



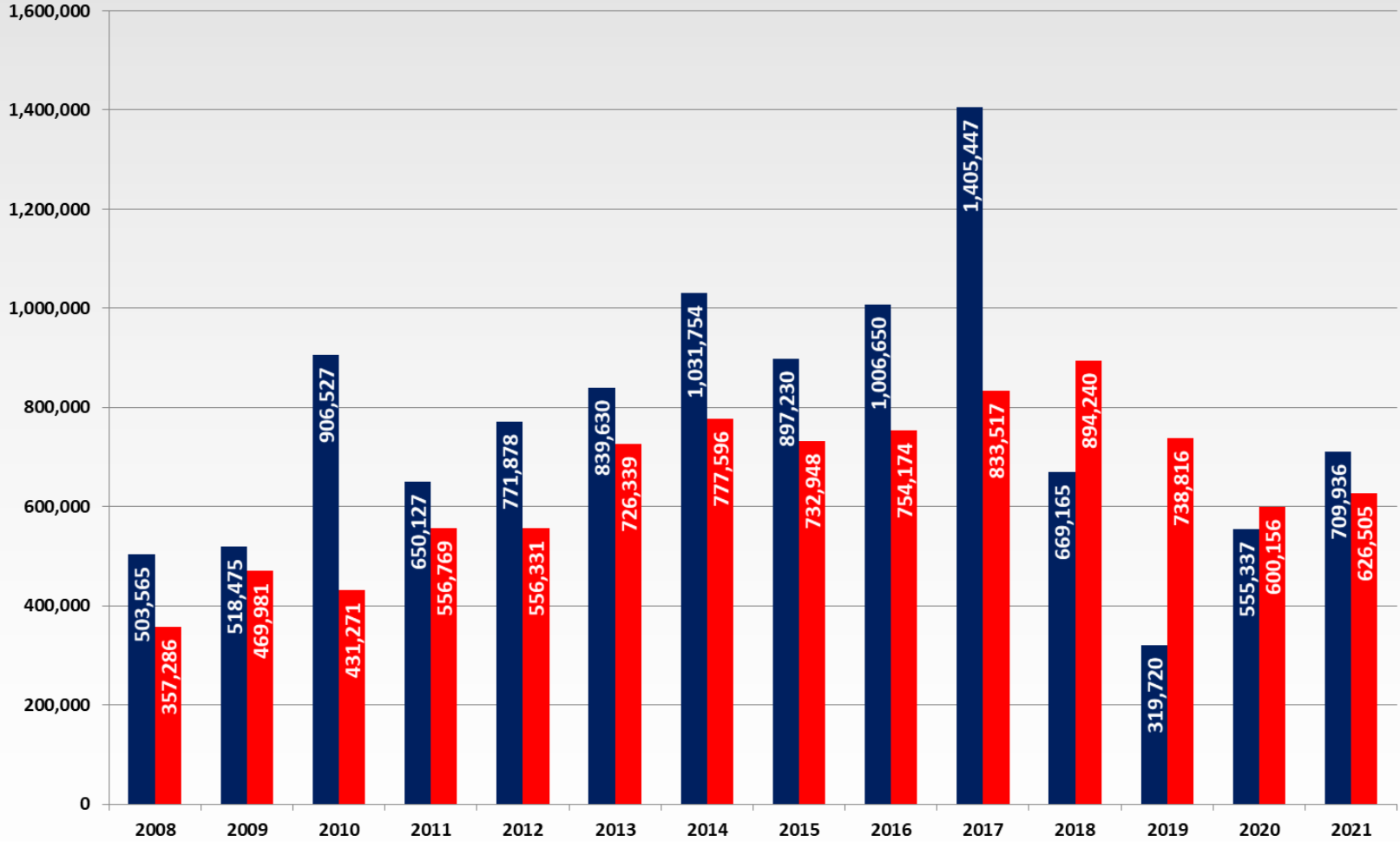
YATIRIMCI SUNUMU

10 MART 2022

TORUNLAR  GYO



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (2021)



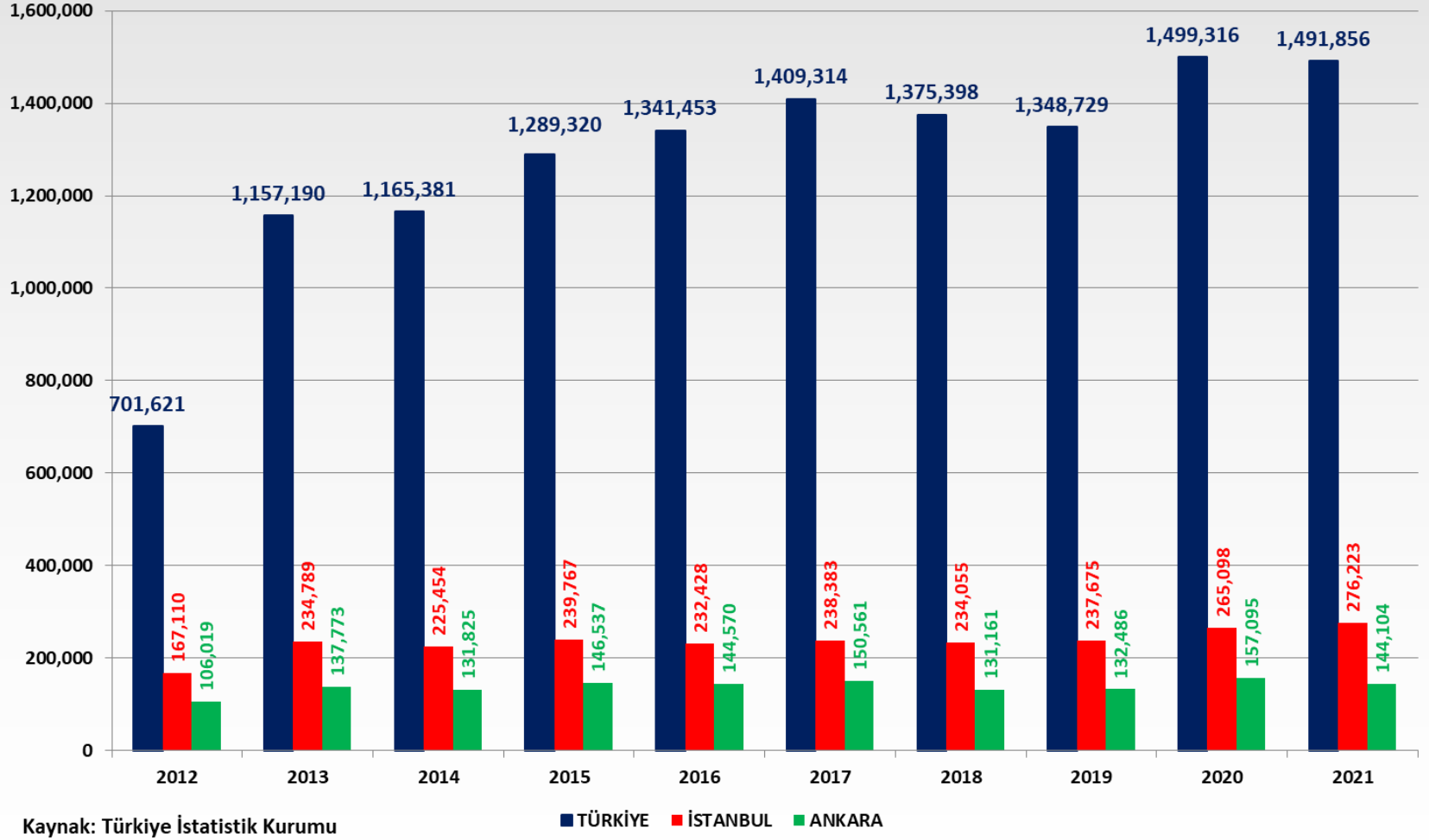
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı

