



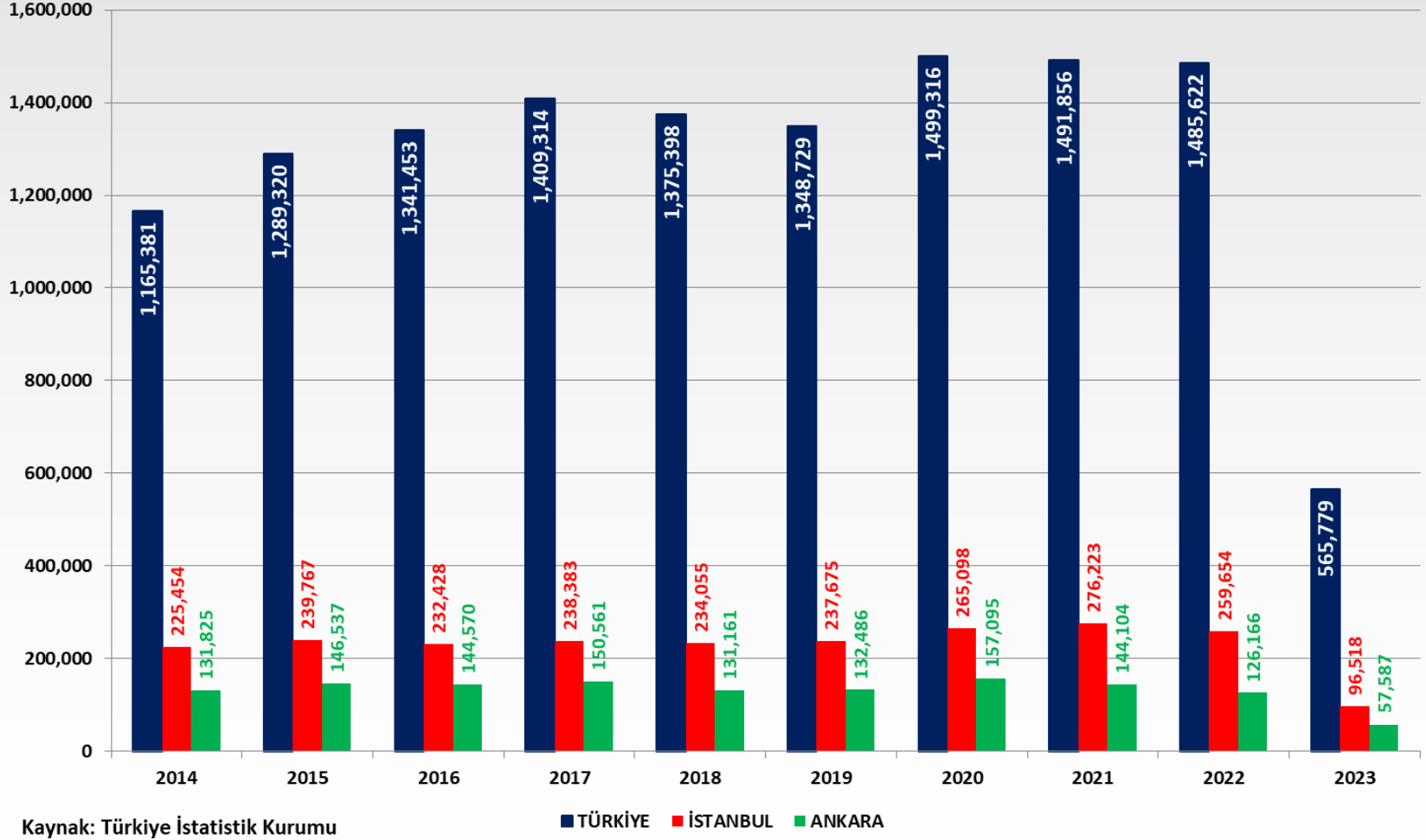
YATIRIMCI SUNUMU

16 AĞUSTOS 2023

TORUNLAR  GYO

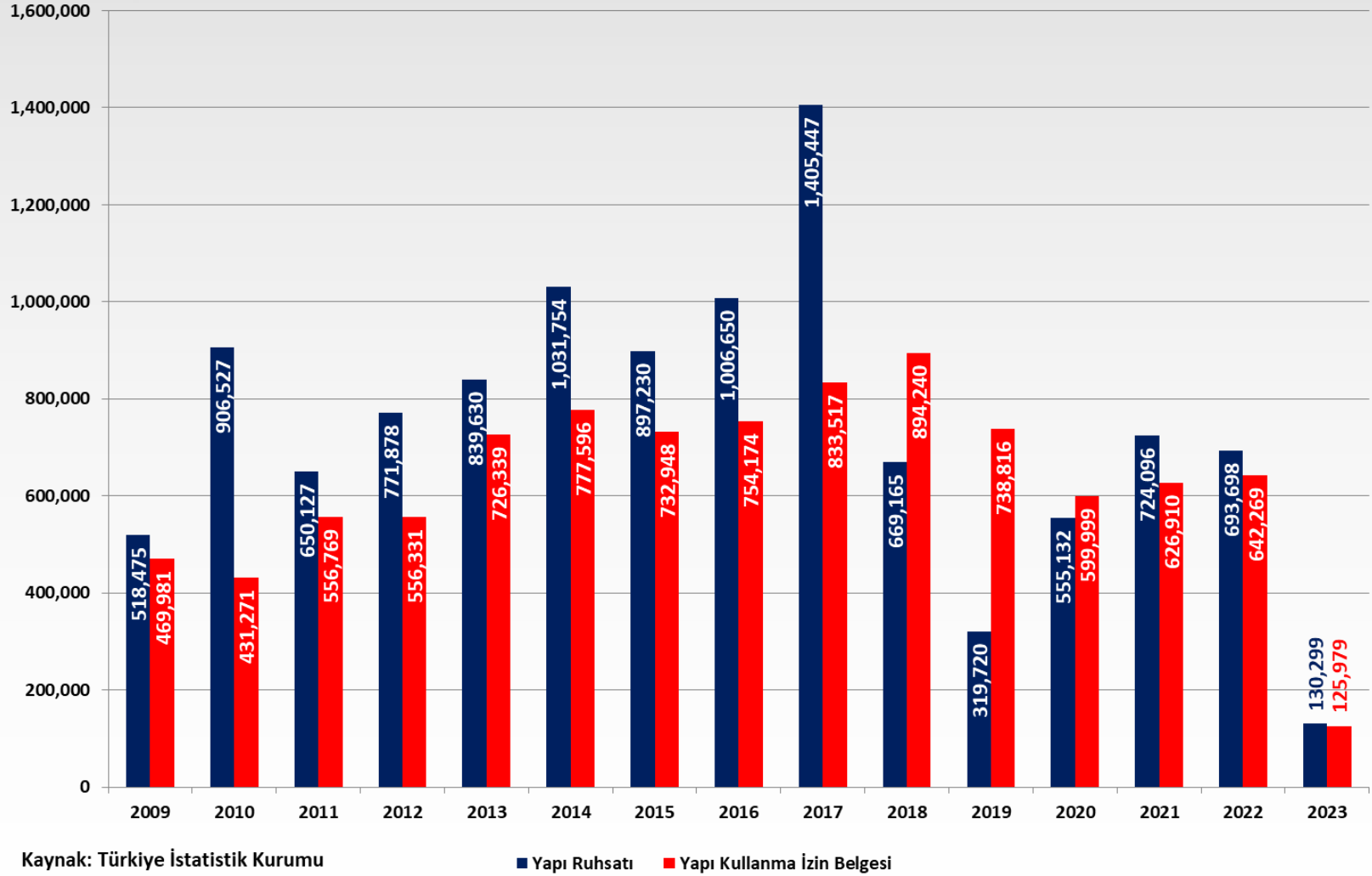


TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (1.YY 2023)





TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (1.Ç 2023)





TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (1.Ç 2023)

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	626,910	461,523	165,387	26.4%
2022	642,269	460,079	182,190	28.4%
1.Ç 2023	125,979	83,907	42,072	33.4%
TOPLAM	7,452,787	5,599,237	1,853,550	24.9%

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



TRGYO 1.YY 2023 Görünümü

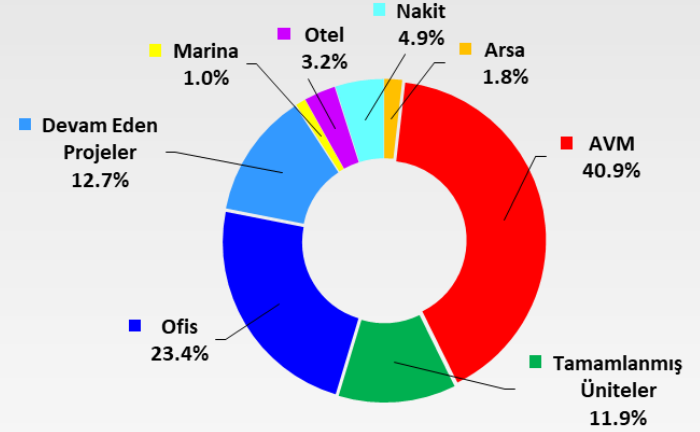
- Portföy büyüklüğümüz 46,9 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 1.740 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 1.367 milyon TL ve net kâr 1.216 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Çoğunluğu Torun Center kaynaklı 267 milyon TL konut satış hasılatı gerçekleşmiştir. Ek olarak, UFRS'nca 'Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller' başlığı altında sınıflandırılan Torun Center ofis varlıklarımızdan 172 milyon TL değerinde satış geliri ve 982 milyon TL değerinde 5. Levent 2. Etap projesinden ertelenmiş gelir elde edilmiştir.
- Kira gelirlerimiz 1.121 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira geliri %91 oranında artmıştır.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %5,8 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %8,39, TL borçlanma maliyeti %15,06 düzeyindedir.
- Net yabancı para borcu sıfırlanmış olup, 262 milyon TL karşılığında net yabancı para varlığı bulunmaktadır.
- 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 500 milyon TL'ye düşürülecektir.
- Net borcumuzun 2024 yılı içinde sıfırlanması hedeflenmiştir.



TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2019	2020	2021	2022	1.YY 2023
Satışlar	991,087	1,105,948	1,483,729	2,661,926	1,740,294
<i>Konut + Ofis</i>	234,647	516,168	542,083	578,736	266,558
<i>AVM + Ofis Kira</i>	616,198	476,542	726,355	1,495,998	1,121,413
<i>Diğer</i>	140,242	109,349	157,725	422,028	266,836
<i>Otel Geliri</i>	0	3,889	57,566	165,164	85,487
VAFÖK	644,780	636,099	1,097,658	1,944,612	1,367,411
<i>VAFÖK Marjı</i>	65.1%	57.5%	74.0%	73.1%	78.6%
Net Kâr	865,790	293,001	5,306,805	18,436,300	1,215,767
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	-88,331	-400,820	-141,678	1,422,267	1,215,767
Piyasa Değeri	2,750,000	3,900,000	3,920,000	19,300,000	18,140,000
Portföy Değeri	13,804,655	14,315,590	22,095,936	45,542,087	46,927,156
Net Aktif Değeri	8,478,139	8,769,917	14,519,010	33,795,413	34,811,424
Yatırım Harcamaları	339,605	162,811	40,263	249,242	301,098
Net Borç	4,245,128	4,454,075	4,790,446	3,479,255	2,190,443
Net Borç / Portföy Değeri	33.25%	33.33%	24.87%	9.24%	5.80%

Portföy Dağılımı 46,9 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.YY	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3,479,255	2,190,443	-37.04%
Ortalama kredi süresi (yıl)	3	3	0.00%
Ortalama faiz oranı (Yabancı para krediler)	4.84%	8.39%	3.55 pp
Ortalama faiz oranı (TL krediler)	15.03%	15.06%	0.02 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	11.2%	10.9%	-0.35 pp
Net borç / Özkaynak oranı	10.3%	6.3%	-4.00 pp
Net borç / Aktifler oranı	8.9%	5.3%	-3.57 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	86.0%	84.0%	-2.02 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	9.2%	5.8%	-3.45 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	4.4	12.2	1.80 pp
Net borç / VAFÖK (kere)	1.79	0.80	-55.23%
Net borç / Piyasa değeri	18.0%	12.1%	-5.95 pp
Çalışan sayısı	187	196	4.81%

