



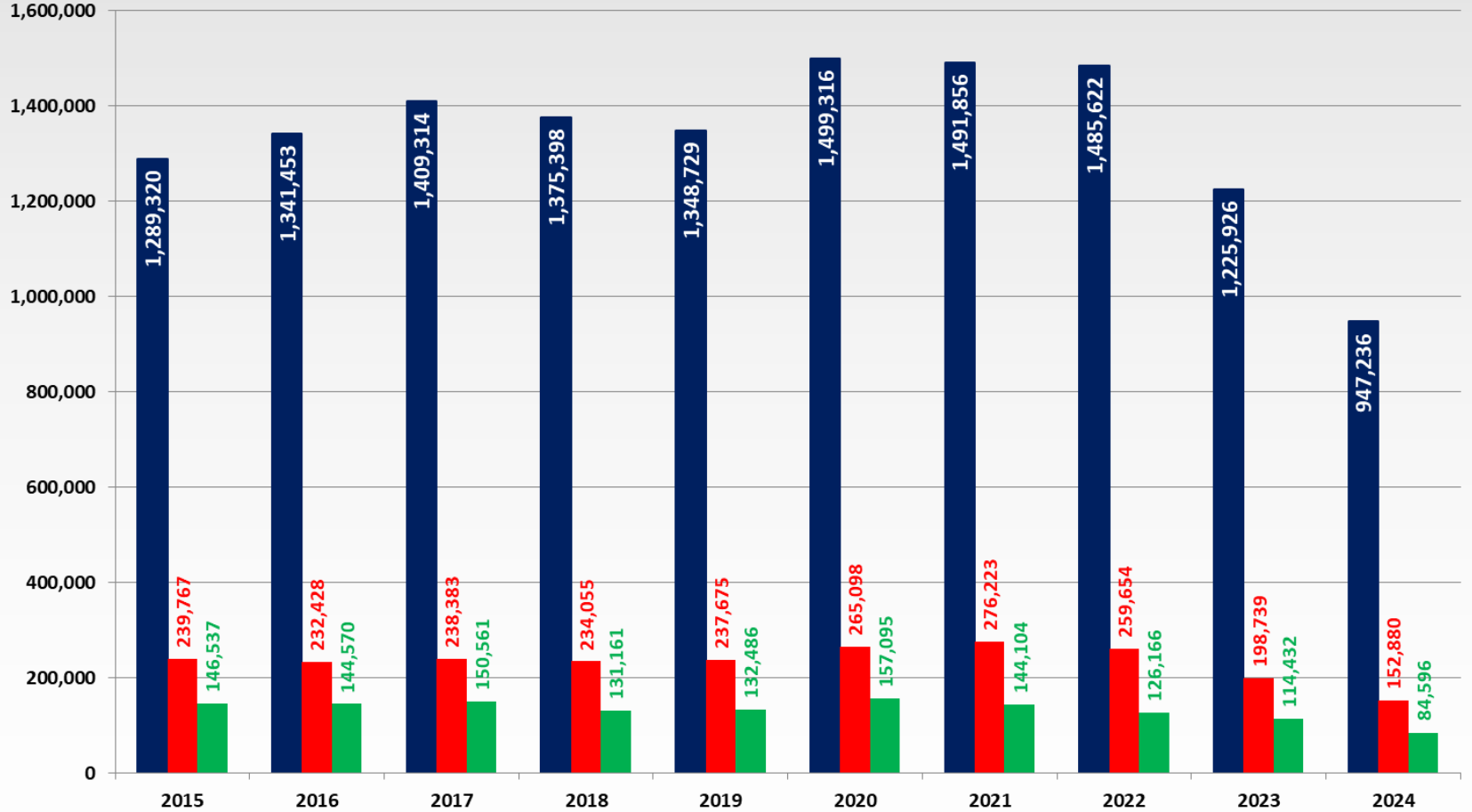
YATIRIMCI SUNUMU

11 KASIM 2024

TORUNLAR  GYO



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (9AY 2024)

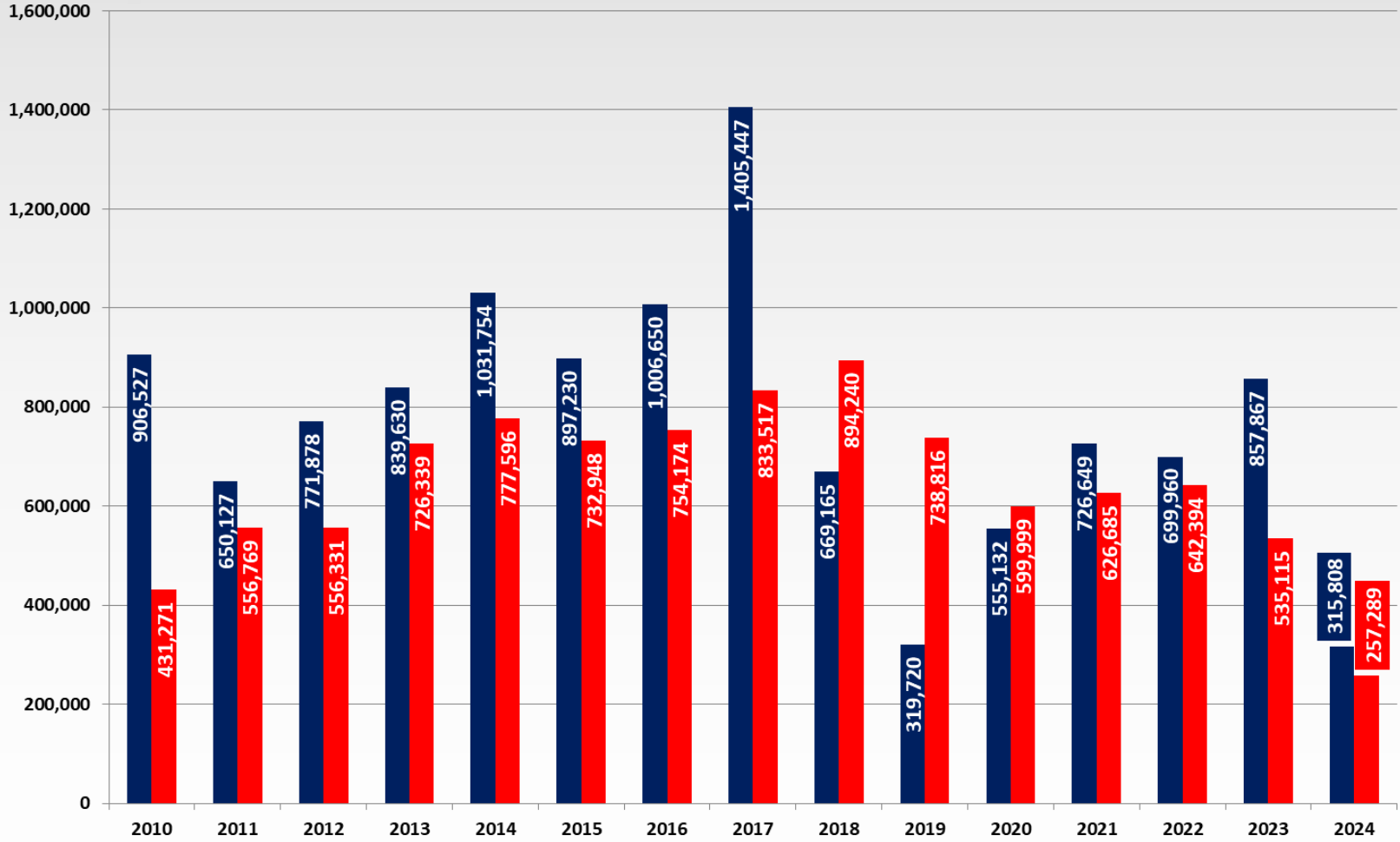


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ TÜRKİYE ■ İSTANBUL ■ ANKARA



