



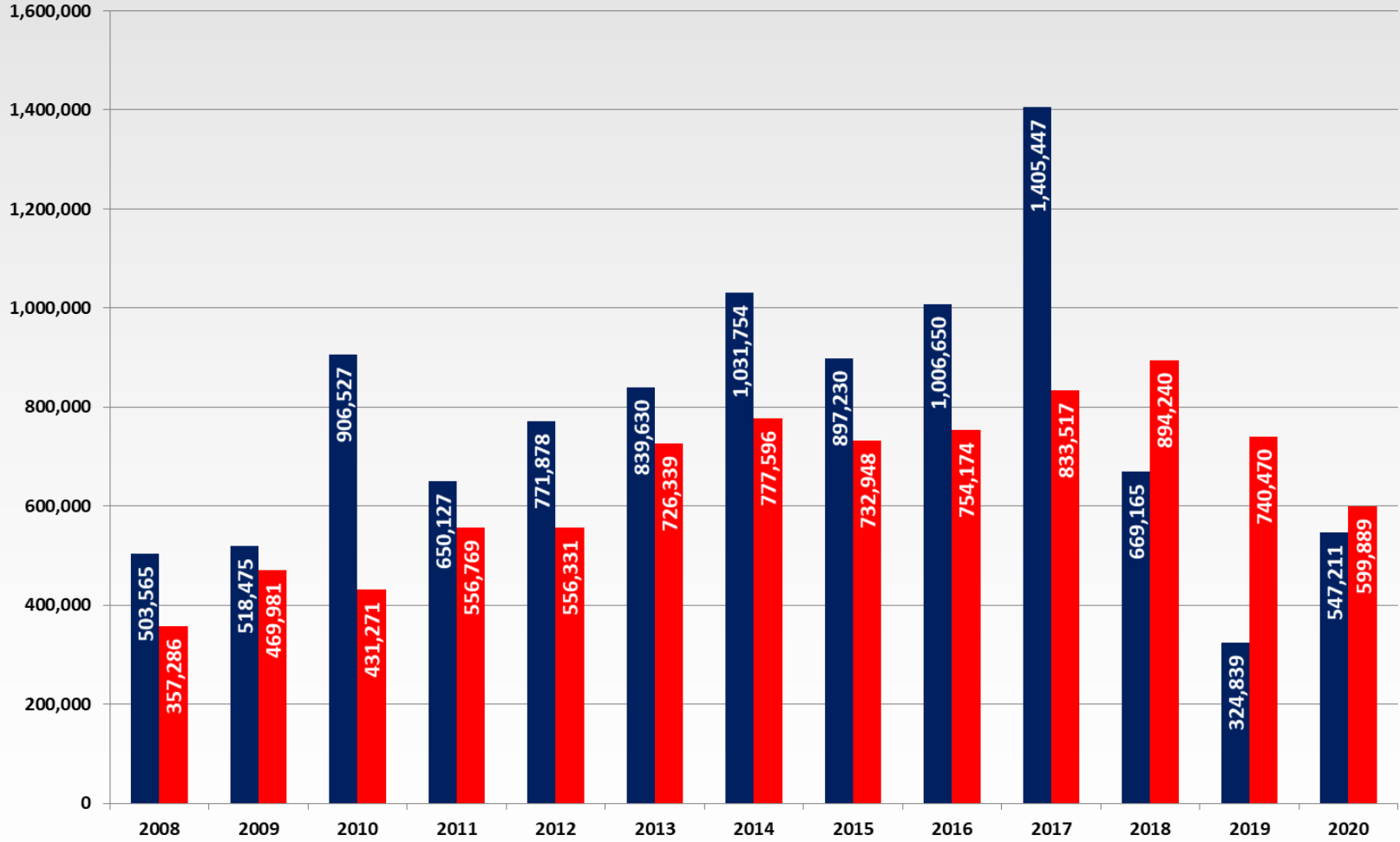
YATIRIMCI SUNUMU

11 MAYIS 2021

TORUNLAR  GYO



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

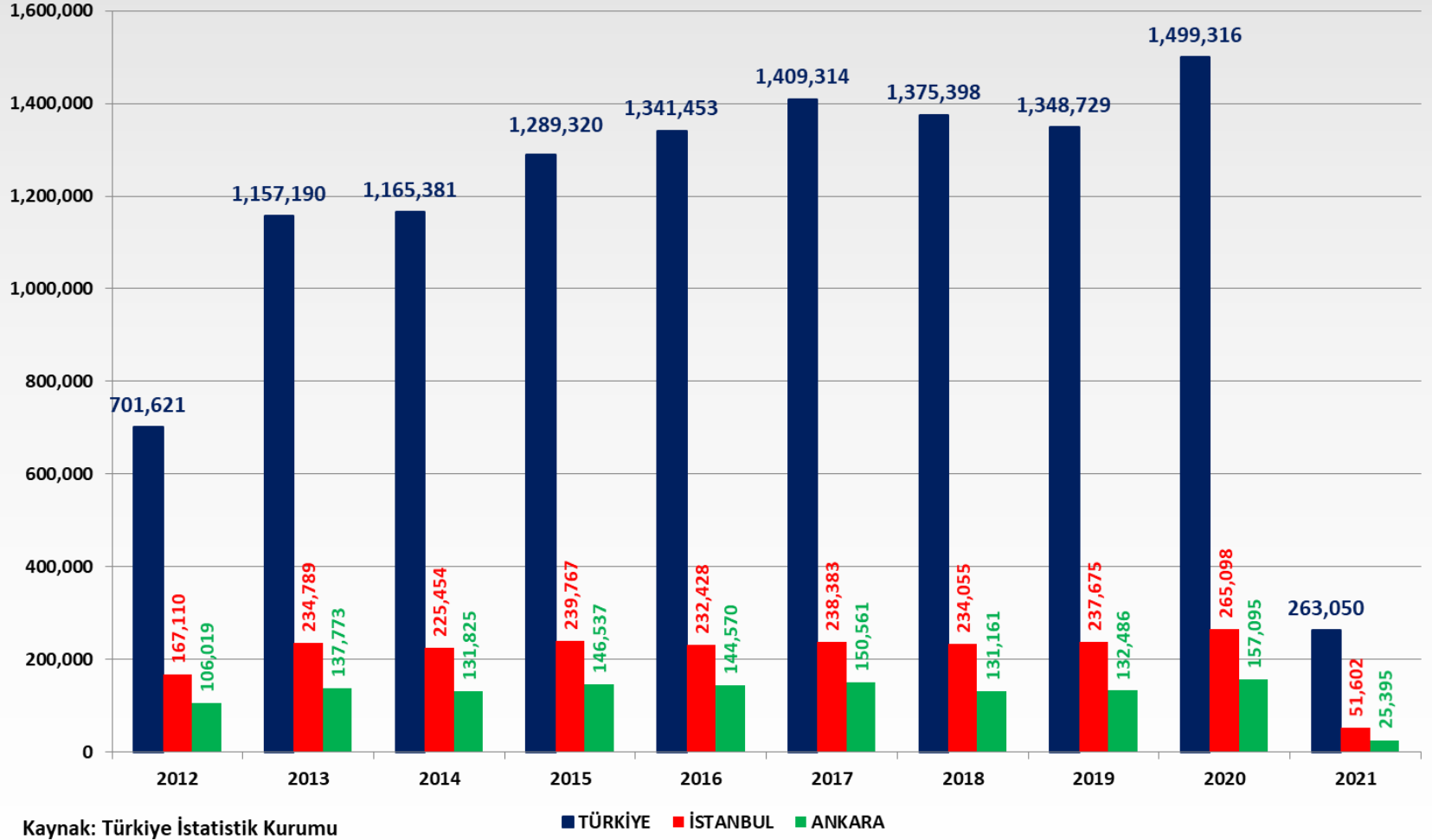


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı ■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (1.Ç 2021)





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%
TOPLAM	6,059,173	4,593,728	1,465,445	24.2%

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 1.Ç 2021 Görünümü

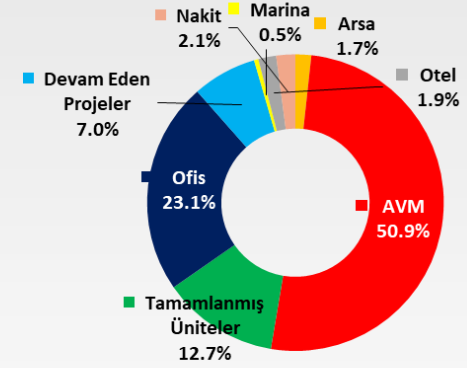
- Portföy büyüklüğümüz 14,4 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 261 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 217 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 100 milyon TL konut satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 126 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Kovid-19 pandemisi etkisiyle yıllık kira geliri %22 oranında düşmüştür.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %33,0 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %4,40 düzeyindedir.
- 2020 yılsonu itibarıyla 1.597 milyon TL olan Yabancı Para borcu 1.698 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	1.Ç 2021
Satışlar	780,140	1,954,283	991,087	1,105,948	261,389
<i>Konut + Ofis</i>	286,070	1,307,091	234,647	516,168	100,347
<i>AVM + Ofis Kira</i>	411,150	526,116	616,198	476,542	125,763
<i>Otel Geliri</i>	0	0	0	3,889	6,937