■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



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





TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (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	738,816	511,682	227,134	30.7%
2020	600,156	469,740	130,416	21.7%
2021	626,505	461,523	164,982	26.3%
TOPLAM	6,684,291	5,055,251	1,629,040	24.4%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



AVM Gelişimi

MEVCUT		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE	
			(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



Ofis Pazarı Görünümü - İstanbul

Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE (2023 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen)	TOPLAM
MİA	ADET	89	2	91
	TKA (M ²)	1,971,031	140,400	2,111,431
MİA DIŞI	ADET	55	2	57
	TKA (M ²)	1,620,435	165,000	1,785,435
		112	12	124
		2,233,545	1,307,980	3,541,525
		256	16	272
		5,825,011	1,613,380	7,438,391

BOŞLUK ORANI	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
MİA	3.6%	4.0%	4.5%	4.4%	16.5%	16.3%	17.1%	22.7%	21.3%	20.5%	17.4%	18.0%

Kaynak: JLL



TRGYO 2021 Görünümü

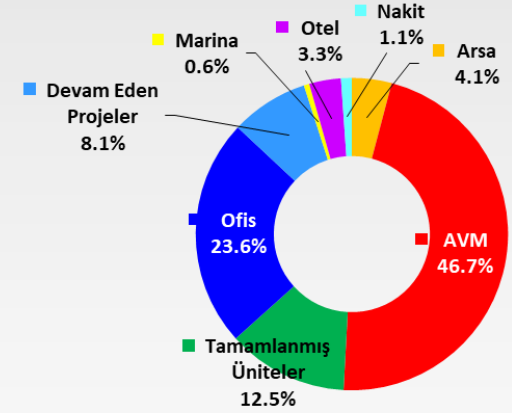
- Portföy büyüklüğümüz 22,1 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 1.484 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 1.097 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Çoğunluğu Torun Center kaynaklı 542 milyon TL konut satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 726 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira geliri %52 oranında artmıştır.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %24,9 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %4,73, TL borçlanma maliyeti %12,51 düzeyindedir.
- 2020 yılsonu itibarıyla 1.598 milyon TL olan Yabancı Para borcu 1.994 milyon TL'ye yükselmiştir.
- 2022 yılsonu itibarıyla net borç seviyesi 3,7 milyar TL'ye düşürülecektir.
- Net borcumuzun 2024 yılı içinde sıfırlanması hedeflenmiştir.
- 2022 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	2021
Satışlar	780,140	1,954,283	991,087	1,105,948	1,483,729
<i>Konut + Ofis</i>	286,070	1,307,091	234,647	516,168	542,083
<i>AVM + Ofis Kira</i>	411,150	526,116	616,198	476,542	726,355
<i>Diğer</i>	82,920	121,076	140,242	109,349	157,725
<i>Otel Geliri</i>	0	0	0	3,889	57,566
VAFÖK	491,066	929,765	644,780	636,099	1,097,658
<i>VAFÖK Marjı</i>	62.9%	47.6%	65.1%	57.5%	74.0%
Net Kâr	455,108	1,287,204	865,790	293,001	5,306,805
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	81,058	-407,367	-88,331	-400,820	-141,678
Piyasa Değeri	3,330,000	1,510,000	2,750,000	3,900,000	3,920,000
Portföy Değeri	10,347,221	12,401,554	13,804,655	14,315,590	22,095,936
Net Aktif Değeri	6,378,657	7,613,718	8,478,139	8,769,917	14,519,010
Yatırım Harcamaları	717,660	510,254	339,605	162,811	40,263
Net Borç	3,004,044	3,989,698	4,245,128	4,454,075	4,790,446
Net Borç / Portföy Değeri	29.38%	33.95%	33.25%	33.33%	24.87%

Portföy Dağılımı 22,1 milyar TL



Stratejik Planlar

3 yılda toplam kümülatif 13,7 milyar TL'ye ulaşacak kuvvetli satış büyümesi

2024 yılı içinde net borcun sıfırlanarak nakit fazlalığının sağlanması

3 yıl içinde 5,1 milyar TL yatırım harcaması bütçesiyle devam eden projelerin tamamlanması



Ana Performans Göstergeleri Özeti

	2020	2021	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	4,454,075	4,790,446	7.55%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı (Yabancı para krediler)	4.73%	4.73%	0.00 pp
Ortalama faiz oranı (TL krediler)	11.84%	12.51%	0.67 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	33.7%	25.3%	-8.43 pp
Net borç / Özkaynak oranı	50.8%	33.0%	-17.79 pp
Net borç / Aktifler oranı	32.5%	24.1%	-8.41 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	63.9%	72.9%	8.99 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	33.3%	24.9%	-8.46 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	1.3	2.1	0.66 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	7.00	4.36	-37.67%
Net borç / Piyasa değeri	114.2%	122.2%	8.00 pp
Çalışan sayısı	103	144	39.81%

