



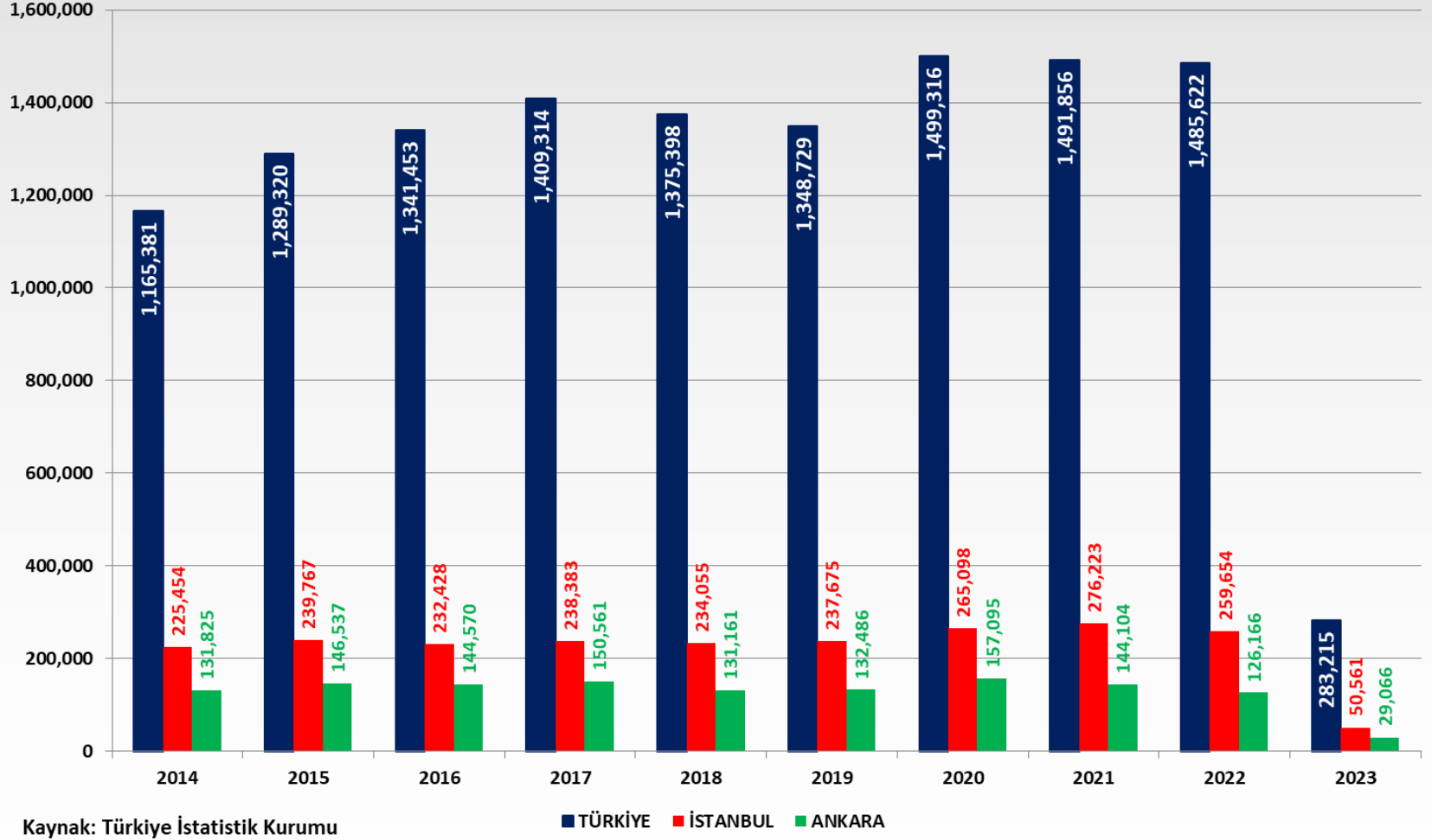
YATIRIMCI SUNUMU

09 MAYIS 2023

TORUNLAR  GYO

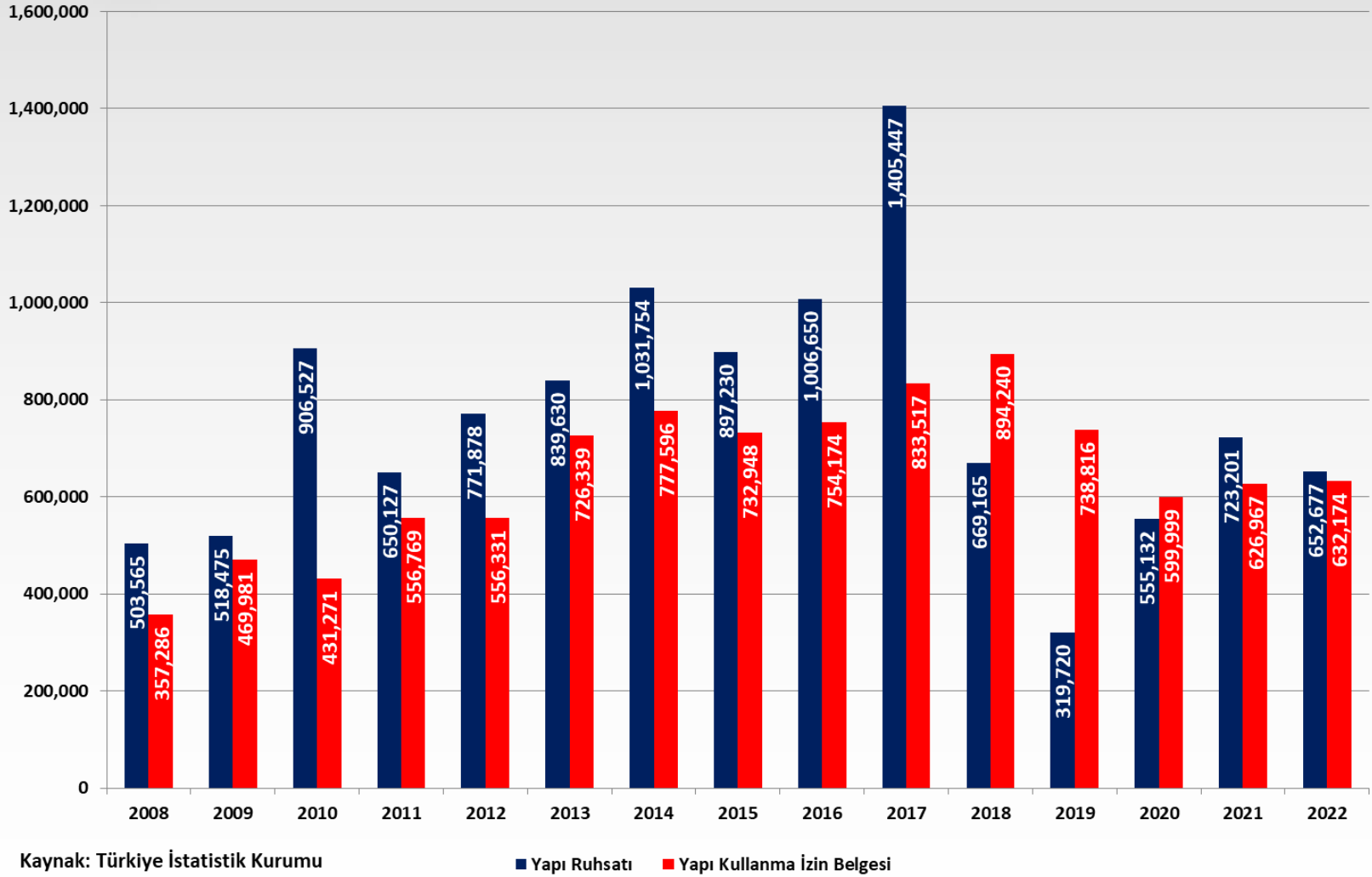


## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (1.Ç 2023)





## 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%
<b>TOPLAM</b>	<b>7,316,770</b>	<b>5,515,330</b>	<b>1,801,440</b>	<b>24.6%</b>

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



## AVM Gelişimi

MEVCUT		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE	
			(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 1.Ç 2023 Görünümü

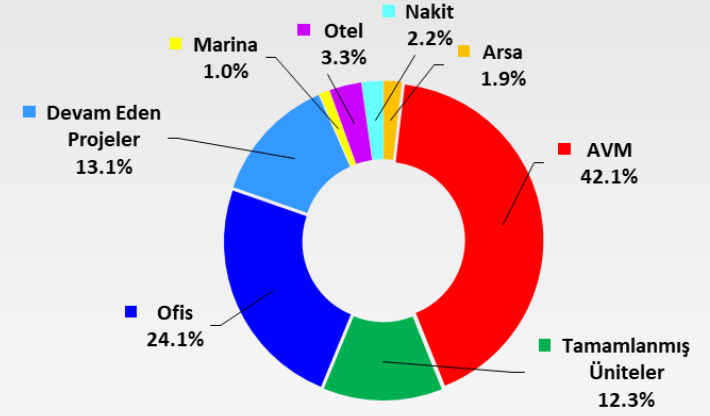
- Portföy büyüklüğümüz 45,6 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 840 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 636 milyon TL ve net kâr 567 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Çoğunluğu Torun Center kaynaklı 163 milyon TL konut satış hasılatı gerçekleşmiştir. Ek olarak, UFRS'nca 'Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller' başlığı altında sınıflandırılan Torun Center ofis varlıklarımızdan 172 milyon TL değerinde satış geliri ve 459 milyon TL değerinde 5. Levent 2. Etap projesinden ertelenmiş gelir elde edilmiştir.
- Kira gelirlerimiz 501 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira geliri %90 oranında artmıştır.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %7,4 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %4,84, TL borçlanma maliyeti %14,72 düzeyindedir.
- 2022 yılsonu itibarıyla 712 milyon TL olan Yabancı Para borcu 402 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)	2019	2020	2021	2022	1.Ç 2023
<b>Satışlar</b>	991,087	1,105,948	1,483,729	2,661,926	839,956
<i>Konut + Ofis</i>	234,647	516,168	542,083	578,736	163,456