<i>Diğer</i>	82,920	121,076	140,242	109,349	28,342
VAFÖK	491,066	929,765	644,780	636,099	216,838
<i>VAFÖK Marjı</i>	62.9%	47.6%	65.1%	57.5%	83.0%
Net Kâr	455,108	1,287,204	865,790	293,001	-117,129
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	81,058	-407,367	-88,331	-400,820	-117,129
Piyasa Değeri	3,330,000	1,510,000	2,750,000	3,900,000	3,180,000
Portföy Değeri	10,347,221	12,401,554	13,804,655	14,315,590	14,443,287
Net Aktif Değeri	6,378,657	7,613,718	8,478,139	8,769,917	8,652,788
Yatırım Harcamaları	717,660	510,254	339,605	162,811	5,003
Net Borç	3,004,044	3,989,698	4,245,128	4,454,075	4,410,954
Net Borç / Portföy Değeri	29.38%	33.95%	33.25%	33.33%	33.03%

Portföy Dağılımı 14,4 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	2021/03	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	4,454,075	4,410,954	-0.97%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	4.73%	4.40%	-0.33 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	33.7%	34.1%	0.35 pp
Net borç / Özkaynak oranı	50.8%	51.0%	0.19 pp
Net borç / Aktifler oranı	32.5%	31.9%	-0.57 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	63.9%	62.6%	-1.35 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	33.3%	33.0%	-0.30 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	1.3	2.2	0.69 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	7.00	5.09	-27.37%
Net borç / Piyasa değeri	114.2%	138.7%	24.50 pp
Çalışan sayısı	103	118	14.56%