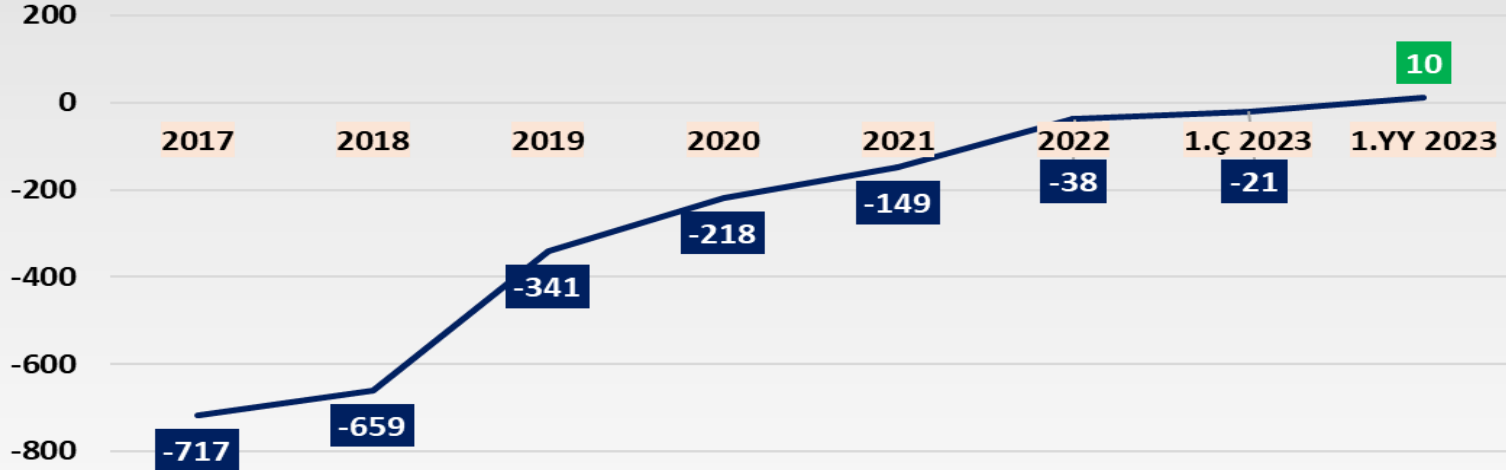
Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)

	31.12.2022	30.06.2023	Değişim
ABD Doları	3,810	34,251	798.98%
Avro	-39,223	-22,072	-43.73%
TL Karşılığı	-712,258	262,241	AD

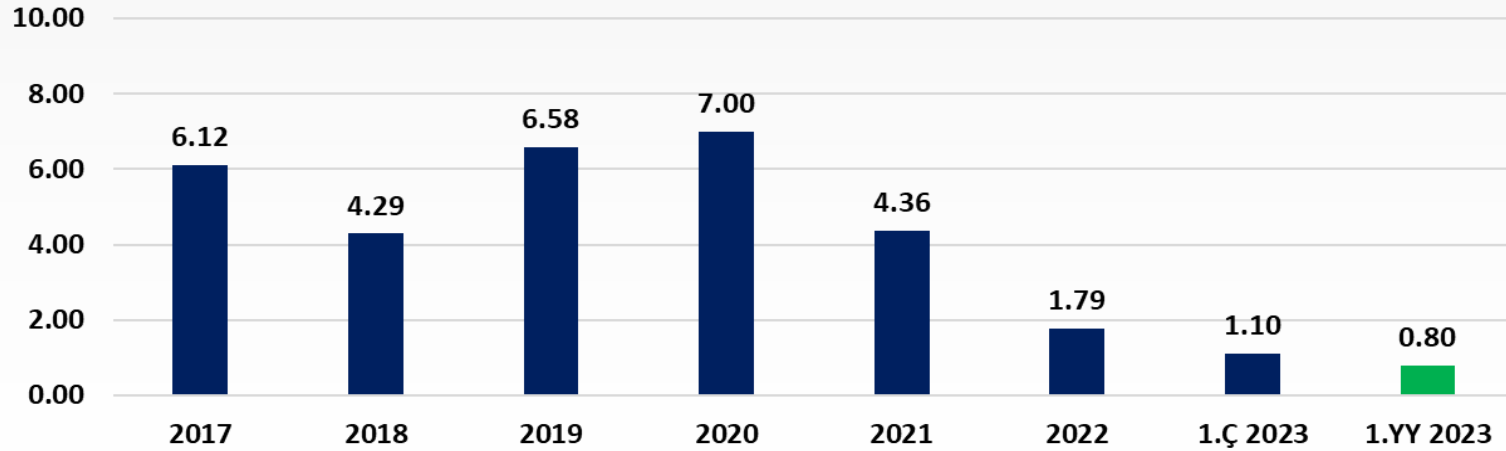


Finansal Göstergeler

YABANCI PARA NET BİLANÇO POZİSYONU, MİLYON USD



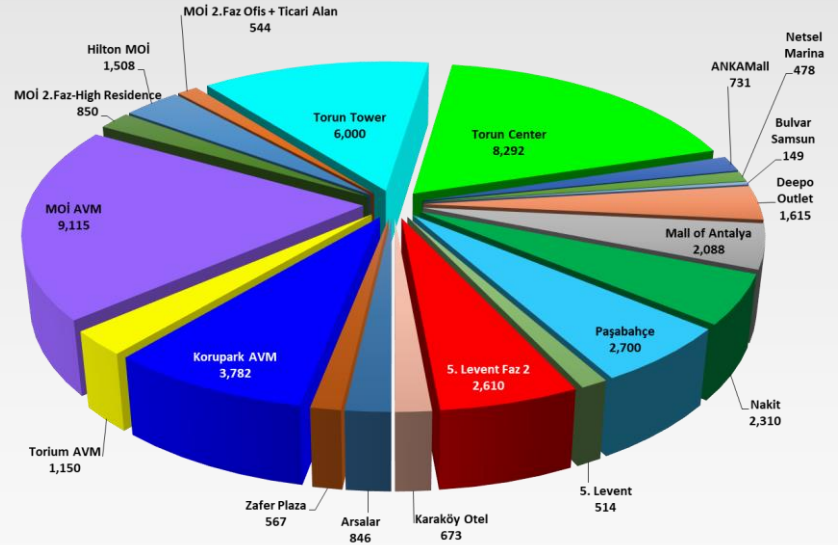
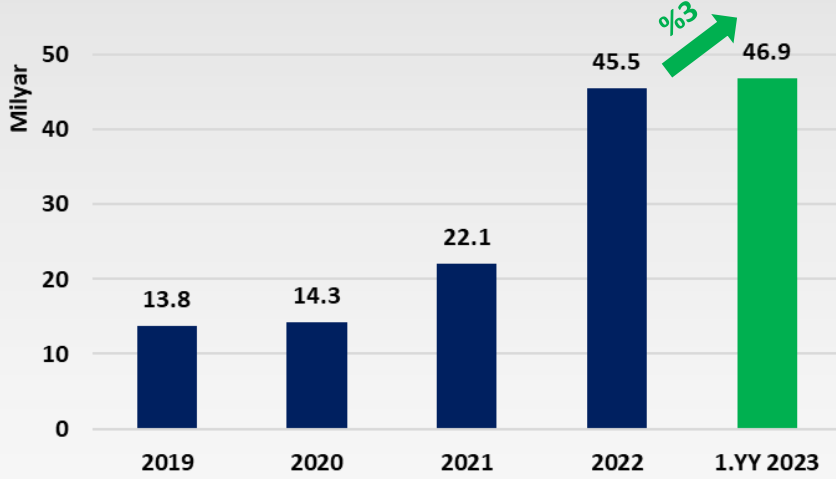
NET BORÇ / VAFÖK (kere)