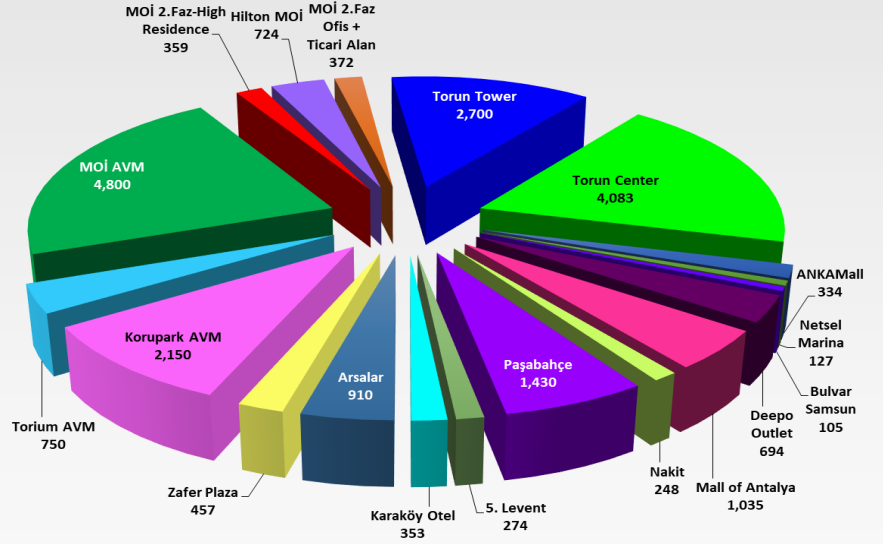
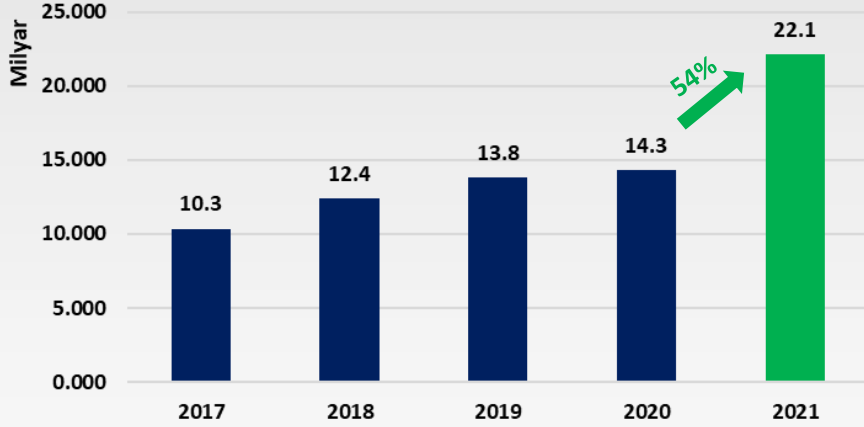
Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)

	31.12.2020	31.12.2021	Değişim
ABD Doları	-42,439	-29,953	-29.42%
Avro	-142,867	-105,422	-26.21%
TL Karşılığı	-1,598,455	-1,993,602	24.72%

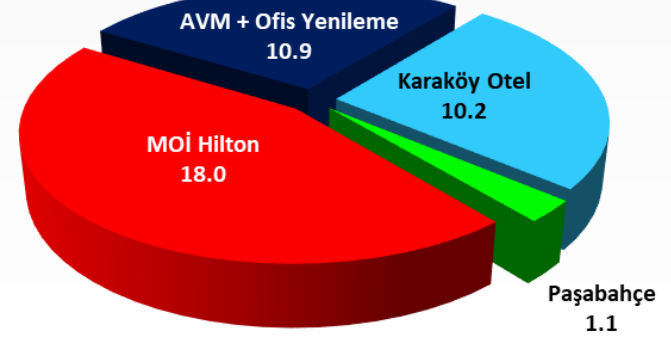
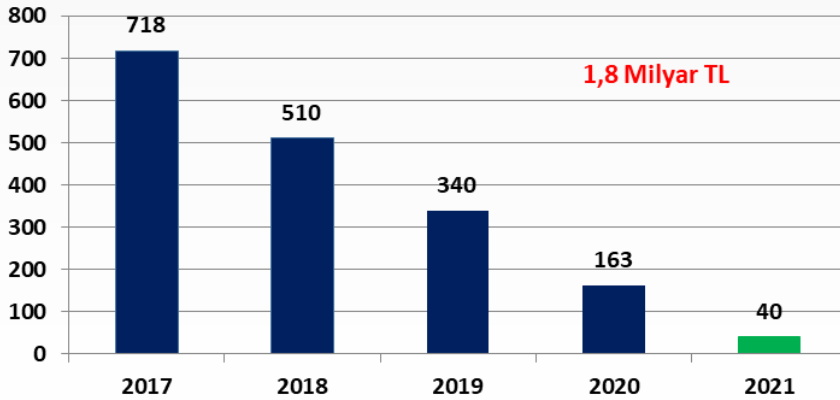


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

PORTFÖY DEĞERİ



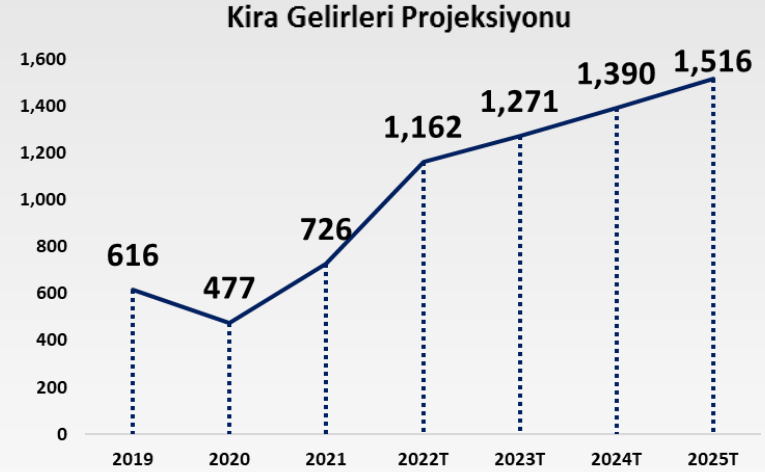
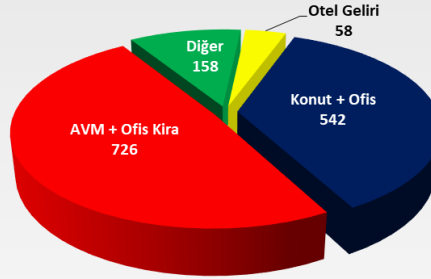
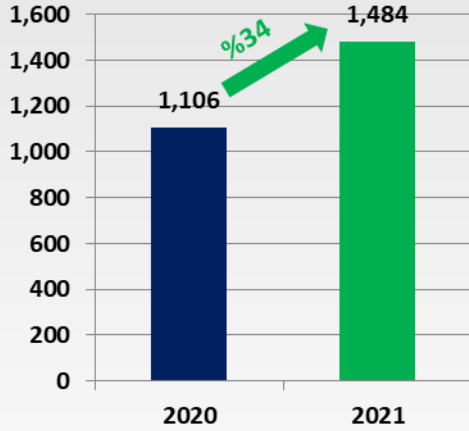
YATIRIMLAR



