



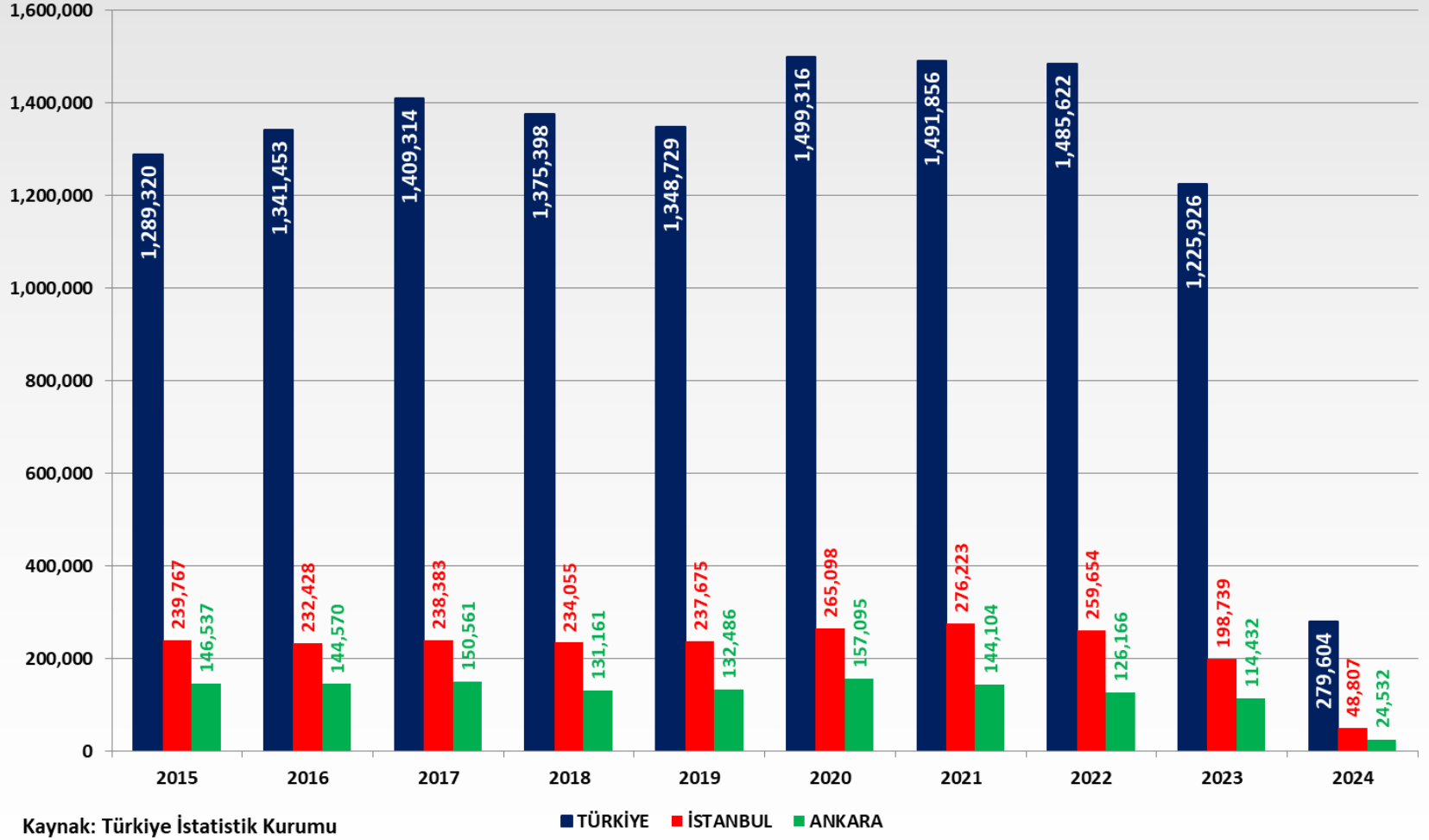
YATIRIMCI SUNUMU

14 HAZİRAN 2024

TORUNLAR  GYO

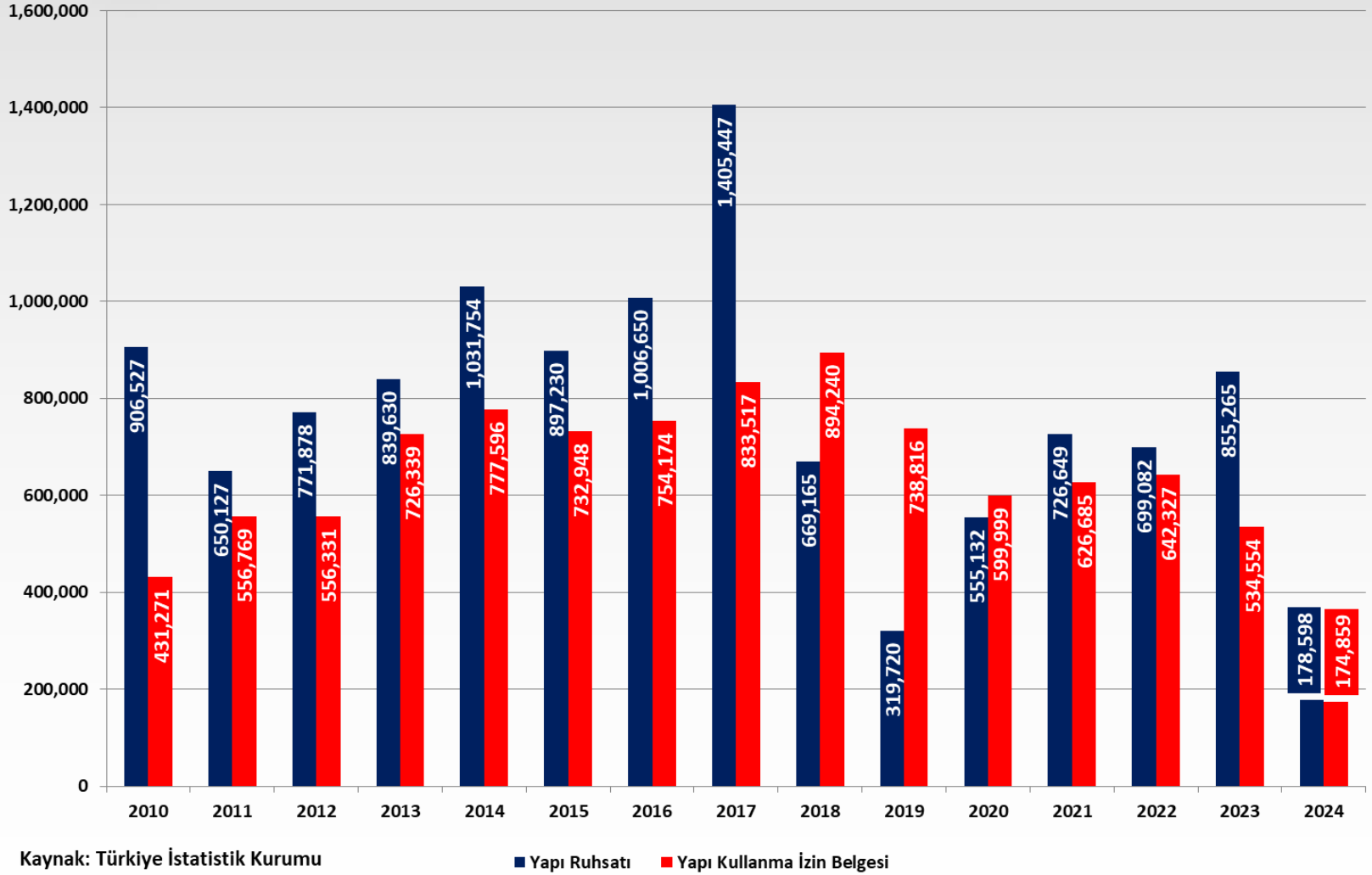


## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (1.Ç 2024)





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





## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (1.Ç 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          | 642,327                    | 460,079                    | 182,248          | 28.4%                             |
| 2023          | 534,554                    | 379,542                    | 155,012          | 29.0%                             |
| 1.Ç 2024      | 174,859                    | 88,256                     | 86,603           | 49.5%                             |
| <b>TOPLAM</b> | <b>8,036,054</b>           | <b>5,983,128</b>           | <b>2,052,926</b> | <b>25.5%</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<br>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 2024 Görünümü

- Portföy büyüklüğümüz 86,3 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 1.421 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 1.073 milyon TL ve net kâr 1.062 milyon TL'dir.
- Çoğunluğu Torun Center kaynaklı 26 milyon TL konut satış hasılatı gerçekleşmiştir. Ek olarak, 243 milyon TL değerinde 5. Levent 2. Etap projesinden ertelenmiş gelir elde edilmiştir.
- Kira gelirlerimiz 1.114 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira geliri %26 oranında artmıştır.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %1,3 ve TL borçlanma maliyeti %32,43 düzeyindedir.
- Net yabancı para borcu sıfırlanmış olup, 1.965 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 1.112 milyon TL'ye yükselmiştir.