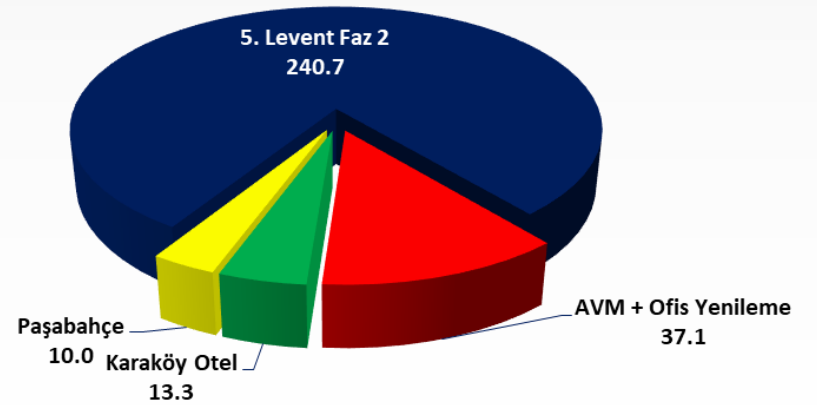
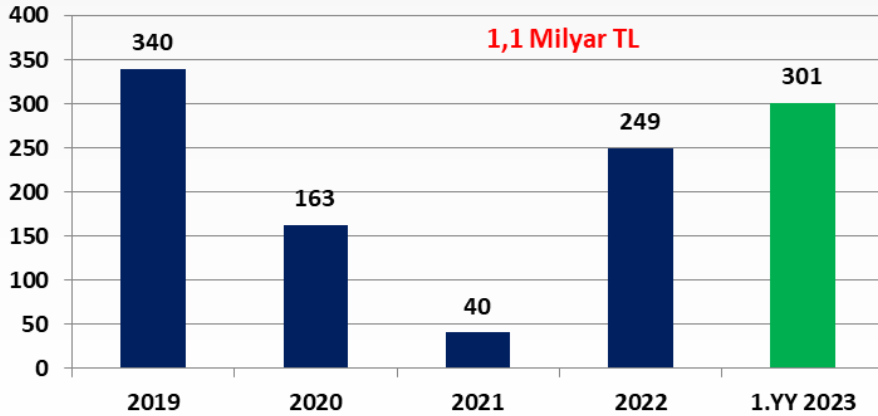


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

PORTFÖY DEĞERİ



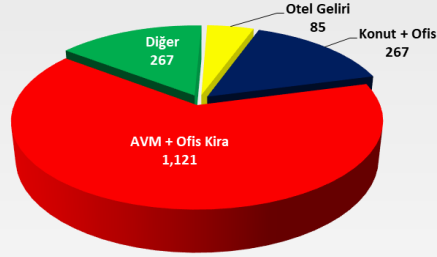
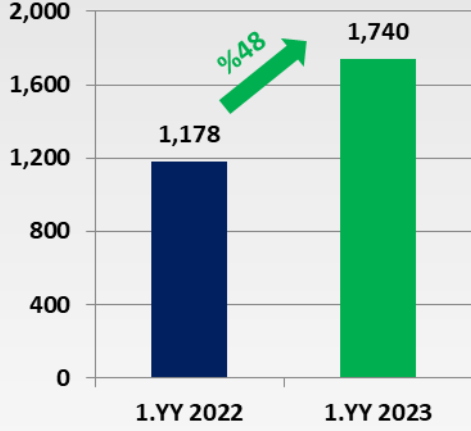
YATIRIMLAR



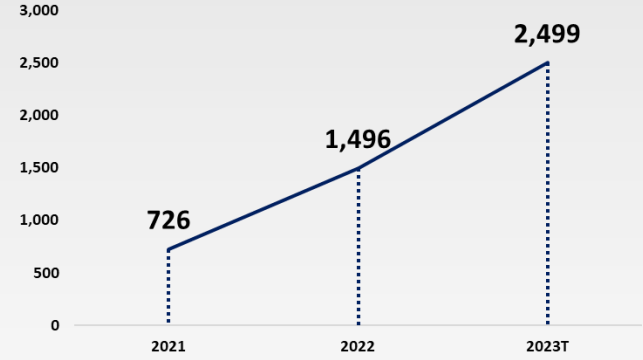


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

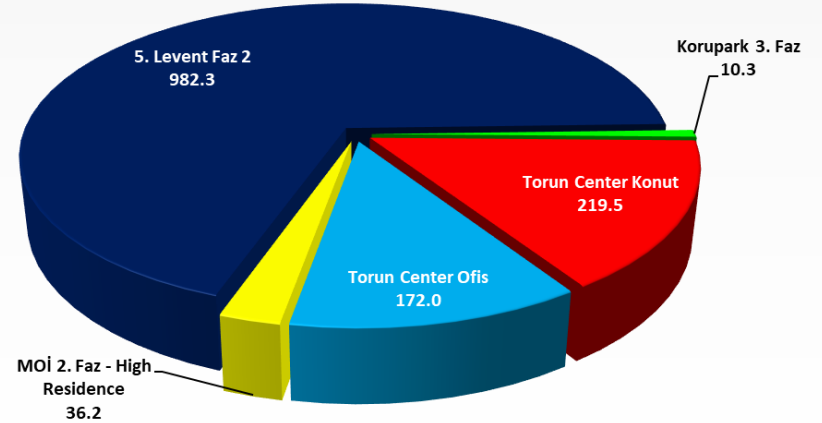
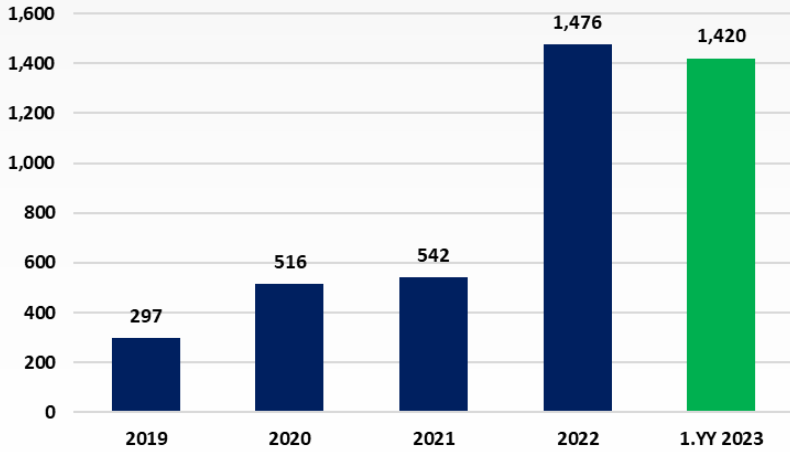
SATIŞ HASILATI