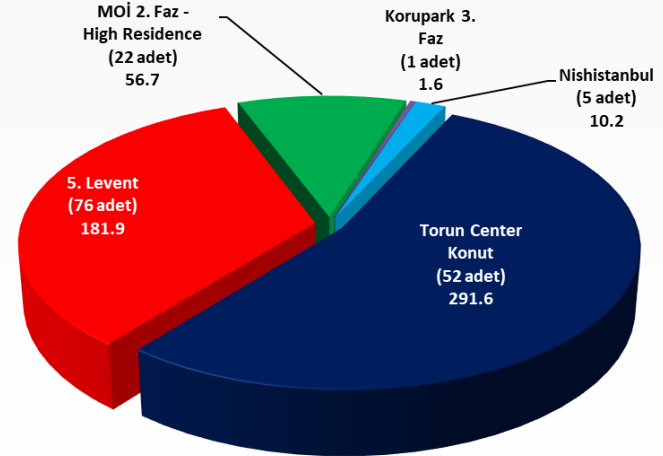
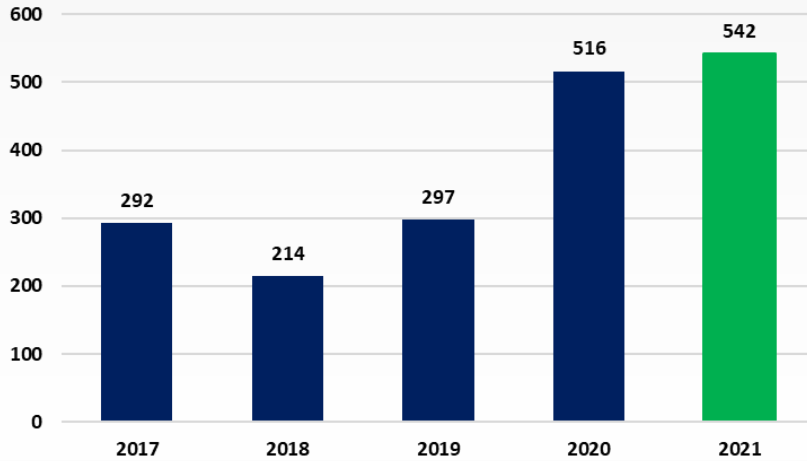


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

SATIŞ HASILATI



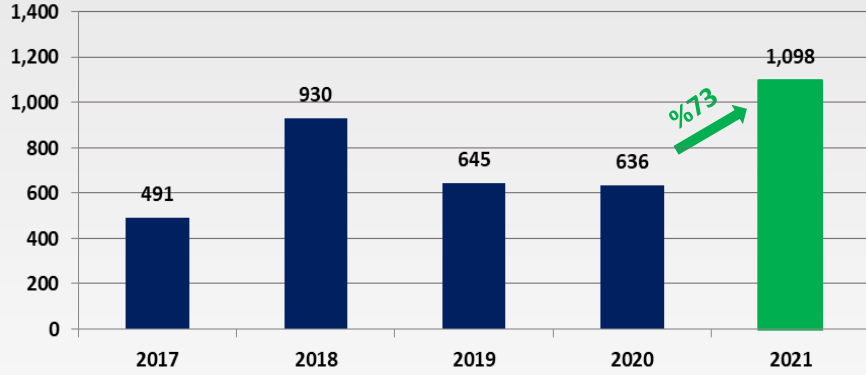
(KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



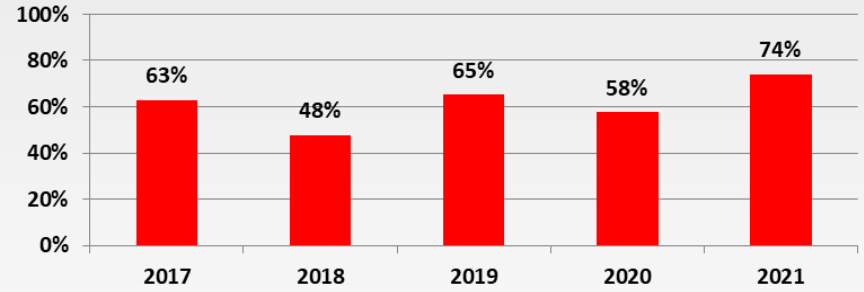


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

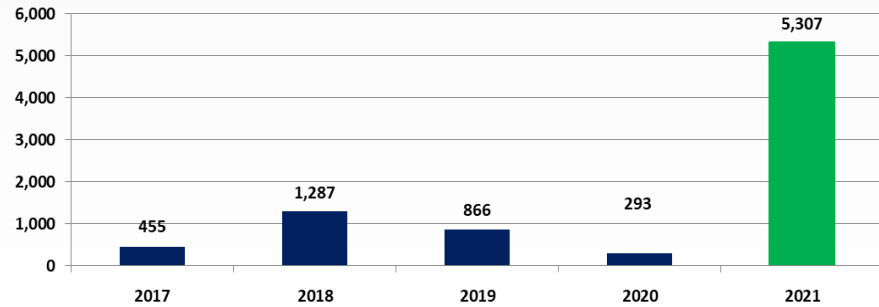
VAFÖK



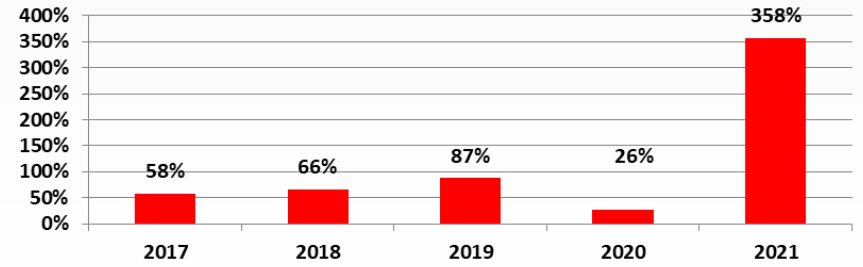
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