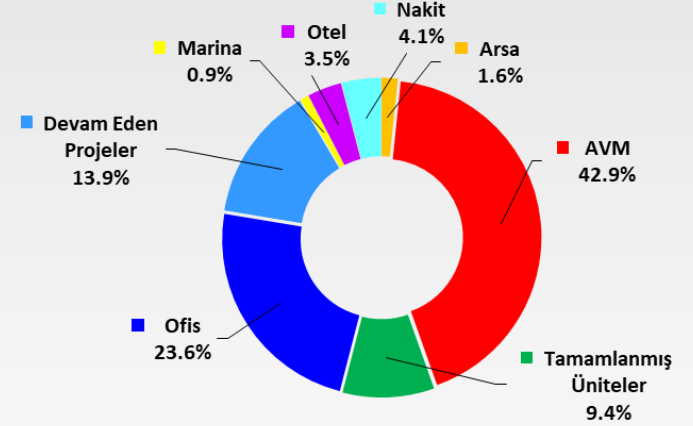


## TRGYO Kilit Göstergeler

| TL (000)   | 2022*             | 2023*             | 1.Ç 2024          |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Satışlar</b>  | <b>5,286,387</b>  | <b>4,970,728</b>  | <b>1,420,528</b>  |
| <i>Konut + Ofis</i>  | <i>1,161,527</i>  | <i>450,738</i>    | <i>25,703</i>     |
| <i>AVM + Ofis Kira</i>   | <i>3,005,700</i>  | <i>3,523,674</i>  | <i>1,114,021</i>  |
| <i>Diğer</i>   | <i>847,015</i>    | <i>783,689</i>    | <i>222,951</i>    |
| <i>Otel Geliri</i>   | <i>272,145</i>    | <i>212,627</i>    | <i>57,853</i>     |
| <b>VAFÖK</b>   | <b>3,497,921</b>  | <b>3,618,139</b>  | <b>1,073,241</b>  |
| <i>VAFÖK Marjı</i>   | <i>66.2%</i>      | <i>72.8%</i>      | <i>75.6%</i>      |
| <b>Net Kâr</b>   | <b>16,366,358</b> | <b>12,638,978</b> | <b>1,061,701</b>  |
| <b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı ve parasal kazanç hariç</b> | <b>1,813,616</b>  | <b>3,645,912</b>  | <b>1,304,018</b>  |
| <b>Piyasa Değeri</b>   | <b>19,300,000</b> | <b>31,700,000</b> | <b>41,340,000</b> |
| <b>Portföy Değeri</b>  | <b>46,141,515</b> | <b>86,297,832</b> | <b>86,251,746</b> |
| <b>Net Aktif Değeri</b>  | <b>59,230,173</b> | <b>72,239,372</b> | <b>84,182,941</b> |
| <b>Yatırım Harcamaları</b>   | <b>483,858</b>    | <b>868,863</b>    | <b>451,117</b>    |
| <b>Net Borç</b>  | <b>5,732,871</b>  | <b>91,273</b>     | <b>-1,112,459</b> |
| <b>Net Borç / Portföy Değeri</b>   | <b>8.73%</b>      | <b>0.12%</b>      | <b>1.28%</b>      |

\*1.Ç 2024 döneminde 2022 ve 2023 değerleri ilgili enflasyon dönemine endekslenmemiştir.