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (1.YY 2024)



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı ■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (1.YY 2024)

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	626,685	461,523	165,162	26.4%
2022	642,394	460,079	182,315	28.4%
2023	535,115	379,542	155,573	29.1%
1.YY 2024	257,843	173,324	84,519	32.8%
TOPLAM	8,119,666	6,068,196	2,051,470	25.3%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



AVM Gelişimi

MEVCUT		AKTİF	İNŞAAT HALİNDE		TOPLAM
			(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 9AY 2024 Görünümü

- Portföy büyüklüğümüz 103,5 milyar TL'dir.
- Toplam satış haslatımız 4.829 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 3,6 milyar TL yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı (Torun Tower satışı nedeniyle), 1,1 milyar TL yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı ve 3,1 milyar TL parasal kayıp (enflasyon muhasebesi etkisi); toplamda 7,8 milyar TL'lik bir defalık faaliyet dışı değerlendirme zararı oluşmuştur.
- VAFÖK 3.375 milyon TL ve net zarar 1.278 milyon TL'dir.
- Çoğunluğu Torun Center kaynaklı 182 milyon TL konut satış haslatı gerçekleşmiştir. Ek olarak, 8.185 milyon TL değerinde 5. Levent 2. Etap projesinden ertelenmiş gelir elde edilmiştir.
- Kira gelirlerimiz 3.630 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Nisan 2024'te satışı gerçekleşen Torun Tower binası sebebiyle yıllık %0,3 gerilemiştir.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %0 olarak ifade edilmiştir (15,7 milyar TL net nakit fazlası mevcuttur) ve TL borçlanma maliyeti %50,69 düzeyindedir.
- Net yabancı para borcu sıfırlanmış olup, 8.763 milyon TL karşılığında net yabancı para varlığı bulunmaktadır.
- 2024 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
- Net nakit 15.723 milyon TL'ye yükselmiştir.

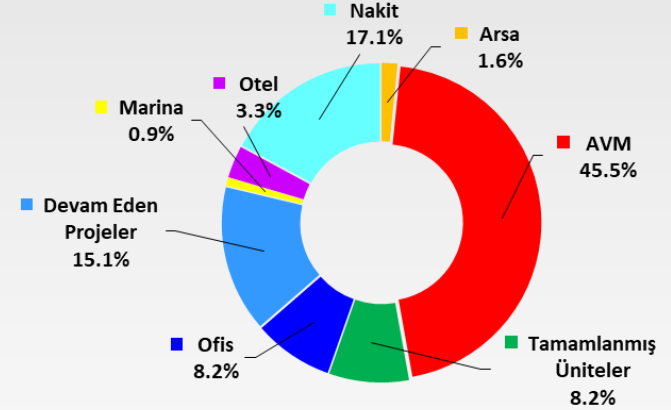


TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2022*	2023*	9AY 2024
Satışlar	5,286,387	4,970,728	4,828,965
<i>Konut + Ofis</i>	<i>1,161,527</i>	<i>450,738</i>	<i>181,627</i>
<i>AVM + Ofis Kira</i>	<i>3,005,700</i>	<i>3,523,674</i>	<i>3,630,020</i>
<i>Diğer</i>	<i>847,015</i>	<i>783,689</i>	<i>782,888</i>
<i>Otel Geliri</i>	<i>272,145</i>	<i>212,627</i>	<i>234,430</i>
VAFÖK	3,497,921	3,618,139	3,374,775
<i>VAFÖK Marjı</i>	<i>66.2%</i>	<i>72.8%</i>	<i>69.9%</i>
Net kâr / zarar	16,366,358	12,638,978	-1,277,619
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı ve parasal kazanç hariç	1,813,616	3,645,912	6,533,636
Piyasa Değeri	19,300,000	31,700,000	50,700,000
Portföy Değeri	46,141,515	86,297,832	103,515,346
Net Aktif Değeri	59,230,173	72,239,372	93,642,456
Yatırım Harcamaları	483,858	868,863	1,248,267
Net Borç	5,732,871	91,273	-15,722,574
Net Borç / Portföy Değeri	8.73%	0.12%	0.00%

*2022 ve 2023 değerleri 2023 yılsonu enflasyonuna endekslenmiş olup, 3.Ç 2024 döneminde ilgili enflasyon dönemine endekslenmemiştir.

Portföy Dağılımı 103,5 milyar TL



Stratejik Planlar

3 yılda toplam kümülatif 51,9 milyar TL'ye ulaşacak kuvvetli satış büyümesi

Minimum %30 temettü dağıtımı

3 yıl içinde 8,3 milyar TL yatırım harcaması bütçesiyle devam eden projelerin tamamlanması



Ana Performans Göstergeleri Özeti

	2023	2024/9AY	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	124,002	-15,722,574	AD
Ortalama kredi süresi (yıl)	3	3	0.00%
Ortalama faiz oranı (Yabancı para krediler)	8.39%	AD	AD
Ortalama faiz oranı (TL krediler)	33.64%	50.69%	17.05 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	4.5%	1.9%	-2.62 pp
Net borç / Özkaynak oranı	0.1%	-16.8%	AD
Net borç / Aktifler oranı	0.1%	-15.0%	AD
Özkaynak / Aktifler oranı	89.6%	82.8%	-6.83 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	0.1%	0.0%	-0.12 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	7.6	Borç yok	AD
Net borç / VAFÖK (kere)	0.03	Borç yok	AD
Net borç / Piyasa değeri	0.4%	Borç yok	AD
Çalışan sayısı	189	196	3.70%

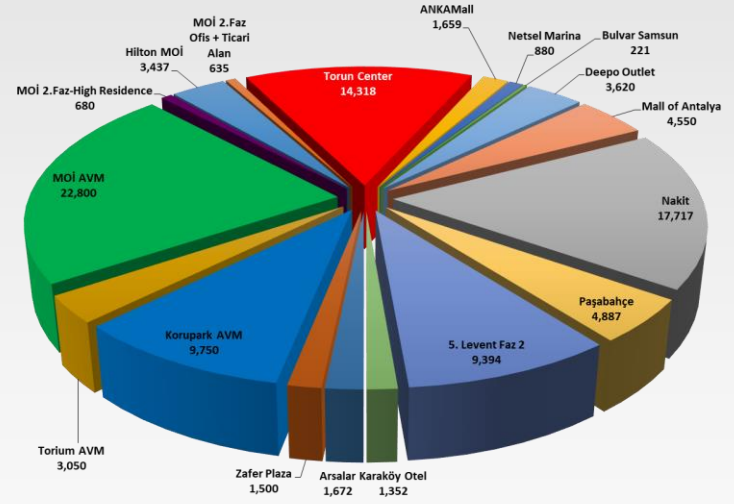
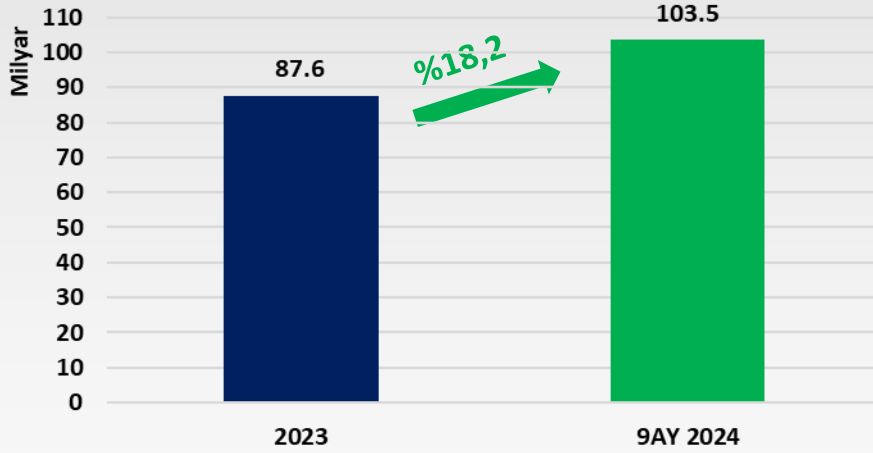
Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)

