

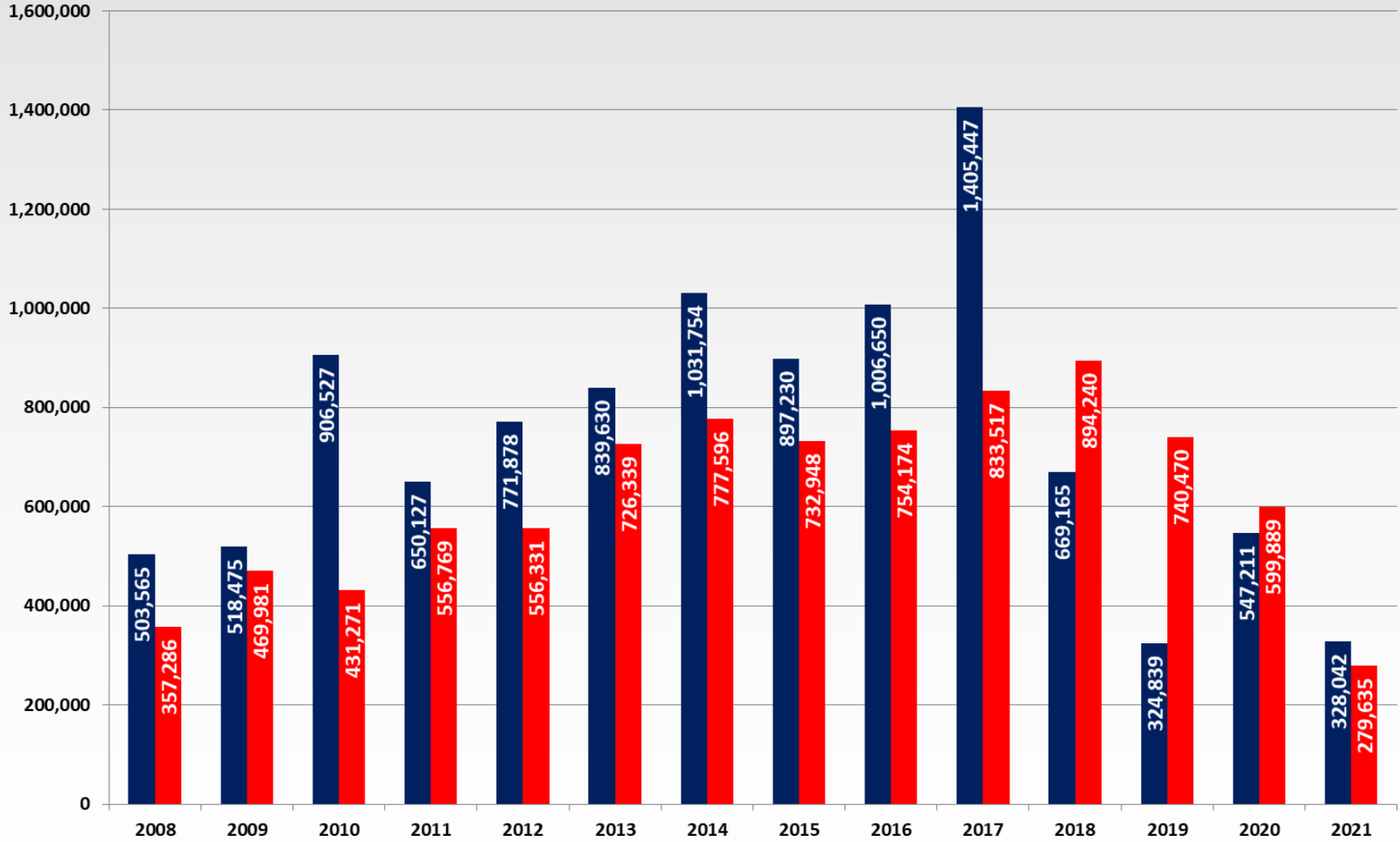


YATIRIMCI SUNUMU  
17 AĞUSTOS 2021

TORUNLAR  GYO



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



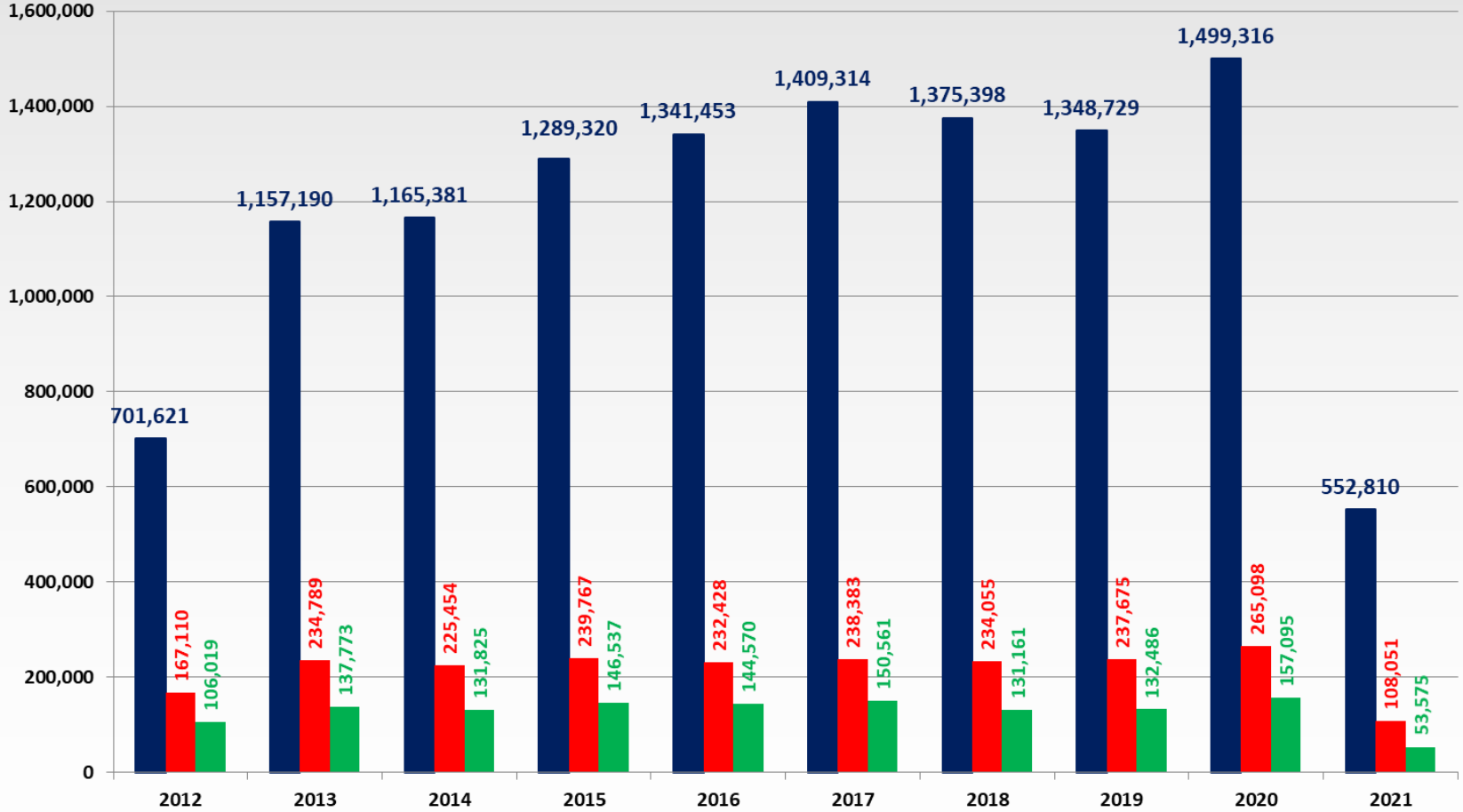
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı

■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



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



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ TÜRKİYE ■ İSTANBUL ■ ANKARA



## 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%
<b>TOPLAM</b>	<b>6,338,808</b>	<b>4,761,606</b>	<b>1,577,202</b>	<b>24.9%</b>

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



## AVM Gelişimi

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

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

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

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 <sup>2</sup> )	1,923,031	184,400	2,107,431
MİA DIŞI	ADET	55	2	57
	TKA (M <sup>2</sup> )	1,620,435	165,000	1,785,435
		ADET	13	124
		TKA (M <sup>2</sup> )	1,443,980	3,541,525
		<b>ADET</b>	<b>18</b>	<b>272</b>
		<b>TKA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>1,793,380</b>	<b>7,434,391</b>

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.YY 2021 Görünümü

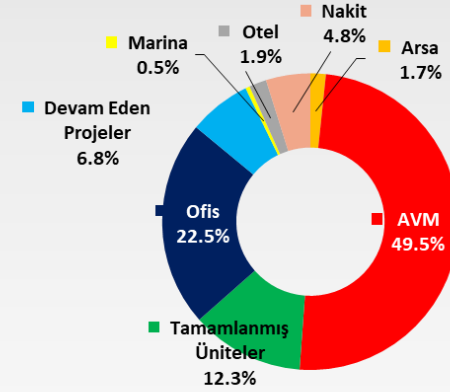
- Portföy büyüklüğümüz 14,9 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 596 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 452 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Çoğunluğu Torun Center kaynaklı 257 milyon TL konut satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 267 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira geliri %26 oranında artmıştır.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %34,7 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %4,13 , TL borçlanma maliyeti %14,44 düzeyindedir.