<i>AVM + Ofis Kira</i>	616,198	476,542	726,355	1,495,998	500,542
<i>Diğer</i>	140,242	109,349	157,725	422,028	139,398
<i>Otel Geliri</i>	0	3,889	57,566	165,164	36,560
<b>VAFÖK</b>	644,780	636,099	1,097,658	1,944,612	635,936
<i>VAFÖK Marjı</i>	65.1%	57.5%	74.0%	73.1%	75.7%
<b>Net Kâr</b>	865,790	293,001	5,306,805	18,436,300	566,694
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>	-88,331	-400,820	-141,678	1,422,267	566,694
<b>Piyasa Değeri</b>	2,750,000	3,900,000	3,920,000	19,300,000	13,820,000
<b>Portföy Değeri</b>	13,804,655	14,315,590	22,095,936	45,542,087	45,623,433
<b>Net Aktif Değeri</b>	8,478,139	8,769,917	14,519,010	33,795,413	34,362,107
<b>Yatırım Harcamaları</b>	339,605	162,811	40,263	249,242	156,116
<b>Net Borç</b>	4,245,128	4,454,075	4,790,446	3,479,255	2,800,292
<b>Net Borç / Portföy Değeri</b>	33.25%	33.33%	24.87%	9.24%	7.44%

### Portföy Dağılımı 45,6 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

	2022	2023/1.Ç	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3,479,255	2,800,292	-19.51%
Ortalama kredi süresi (yıl)	3	3	0.00%
Ortalama faiz oranı (Yabancı para krediler)	4.84%	4.84%	0.00 pp
Ortalama faiz oranı (TL krediler)	15.03%	14.72%	-0.31 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	11.2%	9.6%	-1.62 pp
Net borç / Özkaynak oranı	10.3%	8.1%	-2.15 pp
Net borç / Aktifler oranı	8.9%	7.1%	-1.80 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	86.0%	86.6%	0.54 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	9.2%	7.4%	-1.81 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	4.4	9.9	1.27 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	1.79	1.10	-38.47%
Net borç / Piyasa değeri	18.0%	20.3%	2.24 pp
Çalışan sayısı	187	206	10.16%

### Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)