TRGYO AVM Performansı

2021	Zafer Plaza	Antalya Deepo	Bursa Korupark	Istanbul Torium	MOI	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	34.0	55.8	167.8	64.6	353.4	69.3	744.8
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	47.9%	77.4%	49.9%	47.3%	50.3%	306.4%	61.1%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	25.4	44.2	137.0	31.5	296.3	47.9	582.4
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	39.8%	83.2%	50.4%	75.4%	67.1%	2542.9%	76.2%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	6.0	3.1	7.2	4.8	10.7	2.4	34.2
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	0.6%	12.7%	11.9%	0.8%	14.8%	9.6%	8.9%
Ciro (Milyon TL)	311.7	423.2	1,293.9	477.5	2,826.0	555.9	5,888.2
Birebir Ciro Büyüme Oranı	69.2%	117.6%	71.0%	66.4%	86.1%	94.7%	82.5%
Kira /Ciro Rasyosu	8.2%	10.4%	10.6%	6.6%	10.5%	8.6%	9.9%



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %21,02** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %29,39**'unu oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 15.380 (%3,8)
- Aylık Sabit Kiranın %3,6'sı



- Sıra: 2
- BKA: 15.020 (%3,7)
- Aylık Sabit Kiranın %3,5'i



- Sıra: 3
- BKA: 2.863 (%0,7)
- Aylık Sabit Kiranın %3,4'ü



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



- Sıra: 5
- BKA: 7.955 (%1,9)
- Aylık Sabit Kiranın %3,2'si



- Sıra: 6
- BKA: 6.931 (%2,3)
- Aylık Sabit Kiranın %2,4'ü



- Sıra: 7
- BKA: 3.900 (%1,1)
- Aylık Sabit Kiranın %2,7'si



- Sıra: 8
- BKA: 5.895 (%1,4)
- Aylık Sabit Kiranın %2,4'ü



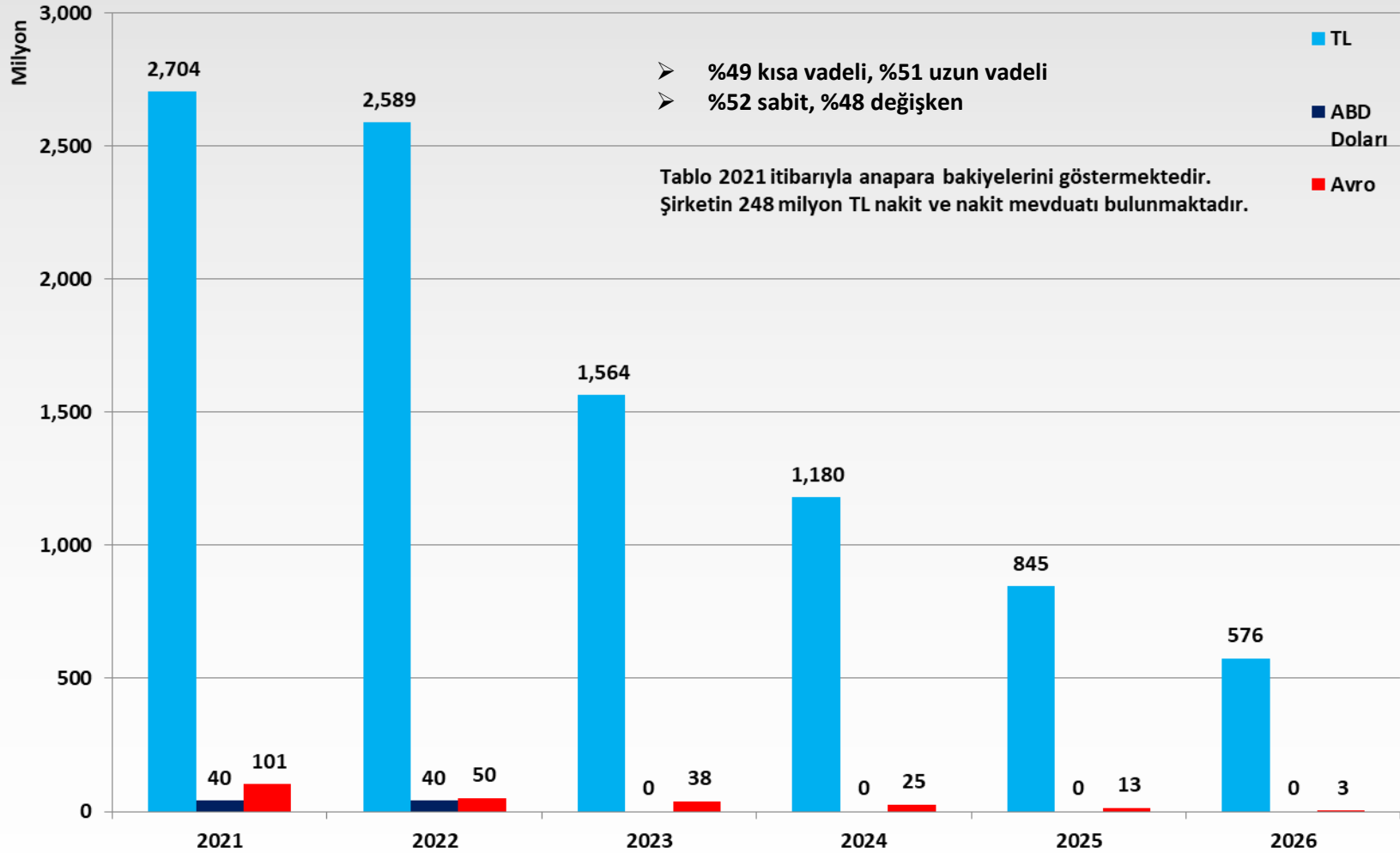
- Sıra: 9
- BKA: 4.380 (%1,1)
- Aylık Sabit Kiranın %2,1'i