- 2020 yılsonu itibarıyla 1.598 milyon TL olan Yabancı Para borcu 1.360 milyon TL'ye düşmüştür.
- 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.YY 2021
<b>Satışlar</b>	780,140	1,954,283	991,087	1,105,948	595,523
<i>Konut + Ofis</i>	286,070	1,307,091	234,647	516,168	257,453
<i>AVM + Ofis Kira</i>	411,150	526,116	616,198	476,542	266,623
<i>Otel Geliri</i>	0	0	0	3,889	14,176
<i>Diğer</i>	82,920	121,076	140,242	109,349	57,271
<b>VAFÖK</b>	491,066	929,765	644,780	636,099	451,788
<i>VAFÖK Marjı</i>	62.9%	47.6%	65.1%	57.5%	75.9%
<b>Net Kâr</b>	455,108	1,287,204	865,790	293,001	-86,414
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>	81,058	-407,367	-88,331	-400,820	-86,414
<b>Piyasa Değeri</b>	3,330,000	1,510,000	2,750,000	3,900,000	2,850,000
<b>Portföy Değeri</b>	10,347,221	12,401,554	13,804,655	14,315,590	14,862,016
<b>Net Aktif Değeri</b>	6,378,657	7,613,718	8,478,139	8,769,917	8,683,503
<b>Yatırım Harcamaları</b>	717,660	510,254	339,605	162,811	13,619
<b>Net Borç</b>	3,004,044	3,989,698	4,245,128	4,454,075	4,627,437
<b>Net Borç / Portföy Değeri</b>	29.38%	33.95%	33.25%	33.33%	34.70%

### Portföy Dağılımı 14,9 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	2021/06	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	4,454,075	4,627,437	3.89%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	4.73%	4.13%	-0.60 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	33.7%	37.5%	3.72 pp
Net borç / Özkaynak oranı	50.8%	53.3%	2.50 pp
Net borç / Aktifler oranı	32.5%	32.4%	-0.06 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	63.9%	60.8%	-3.11 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	33.3%	34.7%	1.36 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	1.3	2.0	0.52 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	7.00	5.12	-26.86%
Net borç / Piyasa değeri	114.2%	162.4%	48.16 pp
Çalışan sayısı	103	134	30.10%