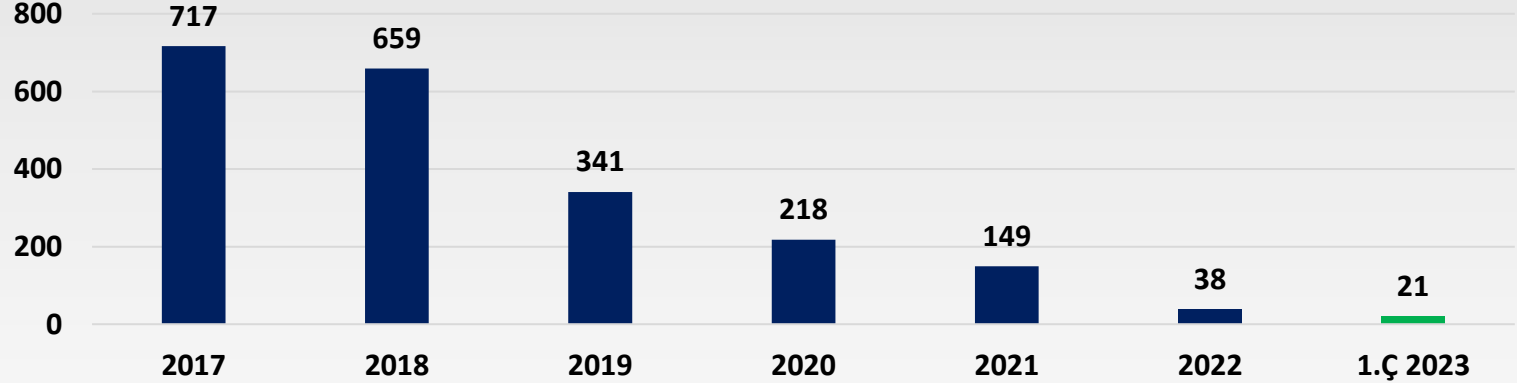
	31.12.2022	31.03.2023	Değişim
ABD Doları	3,810	5,299	39.08%
Avro	-39,223	-24,089	-38.58%
TL Karşılığı	-712,257	-402,237	-43.53%



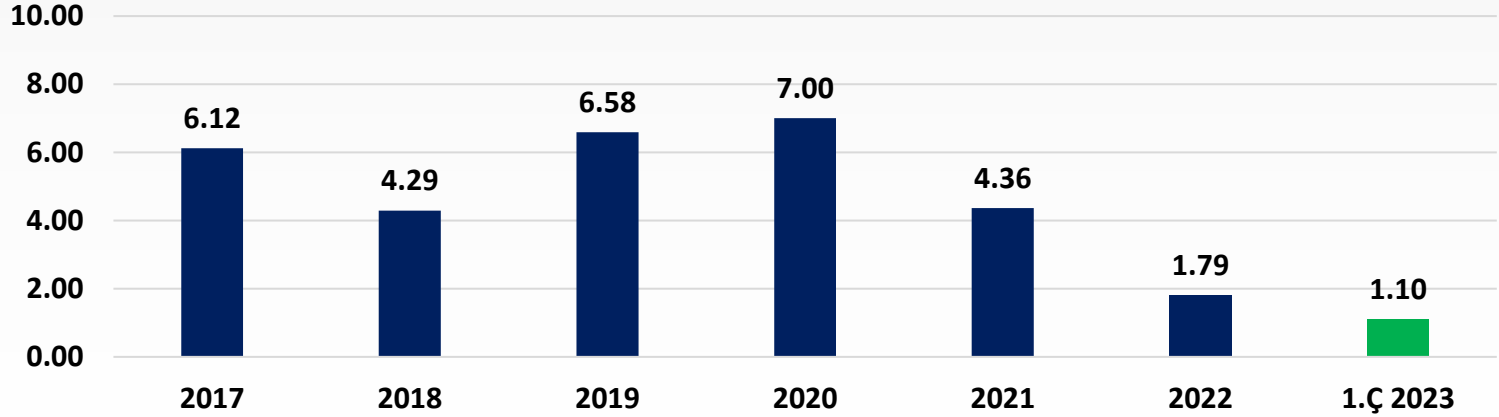


## Finansal Göstergeler

### YABANCI PARA NET BİLANÇO POZİSYONU (-), MİLYON USD



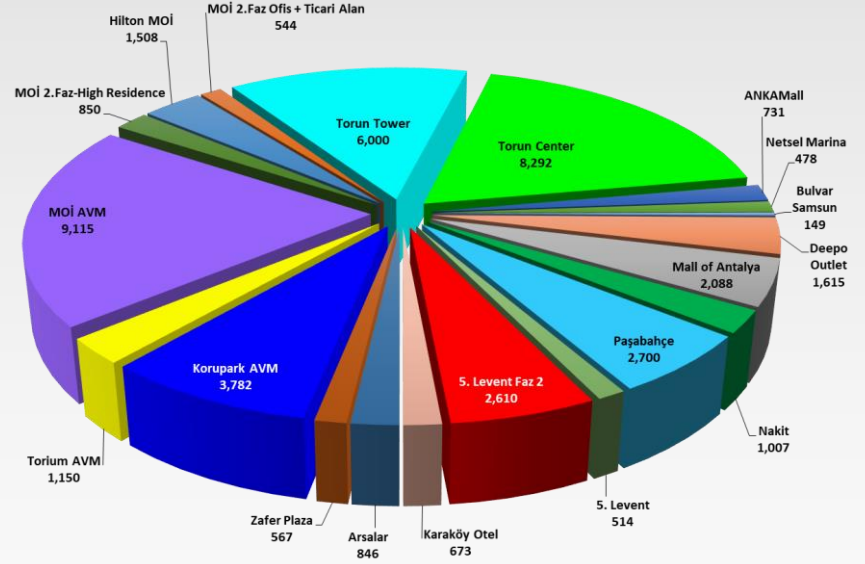
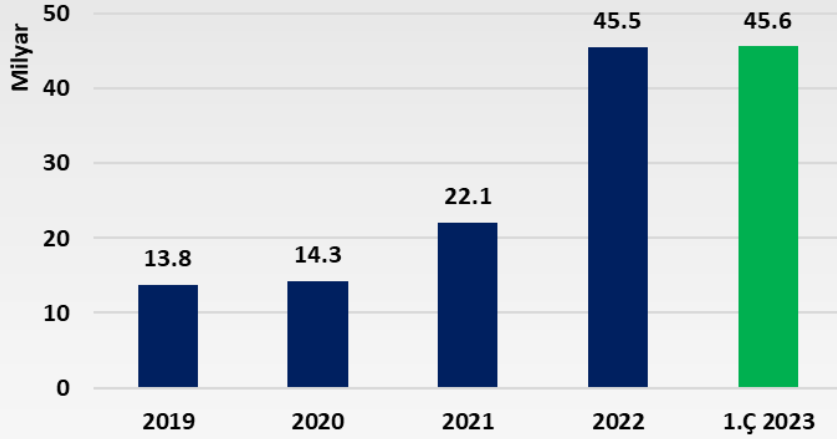
### NET BORÇ / VAFÖK (kere)