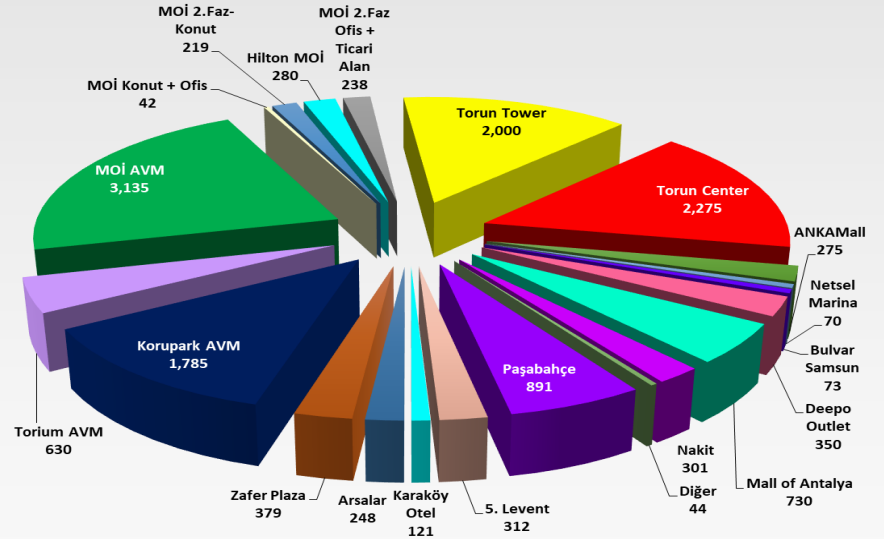
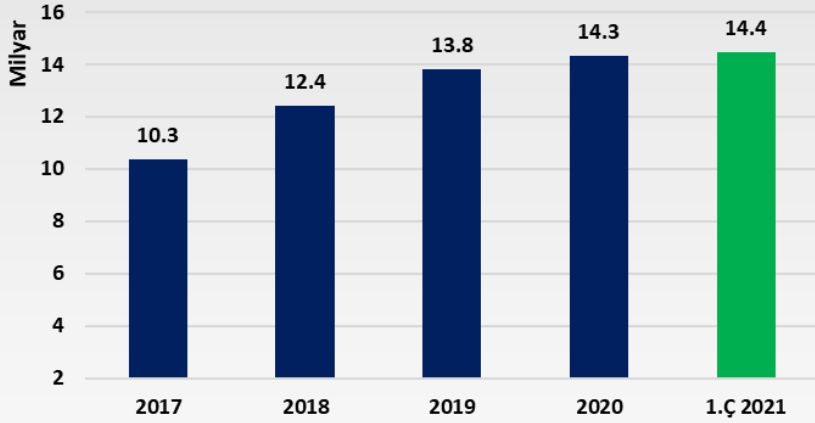
* TL Krediler Hariç

Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)

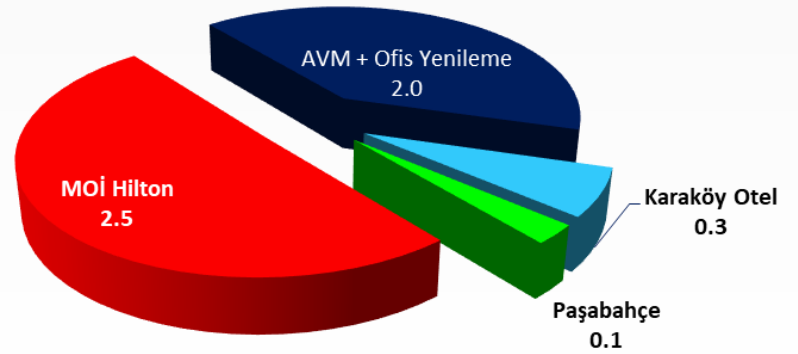
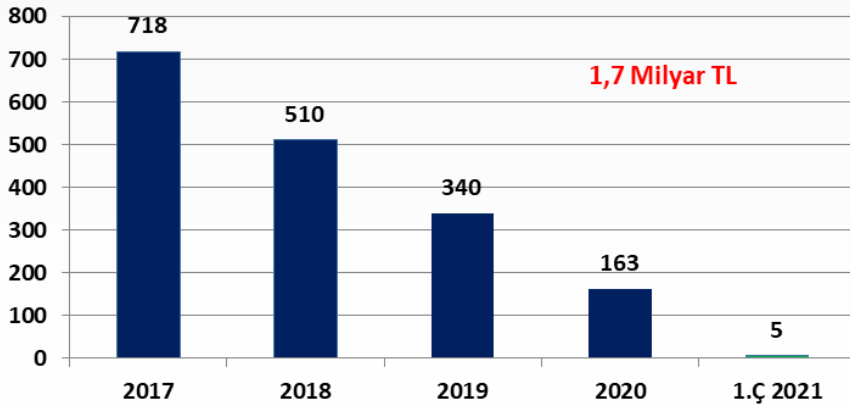
	31.12.2020	31.03.2021	Değişim
ABD Doları	-42,439	-77,515	82.65%
Avro	-142,867	-107,643	-24.66%
TL Karşılığı	-1,598,455	-1,697,509	6.20%