### Portföy Dağılımı 86,3 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    | 2024/1.Ç   | Değişim   |
|--|---------|------------|-----------|
| Toplam net borç (000 TL)                                     | 105,020 | -1,112,459 | -1159.28% |
| Ortalama kredi süresi (yıl)                                  | 3       | 3          |           |
| Ortalama faiz oranı (Yabancı para krediler)                  | 8.39%   | AD         | AD        |
| Ortalama faiz oranı (TL krediler)                            | 33.64%  | 32.43%     | -1.21 pp  |
| Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si) | 4.5%    | 2.6%       | -1.92 pp  |
| Net borç / Özkaynak oranı                                    | 0.1%    | 1.3%       | 1.20 pp   |
| Net borç / Aktifler oranı                                    | 0.1%    | 1.2%       | 1.09 pp   |
| Özkaynak / Aktifler oranı                                    | 89.6%   | 91.3%      | 1.68 pp   |
| Net borç / Portföy değeri (LTV)                              | 0.1%    | 1.3%       | 1.16 pp   |
| Faiz karşılama oranı (kere)                                  | 7.6     | 9.2        | 0.20 pp   |
| Net borç / VAFÖK (kere)                                      | 0.03    | -0.26      | -992.77%  |
| Net borç / Piyasa değeri                                     | 0.3%    | 2.7%       | 2.36 pp   |
| Çalışan sayısı   | 189     | 189        | 0.00%     |

### Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)

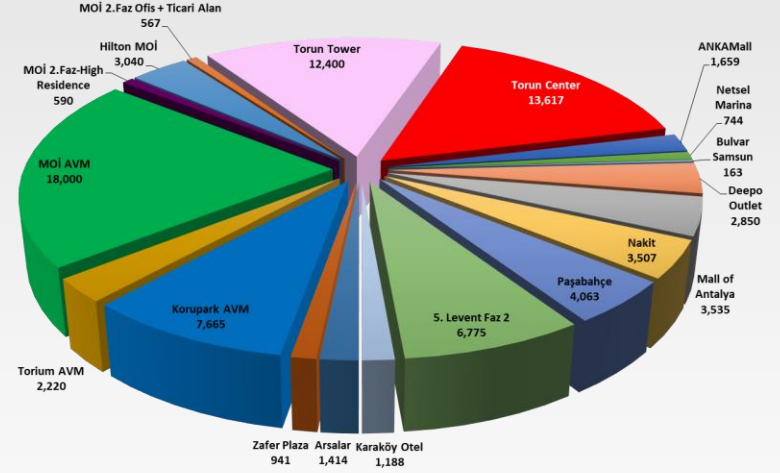
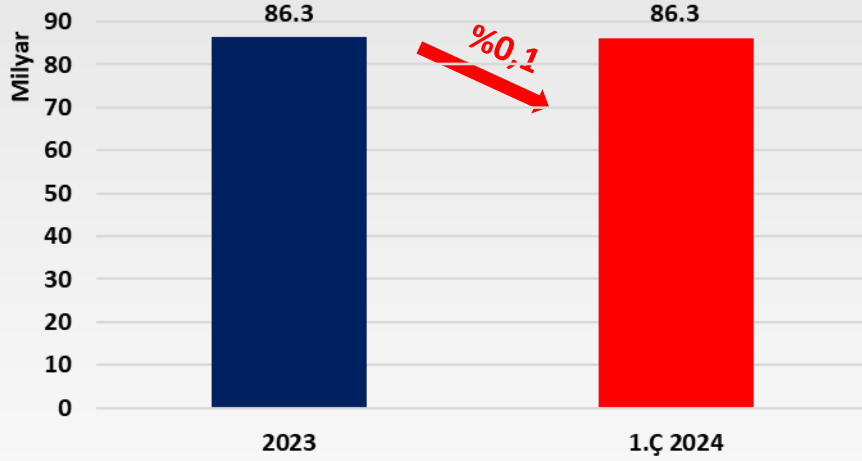
|              | 31.12.2023 | 31.03.2024 | Değişim  |
|--------------|------------|------------|----------|
| ABD Doları   | 51,172     | 60,226     | 17.69%   |
| Avro         | -4,601     | 596        | -112.95% |
| TL Karşılığı | 1,560,143  | 1,965,018  | 25.95%   |



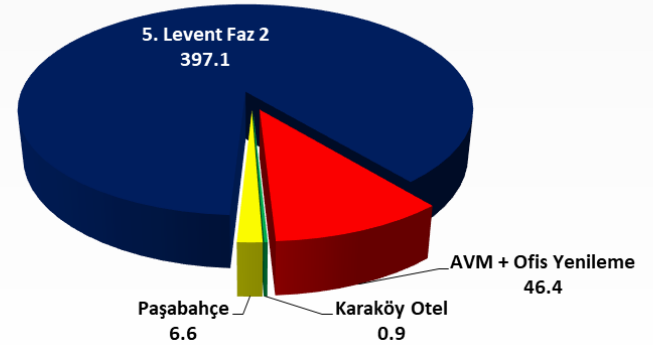
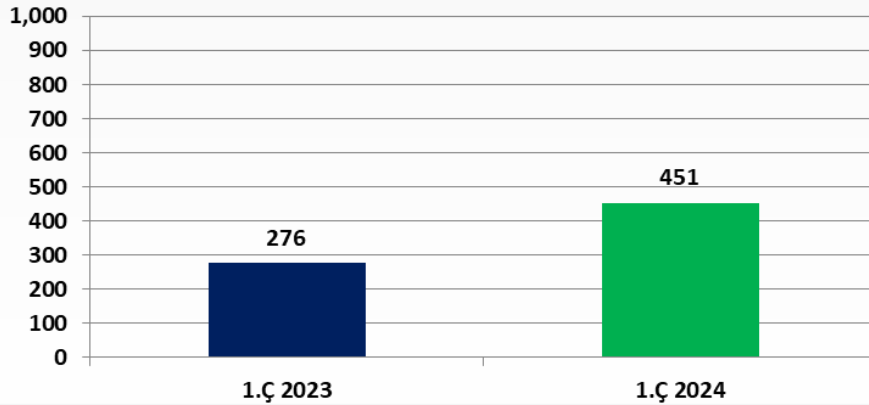