\* TL Krediler Hariç

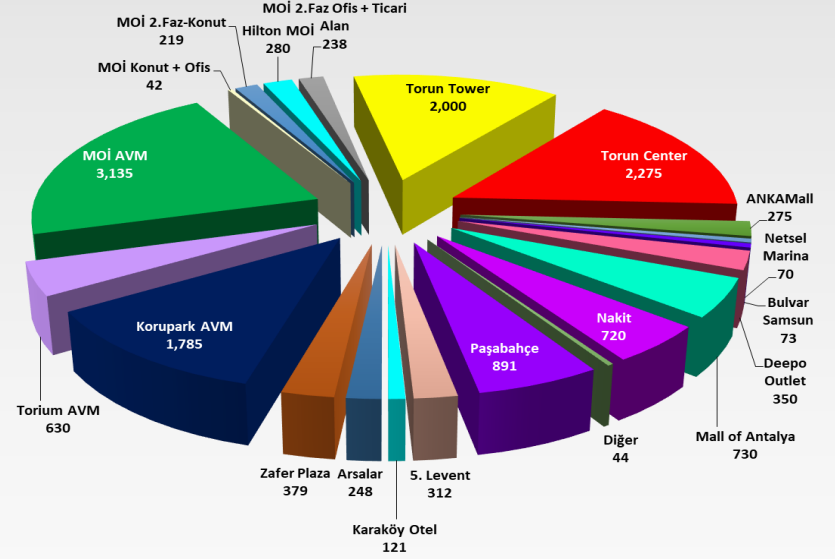
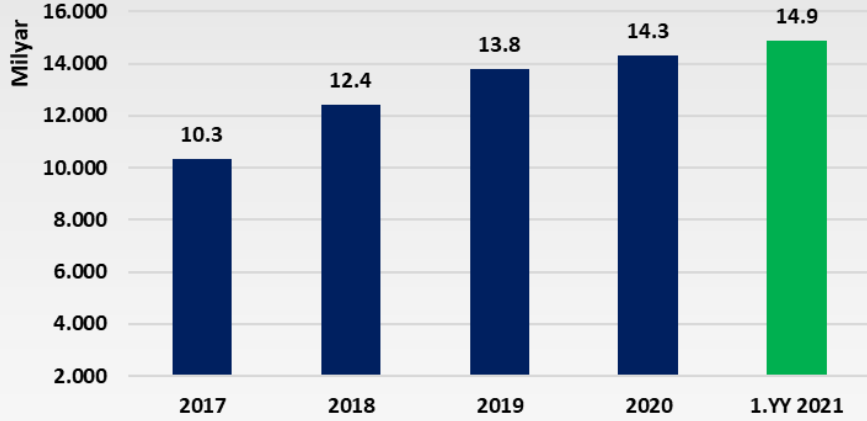
### Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)

	31.12.2020	30.06.2021	Değişim
ABD Doları	-42,439	-62,988	48.42%
Avro	-142,867	-78,267	-45.22%
TL Karşılığı	-1,598,455	-1,359,526	-14.95%

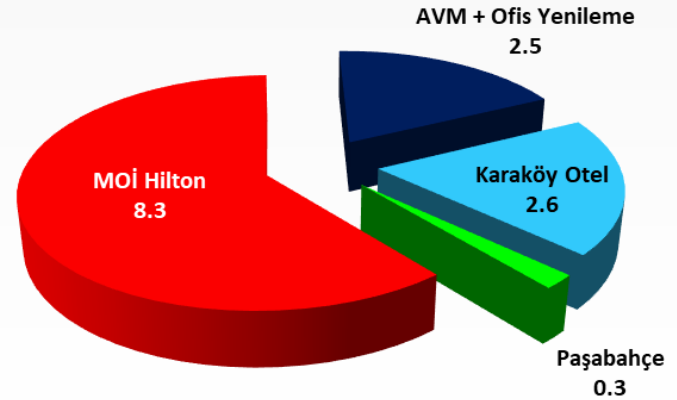
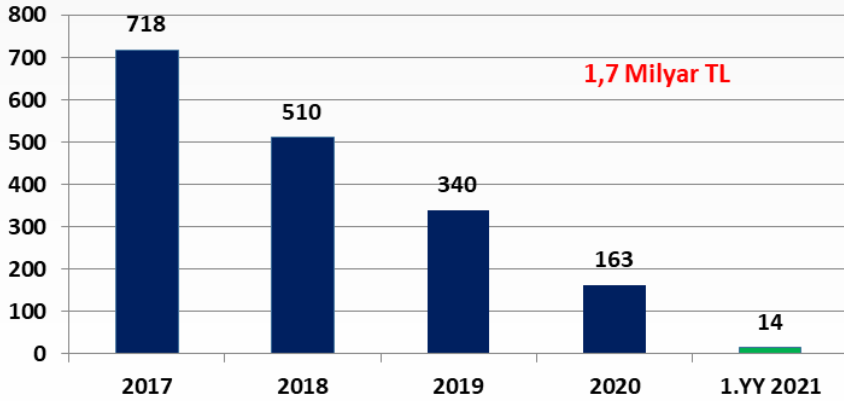