PORTFÖY DEĞERİ



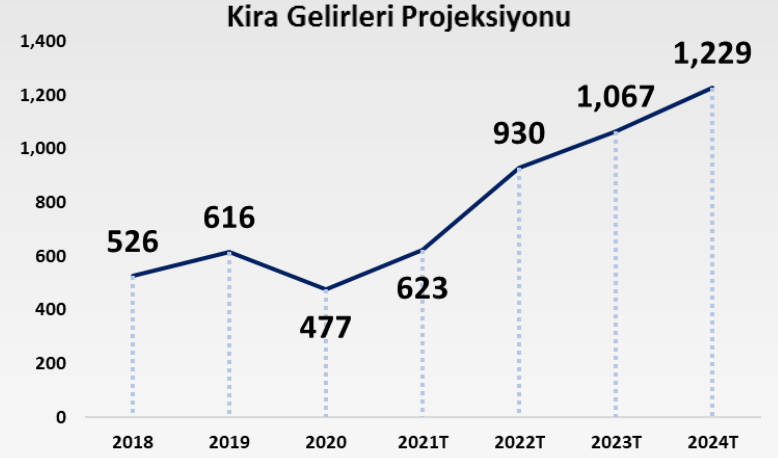
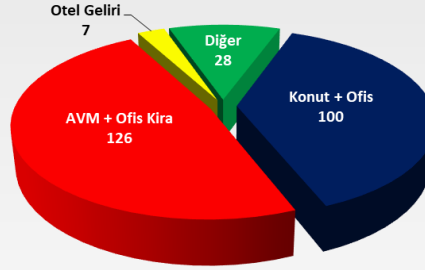
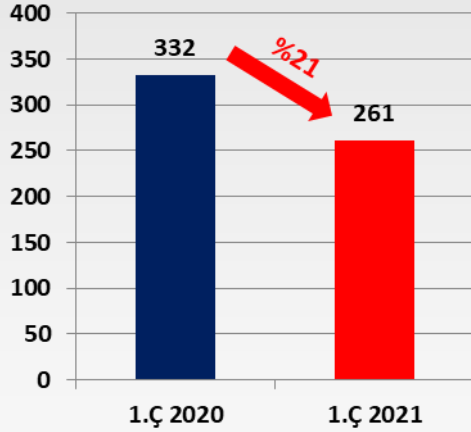
YATIRIMLAR



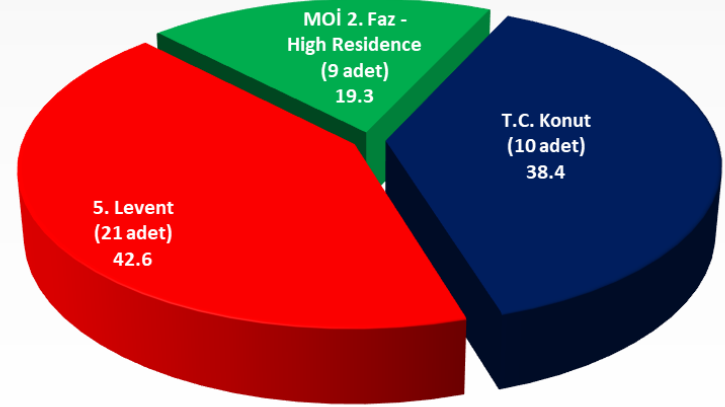
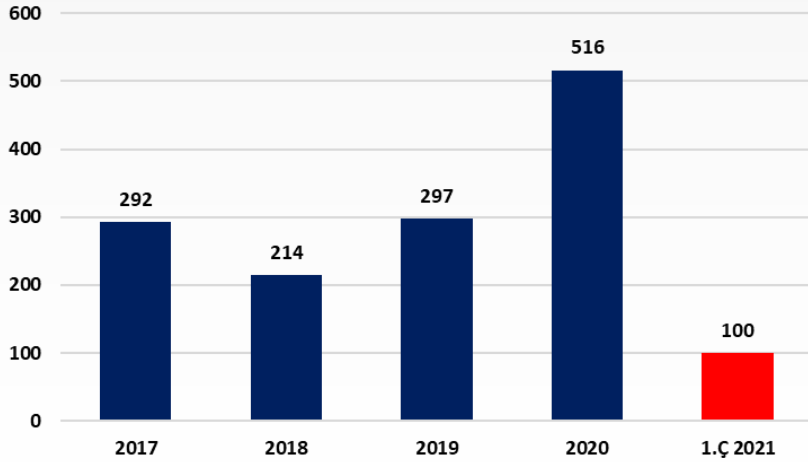


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

SATIŞ HASILATI



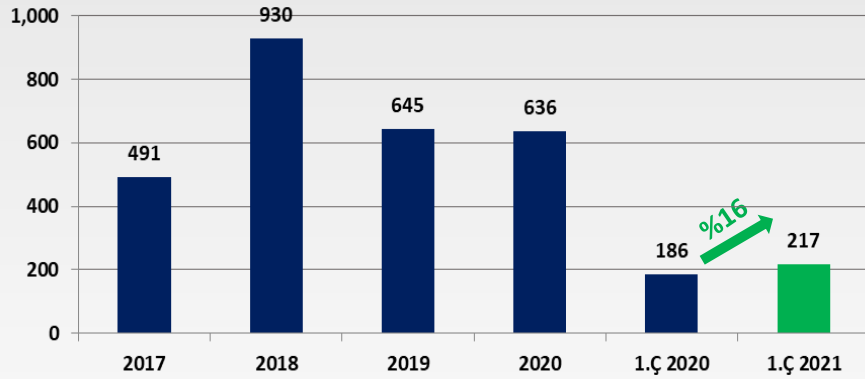
(KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