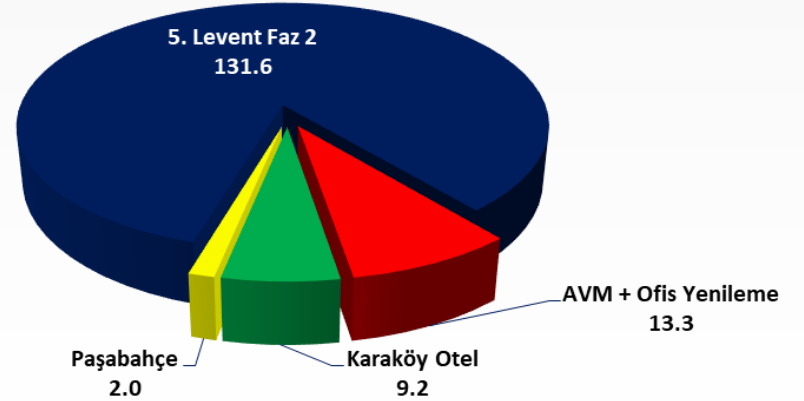
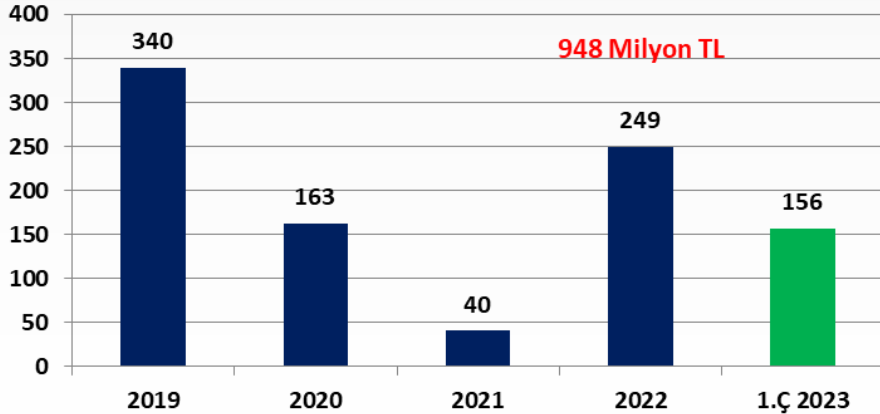


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### PORTFÖY DEĞERİ



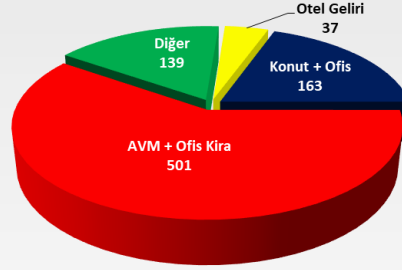
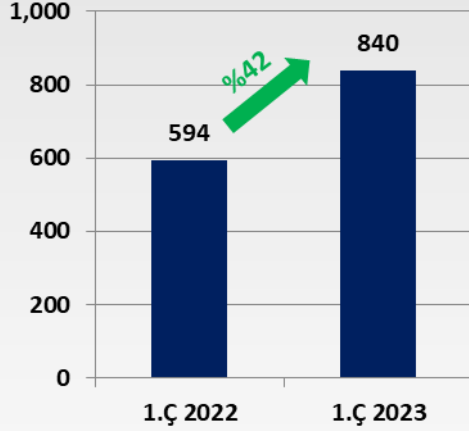
### YATIRIMLAR



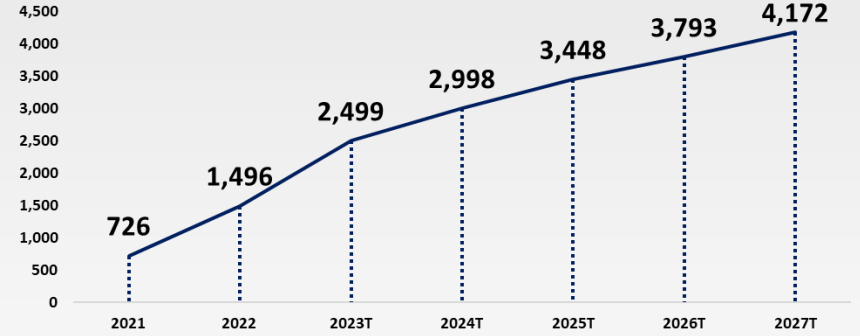


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

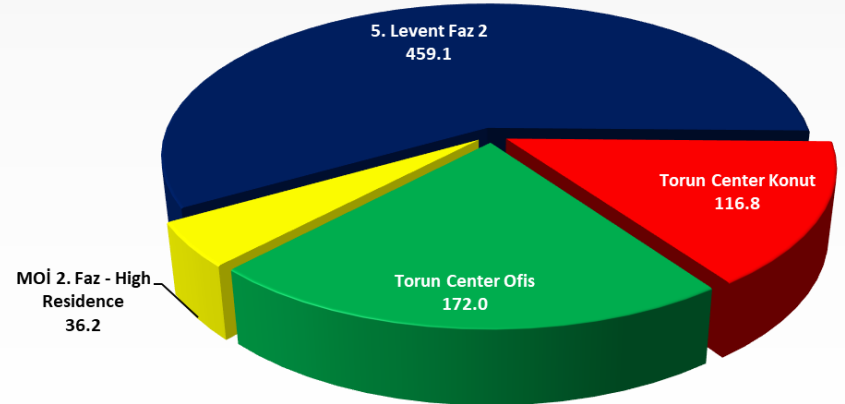
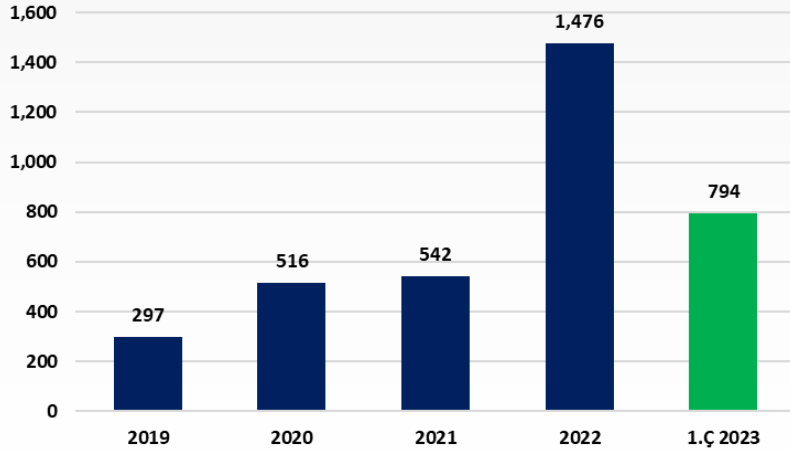
### SATIŞ HASILATI