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### PORTFÖY DEĞERİ



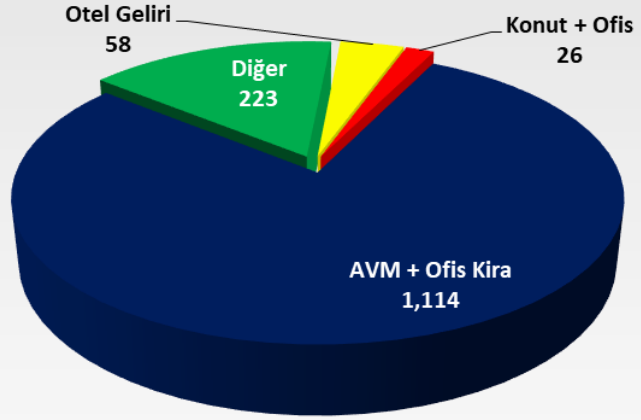
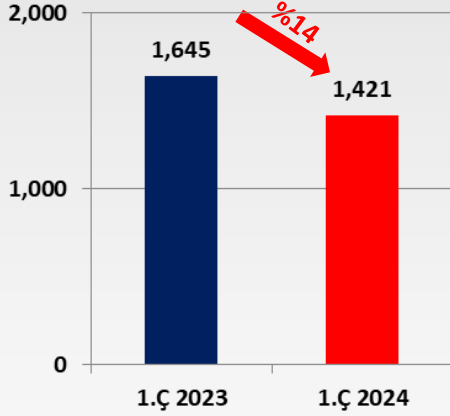
### YATIRIMLAR



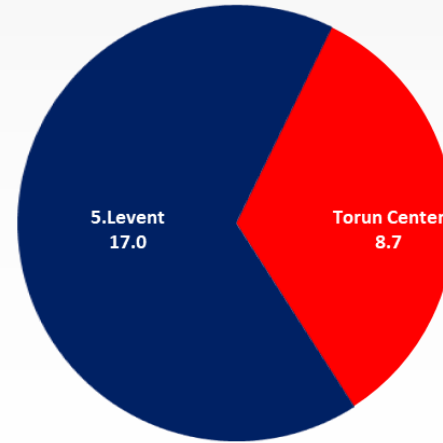
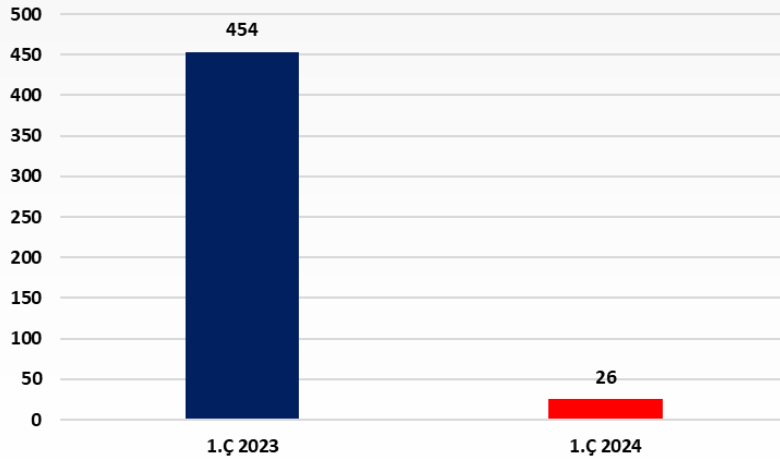