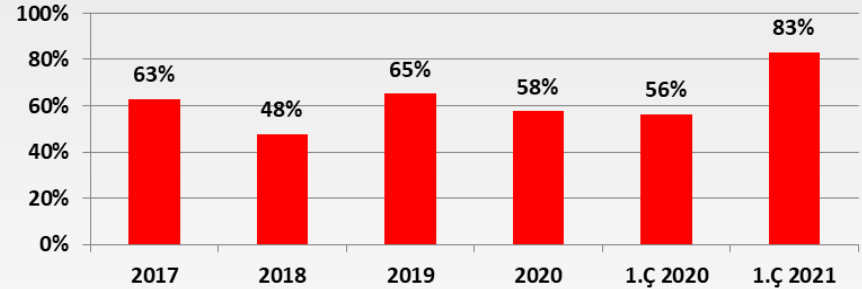


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

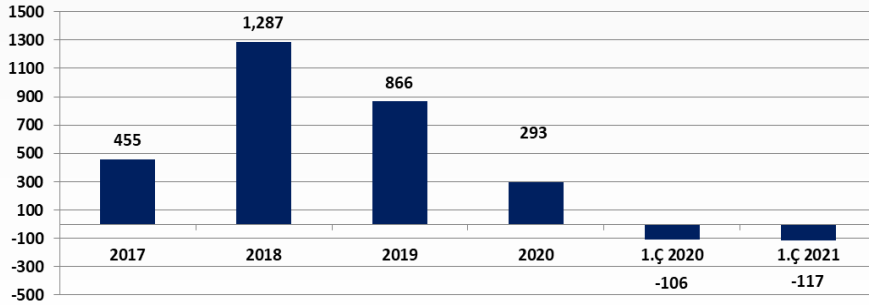
VAFÖK



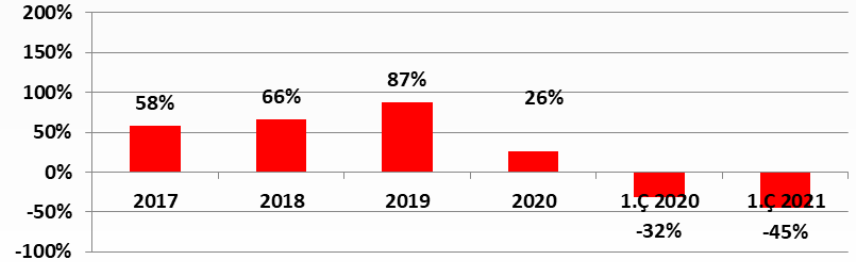
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





TRGYO AVM Performansı

1.Ç 2021	Zafer Plaza	Antalya Deepo	Bursa Korupark	Istanbul Torium	MOI	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	6.0	7.5	29.0	10.6	56.6	9.8	119.5
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	-33.3%	-29.7%	-24.8%	-32.7%	-21.9%	-26.9%	-25.2%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	4.4	5.8	24.4	6.1	46.3	6.7	93.7
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	-28.0%	-29.7%	-26.7%	-50.1%	-18.3%	-35.8%	-26.2%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	1.0	0.5	1.3	0.8	1.3	0.4	5.3
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	-57.7%	-50.0%	-47.5%	-59.8%	-60.8%	-54.2%	-56.0%
Ciro (Milyon TL)	47.7	43.1	205.5	73.7	403.3	65.9	839.2
Birebir Ciro Büyüme Oranı	-16.8%	-14.0%	-4.1%	-12.9%	-6.5%	-7.4%	-7.7%
Kira /Ciro Rasyosu	9.2%	13.5%	11.9%	8.3%	11.5%	10.2%	11.2%



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %23,01** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %17,01**'ini oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 20.165 (%4,9)
- Aylık Sabit Kiranın %2,6'sı



- Sıra: 2
- BKA: 15.020 (%3,7)
- Aylık Sabit Kiranın %2,1'i



- Sıra: 3
- BKA: 15.380 (%3,8)
- Aylık Sabit Kiranın %2,0'si



- Sıra: 4
- BKA: 2.863 (%0,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



- Sıra: 5
- BKA: 10.026 (%2,5)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