- Sıra: 10
- BKA: 3.628 (%0,9)
- Aylık Sabit Kiranın %2,0'si



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (2021)



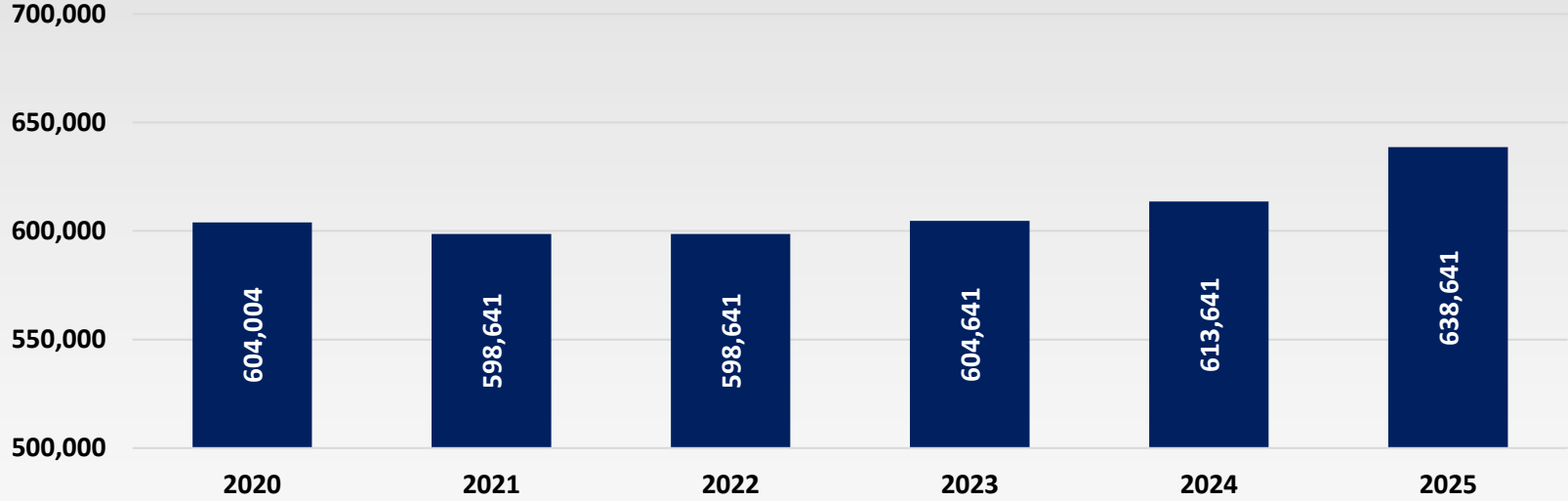


Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2022	2023	2024	2025	2026
Torun Center - Doğu Kule	1,223.7	0.0	288.3	779.0	156.4	0.0	0.0
Karaköy Otel	248.4	20.7	35.1	192.6	0.0	0.0	0.0
5. Levent Faz 2	2,866.0	0.0	632.4	1,070.0	966.0	197.6	0.0
Mall of Antalya - Otel	295.3	0.0	0.0	203.3	92.0	0.0	0.0
Paşabahçe Projesi	3,011.0	39.6	0.0	47.1	621.0	1,333.8	969.6
TOPLAM	7,644.4	60.3	955.8	2,291.9	1,835.4	1,531.4	969.6



Toplam BKA Gelişimi (M²)



Yıl	Yeni BKA (m ²)	Varlık
2023	6,000	-Karaköy Otel
2024	9,000	-Mall of Antalya Otel
2025	25,000	-Paşabahçe Otel



MALİ TABLOLAR - Gelir Tablosu ('000 TL)

(000 TL)	2020	2021	Değişim
Satışlar	1,105,948	1,483,729	34.2%
Konut + Ofis	516,168	542,083	5.0%
AVM + Ofis kira	476,542	726,355	52.4%
Ortak alan gelirleri + Diğer	109,349	157,725	44.2%
Otel gelirleri	3,889	57,566	1380.2%
Satışların maliyeti	(430,033)	(308,096)	-28.4%
Konut + Ofis	(287,827)	(147,215)	-48.9%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(11,511)	(19,831)	72.3%
Ortak alan giderleri + Diğer	(128,489)	(119,499)	-7.0%
Otel giderleri	(2,206)	(21,551)	876.9%
Brüt kâr	675,915	1,175,633	73.9%
<i>Brüt marj</i>	<i>61.1%</i>	<i>79.2%</i>	<i>18.12 pp</i>
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	<i>44.2%</i>	<i>72.8%</i>	<i>28.60 pp</i>
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	<i>76.1%</i>	<i>84.2%</i>	<i>8.14 pp</i>
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	<i>43.3%</i>	<i>62.6%</i>	<i>19.29 pp</i>
Faaliyet giderleri	(83,352)	(128,506)	54.2%
Genel yönetim giderleri	(57,707)	(79,887)	38.4%
Pazarlama ve Satış giderleri	(25,645)	(48,619)	89.6%
Diğer gelir (gider)	7,494	(605)	-108.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	693,821	5,448,483	685.3%
Esas faaliyet kârı	1,293,878	6,495,005	402.0%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	600,057	1,046,522	74.4%
İştiraklerden temettü geliri	34,075	34,145	0.2%
VFÖK	634,132	1,080,667	70.4%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	<i>57.3%</i>	<i>72.8%</i>	<i>15.50 pp</i>
Amortisman	1,967	16,991	763.8%
VAFÖK	636,099	1,097,658	72.6%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	<i>57.5%</i>	<i>74.0%</i>	<i>16.46 pp</i>
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	8,692	109,634	1161.3%
Net faiz geliri (gideri)	(494,750)	(513,532)	3.8%
Net diğer finansal gelir (gider)	(55,900)	227,837	-507.6%
Kur farkı geliri (gideri)	(492,994)	(1,046,284)	112.2%
Vergi öncesi kâr / zarar	293,001	5,306,805	1711.2%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	293,001	5,306,805	1711.2%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	<i>26.5%</i>	<i>357.7%</i>	<i>331.17 pp</i>
Diğer kapsamlı gelir	0	442,288	AD
Toplam kapsamlı gelir	293,001	5,749,093	1862.1%
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(400,820)	(141,678)	-64.7%