Kira Gelirleri Projeksiyonu



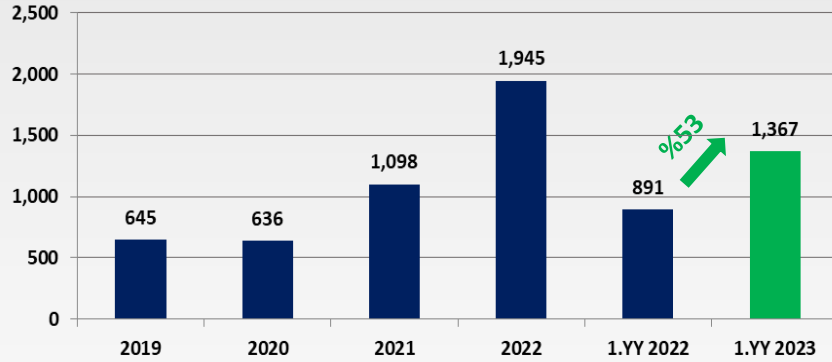
(KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



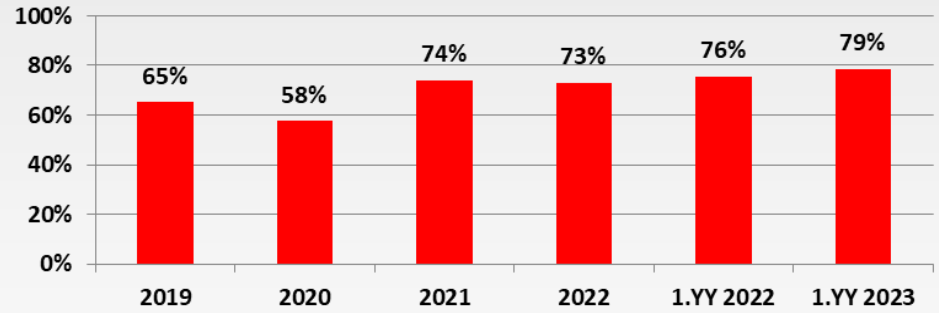


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

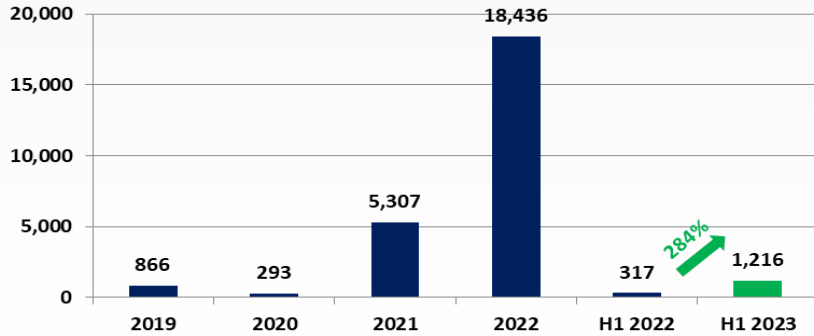
VAFÖK



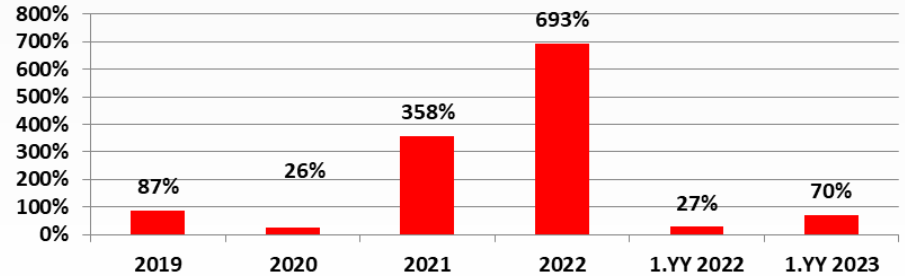
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





TRGYO AVM Performansı

1.YY 2023	Zafer Plaza	Antalya Deepo	Bursa Korupark	Istanbul Torium	MOI	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	43.2	92.1	253.2	123.7	567.3	125.3	1,204.9
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	80.0%	90.7%	85.3%	100.5%	82.2%	92.6%	86.2%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	37.9	72.5	199.0	64.8	451.4	91.4	916.9
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	98.0%	97.2%	92.3%	94.9%	84.8%	104.7%	90.4%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	5.3	2.3	5.7	4.9	8.1	1.8	28.2
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	29.7%	15.0%	18.7%	11.2%	10.8%	19.5%	16.5%
Ciro (Milyon TL)	587.0	730.8	2,695.0	989.3	5,238.4	1,267.5	11,507.9
Birebir Ciro Büyüme Oranı	132.3%	84.6%	136.6%	122.5%	92.8%	134.3%	109.6%
Kira /Ciro Rasyosu	6.5%	9.9%	7.4%	6.5%	8.6%	7.2%	8.0%



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %21,25** ve **Toplam Kira Gelirinin %24,79**'unu oluşturmaktadır