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### PORTFÖY DEĞERİ



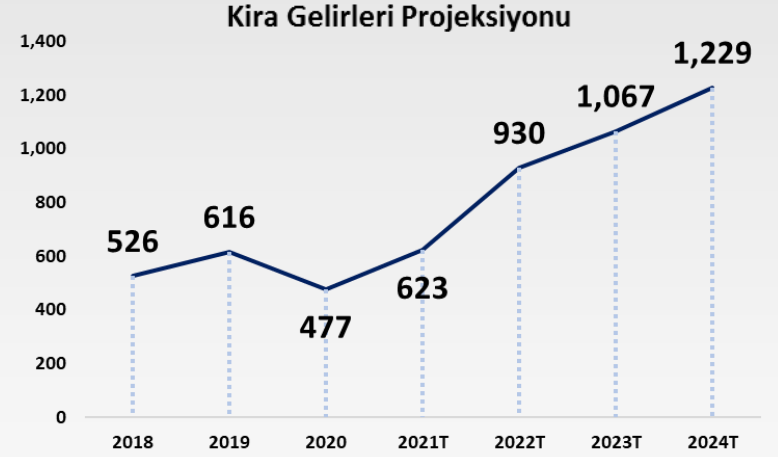
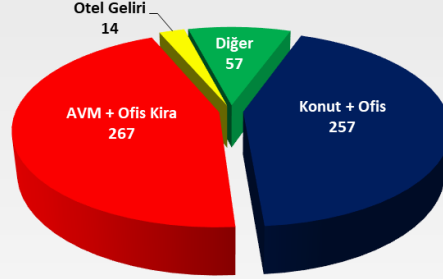
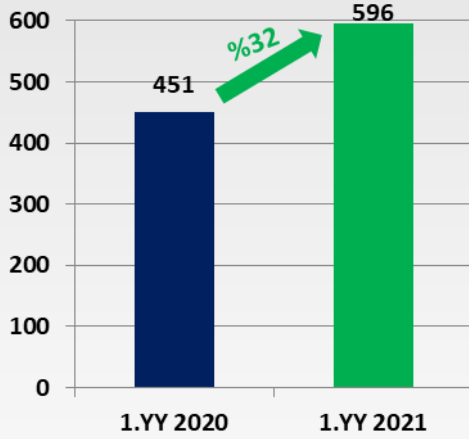
### YATIRIMLAR



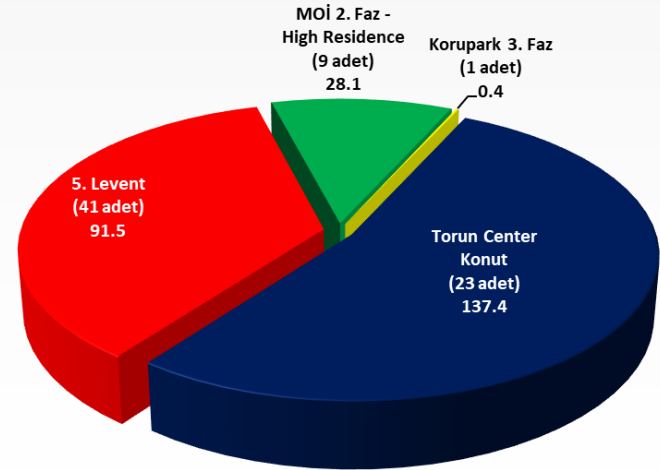
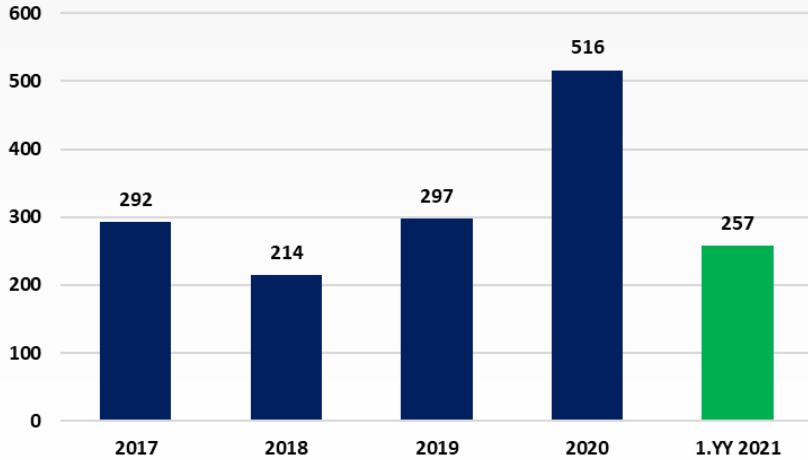


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### SATIŞ HASILATI



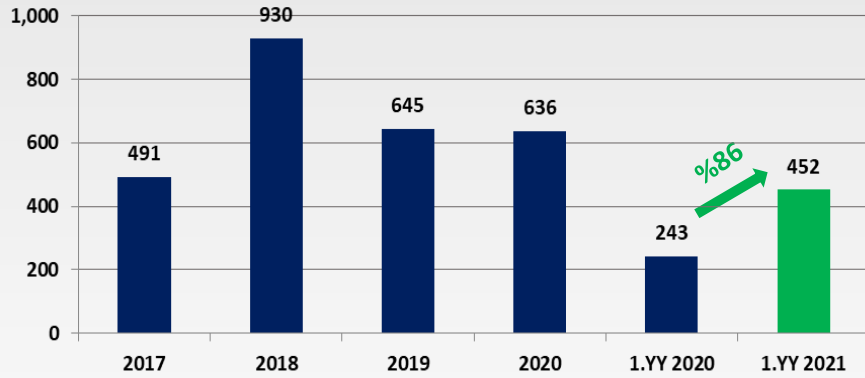
### (KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