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### SATIŞ HASILATI



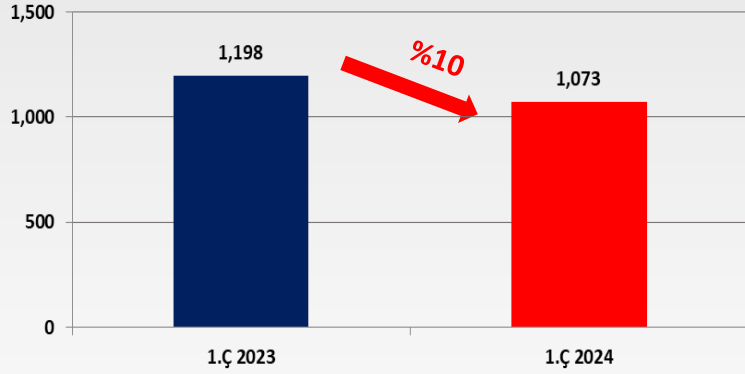
### KONUT SATIŞLARI HASILATI



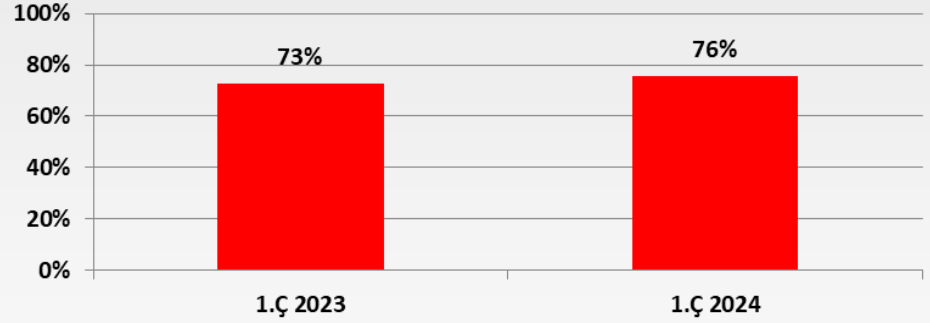


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

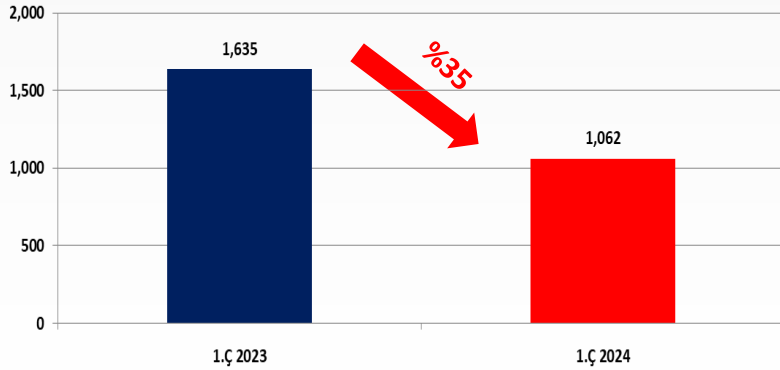
### VAFÖK



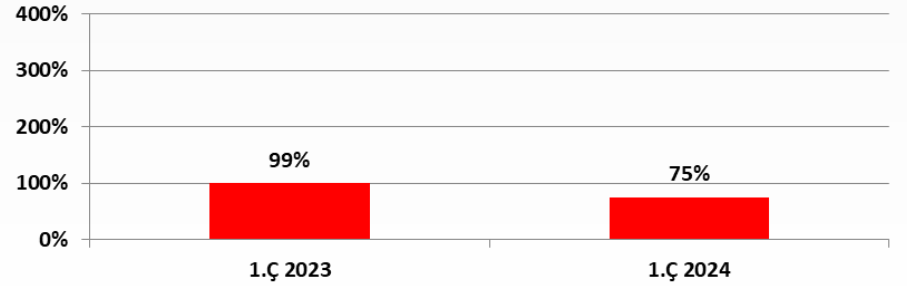
### VAFÖK Marjı



### NET KÂR



### Net Kâr Marjı





## TRGYO AVM Performansı

| 1.Ç 2024   | Zafer Plaza | Antalya Deepo | Bursa Korupark | Istanbul Torium | MOI     | MOA    | Toplam  |
|--|-------------|---------------|----------------|-----------------|---------|--------|---------|
| Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)          | 49.4        | 74.6          | 230.1          | 113.7           | 501.9   | 112.3  | 1,082.1 |
| Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı | 26.8%       | 1.2%          | 11.1%          | 19.7%           | 9.9%    | 9.6%   | 11.1%   |
| Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)                              | 40.5        | 58.1          | 168.5          | 60.0            | 362.8   | 60.4   | 750.4   |
| Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı                     | 30.2%       | 6.7%          | 9.0%           | 25.4%           | 5.8%    | -15.3% | 6.9%    |
| Ziyaretçi Sayısı (Milyon)                                  | 2.6         | 1.0           | 2.8            | 2.5             | 3.8     | 0.9    | 13.6    |
| Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı                      | 6.0%        | -4.2%         | 1.9%           | 4.4%            | -3.6%   | 6.3%   | 1.3%    |
| Ciro (Milyon TL)   | 477.0       | 476.6         | 2,197.6        | 810.6           | 4,057.9 | 817.5  | 8,837.2 |
| Birebir Ciro Büyüme Oranı                                  | 100.1%      | 70.7%         | 97.4%          | 92.5%           | 79.2%   | 66.1%  | 83.8%   |
| Kira /Ciro Rasyosu   | 8.5%        | 12.2%         | 7.7%           | 7.4%            | 8.9%    | 7.4%   | 8.5%    |



## LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %19,59** ve **Toplam Kira Gelirinin %21,35**'ini oluşturmaktadır

**INDITEX**

- Sıra: 1
- BKA: 7.171 (%1,8)
- Aylık Kiranın %5,0'i



- Sıra: 2
- BKA: 13.330 (%3,4)
- Aylık Kiranın %2,9'u



- Sıra: 3
- BKA: 9.312 (%2,4)
- Aylık Kiranın %2,2'si



- Sıra: 4
- BKA: 19.973 (%5,1)
- Aylık Kiranın %2,2'si

**MediaMarkt**

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

**TEKNO SA**

- Sıra: 6
- BKA: 3.531 (%0,9)
- Aylık Kiranın %1,6'sı



- Sıra: 7
- BKA: 2.864 (%0,7)
- Aylık Kiranın %1,4'ü

**mavi**

- Sıra: 8
- BKA: 4.378 (%1,1)
- Aylık Kiranın %1,4'ü

**BEY MEN**

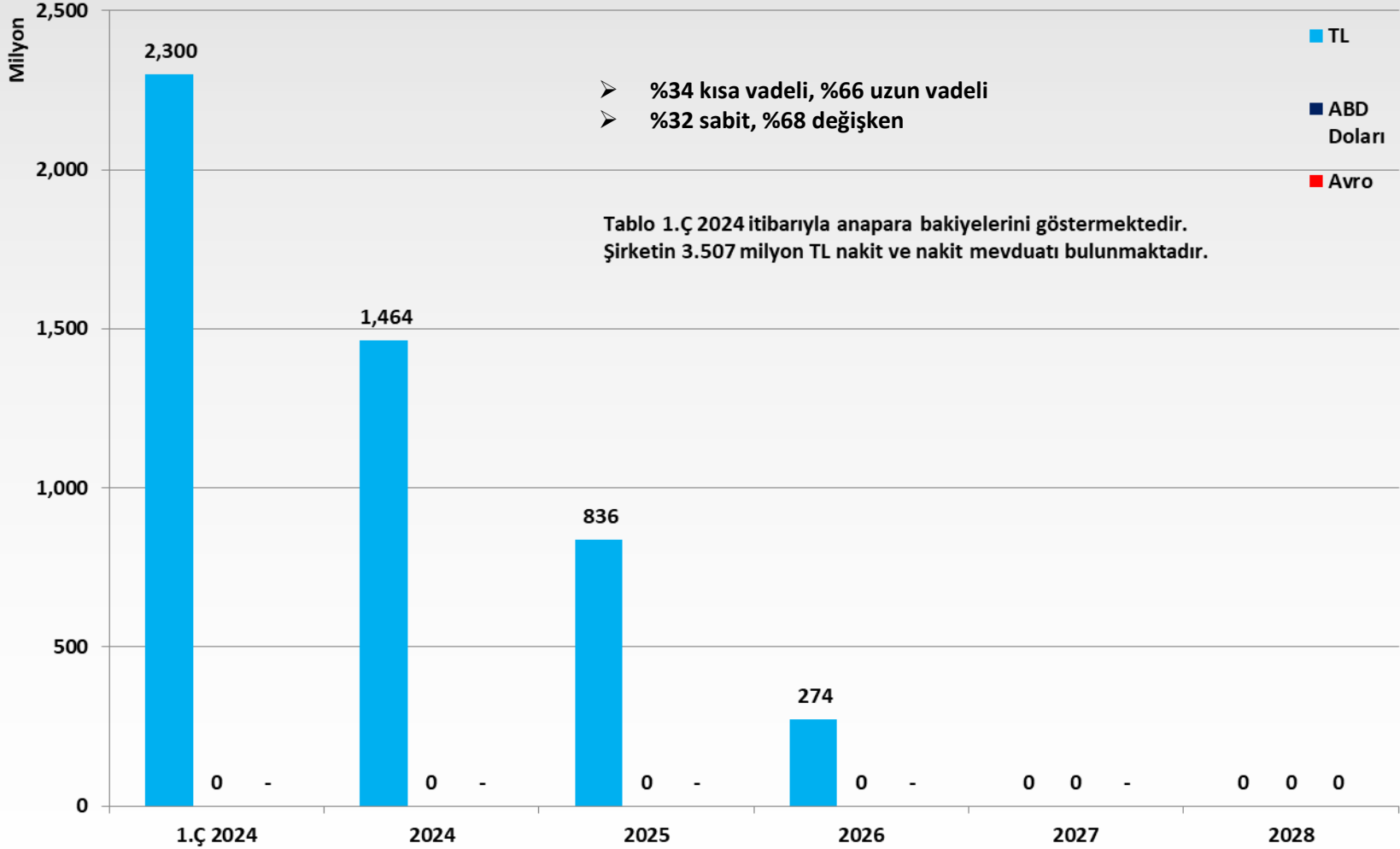
- Sıra: 9
- BKA: 3.464 (%0,9)
- Aylık Kiranın %1,3'ü