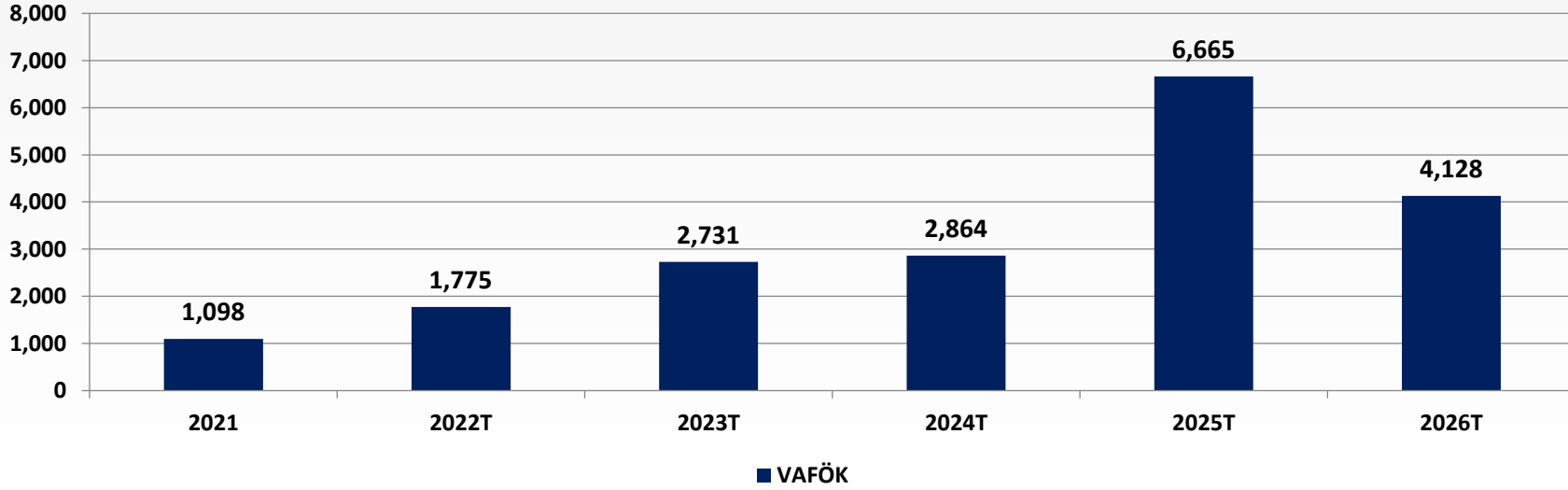
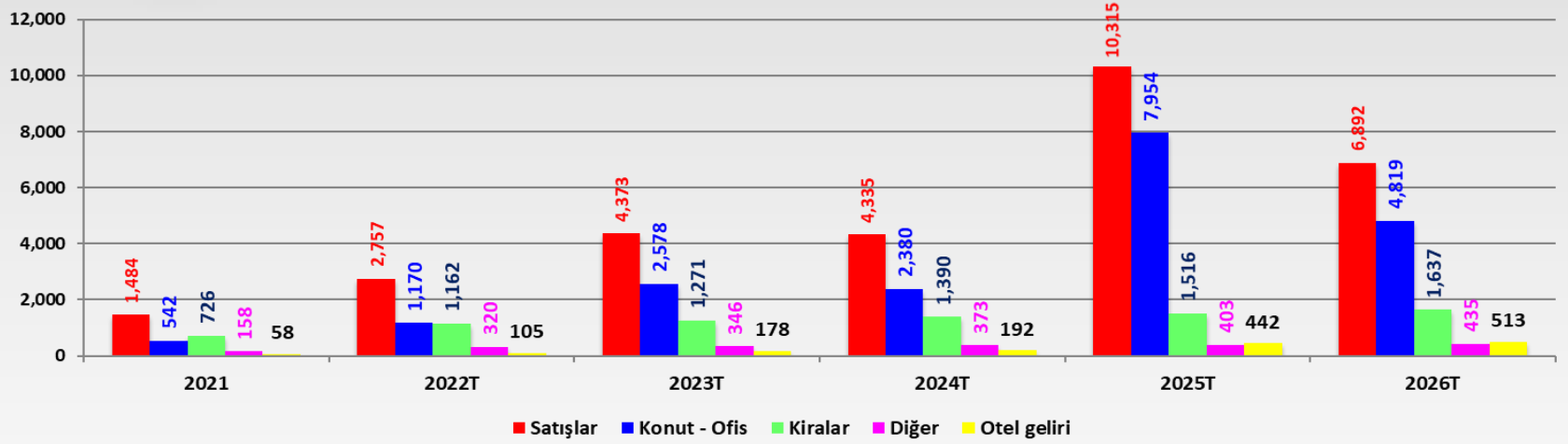


MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2020	2021	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	143,276	247,567	72.8%
Finansal varlıklar	29,977	0	AD
Türev araçlar	0	171,937	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	100,971	101,074	0.1%
Stoklar	923,299	777,104	-15.8%
Peşin ödenmiş giderler	13,319	23,730	78.2%
Diğer dönen varlıklar	10,764	22,462	108.7%
DÖNEN VARLIKLAR	1,221,606	1,343,874	10.0%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	5,804	46,880	707.7%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	401,643	515,842	28.4%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,736,607	17,242,942	46.9%
Maddi duran varlıklar	346,446	754,202	117.7%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,713	2,273	32.7%
Peşin ödenmiş giderler	968	986	1.9%
DURAN VARLIKLAR	12,493,181	18,563,125	48.6%
TOPLAM VARLIKLAR	13,714,787	19,906,999	45.1%
Kısa vadeli borçlanmalar	1,647,691	2,290,326	39.0%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	532,244	169,467	-68.2%
Ticari borçlar	71,429	89,362	25.1%
Diğer borçlar	88,972	51,005	-42.7%
Ertelenmiş gelirler	72,636	164,871	127.0%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	82,774	42,294	-48.9%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,495,746	2,807,325	12.5%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,447,393	2,578,220	5.3%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,466	2,226	51.8%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	265	218	-17.7%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,449,124	2,580,664	5.4%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	0	442,288	AD
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	5,306,805	1711.2%
ÖZKAYNAKLAR	8,769,917	14,519,010	65.6%
TOPLAM KAYNAKLAR	13,714,787	19,906,999	45.1%