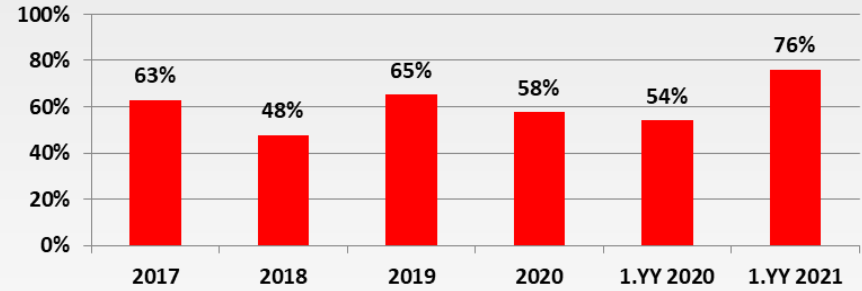


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

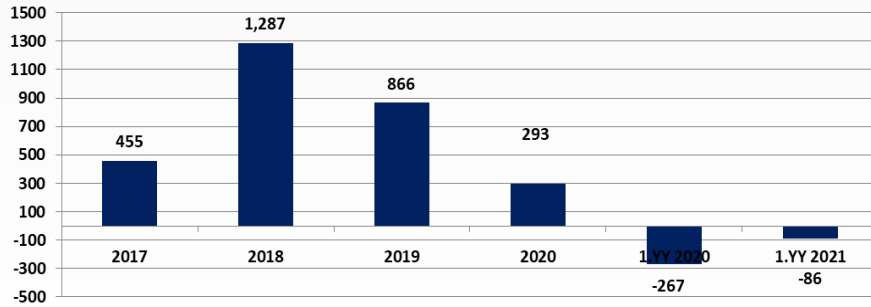
### VAFÖK



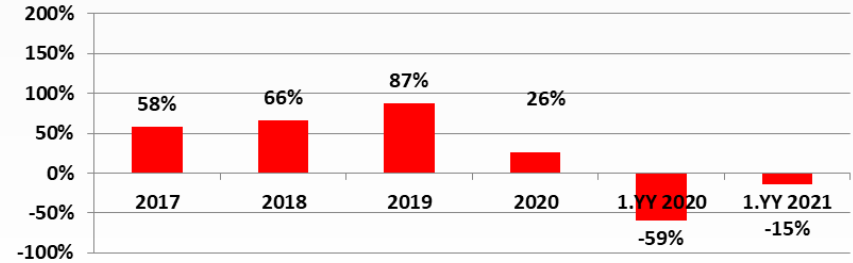
### VAFÖK Marjı



### NET KÂR



### Net Kâr Marjı





## TRGYO AVM Performansı

1.YY 2021	Zafer Plaza	Antalya Deepo	Bursa Korupark	Istanbul Torium	MOI	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	12.8	18.2	60.7	22.0	118.8	21.9	254.3
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	28.5%	-11.2%	23.5%	1.9%	29.7%	112.4%	25.3%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	10.5	14.5	51.3	9.5	110.9	15.5	212.3
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	50.6%	-13.0%	31.5%	29.0%	80.3%	378.6%	57.5%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	2.0	1.0	2.4	1.5	3.4	0.7	11.1
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	-30.0%	-16.2%	-17.9%	-35.7%	-20.5%	-27.9%	-24.4%
Ciro (Milyon TL)	104.9	109.7	424.0	158.1	858.9	154.8	1,810.4
Birebir Ciro Büyüme Oranı	46.3%	78.5%	48.3%	28.6%	53.3%	65.2%	51.4%
Kira /Ciro Rasyosu	10.0%	13.2%	12.1%	6.0%	12.9%	10.0%	11.7%



## LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %23,79** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %21,51**'ini oluşturmaktadır



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



- Sıra: 2
- BKA: 19.972 (%4,9)
- Aylık Sabit Kiranın %2,7'si



- Sıra: 3
- BKA: 15.020 (%3,7)
- Aylık Sabit Kiranın %2,6'sı



- Sıra: 4
- BKA: 15.333 (%3,8)
- Aylık Sabit Kiranın %2,1'i



- Sıra: 5
- BKA: 7.087 (%1,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,9'u



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



- Sıra: 7
- BKA: 2.863 (%0,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,9'u



- Sıra: 8
- BKA: 4.380 (%1,1)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



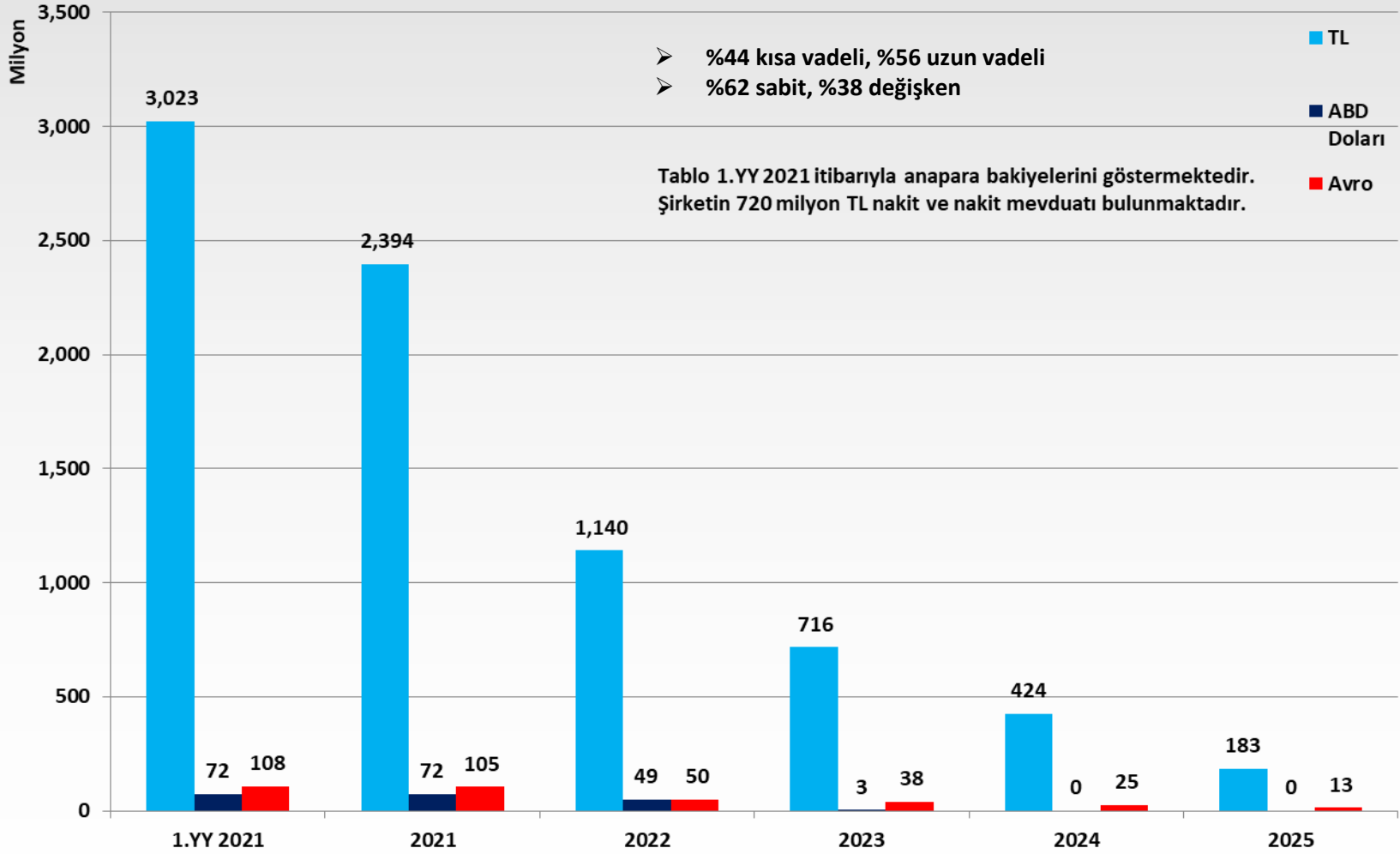
- Sıra: 9
- BKA: 8.738 (%2,1)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