### Kira Gelirleri Projeksiyonu



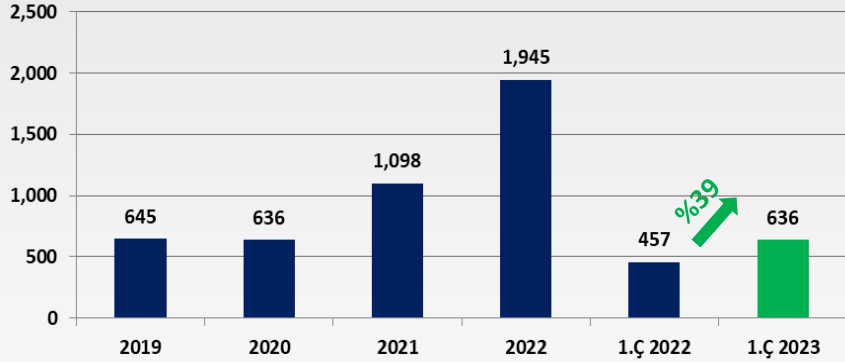
### (KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



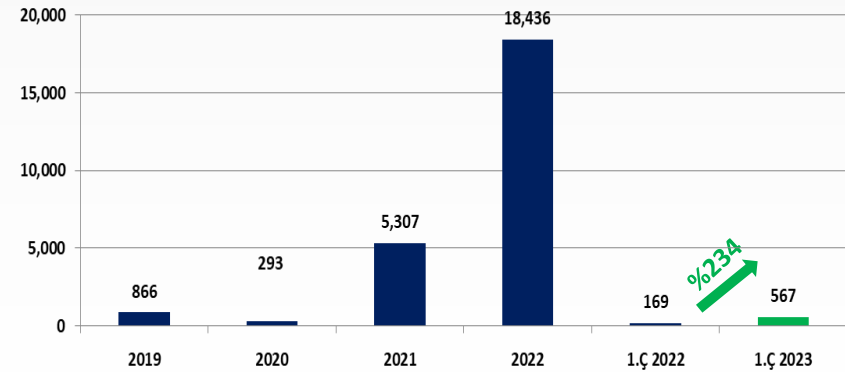


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

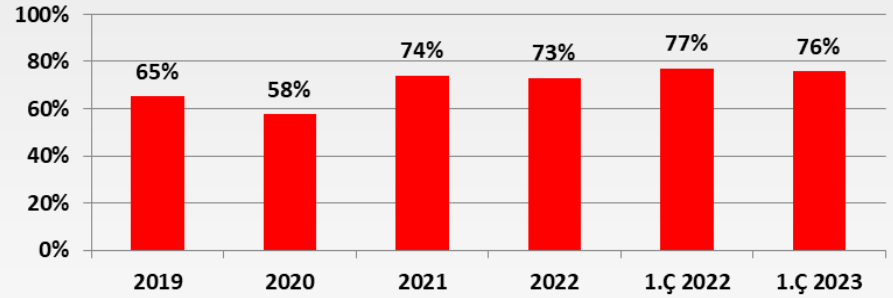
### VAFÖK



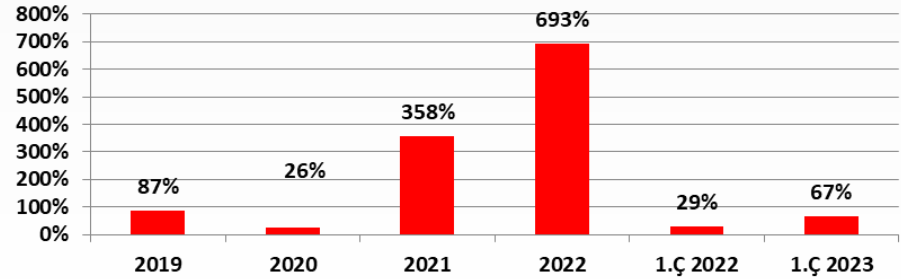
### NET KÂR



### VAFÖK Marjı



### Net Kâr Marjı





## TRGYO AVM Performansı

1.Ç 2023	Zafer Plaza	Antalya Deepo	Bursa Korupark	Istanbul Torium	MOI	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	21.0	39.8	119.9	60.4	259.0	53.1	553.1
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	75.0%	107.6%	92.8%	114.5%	86.5%	104.3%	93.2%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	17.9	28.9	90.6	27.4	194.6	34.9	394.3
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	108.9%	136.8%	114.9%	344.7%	103.4%	179.5%	122.4%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	2.5	1.0	2.8	2.4	4.0	0.8	13.4
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	24.8%	15.3%	18.2%	17.4%	10.5%	17.9%	16.6%
Ciro (Milyon TL)	234.7	277.5	1,103.3	418.7	2,258.8	491.9	4,784.8
Birebir Ciro Büyüme Oranı	112.2%	109.5%	129.7%	119.9%	92.5%	162.4%	110.3%
Kira /Ciro Rasyosu	7.6%	10.4%	8.2%	6.5%	8.6%	7.1%	8.2%



## LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %20,39** ve **Toplam Kira Gelirinin %16,68**'ini oluşturmaktadır

