.3%	47.2%	46.8%	55.1%
Ciro (Milyon TL)	706.8	1,244.6	3,128.9	1,147.7	7,487.7	1,721.6	15,437.4
Birebir Ciro Büyüme Oranı	126.8%	194.1%	141.8%	140.2%	164.9%	209.7%	162.1%
Kira /Ciro Rasyosu	6.2%	8.5%	8.3%	5.8%	8.5%	7.6%	8.1%



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %18,66** ve **Toplam Kira Gelirinin %21,48**'ni oluşturmaktadır

INDITEX

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



- Sıra: 2
- BKA: 15.135 (%3,7)
- Aylık Kiranın %3,1'i



- Sıra: 3
- BKA: 19.972 (%4,9)
- Aylık Kiranın %3,0'ü



- Sıra: 4
- BKA: 10.048 (%2,5)
- Aylık Kiranın %2,6'sı

BEY MEN

- Sıra: 5
- BKA: 3.628 (%0,9)
- Aylık Kiranın %1,7'si

AYDINLI

- Sıra: 6
- BKA: 3.919 (%1,0)
- Aylık Kiranın %1,7'si



- Sıra: 7
- BKA: 2.864 (%0,7)
- Aylık Kiranın %1,5'i

mavi

- Sıra: 8
- BKA: 4.380 (%1,1)
- Aylık Kiranın %1,3'ü

TEKNO SA

- Sıra: 9
- BKA: 4.311 (%1,1)
- Aylık Kiranın %1,3'ü

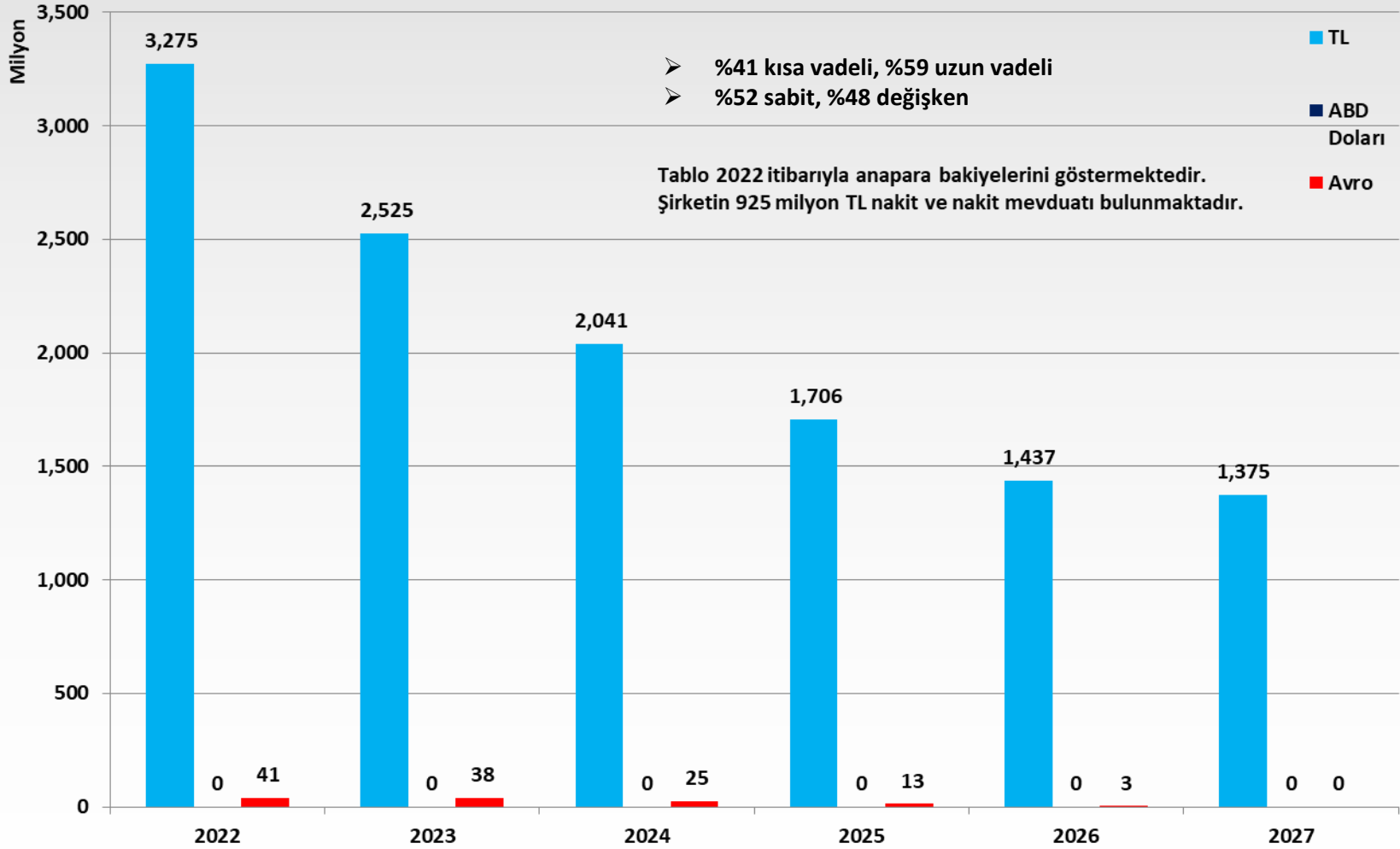


VAKKO

- Sıra: 10
- BKA: 1.831 (%0,5)
- Aylık Kiranın %1,2'si



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (2022)



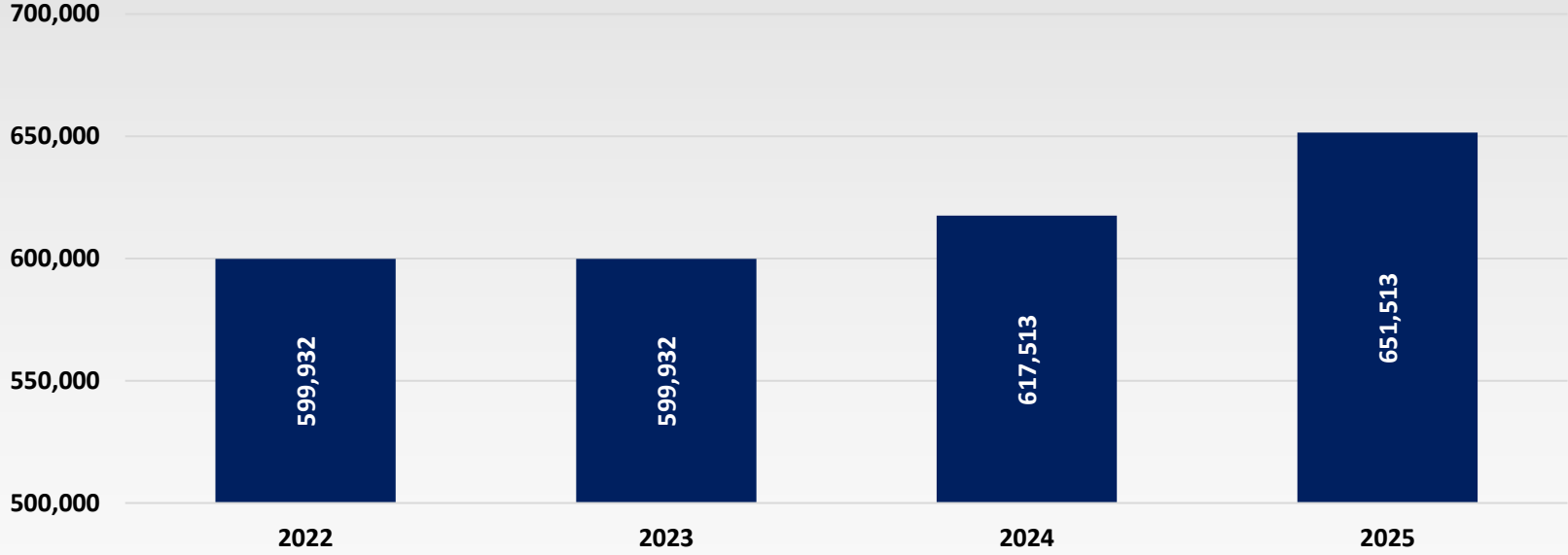


Yatırımlar (Milyon TL)

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	40.5	32.1	207.0	0.0	0.0	0.0
5. Levent Faz 2	2,672.3	204.8	1,017.5	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	40.1	85.7	690.0	900.0	1,380.0	0.0
TOPLAM	7,125.5	285.4	1,595.9	2,572.3	1,292.0	1,380.0	0.0



Toplam BKA Gelişimi (M²)