	31.12.2023	30.09.2024	Değişim
ABD Doları	51,032	207,735	307.07%
Avro	-4,576	43,844	AD
TL Karşılığı	1,838,536	8,762,952	376.63%

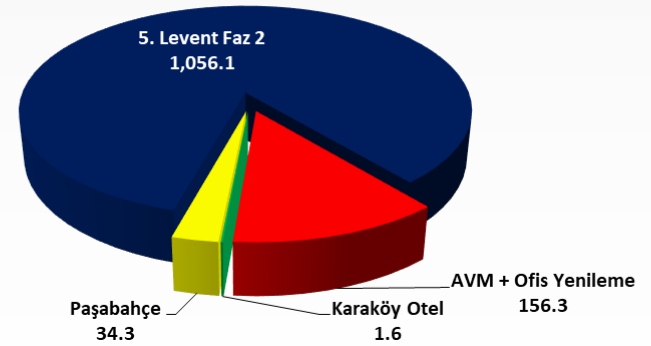
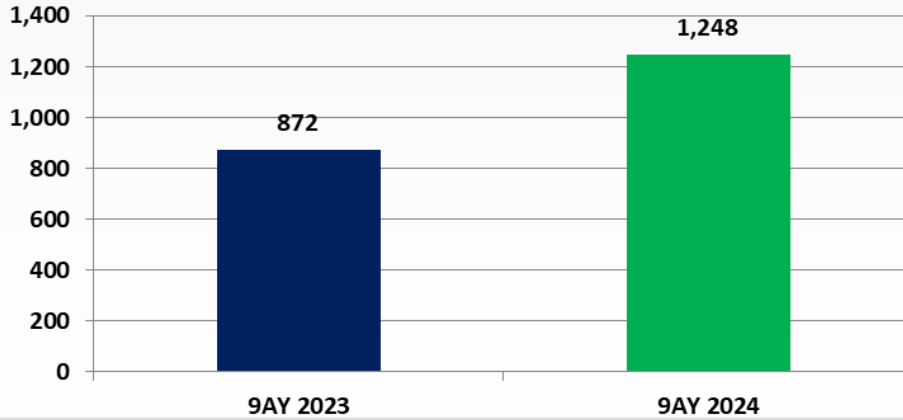


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

PORTFÖY DEĞERİ



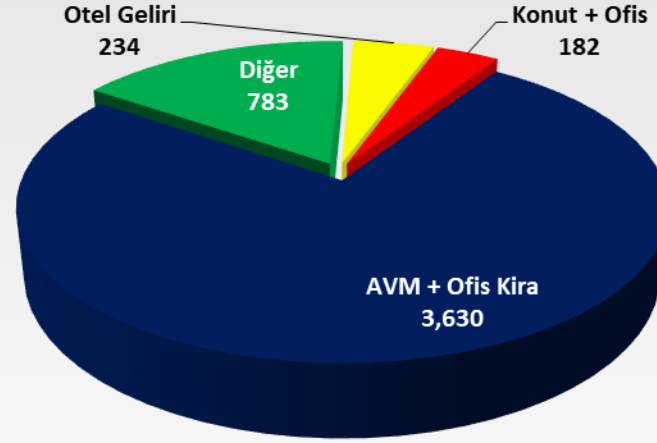
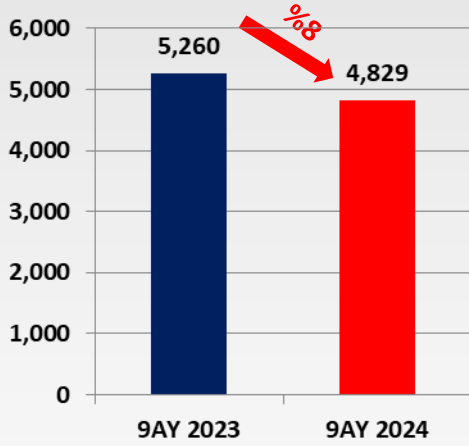
YATIRIMLAR



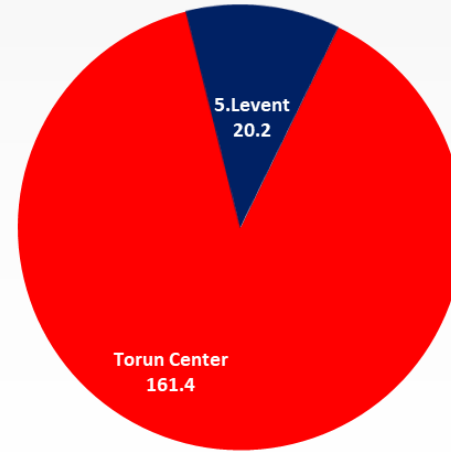
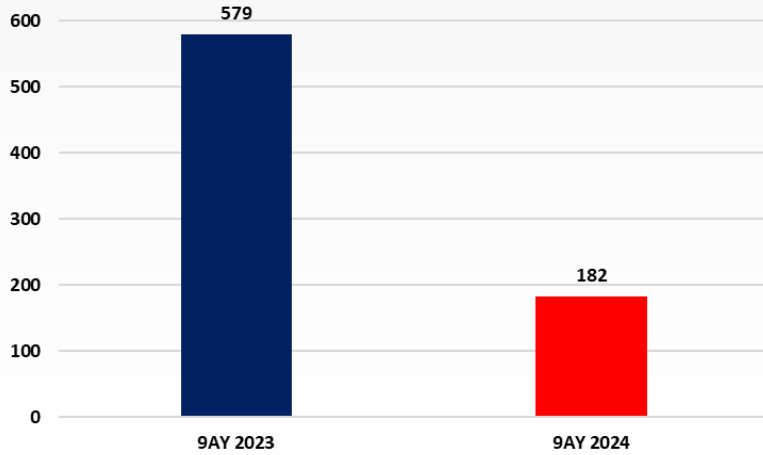