**INDITEX**

- Sıra: 1
- BKA: 9.507 (%2,3)
- Aylık Kiranın %3,7'si



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



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

**MediaMarkt**

- Sıra: 4
- BKA: 9.226 (%2,3)
- Aylık Kiranın %1,6'sı



- Sıra: 5
- BKA: 9.815 (%2,4)
- Aylık Kiranın %1,5'i



- Sıra: 6
- BKA: 2.864 (%0,7)
- Aylık Kiranın %1,2'si



- Sıra: 7
- BKA: 4.311 (%1,1)
- Aylık Kiranın %1,2'si



- Sıra: 8
- BKA: 3.628 (%0,9)
- Aylık Kiranın %1,1'i

**mavi**

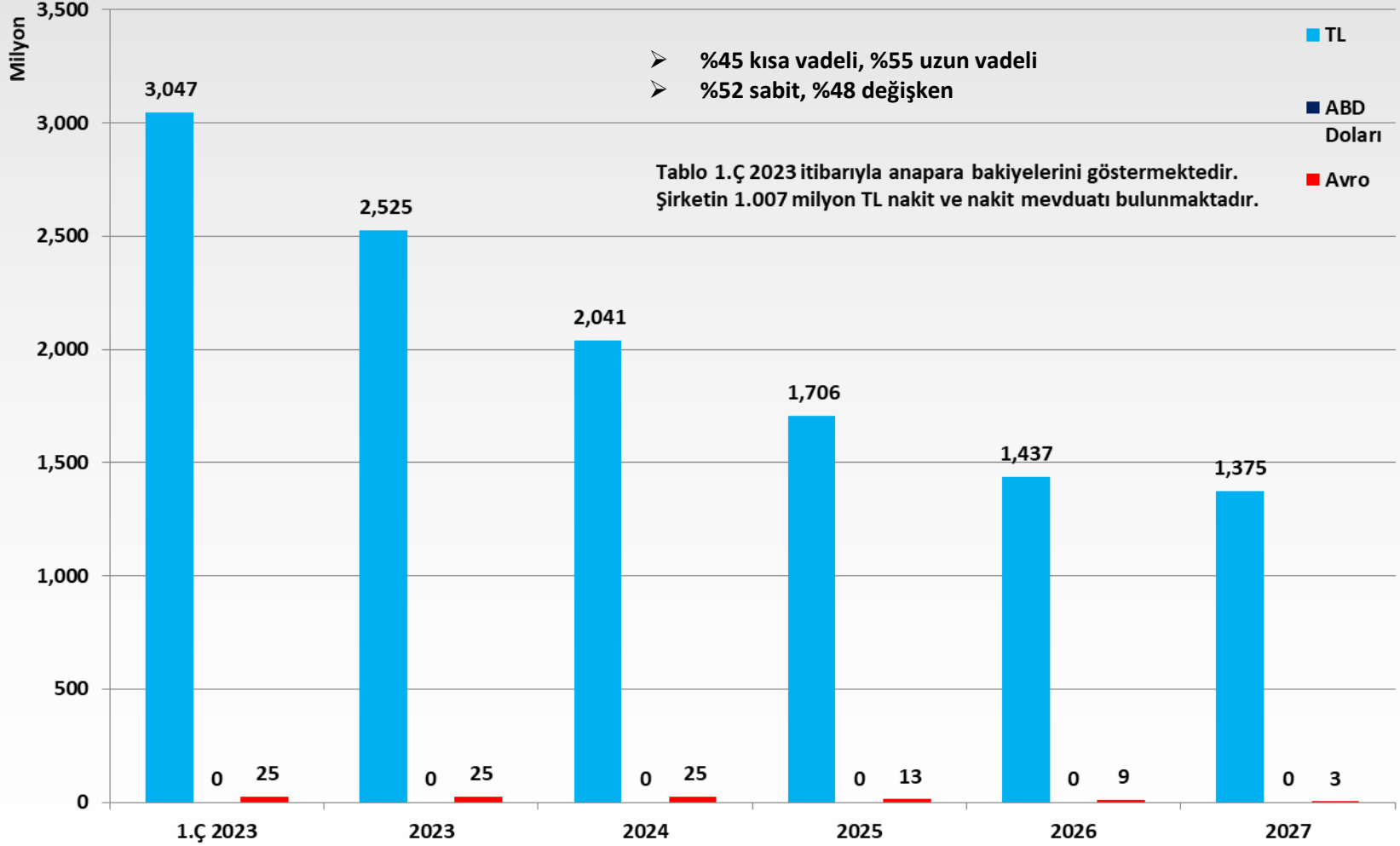
- Sıra: 9
- BKA: 4.380 (%1,1)
- Aylık Kiranın %1,1'i

**AYDINLI**

- Sıra: 10
- BKA: 3.919 (%0,3)
- Aylık Kiranın %0,3'ü



## Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (1.Ç 2023)





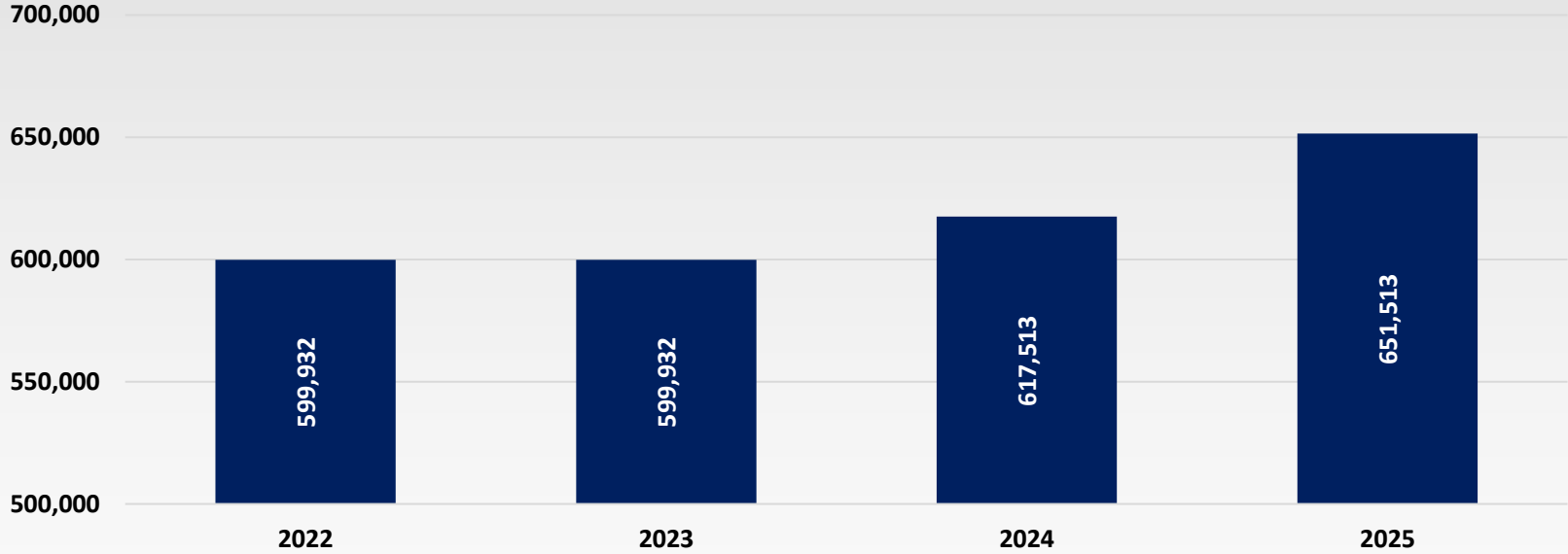
## Yatırımlar (Milyon TL)