Yıl	Yeni BKA (m ²)	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)	2021	2022	Değişim
Satışlar	1,483,729	2,661,926	79.4%
Konut + Ofis	542,083	578,736	6.8%
AVM + Ofis kira	726,355	1,495,998	106.0%
Ortak alan gelirleri + Diğer	157,725	422,028	167.6%
Otel gelirleri	57,566	165,164	186.9%
Satışların maliyeti	(308,096)	(631,881)	105.1%
Konut + Ofis	(147,215)	(72,323)	-50.9%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(19,831)	(20,728)	4.5%
Ortak alan giderleri + Diğer	(119,499)	(471,924)	294.9%
Otel giderleri	(21,551)	(66,906)	210.5%
Brüt kâr	1,175,633	2,030,045	72.7%
<i>Brüt marj</i>	79.2%	76.3%	-2.97 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	72.8%	87.5%	14.66 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	84.2%	74.3%	-9.93 pp
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	62.6%	59.5%	-3.07 pp
Faaliyet giderleri	(128,506)	(235,485)	83.2%
Genel yönetim giderleri	(79,887)	(151,099)	89.1%
Pazarlama ve Satış giderleri	(48,619)	(84,386)	73.6%
Diğer gelir (gider)	(605)	77,409	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	5,448,483	17,014,033	212.3%
Esas faaliyet kârı	6,495,005	18,886,002	190.8%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	1,046,522	1,871,969	78.9%
İştiraklerden temettü geliri	34,145	49,120	43.9%
VFÖK	1,080,667	1,921,089	77.8%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	72.8%	72.2%	-0.67 pp
Amortisman	16,991	23,523	38.4%
VAFÖK	1,097,658	1,944,612	77.2%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	74.0%	73.1%	-0.93 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	109,634	428,956	291.3%
Net faiz geliri (gideri)	(513,532)	(446,648)	-13.0%
Net diğer finansal gelir (gider)	227,837	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(1,046,284)	(478,979)	-54.2%
Vergi öncesi kâr / zarar	5,306,805	18,438,451	247.4%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	0	(2,151)	AD
Net kâr / zarar	5,306,805	18,436,300	247.4%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	357.7%	692.6%	334.93 pp
Diğer kapsamlı gelir	442,288	840,103	89.9%
Toplam kapsamlı gelir	5,749,093	19,276,403	235.3%
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(141,678)	1,422,267	AD