- Sıra: 6
- BKA: 9.226 (%2,3)
- Aylık Sabit Kiranın %1,5'i



- Sıra: 7
- BKA: 3.176 (%0,8)
- Aylık Sabit Kiranın %1,5'i



- Sıra: 8
- BKA: 7.955 (%1,9)
- Aylık Sabit Kiranın %1,4'ü



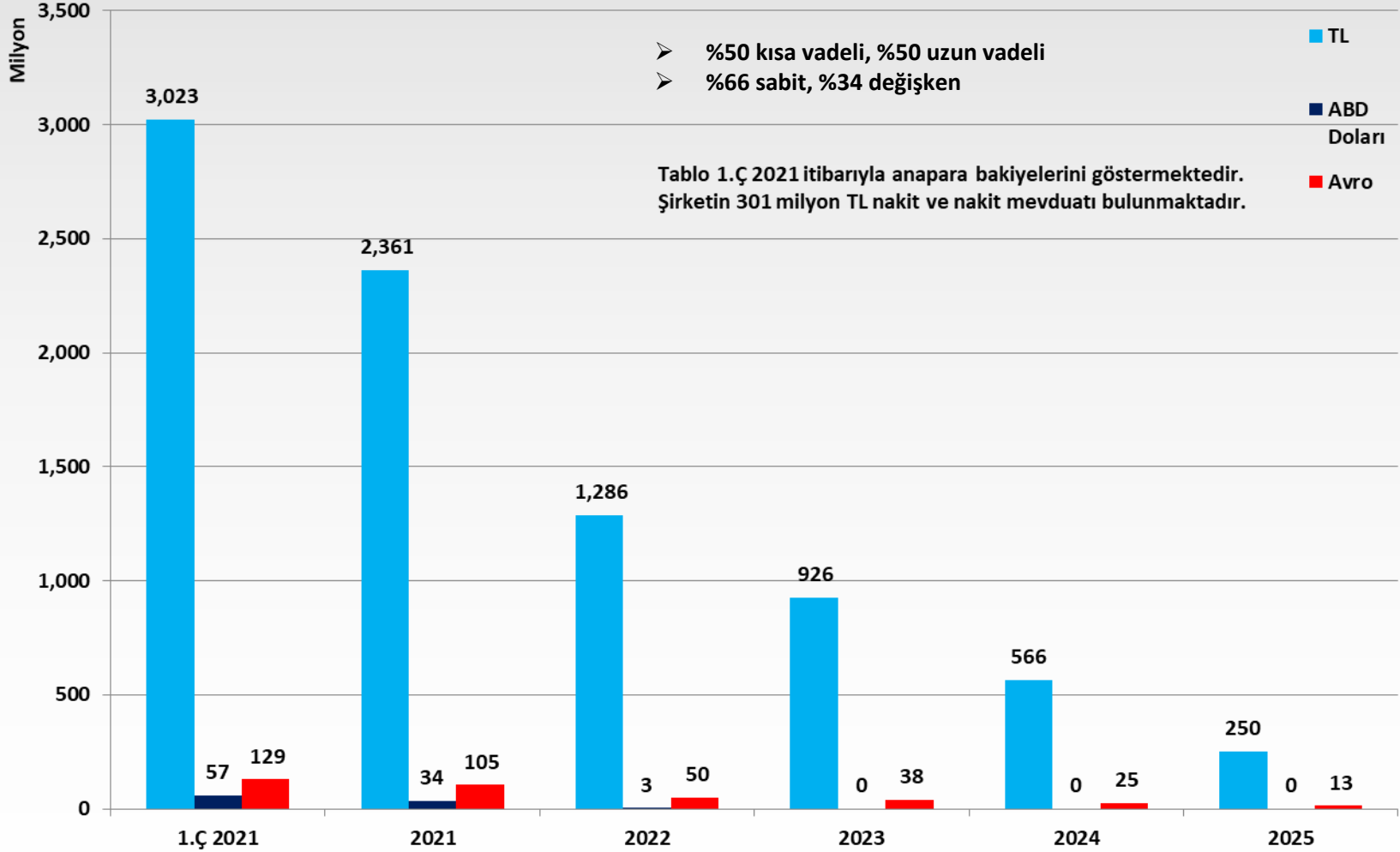
- Sıra: 9
- BKA: 5.895 (%1,4)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü



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



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (1.Ç 2021)



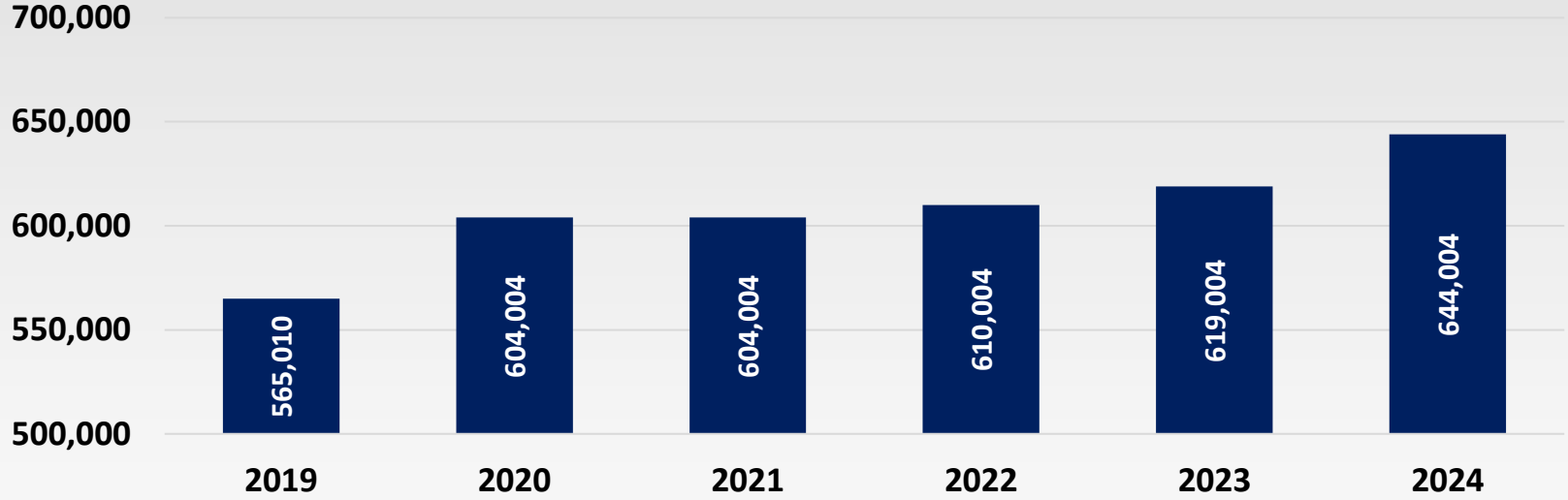


Yatırımlar (Milyon TL)