**AYDINLI**

- Sıra: 10
- BKA: 3.906 (%1,0)
- Aylık Kiranın %1,2'si



## Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (1.Ç 2024)



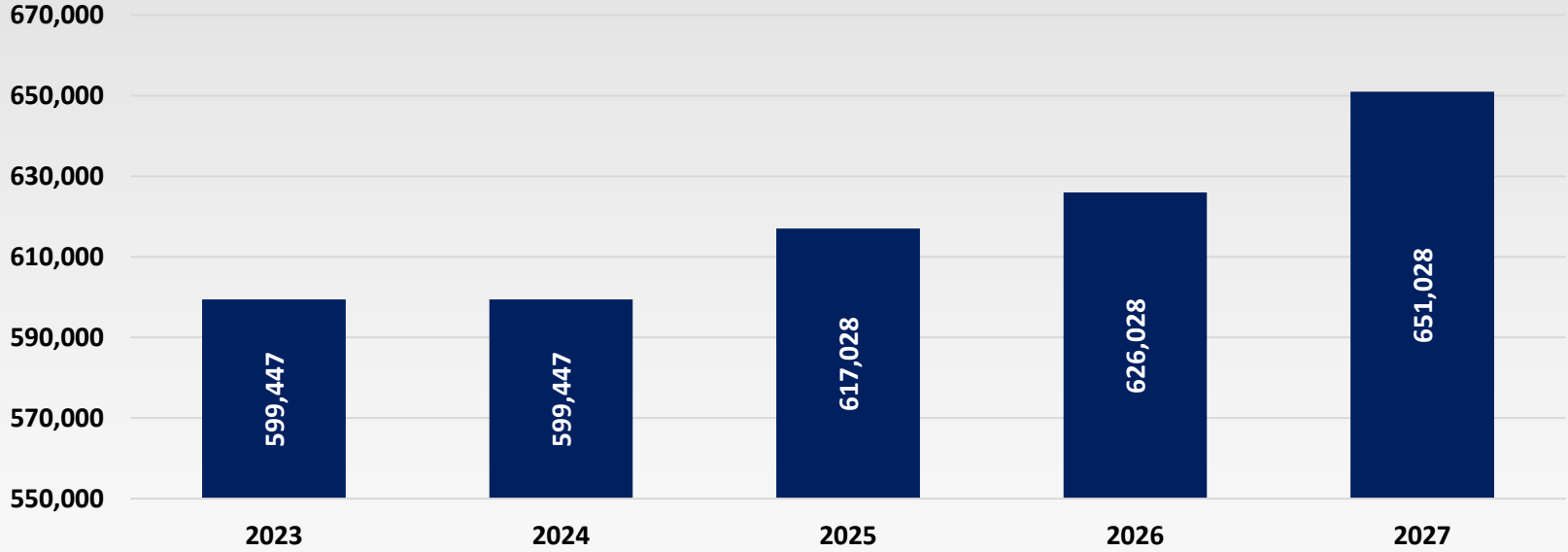


## Yatırımlar (Milyon TL)

| 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           | 61.9                               | 274.0          | 0.0            | 0.0            | 0.0          |
| 5. Levent Faz 2          | 3,786.3         | 1,439.9                            | 1,699.8        | 646.6          | 0.0            | 0.0          |
| Paşabahçe Projesi        | 5,030.3         | 29.6                               | 533.4          | 1,598.1        | 1,951.0        | 918.3        |
| <b>TOPLAM</b>            | <b>10,339.8</b> | <b>1,531.4</b>                     | <b>3,258.3</b> | <b>2,680.8</b> | <b>1,951.0</b> | <b>918.3</b> |