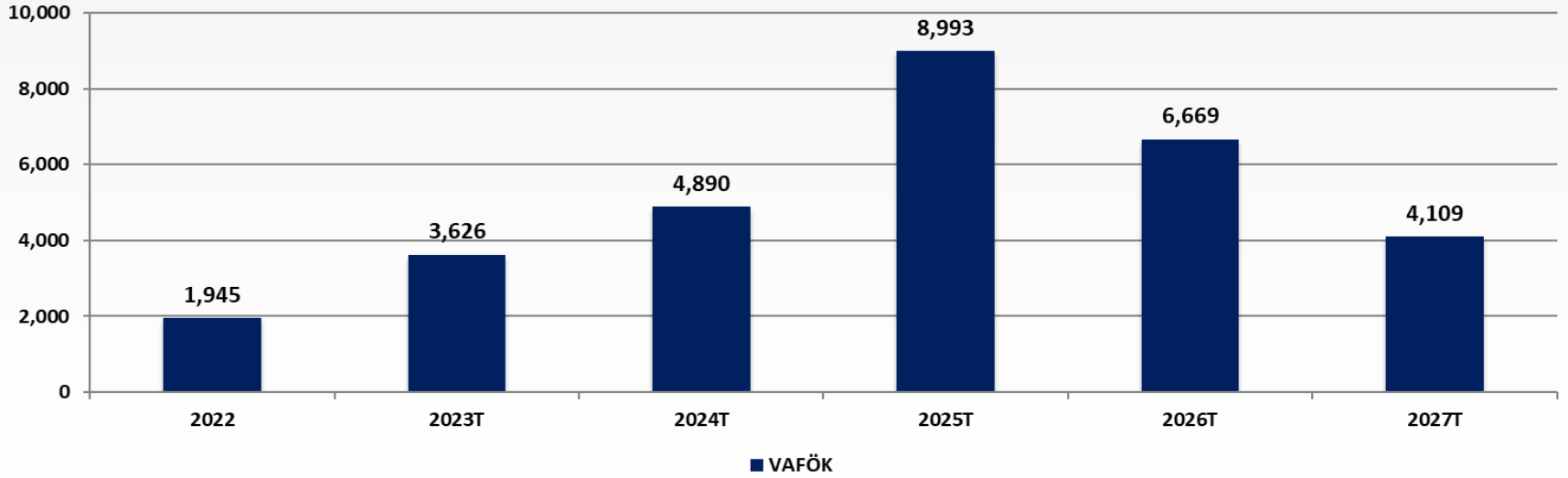
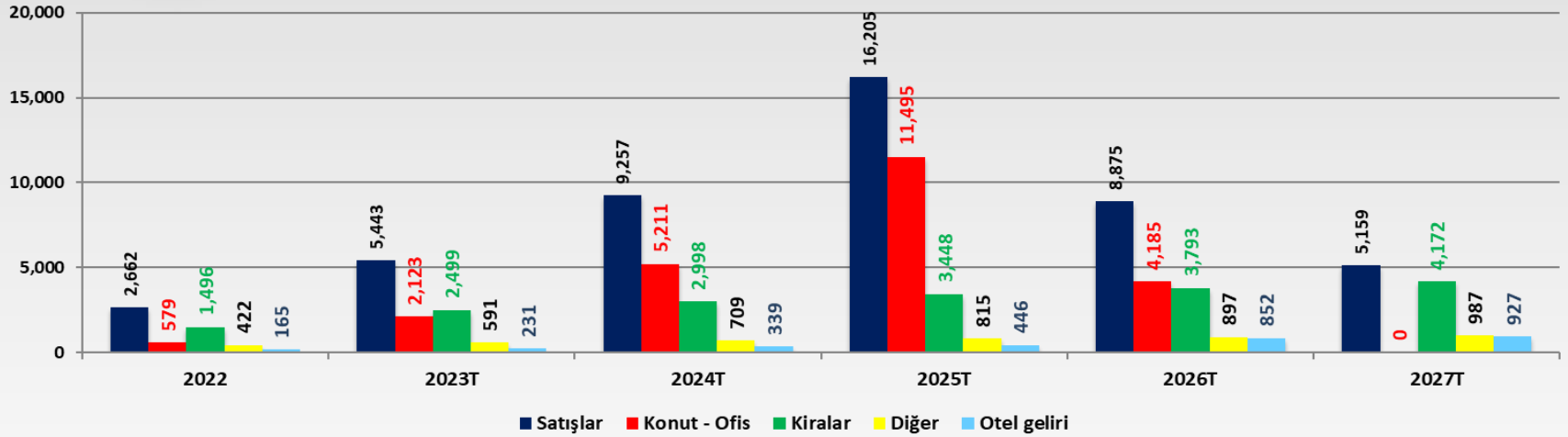


MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2021	2022	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	247,567	925,430	273.8%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Türev araçlar	171,937	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	101,074	513,217	407.8%
Stoklar	546,614	475,574	-13.0%
Peşin ödenmiş giderler	23,730	71,989	203.4%
Diğer dönen varlıklar	22,462	30,702	36.7%
DÖNEN VARLIKLAR	1,113,384	2,016,912	81.2%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	46,880	73,573	56.9%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	515,842	985,776	91.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17,242,942	34,236,035	98.6%
Stoklar	230,490	428,306	85.8%
Maddi duran varlıklar	754,202	1,537,300	103.8%
Maddi olmayan duran varlıklar	2,273	1,847	-18.7%
Peşin ödenmiş giderler	986	999	1.3%
DURAN VARLIKLAR	18,793,615	37,263,836	98.3%
TOPLAM VARLIKLAR	19,906,999	39,280,748	97.3%
Kısa vadeli borçlanmalar	2,290,326	687,842	-70.0%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	169,467	1,119,600	560.7%
Ticari borçlar	89,362	117,475	31.5%
Diğer borçlar	51,005	36,667	-28.1%
Ertelenmiş gelirler	164,871	100,010	-39.3%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	42,294	80,073	89.3%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,807,325	2,141,667	-23.7%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,578,220	2,597,243	0.7%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2,226	6,176	177.4%
Ertelenmiş gelirler	218	740,249	339463.8%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,580,664	3,343,668	29.6%
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	1,282,391	189.9%
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	18,436,300	247.4%
ÖZKAYNAKLAR	14,519,010	33,795,413	132.8%
TOPLAM KAYNAKLAR	19,906,999	39,280,748	97.3%