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	5.3	21.7	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	38.1	23.6	177.5	401.0	305.1	0.0
TOPLAM	2,156.3	43.5	187.7	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)	1.Ç 2020	1.Ç 2021	Değişim
Satışlar	332,378	261,389	-21.4%
Konut + Ofis	142,310	100,347	-29.5%
AVM + Ofis kira	160,890	125,763	-21.8%
Otel gelirleri	0	6,937	AD
Ortak alan gelirleri + Diğer	29,178	28,342	-2.9%
Satışların maliyeti	(137,625)	(67,673)	-50.8%
Konut + Ofis	(97,937)	(34,968)	-64.3%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(5,545)	(3,404)	-38.6%
Otel giderleri	0	(3,056)	AD
Ortak alan giderleri + Diğer	(34,143)	(26,245)	-23.1%
Brüt kâr	194,753	193,716	-0.5%
Brüt marj	58.6%	74.1%	15.52 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	31.2%	65.2%	33.97 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	79.1%	79.7%	0.57 pp
Faaliyet giderleri	(17,166)	(14,865)	-13.4%
Genel yönetim giderleri	(9,698)	(12,592)	29.8%
Pazarlama ve Satış giderleri	(7,468)	(2,273)	-69.6%
Diğer gelir (gider)	(810)	(170)	-79.0%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	176,777	178,681	1.1%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	176,777	178,681	1.1%
İştiraklerden temettü geliri	9,434	34,243	263.0%
VFÖK	186,211	212,924	14.3%
VFÖK marjı (%)	56.0%	81.5%	25.43 pp
Amortisman	263	3,914	1388.2%
VAFÖK	186,474	216,838	16.3%
VAFÖK marjı (%)	56.1%	83.0%	26.85 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(2,162)	(26,007)	1102.9%
Net faiz geliri (gideri)	(188,629)	(99,721)	-47.1%
Net diğer finansal gelir (gider)	0	4,585	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(101,121)	(208,910)	106.6%
Vergi öncesi kâr / zarar	(105,701)	(117,129)	10.8%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	(105,701)	(117,129)	10.8%
Net kâr marjı (%)	-31.8%	-44.8%	-13.01 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(105,701)	(117,129)	10.8%

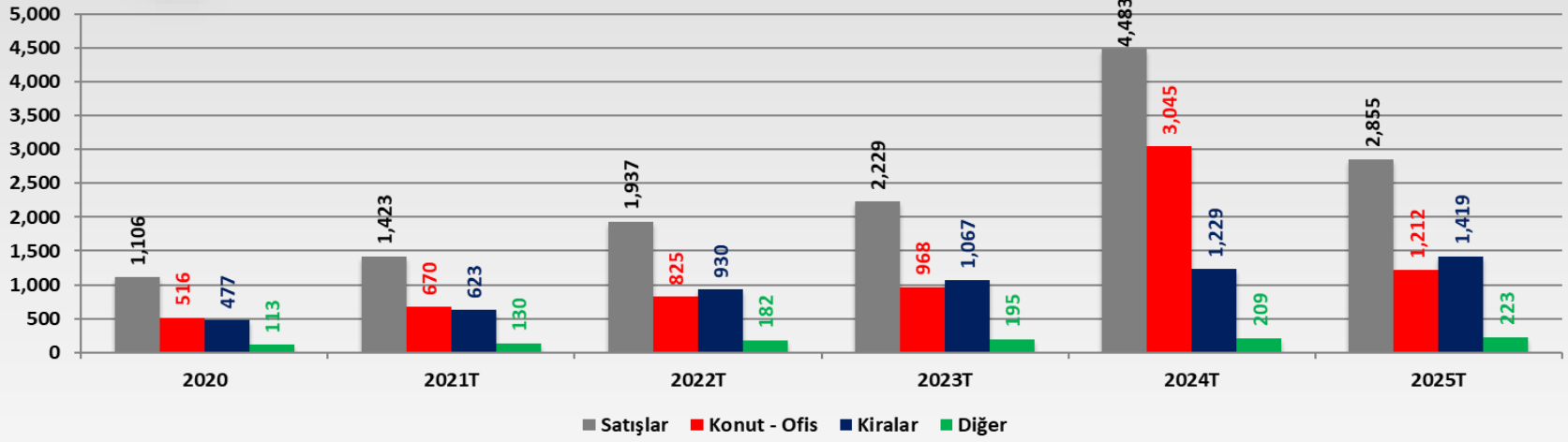


MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

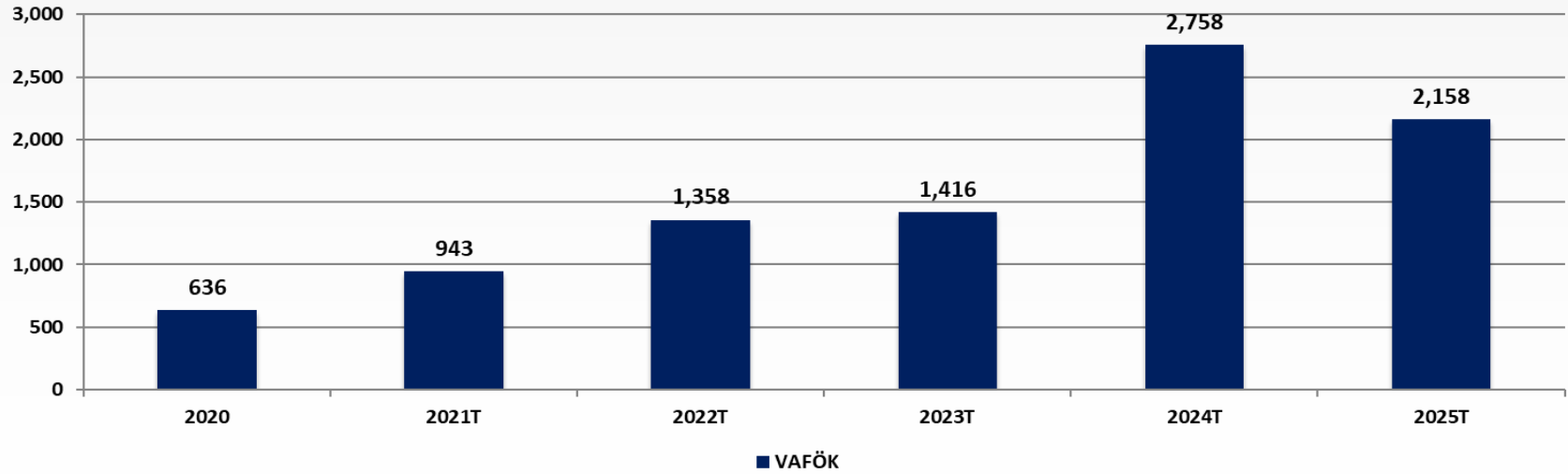
(000 TL)	2020	2021/1.Ç	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	143,276	267,357	86.6%
Finansal varlıklar	29,977	33,593	12.1%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	100,971	127,919	26.7%
Stoklar	923,299	888,383	-3.8%
Peşin ödenmiş giderler	13,319	13,629	2.3%
Diğer dönen varlıklar	10,764	11,806	9.7%
DÖNEN VARLIKLAR	1,221,606	1,342,687	9.9%
Ticari alacaklar	5,804	10,746	85.1%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	401,643	375,636	-6.5%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,736,607	11,740,765	0.0%
Maddi duran varlıklar	346,446	350,613	1.2%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,713	1,638	-4.4%
Peşin ödenmiş giderler	968	970	0.2%
DURAN VARLIKLAR	12,493,181	12,480,368	-0.1%
TOPLAM VARLIKLAR	13,714,787	13,823,055	0.8%
Kısa vadeli borçlanmalar	1,647,691	1,307,300	-20.7%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	532,244	1,067,012	100.5%
Ticari borçlar	71,429	59,154	-17.2%
Diğer borçlar	88,972	219,604	146.8%
Ertelenmiş gelirler	72,636	94,231	29.7%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	82,774	83,643	1.0%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,830,944	13.4%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,447,393	2,337,592	-4.5%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,466	1,466	0.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	265	265	0.0%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,449,124	2,339,323	-4.5%
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	-117,129	-140.0%
ÖZKAYNAKLAR	8,769,917	8,652,788	-1.3%
TOPLAM KAYNAKLAR	13,714,787	13,823,055	0.8%