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	49.6	22.9	207.0	0.0	0.0	0.0
5. Levent Faz 2	2,672.3	336.4	885.9	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	42.2	83.6	690.0	900.0	1,380.0	0.0
<b>TOPLAM</b>	<b>7,125.5</b>	<b>428.2</b>	<b>1,453.0</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)	1.Ç 2022	1.Ç 2023	Değişim
<b>Satışlar</b>	<b>593,545</b>	<b>839,956</b>	<b>41.5%</b>
Konut + Ofis	236,064	163,456	-30.8%
AVM + Ofis kira	263,172	500,542	90.2%
Ortak alan gelirleri + Diğer	68,750	139,398	102.8%
Otel gelirleri	25,559	36,560	43.0%
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(108,766)</b>	<b>(195,794)</b>	<b>80.0%</b>
Konut + Ofis	(25,722)	(10,718)	-58.3%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(4,542)	(6,782)	49.3%
Ortak alan giderleri + Diğer	(68,779)	(155,830)	126.6%
Otel giderleri	(9,723)	(22,464)	131.0%
<b>Brüt kâr</b>	<b>484,779</b>	<b>644,162</b>	<b>32.9%</b>
Brüt marj	81.7%	76.7%	-4.99 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	89.1%	93.4%	4.34 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	77.9%	74.6%	-3.32 pp
Brüt Kâr (Otel)	62.0%	38.6%	-23.40 pp
<b>Faaliyet giderleri</b>	<b>(45,619)</b>	<b>(62,978)</b>	<b>38.1%</b>
Genel yönetim giderleri	(18,900)	(47,322)	150.4%
Pazarlama ve Satış giderleri	(26,719)	(15,656)	-41.4%
Diğer gelir (gider)	(1,578)	27,170	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>437,582</b>	<b>608,354</b>	<b>39.0%</b>
<b>Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı</b>	<b>437,582</b>	<b>608,354</b>	<b>39.0%</b>
İştiraklerden temettü geliri	13,237	21,041	59.0%
<b>VFÖK</b>	<b>450,819</b>	<b>629,395</b>	<b>39.6%</b>
VFÖK marjı (%)	76.0%	74.9%	-1.02 pp
Amortisman	5,916	6,541	10.6%
<b>VAFÖK</b>	<b>456,735</b>	<b>635,936</b>	<b>39.2%</b>
VAFÖK marjı (%)	77.0%	75.7%	-1.24 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	14,638	22,655	54.8%
Net faiz geliri (gideri)	(110,463)	(64,351)	-41.7%
Net diğer finansal gelir (gider)	8,630	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(194,158)	(20,744)	-89.3%
<b>Vergi öncesi kâr / zarar</b>	<b>169,466</b>	<b>566,955</b>	<b>234.6%</b>
Kurumlar vergisi gelir (gider)	0	(261)	AD
<b>Net kâr / zarar</b>	<b>169,466</b>	<b>566,694</b>	<b>234.4%</b>
Net kâr marjı (%)	28.6%	67.5%	38.92 pp
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>	<b>169,466</b>	<b>566,694</b>	<b>234.4%</b>

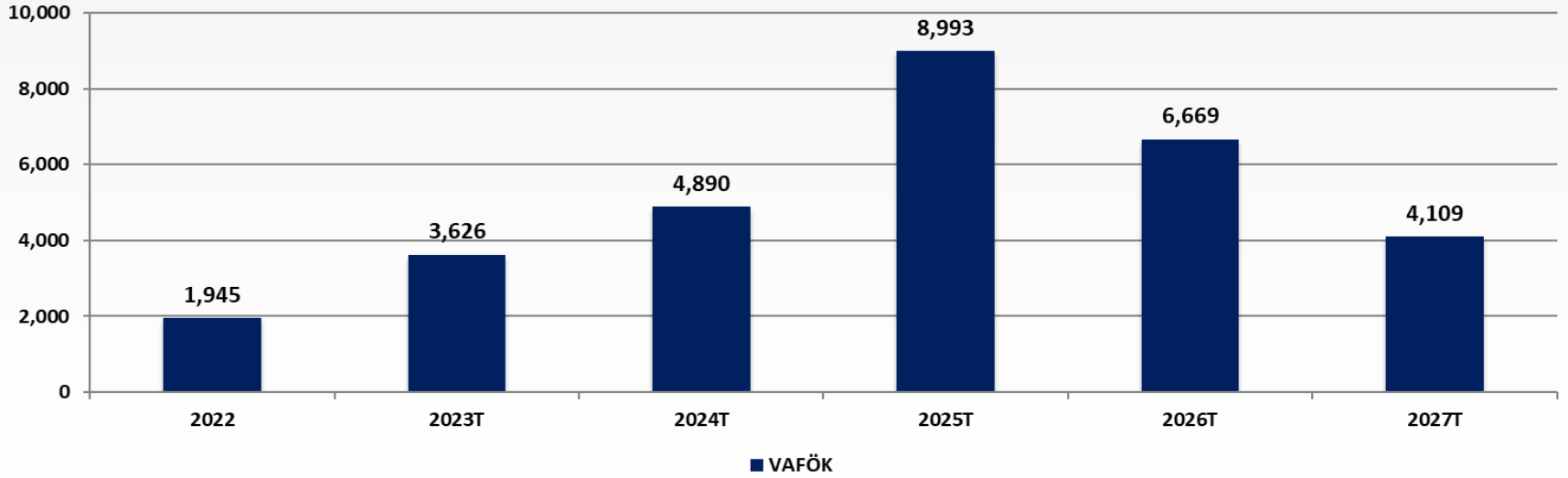
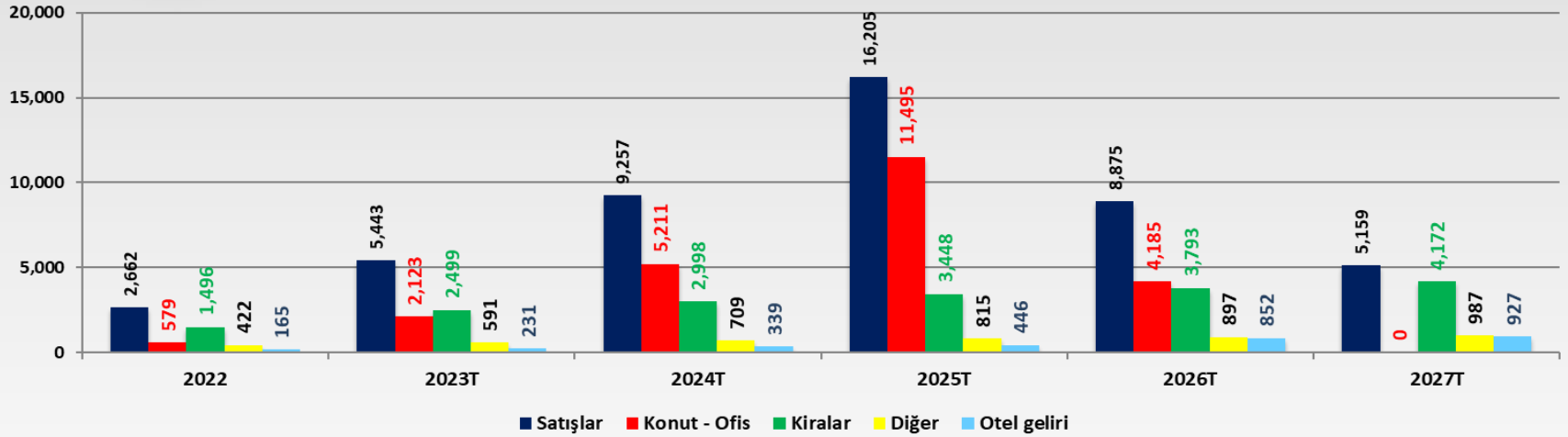


## MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2022	2023/1.Ç	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	925,430	923,313	-0.2%
Finansal varlıklar	0	83,463	AD
Türev araçlar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	513,217	573,676	11.8%
Stoklar	475,574	465,321	-2.2%
Peşin ödenmiş giderler	71,989	285,624	296.8%
Diğer dönen varlıklar	30,702	28,084	-8.5%
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>2,016,912</b>	<b>2,359,481</b>	<b>17.0%</b>
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	73,573	119,114	61.9%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	985,776	1,008,431	2.3%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	34,236,035	34,108,933	-0.4%
Stoklar	428,306	559,938	30.7%
Maddi duran varlıklar	1,537,300	1,531,260	-0.4%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,847	1,794	-2.9%
Peşin ödenmiş giderler	999	999	0.0%
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>37,263,836</b>	<b>37,330,469</b>	<b>0.2%</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>39,280,748</b>	<b>39,689,950</b>	<b>1.0%</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	687,842	1,204,815	75.2%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,119,600	524,154	-53.2%
Ticari borçlar	117,475	109,214	-7.0%
Diğer borçlar	36,667	35,482	-3.2%
Ertelenmiş gelirler	100,010	52,941	-47.1%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	80,073	91,758	14.6%
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,141,667</b>	<b>2,018,364</b>	<b>-5.8%</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	2,597,243	2,078,099	-20.0%
Ticari borçlar	0	26,532	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	6,176	5,502	-10.9%
Ertelenmiş gelirler	740,249	1,199,346	62.0%
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>3,343,668</b>	<b>3,309,479</b>	<b>-1.0%</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	74,521	0.1%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,930	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	12,982,423	31,418,661	142.0%
Net dönem kârı / zararı	18,436,300	566,694	-96.9%
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>33,795,413</b>	<b>34,362,107</b>	<b>1.7%</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>39,280,748</b>	<b>39,689,950</b>	<b>1.0%</b>



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



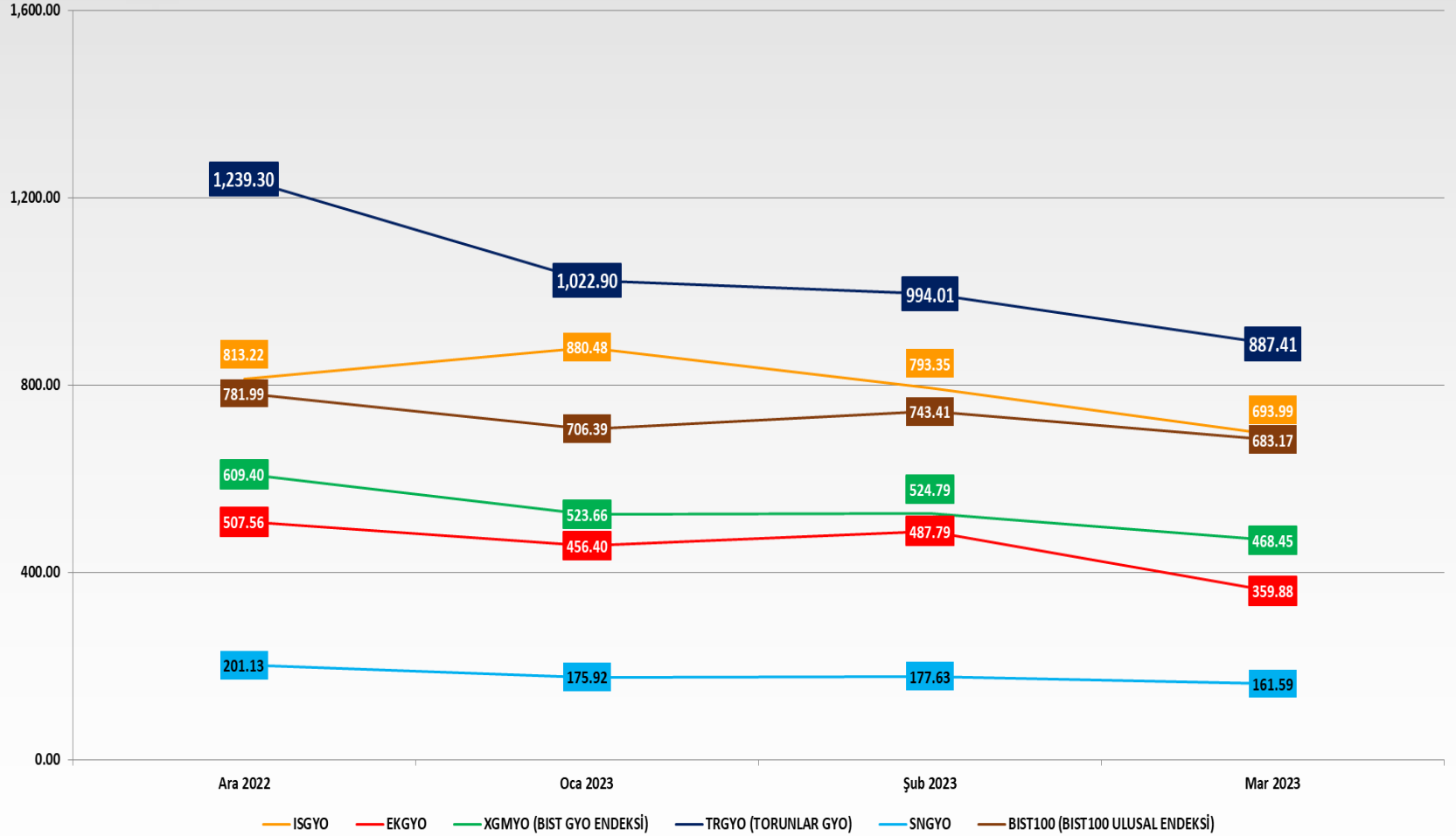


## Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

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 (31.03.2023 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.