Uzun Vadeli Satışlar + VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



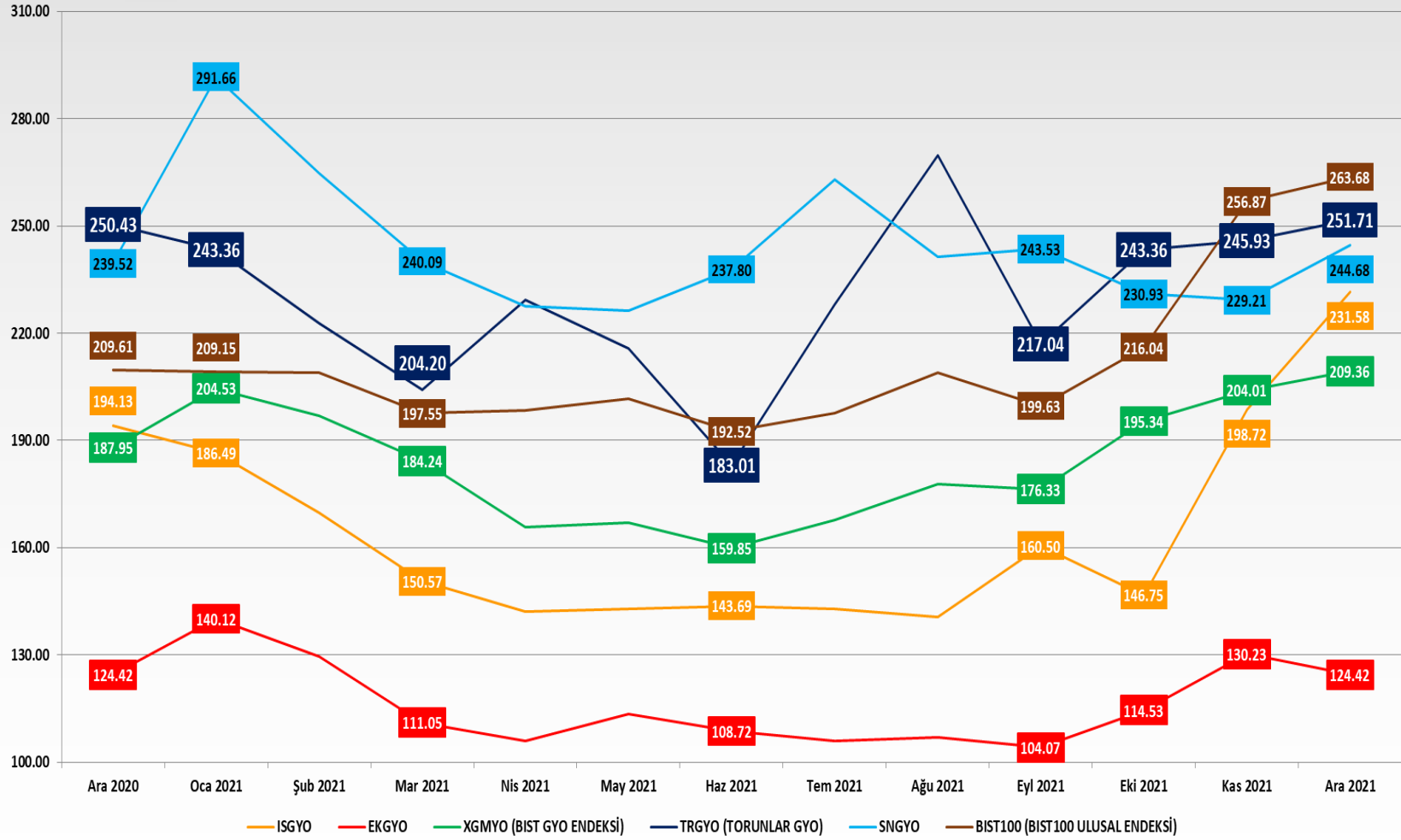


Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

Nakit Akış Projeksiyonu	2022	2023	2024	2025	2026
Dönem başı elde bulunan nakit	247,567,000	729,845,321	3,226,933,356	7,206,094,003	11,465,848,658
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI					
AVM kiralardan (+)	915,444,917	988,680,510	1,067,774,951	1,153,196,947	1,245,452,703
Ofis Kiralarından (+)	190,134,552	221,599,757	256,002,139	291,598,854	314,926,763
Otel Kiralarından (+)	105,000,000	178,075,080.00	191,982,600.00	442,001,770.25	512,817,640.30
Ön-Satış ve Satışlardan (+)	2,049,664,004	6,204,069,112	5,490,000,000	5,156,500,500	0
Ticari Alacaklardaki Değişimden (+)	36,000,000	0	0	0	0
Faaliyet Giderleri (-)	160,000,000	172,800,000	186,624,000	201,553,920	217,678,234
Otel Giderleri (-)	52,500,000	89,037,540	95,991,300	221,000,885	256,408,820
İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	3,083,743,473	7,330,586,919	6,723,144,390	6,620,743,267	1,599,110,052
YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI					
Yatırım Harcamaları (-)	955,845,023	2,291,923,000	1,835,400,000	1,531,400,000	969,570,000
AVM Yenileme Maliyetleri (-)	11,000,000	11,500,000	11,500,000	11,500,000	11,500,000
Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	-966,845,023	-2,303,423,000	-1,846,900,000	-1,542,900,000	-981,070,000
FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI					
Elde Edilen Nakit (+)	1,048,000,000	51,840,000	55,987,200	60,466,176	65,303,470
Ödenen Nakit (-)	2,682,620,128	2,581,915,885	953,070,942	878,554,788	697,976,250
Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı	-1,634,620,128	-2,530,075,885	-897,083,742	-818,088,612	-632,672,780
Dönem içinde elde edilen nakit	482,278,321	2,497,088,034	3,979,160,648	4,259,754,655	-14,632,728
Yıl Sonu Net Nakit	729,845,321	3,226,933,356	7,206,094,003	11,465,848,658	11,451,215,930



Torunlar GYO Performansı (31.12.2021 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.