- Sıra: 10
- BKA: 5.895 (%1,4)
- Aylık Sabit Kiranın %1,5'i



## Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (1.YY 2021)





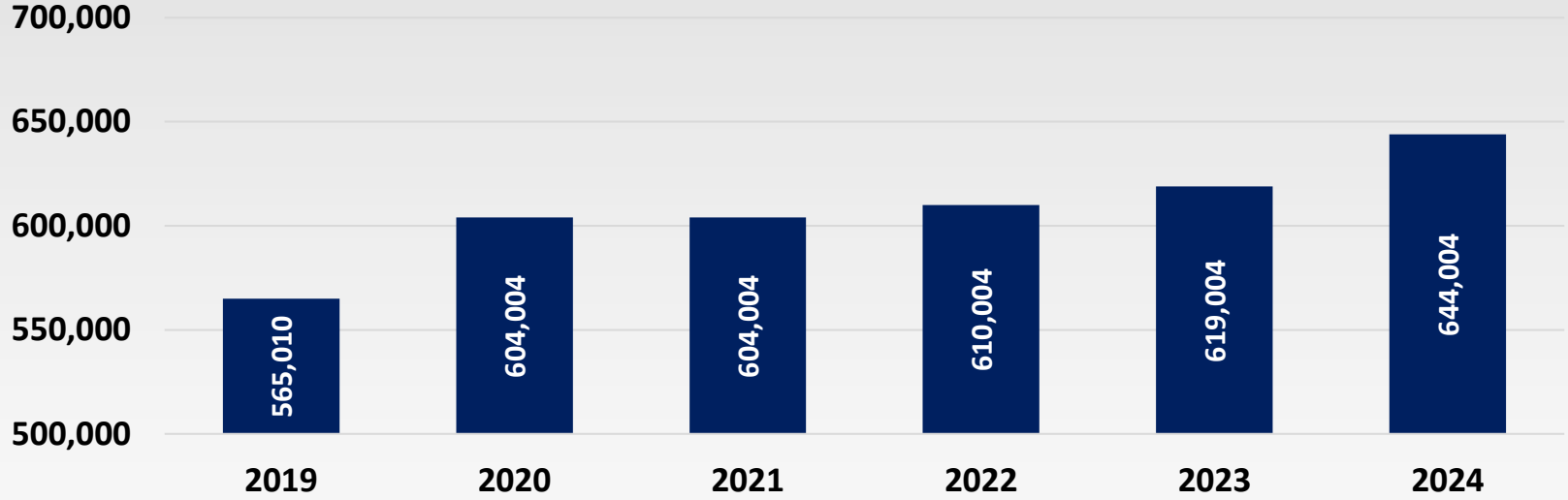
## Yatırımlar (Milyon TL)