INDITEX

- Sıra: 1
- BKA: 9.507 (%2,3)
- Aylık Kiranın %5,5'i



- Sıra: 2
- BKA: 15.135 (%3,7)
- Aylık Kiranın %4,0'ü



- Sıra: 3
- BKA: 10.048 (%2,5)
- Aylık Kiranın %2,6'sı



- Sıra: 4
- BKA: 19.853 (%4,9)
- Aylık Kiranın %2,6'sı

AYDINLI

- Sıra: 5
- BKA: 3.919 (%1,0)
- Aylık Kiranın %1,9'u

BEYMEN

- Sıra: 6
- BKA: 3.628 (%0,9)
- Aylık Kiranın %1,7'si

mavi

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



- Sıra: 8
- BKA: 2.864 (%0,7)
- Aylık Kiranın %1,6'sı

H&M

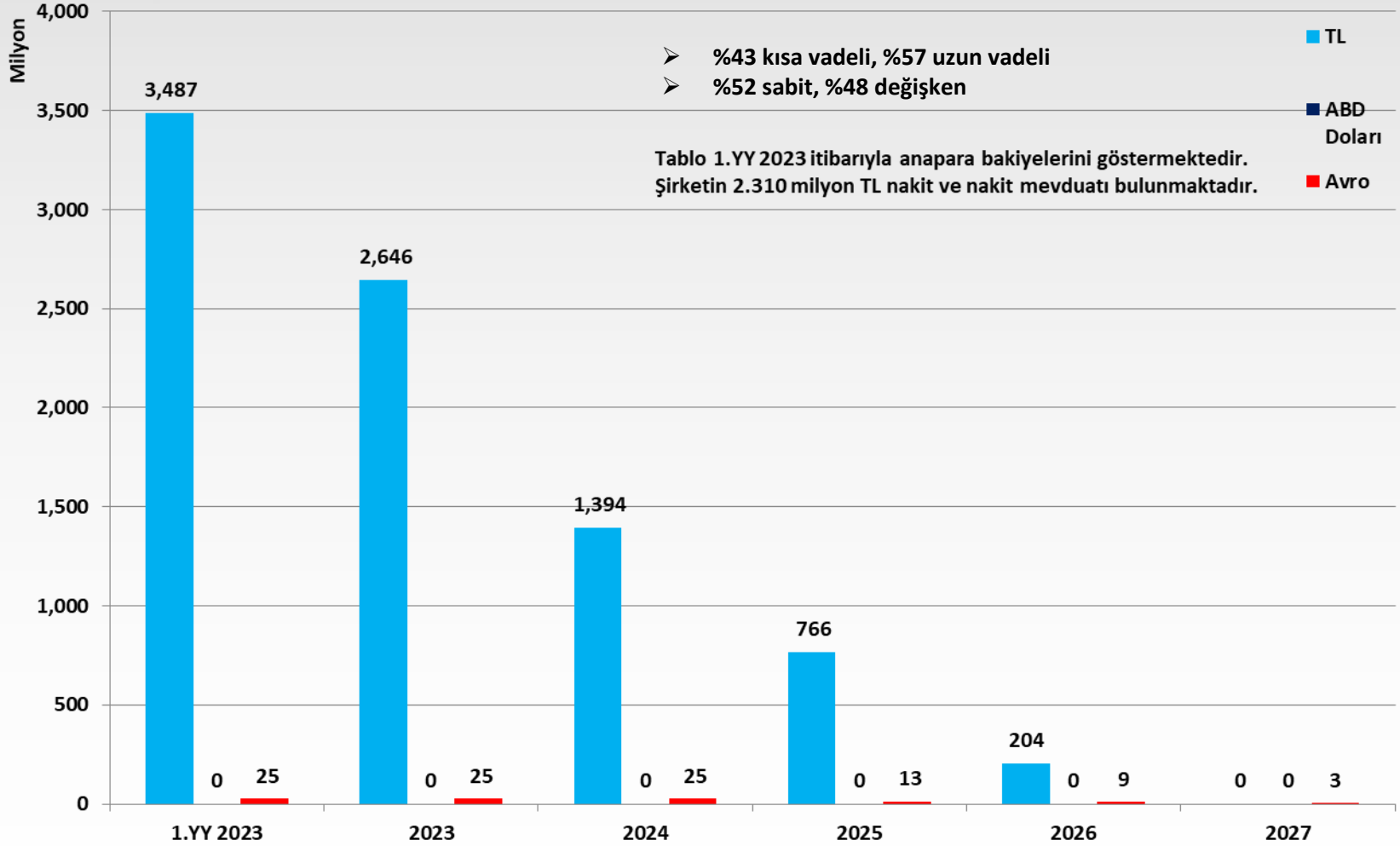
- Sıra: 9
- BKA: 7.560 (%1,9)
- Aylık Kiranın %1,6'sı

MediaMarkt

- Sıra: 10
- BKA: 9.226 (%2,3)
- Aylık Kiranın %1,5'i



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (1.YY 2023)



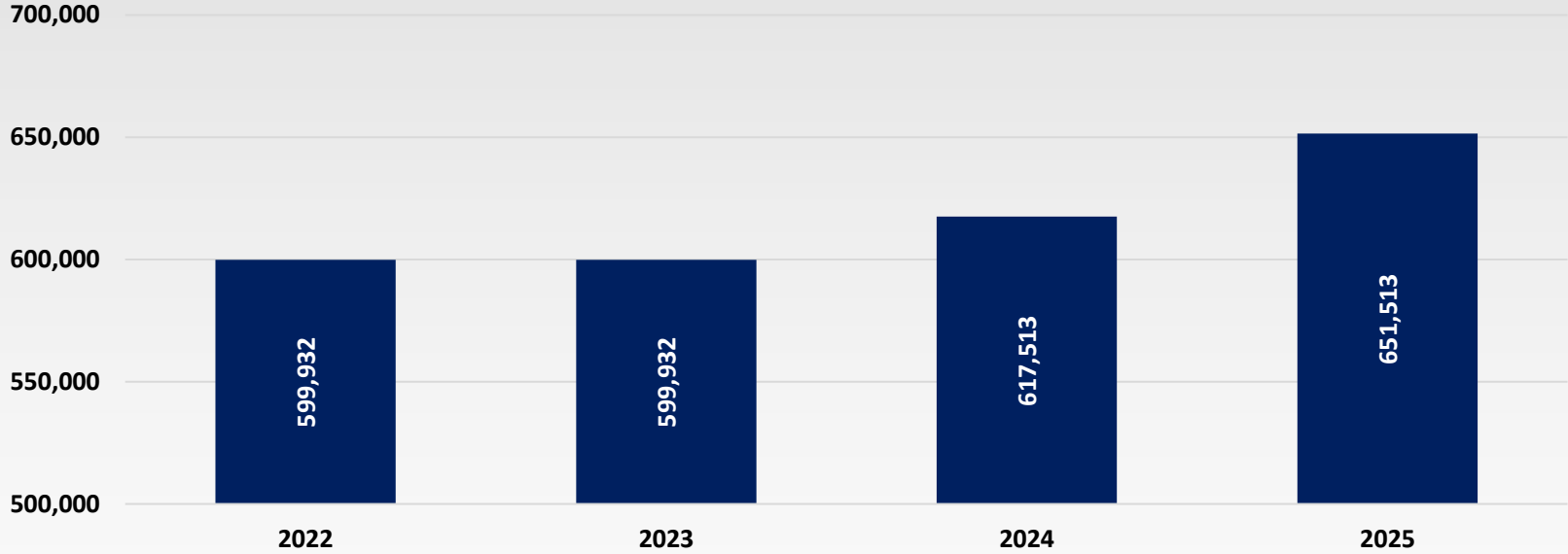


Yatırımlar (Milyon TL)