Uzun Vadeli Satışlar + VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



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



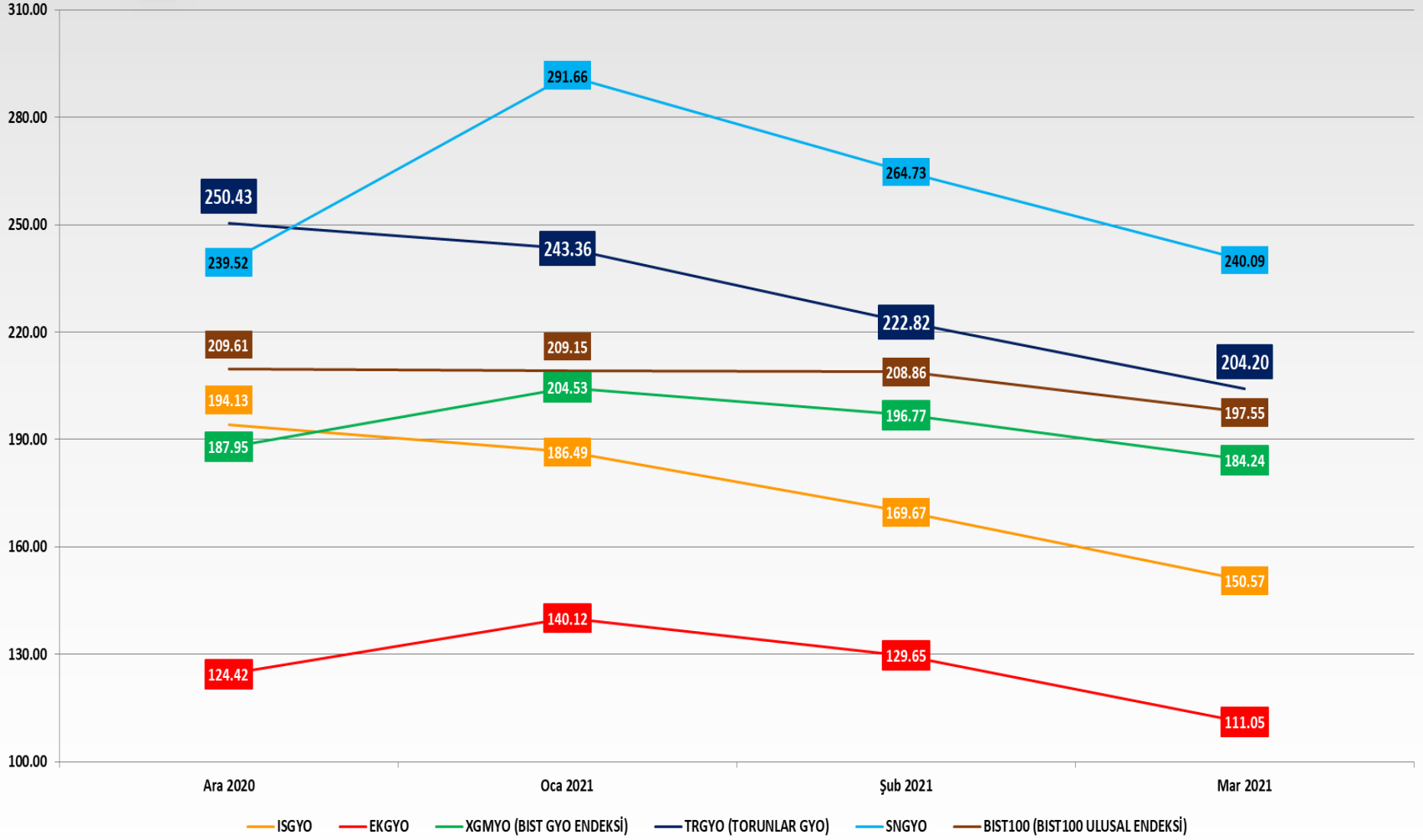


Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

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 (31.03.2021 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.