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

SATIŞ HASILATI



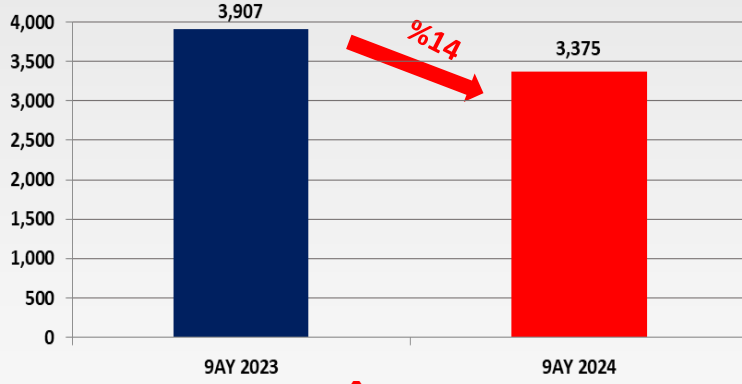
KONUT SATIŞLARI HASILATI



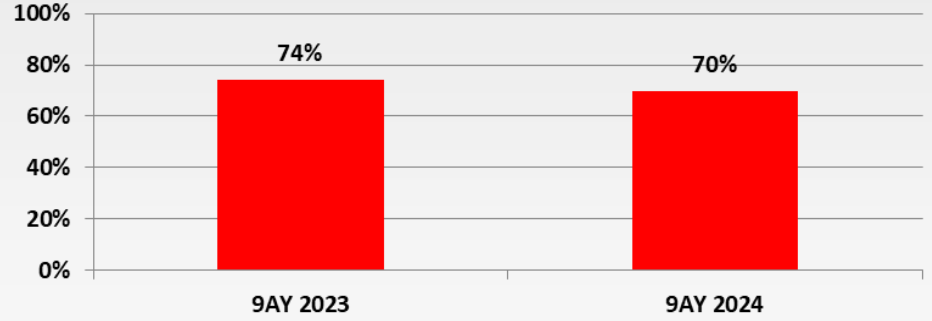


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

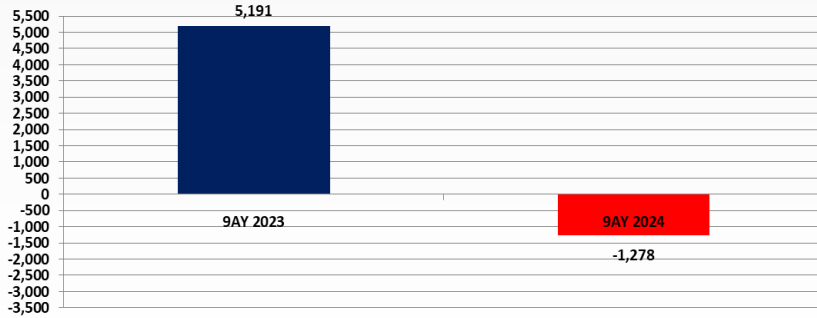
VAFÖK



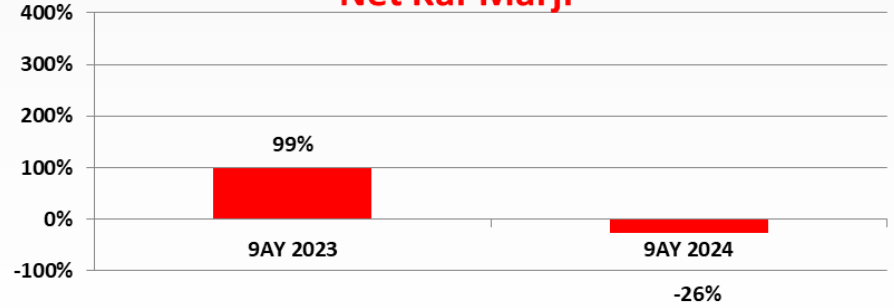
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





30.09.2024 itibarıyla Torun Center Projesi Detayları

	BRÜT KİRALANABİLİR - SATILABİLİR ALAN		BRÜT SATILABİLİR ALAN		TOPLAM
	KULE OFİS (D BLOK)	YATAY OFİS (A BLOK)	RESIDENCE - GÜNEY (B BLOK)	RESIDENCE - DOĞU (C BLOK)	
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	45,491	54,494	38,937	38,116	177,038
TOPLAM SATILMIŞ ALAN (m ²)	24,474	13,581	30,876	0	68,931
TOPLAM KİRALANMIŞ ALAN (m ²)	16,968	26,333	0	0	43,301
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)			8,061	26,535	34,596
TOPLAM OTEL ALANI (m ²)*				11,581	11,581
KALAN ALAN (m²)	4,049	14,580	8,061	38,116	64,807
KİRALAMA FİYAT ARALIĞI (USD/m ²) - aylık	30.00 - 40.00		AD		
SATIŞ FİYATI ARALIĞI (USD/m ²)	5,000 - 6,000		5,000 - 6,000		
	KULE OFİS (D BLOK)	YATAY OFİS (A BLOK)	RESIDENCE - GÜNEY (B BLOK)	RESIDENCE - DOĞU (C BLOK)	
TOPLAM SATILMIŞ ALAN (%)	54%	25%	79%	AD	
TOPLAM KİRALANMIŞ ALAN (%)	37%	48%			
TOPLAM KALAN ALAN (%)	9%	27%	21%		

	2 OFİS BLOKU	TOPLAM PROJE
SATILMIŞ + KİRALANMIŞ ALAN (%)	81%	63%
KALAN ALAN (%)	19%	37%

*Tahmini açılış tarihi 2.YY 2025



TRGYO AVM Performansı

9AY 2024	Zafer Plaza	Antalya Deepo	Bursa Korupark	Istanbul Torium	MOI	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	164.7	286.6	824.2	393.2	1,900.8	411.1	3,980.7
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	17.4%	-6.7%	0.4%	3.2%	3.2%	-3.9%	1.6%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	139.7	219.9	656.5	207.8	1,494.9	301.5	3,020.2
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	15.6%	-9.6%	1.3%	5.0%	0.9%	-5.0%	0.4%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	8.0	3.4	8.6	7.3	12.4	3.1	42.7
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	0.0%	-6.3%	-1.2%	0.6%	0.5%	4.0%	-0.3%
Ciro (Milyon TL)	1,721.8	2,020.5	7,465.4	2,734.1	14,643.6	3,462.8	32,048.2
Birebir Ciro Büyüme Oranı	73.6%	50.0%	69.1%	69.3%	63.7%	54.0%	63.8%
Kira /Ciro Rasyosu	8.1%	10.9%	8.8%	7.6%	10.2%	8.7%	9.4%
Brüt Kiralanmış Alan (m ²)	20,133	20,443	70,778	78,588	153,084	43,758	386,784
Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)	20,618	20,443	71,215	91,666	161,132	43,758	408,832
Doluluk Oranı	98%	100%	99%	86%	95%	100%	95%



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %21,58** ve **Toplam Kira Gelirinin %19,88**'ini oluşturmaktadır