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	53.8	18.8	207.0	0.0	0.0	0.0
5. Levent Faz 2	2,672.3	445.5	776.8	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	50.1	75.7	690.0	900.0	1,380.0	0.0
TOPLAM	7,125.5	549.4	1,331.9	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)	1.YY 2022	1.YY 2023	Değişim
Satışlar	1,178,179	1,740,294	47.7%
Konut + Ofis	380,763	266,558	-30.0%
AVM + Ofis kira	585,791	1,121,413	91.4%
Ortak alan gelirleri + Diğer	152,436	266,836	75.0%
Otel gelirleri	59,189	85,487	44.4%
Satışların maliyeti	(229,484)	(363,249)	58.3%
Konut + Ofis	(40,066)	(17,239)	-57.0%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(9,646)	(14,300)	48.2%
Ortak alan giderleri + Diğer	(159,474)	(284,830)	78.6%
Otel giderleri	(20,298)	(46,880)	131.0%
Brüt kâr	948,695	1,377,045	45.2%
<i>Brüt marj</i>	80.5%	79.1%	-1.39 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	89.5%	93.5%	4.06 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	77.1%	78.5%	1.36 pp
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	65.7%	45.2%	-20.55 pp
Faaliyet giderleri	(117,815)	(146,099)	24.0%
Genel yönetim giderleri	(61,278)	(109,503)	78.7%
Pazarlama ve Satış giderleri	(56,537)	(36,596)	-35.3%
Diğer gelir (gider)	(909)	31,424	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	829,971	1,262,370	52.1%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	829,971	1,262,370	52.1%
İştiraklerden temettü geliri	49,120	83,839	70.7%
VFÖK	879,091	1,346,209	53.1%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	74.6%	77.4%	2.74 pp
Amortisman	11,818	21,202	79.4%
VAFÖK	890,909	1,367,411	53.5%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	75.6%	78.6%	2.96 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	12,226	8,919	-27.0%
Net faiz geliri (gideri)	(267,367)	(112,094)	-58.1%
Net diğer finansal gelir (gider)	(171,937)	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(134,270)	(26,564)	-80.2%
Vergi öncesi kâr / zarar	317,743	1,216,470	282.8%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(885)	(703)	-20.6%
Net kâr / zarar	316,858	1,215,767	283.7%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	26.9%	69.9%	42.97 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	316,858	1,215,767	283.7%

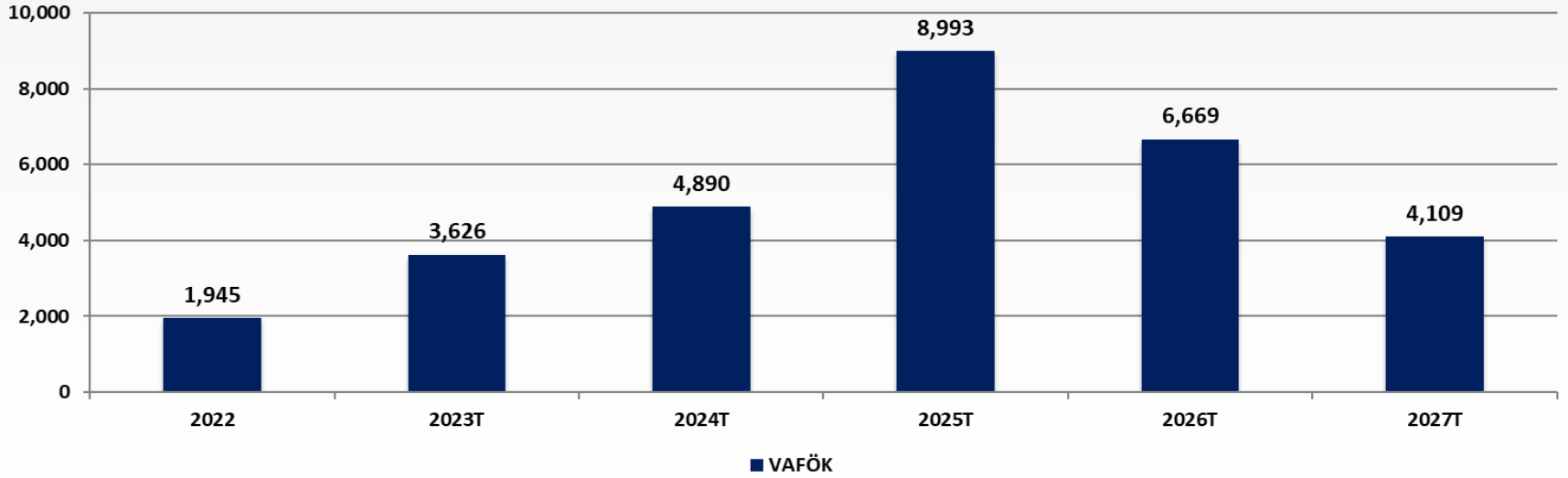
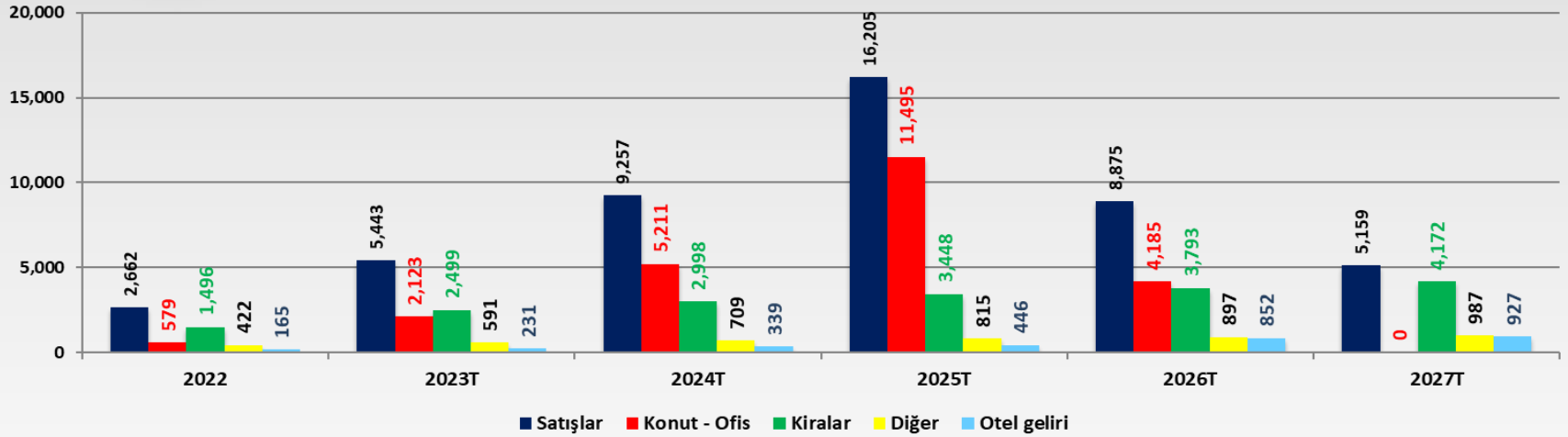


MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2022	2023/1.YY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	925,430	2,197,929	137.5%
Finansal varlıklar	0	112,570	AD
Türev araçlar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	513,217	618,246	20.5%
Stoklar	475,574	458,861	-3.5%
Peşin ödenmiş giderler	71,989	556,003	672.3%
Diğer dönen varlıklar	30,702	30,370	-1.1%
DÖNEN VARLIKLAR	2,016,912	3,973,979	97.0%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	73,573	123,406	67.7%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	985,776	994,695	0.9%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	34,236,035	34,144,664	-0.3%
Stoklar	428,306	668,989	56.2%
Maddi duran varlıklar	1,537,300	1,525,099	-0.8%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,847	1,362	-26.3%
Peşin ödenmiş giderler	999	1,421	42.2%
DURAN VARLIKLAR	37,263,836	37,459,636	0.5%
TOPLAM VARLIKLAR	39,280,748	41,433,615	5.5%
Kısa vadeli borçlanmalar	687,842	748,340	8.8%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,119,600	1,204,017	7.5%
Ticari borçlar	117,475	143,415	22.1%
Diğer borçlar	36,667	44,900	22.5%
Ertelenmiş gelirler	100,010	69,490	-30.5%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	80,073	108,603	35.6%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,141,667	2,318,765	8.3%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,597,243	2,548,585	-1.9%
Ticari borçlar	0	26,532	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	6,176	5,719	-7.4%
Ertelenmiş gelirler	740,249	1,722,590	132.7%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,343,668	4,303,426	28.7%
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	136,290	83.0%
Geri alınmış paylar (-)	-5,930	-5,930	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	12,982,423	31,157,136	140.0%
Net dönem kârı / zararı	18,436,300	1,215,767	-93.4%
ÖZKAYNAKLAR	33,795,413	34,811,424	3.0%
TOPLAM KAYNAKLAR	39,280,748	41,433,615	5.5%



Uzun Vadeli Satışlar + VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



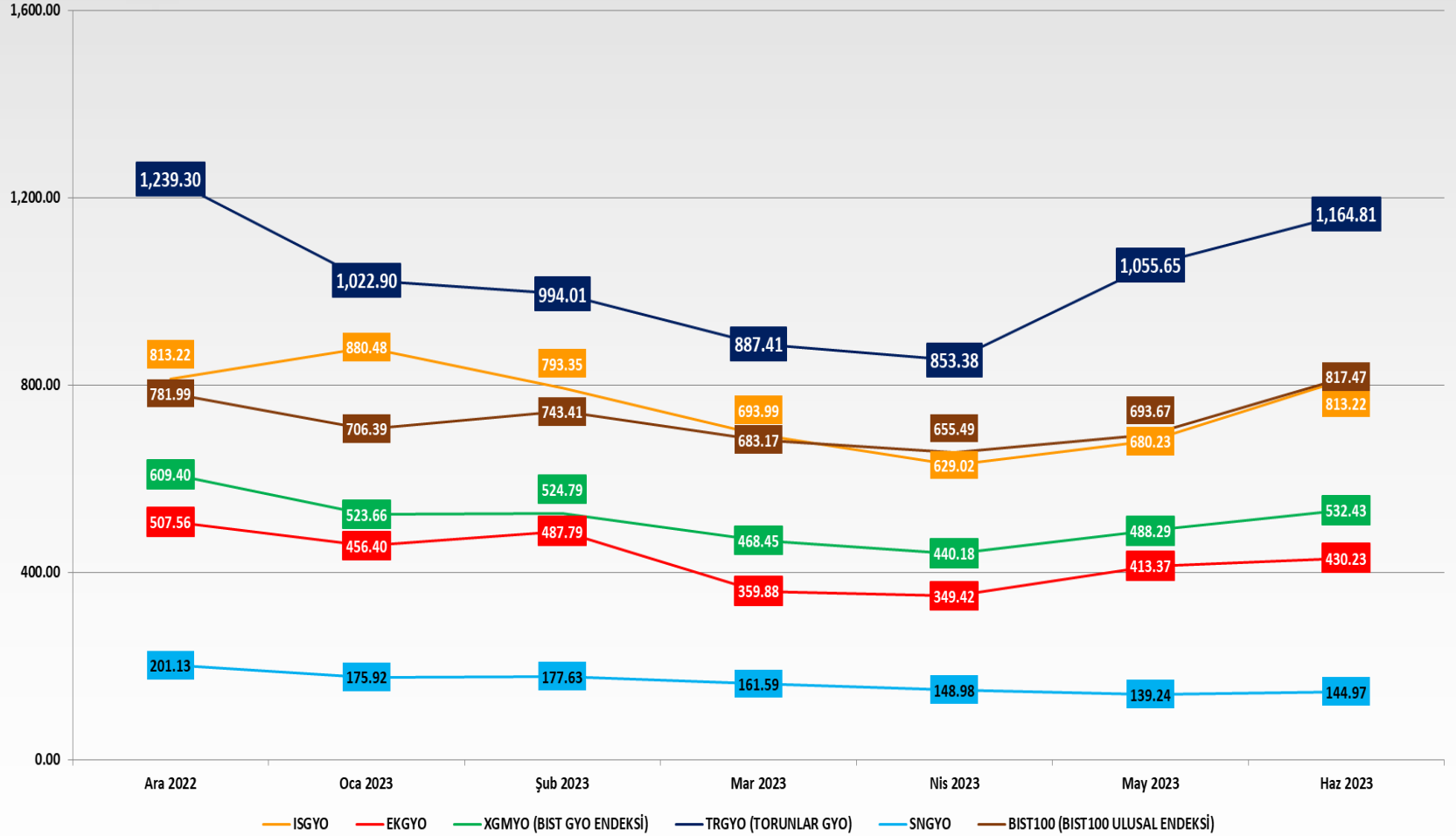


Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

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 (30.06.2023 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.