## Toplam BKA Gelişimi (M<sup>2</sup>)



| Yıl  | Yeni BKA (m <sup>2</sup> ) | 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)   | 1.Ç 2023         | 1.Ç 2024         | Değişim          |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Satışlar</b>  | <b>1,644,629</b> | <b>1,420,528</b> | <b>-13.6%</b>    |
| Konut + Ofis   | 453,598          | 25,703           | -94.3%           |
| AVM + Ofis kira  | 883,544          | 1,114,021        | 26.1%            |
| Ortak alan gelirleri + Diğer   | 245,885          | 222,951          | -9.3%            |
| Otel gelirleri   | 61,602           | 57,853           | -6.1%            |
| <b>Satışların maliyeti</b>   | <b>(424,022)</b> | <b>(385,215)</b> | <b>-9.2%</b>     |
| Konut + Ofis   | (99,340)         | (1,286)          | -98.7%           |
| Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri                                  | (11,960)         | (61,455)         | 413.8%           |
| Ortak alan giderleri + Diğer   | (274,870)        | (287,145)        | 4.5%             |
| Otel giderleri   | (37,852)         | (35,329)         | -6.7%            |
| <b>Brüt kâr</b>  | <b>1,220,607</b> | <b>1,035,313</b> | <b>-15.2%</b>    |
| <i>Brüt marj</i>   | <i>74.2%</i>     | <i>72.9%</i>     | <i>-1.34 pp</i>  |
| <i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>   | <i>78.1%</i>     | <i>95.0%</i>     | <i>16.90 pp</i>  |
| <i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>  | <i>74.6%</i>     | <i>73.9%</i>     | <i>-0.68 pp</i>  |
| <i>Brüt Kâr (Otel)</i>   | <i>38.6%</i>     | <i>38.9%</i>     | <i>0.38 pp</i>   |
| <b>Faaliyet giderleri</b>  | <b>(114,752)</b> | <b>(59,374)</b>  | <b>-48.3%</b>    |
| Genel yönetim giderleri  | (86,362)         | (48,764)         | -43.5%           |
| Pazarlama ve Satış giderleri   | (28,390)         | (10,610)         | -62.6%           |
| Diğer gelir (gider)  | 42,809           | 42,329           | -1.1%            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları                            | 0                | 0                | AD               |
| <b>Esas faaliyet kârı</b>  | <b>1,148,664</b> | <b>1,018,268</b> | <b>-11.4%</b>    |
| <b>Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı</b>                 | <b>1,148,664</b> | <b>1,018,268</b> | <b>-11.4%</b>    |
| İştiraklerden temettü geliri   | 37,254           | 51,643           | 38.6%            |
| <b>VFÖK</b>  | <b>1,185,918</b> | <b>1,069,911</b> | <b>-9.8%</b>     |
| <i>VFÖK marjı (%)</i>  | <i>72.1%</i>     | <i>75.3%</i>     | <i>3.21 pp</i>   |
| Amortisman   | 11,603           | 3,330            | -71.3%           |
| <b>VAFÖK</b>   | <b>1,197,521</b> | <b>1,073,241</b> | <b>-10.4%</b>    |
| <i>VAFÖK marjı (%)</i>   | <i>72.8%</i>     | <i>75.6%</i>     | <i>2.74 pp</i>   |
| İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç                         | 39,824           | (3,289)          | AD               |
| Net faiz geliri (gideri)   | (113,529)        | 116,652          | AD               |
| Net diğer finansal gelir (gider)   | 0                | 0                | AD               |
| Kur farkı geliri (gideri)  | (36,590)         | 121,067          | AD               |
| Parasal kazanç   | 559,564          | (242,317)        | AD               |
| <b>Vergi öncesi kâr / zarar</b>  | <b>1,635,187</b> | <b>1,062,024</b> | <b>-35.1%</b>    |
| Kurumlar vergisi gelir (gider)   | (462)            | (323)            | -30.1%           |
| <b>Net kâr / zarar</b>   | <b>1,634,725</b> | <b>1,061,701</b> | <b>-35.1%</b>    |
| <i>Net kâr marjı (%)</i>   | <i>99.4%</i>     | <i>74.7%</i>     | <i>-24.66 pp</i> |
| <b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı ve parasal kazanç hariç</b> | <b>1,075,161</b> | <b>1,304,018</b> | <b>21.3%</b>     |



## MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

| (000 TL)   | 2023              | 2024/1.Ç          | Değişim       |
|--|-------------------|-------------------|---------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                          | 2,452,187         | 2,171,189         | -11.5%        |
| Finansal varlıklar                                 | 1,410,818         | 1,335,916         | -5.3%         |
| Ticari alacaklar + diğer alacaklar                 | 1,621,758         | 1,262,685         | -22.1%        |
| Stoklar  | 3,229,307         | 3,170,290         | -1.8%         |
| Peşin ödenmiş giderler                             | 358,851           | 292,647           | -18.4%        |
| Diğer dönen varlıklar                              | 49,630            | 111,526           | 124.7%        |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                             | <b>9,122,551</b>  | <b>8,344,253</b>  | <b>-8.5%</b>  |
| Ticari alacaklar + diğer alacaklar                 | 58,810            | 61,754            | 5.0%          |
| Finansal varlıklar                                 | 225,426           | 0                 | AD            |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar     | 2,450,588         | 2,475,312         | 1.0%          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                      | 74,500,591        | 74,554,613        | 0.1%          |
| Stoklar  | 2,690,858         | 3,056,739         | 13.6%         |
| Maddi duran varlıklar                              | 3,670,629         | 3,689,034         | 0.5%          |
| Maddi olmayan duran varlıklar                      | 2,615             | 2,721             | 4.1%          |
| Peşin ödenmiş giderler                             | 9,725             | 4,418             | -54.6%        |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                             | <b>83,609,242</b> | <b>83,844,591</b> | <b>0.3%</b>   |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                            | <b>92,731,793</b> | <b>92,188,844</b> | <b>-0.6%</b>  |
| Kısa vadeli borçlanmalar                           | 478,161           | 7,208             | -98.5%        |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları   | 1,432,700         | 801,332           | -44.1%        |
| Ticari borçlar                                     | 395,248           | 221,155           | -44.0%        |
| Diğer borçlar                                      | 52,019            | 48,028            | -7.7%         |
| Ertelenmiş gelirler                                | 239,375           | 370,564           | 54.8%         |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                    | 143,667           | 123,694           | -13.9%        |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                   | <b>2,741,170</b>  | <b>1,571,981</b>  | <b>-42.7%</b> |
| Uzun vadeli borçlanmalar                           | 2,282,590         | 1,586,106         | -30.5%        |
| Ticari borçlar                                     | 30,529            | 48,896            | 60.2%         |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 5,489             | 5,118             | -6.8%         |
| Ertelenmiş gelirler                                | 4,550,775         | 4,793,802         | 5.3%          |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                   | <b>6,869,383</b>  | <b>6,433,922</b>  | <b>-6.3%</b>  |
| Ödenmiş sermaye                                    | 1,000,000         | 1,000,000         | 0.0%          |
| Sermaye düzeltme farkları                          | 8,113,551         | 8,113,551         | 0.0%          |
| Pay ihraç primleri                                 | 293,471           | 293,471           | 0.0%          |
| Birikmiş diğer kapsamlı gelir                      | 1,376,166         | 1,376,166         | 0.0%          |
| Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler                | 689,811           | 689,811           | 0.0%          |
| Geri alınmış paylar (-)                            | -37,938           | -37,938           | 0.0%          |
| Geçmiş yıllar kârları                              | 57,143,313        | 71,686,179        | 25.4%         |
| Net dönem kârı / zararı                            | 14,542,866        | 1,061,701         | -92.7%        |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                 | <b>83,121,240</b> | <b>84,182,941</b> | <b>1.3%</b>   |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                            | <b>92,731,793</b> | <b>92,188,844</b> | <b>-0.6%</b>  |