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	7.6	19.5	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	38.3	23.5	177.5	401.0	305.1	0.0
<b>TOPLAM</b>	<b>2,156.3</b>	<b>45.9</b>	<b>185.3</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)	1.YY 2020	1.YY 2021	Değişim
<b>Satışlar</b>	<b>450,645</b>	<b>595,523</b>	<b>32.1%</b>
Konut + Ofis	187,729	257,453	37.1%
AVM + Ofis kira	211,744	266,623	25.9%
Otel gelirleri	0	14,176	AD
Ortak alan gelirleri + Diğer	51,172	57,271	11.9%
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(206,038)</b>	<b>(146,401)</b>	<b>-28.9%</b>
Konut + Ofis	(132,921)	(90,281)	-32.1%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(6,903)	(6,016)	-12.8%
Otel giderleri	0	(6,675)	AD
Ortak alan giderleri + Diğer	(66,214)	(43,429)	-34.4%
<b>Brüt kâr</b>	<b>244,607</b>	<b>449,122</b>	<b>83.6%</b>
Brüt marj	54.3%	75.4%	21.14 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	29.2%	64.9%	35.74 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	72.2%	83.4%	11.21 pp
<b>Faaliyet giderleri</b>	<b>(35,818)</b>	<b>(37,614)</b>	<b>5.0%</b>
Genel yönetim giderleri	(14,140)	(34,165)	141.6%
Pazarlama ve Satış giderleri	(21,678)	(3,449)	-84.1%
Diğer gelir (gider)	(377)	(1,870)	396.0%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>208,412</b>	<b>409,638</b>	<b>96.6%</b>
<b>Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı</b>	<b>208,412</b>	<b>409,638</b>	<b>96.6%</b>
İştiraklerden temettü geliri	34,075	34,243	0.5%
<b>VFÖK</b>	<b>242,487</b>	<b>443,881</b>	<b>83.1%</b>
VFÖK marjı (%)	53.8%	74.5%	20.73 pp
Amortisman	536	7,907	1375.2%
<b>VAFÖK</b>	<b>243,023</b>	<b>451,788</b>	<b>85.9%</b>
VAFÖK marjı (%)	53.9%	75.9%	21.94 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(21,374)	(13,559)	-36.6%
Net faiz geliri (gideri)	(258,474)	(230,778)	-10.7%
Net diğer finansal gelir (gider)	0	24,586	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(229,846)	(310,544)	35.1%
<b>Vergi öncesi kâr / zarar</b>	<b>(267,207)</b>	<b>(86,414)</b>	<b>-67.7%</b>
Kurumlar vergisi	0	0	AD
<b>Net kâr / zarar</b>	<b>(267,207)</b>	<b>(86,414)</b>	<b>-67.7%</b>
Net kâr marjı (%)	-59.3%	-14.5%	44.78 pp
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>	<b>(267,207)</b>	<b>(86,414)</b>	<b>-67.7%</b>

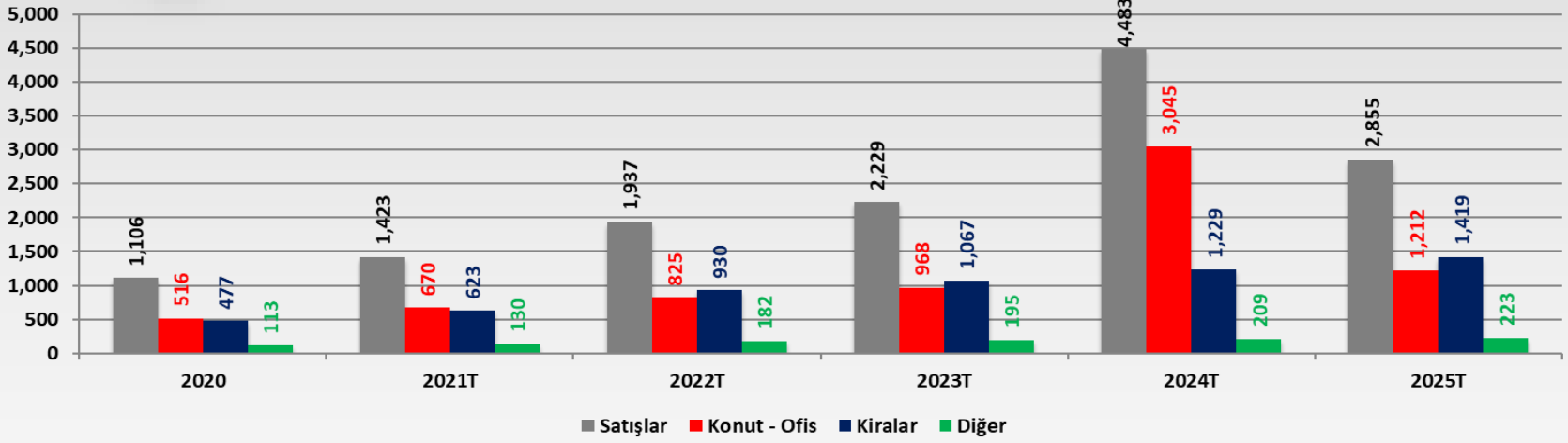


## MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

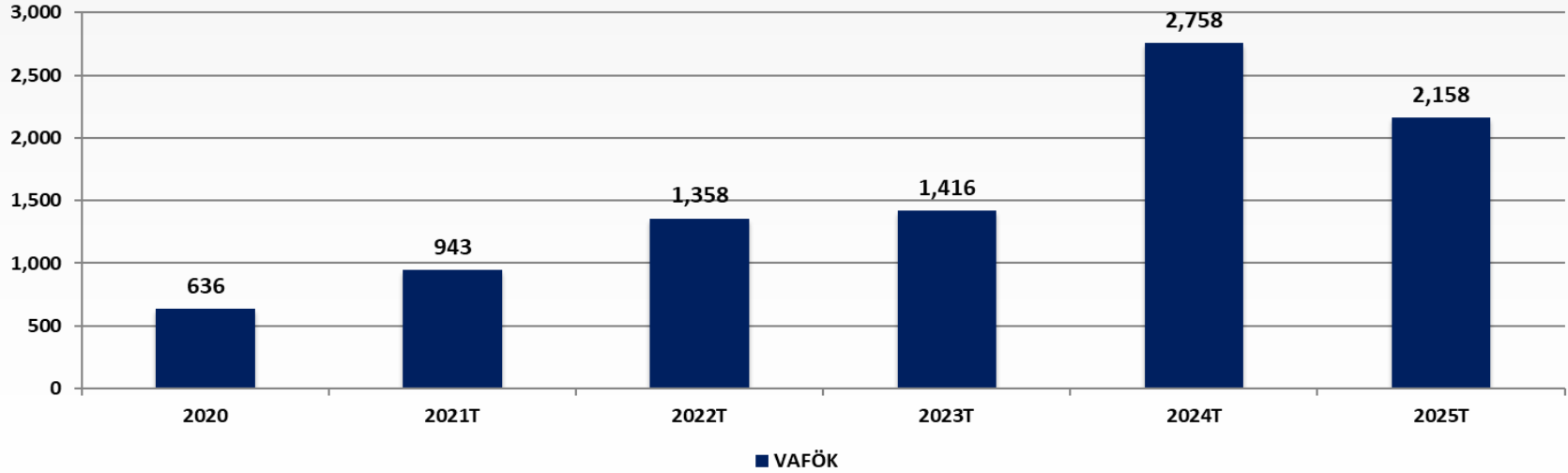
(000 TL)	2020	2021/1.YY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	143,276	684,050	377.4%
Finansal varlıklar	29,977	35,629	18.9%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	100,971	169,345	67.7%
Stoklar	923,299	851,375	-7.8%
Peşin ödenmiş giderler	13,319	13,489	1.3%
Diğer dönen varlıklar	10,764	19,394	80.2%
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>1,221,606</b>	<b>1,773,282</b>	<b>45.2%</b>
Ticari alacaklar	5,804	12,627	117.6%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	401,643	388,183	-3.4%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,736,607	11,749,381	0.1%
Maddi duran varlıklar	346,446	348,427	0.6%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,713	1,757	2.6%
Peşin ödenmiş giderler	968	970	0.2%
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>12,493,181</b>	<b>12,501,345</b>	<b>0.1%</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>13,714,787</b>	<b>14,274,627</b>	<b>4.1%</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	1,647,691	1,548,785	-6.0%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	532,244	811,570	52.5%
Ticari borçlar	71,429	66,199	-7.3%
Diğer borçlar	88,972	19,148	-78.5%
Ertelenmiş gelirler	72,636	100,422	38.3%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	82,774	56,773	-31.4%
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,495,746</b>	<b>2,602,897</b>	<b>4.3%</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	2,447,393	2,986,761	22.0%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,466	1,466	0.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	265	0	-100.0%
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,449,124</b>	<b>2,988,227</b>	<b>22.0%</b>
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,421	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	-86,414	-129.5%
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>8,769,917</b>	<b>8,683,503</b>	<b>-1.0%</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>13,714,787</b>	<b>14,274,627</b>	<b>4.1%</b>