Uzun Vadeli Satışlar + VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



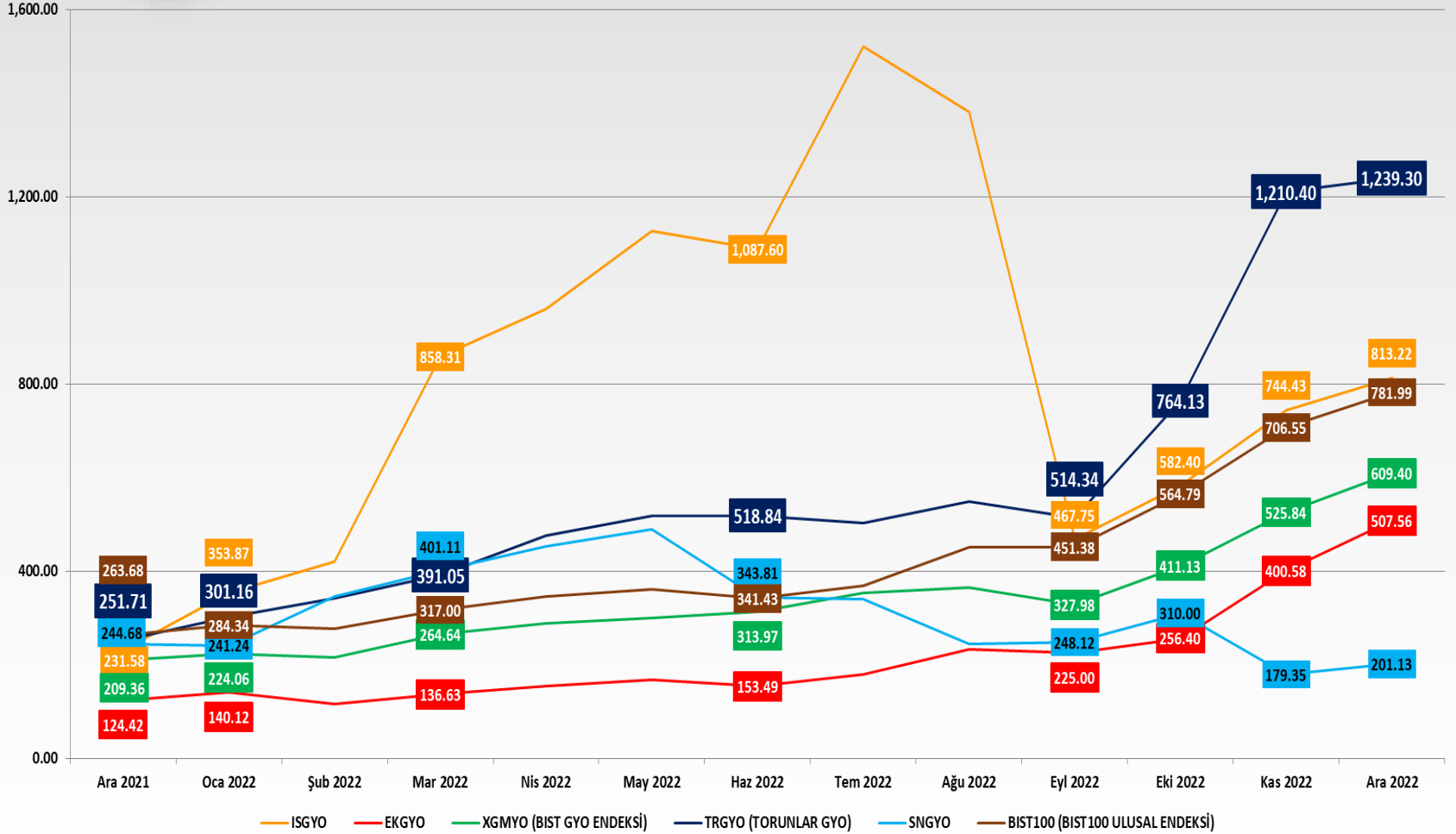


Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

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
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI					
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
İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	7,321,251,115	10,169,492,111	10,590,991,355	5,957,649,095	3,891,735,091
YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI					
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
Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	-1,652,644,714	-2,405,000,000	-1,241,400,000	-1,425,540,000	-50,094,000
FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI					
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
Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı	-1,798,642,217	-1,165,605,702	-1,215,208,542	-1,206,718,894	-877,324,846
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
Yıl Sonu Net Nakit	4,795,394,184	11,394,280,593	19,528,663,407	22,854,053,607	25,818,369,851



Torunlar GYO Performansı (31.12.2022 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.