INDITEX

- Sıra: 1
- BKA: 9.459 (%2,4)
- Aylık Kiranın %4,7'si



- Sıra: 2
- BKA: 15.177 (%3,9)
- Aylık Kiranın %2,9'u

MediaMarkt

- Sıra: 3
- BKA: 9.226 (%2,4)
- Aylık Kiranın %1,9'u



- Sıra: 4
- BKA: 9.312 (%2,4)
- Aylık Kiranın %1,8'i



- Sıra: 5
- BKA: 19.8549 (%5,1)
- Aylık Kiranın %1,6'si



- Sıra: 6
- BKA: 2.864 (%0,7)
- Aylık Kiranın %1,5'i



- Sıra: 7
- BKA: 5.508 (%1,4)
- Aylık Kiranın %1,4'ü

AYDINLI

- Sıra: 8
- BKA: 3.906 (%1,0)
- Aylık Kiranın %1,4'ü

mavi

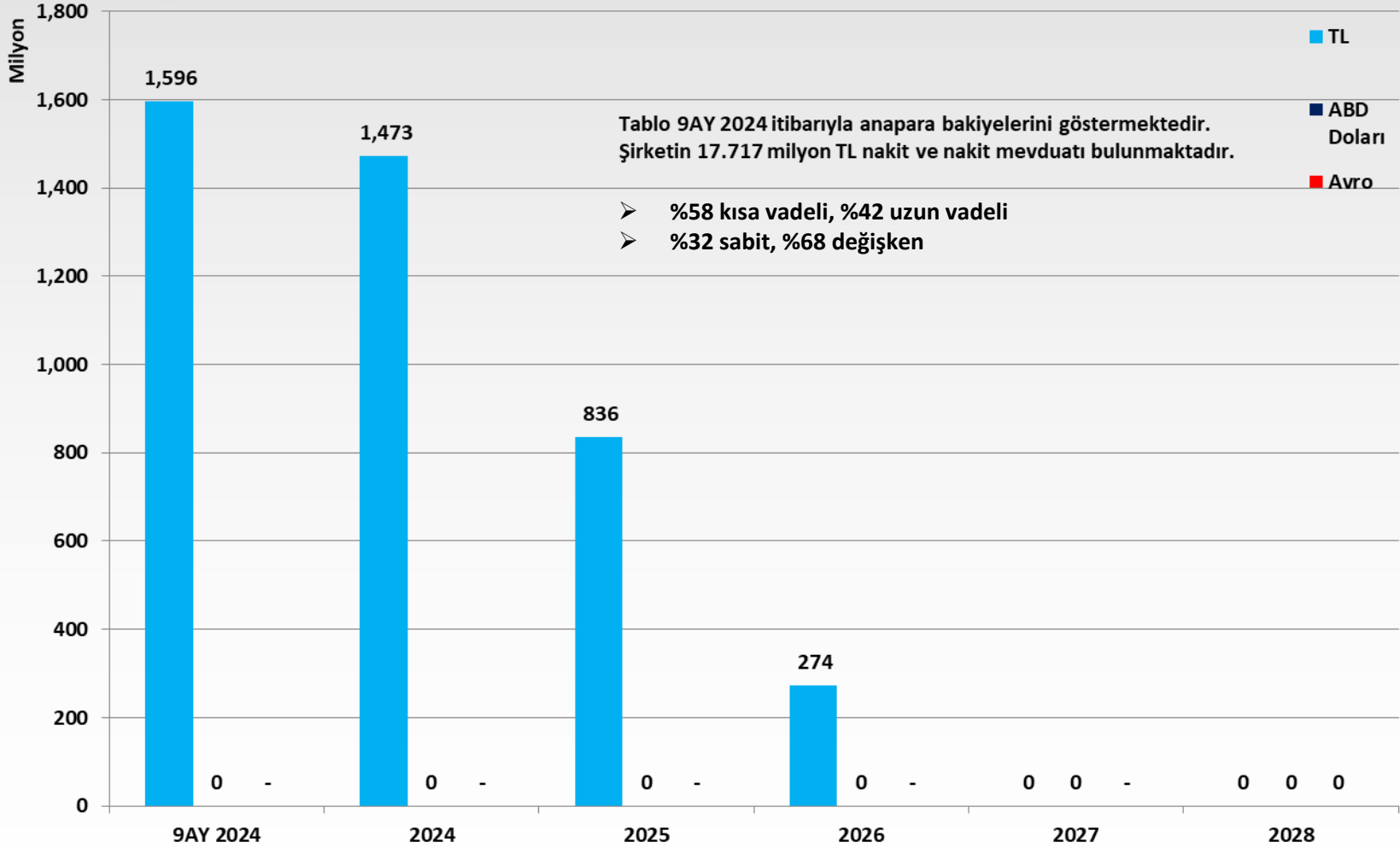
- Sıra: 9
- BKA: 4.378 (%1,1)
- Aylık Kiranın %1,3'ü

BEYMEN

- Sıra: 10
- BKA: 3.773 (%1,0)
- Aylık Kiranın %1,3'ü



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (9AY 2024)



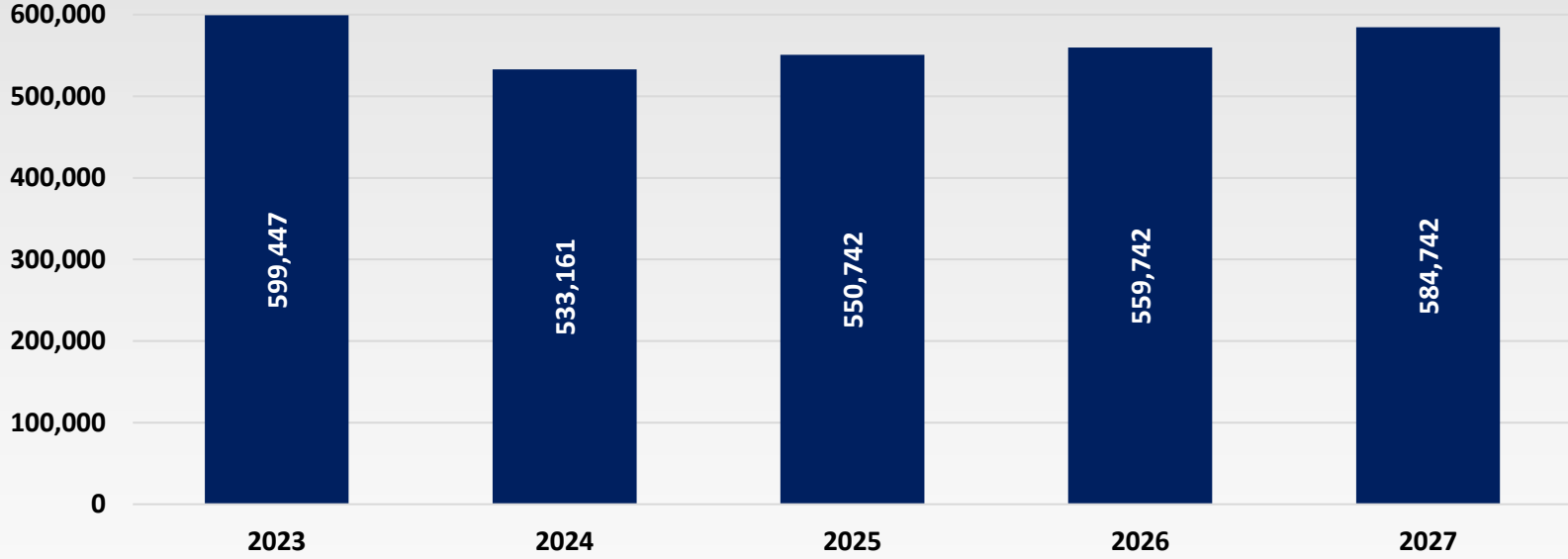


Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2024	2025	2026	2027
Torun Center - Doğu Kule	1,187.2	0.0	751.0	436.2	0.0	0.0
Karaköy Otel	336.0	62.6	273.4	0.0	0.0	0.0
5. Levent Faz 2	3,786.3	2,098.9	1,040.9	646.6	0.0	0.0
Paşabahçe Projesi	5,030.3	57.2	505.7	1,598.1	1,951.0	918.3
TOPLAM	10,339.8	2,218.7	2,571.0	2,680.8	1,951.0	918.3