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



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



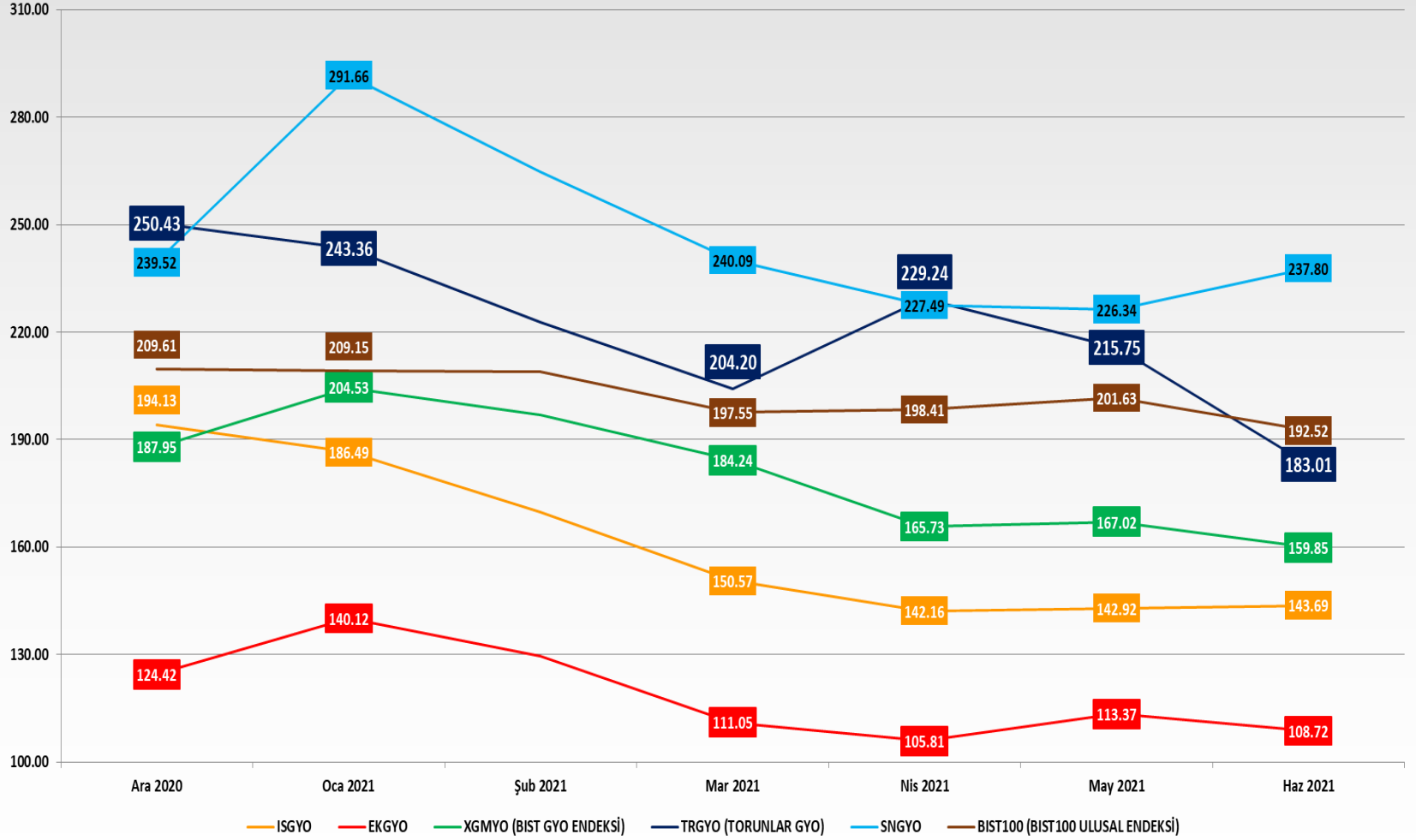


## Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

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 (30.06.2021 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.