Toplam BKA Gelişimi (M²)



Yıl	Yeni BKA (m ²)	Varlık
2025	6,000	-Karaköy Otel
2025	11,581	-Torun Center Otel
2026	9,000	-Mall of Antalya Otel
2027	25,000	-Paşabahçe Otel



MALİ TABLOLAR - Gelir Tablosu ('000 TL)

(000 TL)	9AY 2023	9AY 2024	Değişim
Satışlar	5,259,629	4,828,965	-8.2%
Konut + Ofis	578,948	181,627	-68.6%
AVM + Ofis kira	3,640,715	3,630,020	-0.3%
Ortak alan gelirleri + Diğer	841,023	782,888	-6.9%
Otel gelirleri	198,943	234,430	17.8%
Satışların maliyeti	(1,292,994)	(1,353,474)	4.7%
Konut + Ofis	(239,808)	(73,507)	-69.3%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(48,750)	(86,858)	78.2%
Ortak alan giderleri + Diğer	(889,646)	(1,061,995)	19.4%
Otel giderleri	(114,790)	(131,114)	14.2%
Brüt kâr	3,966,635	3,475,491	-12.4%
<i>Brüt marj</i>	<i>75.4%</i>	<i>72.0%</i>	<i>-3.44 pp</i>
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	<i>58.6%</i>	<i>59.5%</i>	<i>0.95 pp</i>
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	<i>79.1%</i>	<i>74.0%</i>	<i>-5.10 pp</i>
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	<i>42.3%</i>	<i>44.1%</i>	<i>1.77 pp</i>
Faaliyet giderleri	(469,109)	(297,816)	-36.5%
Genel yönetim giderleri	(344,977)	(243,568)	-29.4%
Pazarlama ve Satış giderleri	(124,132)	(54,248)	-56.3%
Diğer gelir (gider)	191,543	(58,766)	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	(4,756,317)	AD
Esas faaliyet kârı	3,689,069	(1,637,408)	AD
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	3,689,069	3,118,909	-15.5%
İştiraklerden temettü geliri	164,794	185,026	12.3%
VFÖK	3,853,863	3,303,935	-14.3%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	<i>73.3%</i>	<i>68.4%</i>	<i>-4.85 pp</i>
Amortisman	53,359	70,840	32.8%
VAFÖK	3,907,222	3,374,775	-13.6%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	<i>74.3%</i>	<i>69.9%</i>	<i>-4.40 pp</i>
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	194,272	82,978	-57.3%
Net faiz geliri (gideri)	(372,232)	2,488,638	AD
Net diğer finansal gelir (gider)	(72,973)	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(24,087)	658,445	AD
Parasal (kayıp) / kazanç	1,613,889	(3,054,938)	AD
Vergi öncesi kâr / zarar	5,192,732	(1,277,259)	-124.6%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(1,531)	(360)	-76.5%
Net kâr / zarar	5,191,201	(1,277,619)	AD
<i>Net kâr marjı (%)</i>	<i>98.7%</i>	<i>-26.5%</i>	<i>-125.16 pp</i>
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı ve parasal kazanç hariç	3,577,312	6,533,636	82.6%



MALİ TABLOLAR - Gelir Tablosu ('000 TL)

(000 TL)	3.Ç 2023	3.Ç 2024	Değişim
Satışlar	1,737,841	1,673,742	-3.7%
Konut + Ofis	36,905	83,354	125.9%
AVM + Ofis kira	1,357,035	1,209,773	-10.9%
Ortak alan gelirleri + Diğer	299,538	297,137	-0.8%
Otel gelirleri	44,363	83,478	88.2%
Satışların maliyeti	(425,585)	(504,695)	18.6%
Konut + Ofis	(63,481)	(18,766)	-70.4%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(19,902)	(32,781)	64.7%
Ortak alan giderleri + Diğer	(315,033)	(405,271)	28.6%
Otel giderleri	(27,169)	(47,877)	76.2%
Brüt kâr	1,312,256	1,169,047	-10.9%
<i>Brüt marj</i>	<i>75.5%</i>	<i>69.8%</i>	<i>-5.66 pp</i>
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	<i>-72.0%</i>	<i>77.5%</i>	<i>149.50 pp</i>
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	<i>79.8%</i>	<i>70.9%</i>	<i>-8.85 pp</i>
<i>Brüt Kâr (Otel)</i>	<i>38.8%</i>	<i>42.6%</i>	<i>3.89 pp</i>
Faaliyet giderleri	(172,795)	(93,732)	-45.8%
Genel yönetim giderleri	(123,850)	(67,087)	-45.8%
Pazarlama ve Satış giderleri	(48,945)	(26,645)	-45.6%
Diğer gelir (gider)	125,066	218,568	74.8%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	NM
Esas faaliyet kârı	1,264,527	1,293,883	2.3%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	1,264,527	1,293,883	2.3%
İştiraklerden temettü geliri	0	123,506	NM
VFÖK	1,264,527	1,417,389	12.1%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	<i>72.8%</i>	<i>84.7%</i>	<i>11.92 pp</i>
Amortisman	6,104	21,898	258.7%
VAFÖK	1,270,631	1,439,287	13.3%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	<i>73.1%</i>	<i>86.0%</i>	<i>12.88 pp</i>
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	173,090	35,998	-79.2%
Net faiz geliri (gideri)	(144,497)	1,222,953	NM
Net diğer finansal gelir (gider)	(72,973)	0	NM
Kur farkı geliri (gideri)	29,287	355,609	1114.2%
Parasal (kayıp) / kazanç	593,547	(857,496)	NM
Vergi öncesi kâr / zarar	1,842,981	2,174,453	18.0%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(985)	(23)	-97.7%
Net kâr / zarar	1,841,996	2,174,430	18.0%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	<i>106.0%</i>	<i>129.9%</i>	<i>23.92 pp</i>
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı ve parasal kazanç hariç	1,248,449	3,031,926	142.9%



MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2023	2024/9AY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	2,895,398	9,037,836	212.1%
Finansal varlıklar	1,665,811	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	1,914,876	548,978	-71.3%
Stoklar	3,812,975	7,963,236	108.8%
Peşin ödenmiş giderler	423,711	835,964	97.3%
Diğer dönen varlıklar	58,600	165,492	182.4%
DÖNEN VARLIKLAR	10,771,371	18,551,506	72.2%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	69,439	399,993	476.0%
Finansal varlıklar	266,169	8,679,419	3160.9%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2,893,509	2,976,487	2.9%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	87,965,904	69,936,848	-20.5%
Stoklar	3,177,207	0	AD
Maddi duran varlıklar	4,334,062	4,030,589	-7.0%
Maddi olmayan duran varlıklar	3,090	3,083	-0.2%
Peşin ödenmiş giderler	11,481	13,666	19.0%
DURAN VARLIKLAR	98,720,861	86,040,085	-12.8%
TOPLAM VARLIKLAR	109,492,232	104,591,591	-4.5%
Kısa vadeli borçlanmalar	564,585	78,954	-86.0%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,691,647	1,070,878	-36.7%
Ticari borçlar	466,685	190,594	-59.2%
Diğer borçlar	61,421	49,478	-19.4%
Ertelenmiş gelirler	282,640	8,432,998	2883.7%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	169,633	243,787	43.7%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,236,611	10,066,689	211.0%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,695,148	844,849	-68.7%
Ticari borçlar	36,046	30,752	-14.7%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	6,481	6,635	2.4%
Ertelenmiş gelirler	5,373,288	210	-100.0%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	8,110,963	882,446	-89.1%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Sermaye düzeltme farkları	9,760,743	9,760,743	0.0%
Pay ihraç primleri	346,513	346,513	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	1,624,895	1,388,807	-14.5%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	814,489	1,226,940	50.6%
Geri alınmış paylar (-)	-44,794	-44,794	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	67,471,454	81,241,866	20.4%
Net dönem kârı / zararı	17,171,358	-1,277,619	-107.4%
ÖZKAYNAKLAR	98,144,658	93,642,456	-4.6%
TOPLAM KAYNAKLAR	109,492,232	104,591,591	-4.5%



MALİ TABLOLAR – 2024 Tahmini Gelir Tablosu ('000 TL)

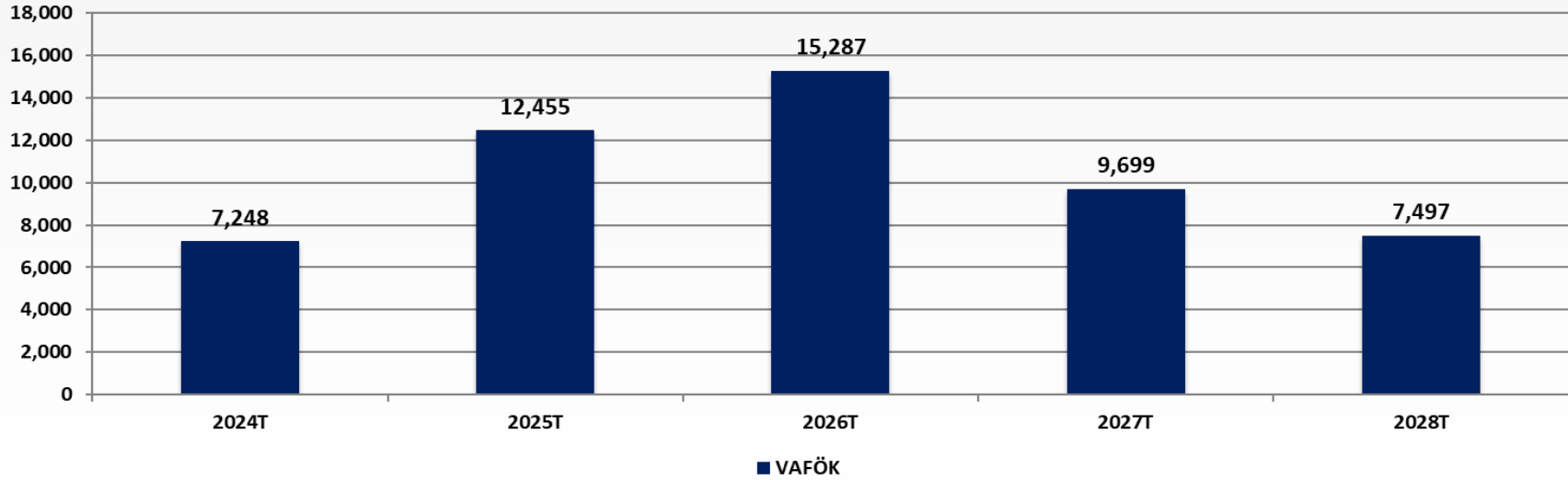
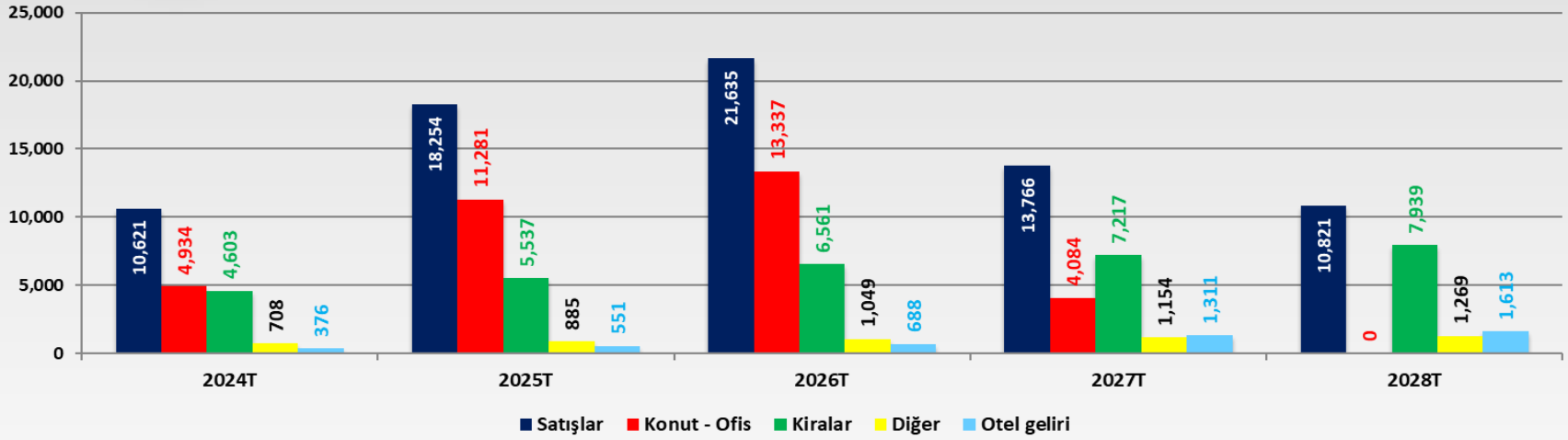
(000 TL)	2023*	2024T**	Değişim
Satışlar	4,970,728	10,620,814	113.7%
Konut + Ofis	450,738	4,933,678	994.6%
AVM + Ofis kira	3,523,674	4,602,733	30.6%
Ortak alan gelirleri + Diğer	783,689	708,000	-9.7%
Otel gelirleri	212,627	376,404	77.0%
Satışların maliyeti	(1,281,225)	(2,974,545)	132.2%
Konut + Ofis	(247,738)	(1,806,612)	629.2%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(61,751)	(142,911)	131.4%
Ortak alan giderleri + Diğer	(863,724)	(818,000)	-5.3%
Otel giderleri	(108,012)	(207,022)	91.7%
Brüt kâr	3,689,503	7,646,270	107.2%
Brüt marj	74.2%	72.0%	-2.23 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	45.0%	63.4%	18.34 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	78.5%	81.9%	3.39 pp
Brüt Kâr (Otel)	49.2%	45.0%	-4.20 pp
Faaliyet giderleri	(393,061)	(600,000)	52.6%
Genel yönetim giderleri	(297,091)	(400,000)	34.6%
Pazarlama ve Satış giderleri	(95,970)	(200,000)	108.4%
Diğer gelir (gider)	121,600	0	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	7,739,716	0	AD
Esas faaliyet kârı	11,157,758	7,046,270	-36.8%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	3,418,042	7,046,270	106.1%
İştiraklerden temettü geliri	125,583	141,480	12.7%
VFÖK	3,543,625	7,187,750	102.8%
VFÖK marjı (%)	71.3%	67.7%	-3.61 pp
Amortisman	74,514	60,000	-19.5%
VAFÖK	3,618,139	7,247,750	100.3%
VAFÖK marjı (%)	72.8%	68.2%	-4.55 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	504,174	250,520	-50.3%
Net faiz geliri (gideri)	(473,222)	710,000	-250.0%
Net diğer finansal gelir (gider)	0	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	72,297	600,000	729.9%
Parasal kazanç	1,253,350	0	AD
Vergi öncesi kâr / zarar	12,639,940	8,748,270	-30.8%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(962)	2,500	-359.9%
Net kâr / zarar	12,638,978	8,750,770	-30.8%
Net kâr marjı (%)	254.3%	82.4%	-171.88 pp
Diğer kapsamlı gelir	669,557	0	AD
Toplam kapsamlı gelir	13,308,535	8,750,770	-34.2%
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	3,645,912	8,750,770	140.0%

*TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standartlarına göre hazırlanmıştır

**Nominal değerler üzerinden hesaplanmıştır



Uzun Vadeli Satışlar + VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



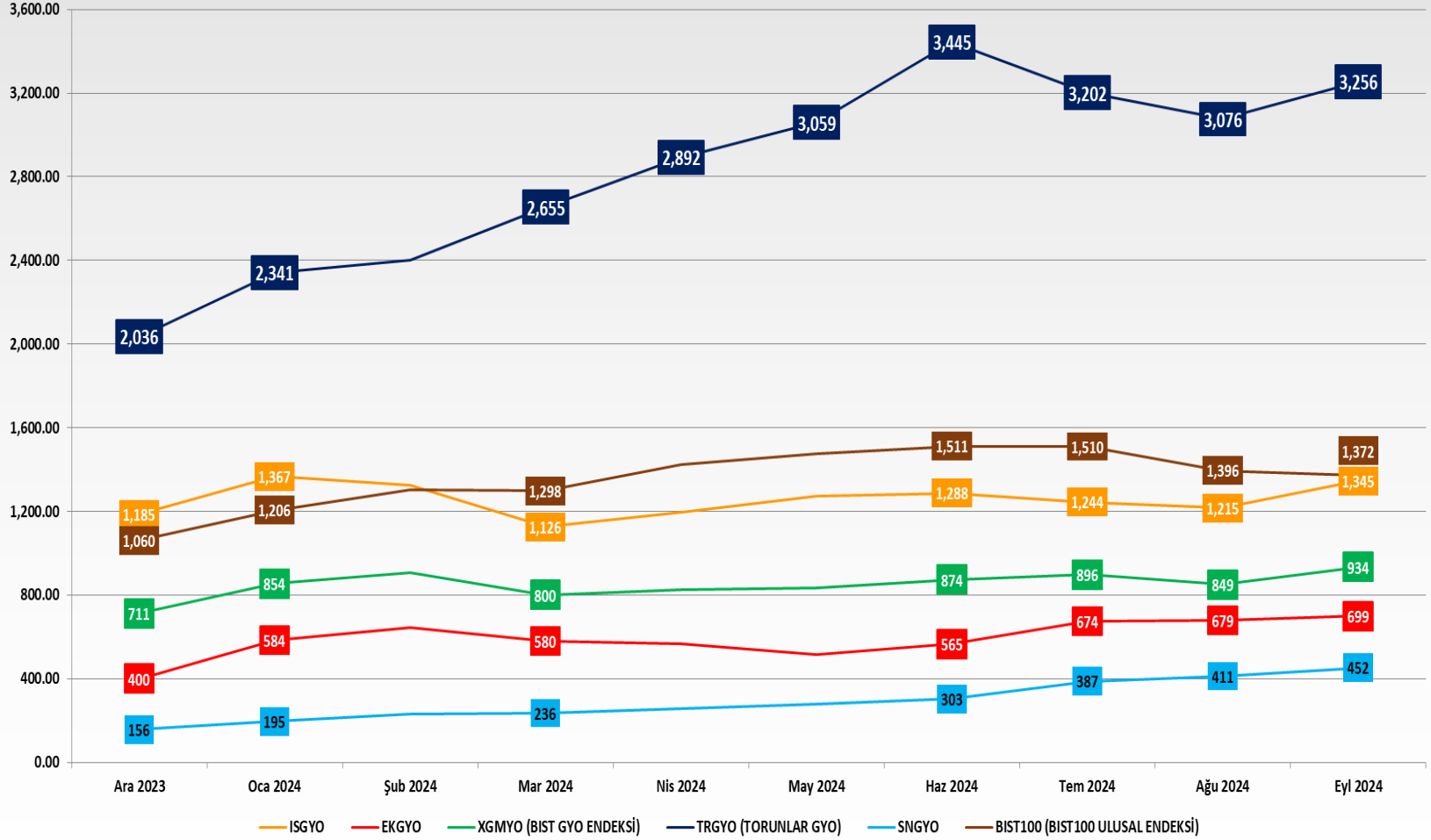


Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

Nakit Akış Projeksiyonu	2024	2025	2026	2027	2028
Dönem başı elde bulunan nakit	3,450,000,000	8,123,393,930	20,043,416,496	28,794,075,430	36,629,187,303
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI					
AVM kiralarından (+)	3,837,550,081	4,796,937,602	5,684,371,058	6,252,808,164	6,878,088,980
Ofis Kiralarından (+)	463,183,637	443,750,000	525,843,750	578,428,125	636,270,938
Otel Gelirlerinden (+)	376,403,660	550,724,275	688,067,541	1,311,002,593	1,613,021,403
Ön-Satış ve Satışlardan (+)	7,303,412,794	12,175,943,565	7,097,297,295	4,084,468,463	0
Ticari Alacaklardaki Değişimden (+)	447,000,000	0	0	0	0
Faaliyet Giderleri (-)	600,000,000	750,000,000	888,750,000	977,625,000	1,075,387,500
Otel Giderleri (-)	207,022,013	302,898,351	378,437,148	721,051,426	887,161,771
İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	11,620,528,159	16,914,457,090	12,728,392,496	10,528,030,919	7,164,832,049
YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI					
Yatırım Harcamaları (-)	3,662,997,588	2,680,818,809	1,950,988,312	918,349,271	0
AVM Yenileme Maliyetleri (-)	50,000,000	62,500,000	74,062,500	81,468,750	89,615,625
Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	-3,712,997,588	-2,743,318,809	-2,025,050,812	-999,818,021	-89,615,625
FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI					
Elde Edilen Nakit (+)	141,480,000	176,850,000	209,567,250	230,523,975	253,576,373
Ödenen Nakit (-)	3,375,616,641	2,427,965,716	2,162,250,000	1,923,625,000	1,800,000,000
Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı	-3,234,136,641	-2,251,115,716	-1,952,682,750	-1,693,101,025	-1,546,423,628
Dönem içinde elde edilen nakit	4,673,393,930	11,920,022,565	8,750,658,935	7,835,111,872	5,528,792,796
Yıl Sonu Net Nakit	8,123,393,930	20,043,416,496	28,794,075,430	36,629,187,303	42,157,980,099



Torunlar GYO Performansı (30.09.2024 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.