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

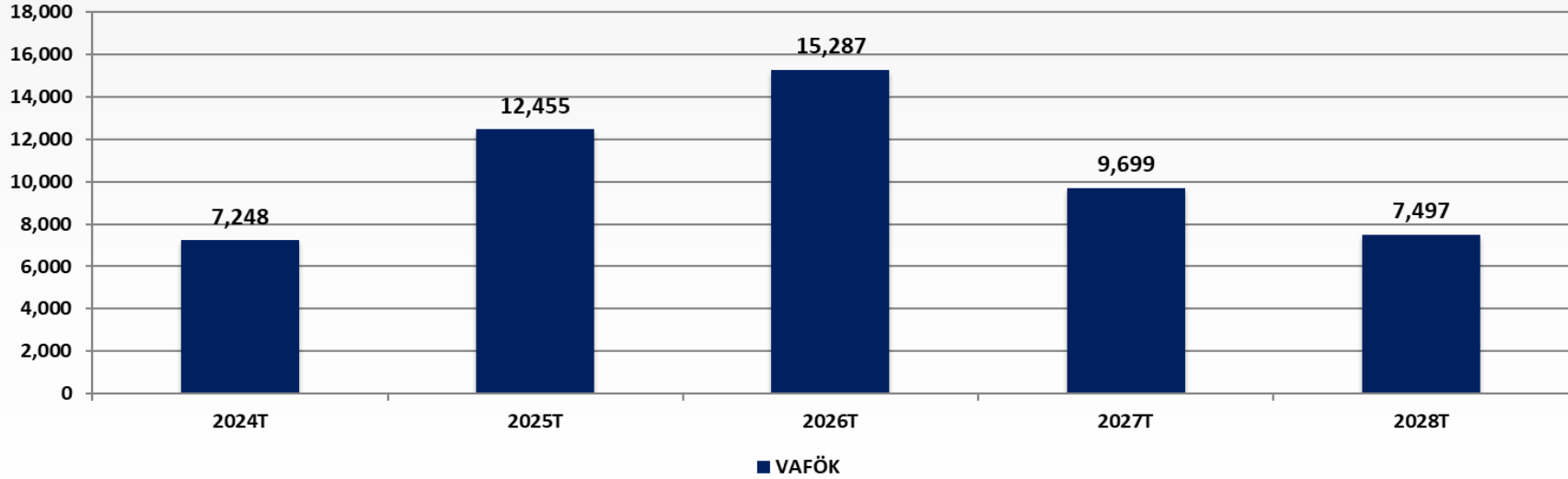
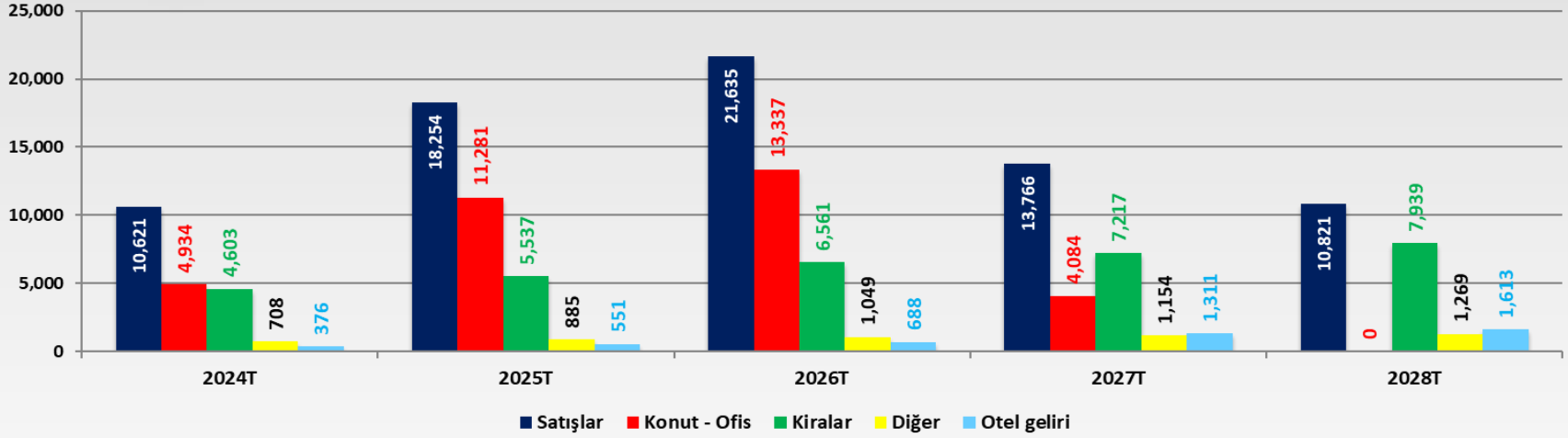
| (000 TL)   | 2023*              | 2024T**            | Değişim       |
|--|--------------------|--------------------|---------------|
| <b>Satışlar</b>  | <b>4,970,728</b>   | <b>10,620,814</b>  | <b>113.7%</b> |
| Konut + Ofis   | 450,738            | 4,933,678          | 994.6%        |
| AVM + Ofis 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%         |
| <b>Satışların maliyeti</b>                               | <b>(1,281,225)</b> | <b>(2,974,545)</b> | <b>132.2%</b> |
| 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%         |
| <b>Brüt kâr</b>  | <b>3,689,503</b>   | <b>7,646,270</b>   | <b>107.2%</b> |
| 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      |
| <b>Faaliyet giderleri</b>                                | <b>(393,061)</b>   | <b>(600,000)</b>   | <b>52.6%</b>  |
| 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            |
| <b>Esas faaliyet kârı</b>                                | <b>11,157,758</b>  | <b>7,046,270</b>   | <b>-36.8%</b> |
| <b>Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı</b> | <b>3,418,042</b>   | <b>7,046,270</b>   | <b>106.1%</b> |
| İştiraklerden temettü geliri                             | 125,583            | 141,480            | 12.7%         |
| <b>VFÖK</b>  | <b>3,543,625</b>   | <b>7,187,750</b>   | <b>102.8%</b> |
| VFÖK marjı (%)   | 71.3%              | 67.7%              | -3.61 pp      |
| Amortisman   | 74,514             | 60,000             | -19.5%        |
| <b>VAFÖK</b>   | <b>3,618,139</b>   | <b>7,247,750</b>   | <b>100.3%</b> |
| 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            |
| <b>Vergi öncesi kâr / zarar</b>                          | <b>12,639,940</b>  | <b>8,748,270</b>   | <b>-30.8%</b> |
| Kurumlar vergisi gelir (gider)                           | (962)              | 2,500              | -359.9%       |
| <b>Net kâr / zarar</b>                                   | <b>12,638,978</b>  | <b>8,750,770</b>   | <b>-30.8%</b> |
| 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%        |
| <b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>   | <b>3,645,912</b>   | <b>8,750,770</b>   | <b>140.0%</b> |

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

\*\*Nominal değerler üzerinden hesaplanmıştır



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



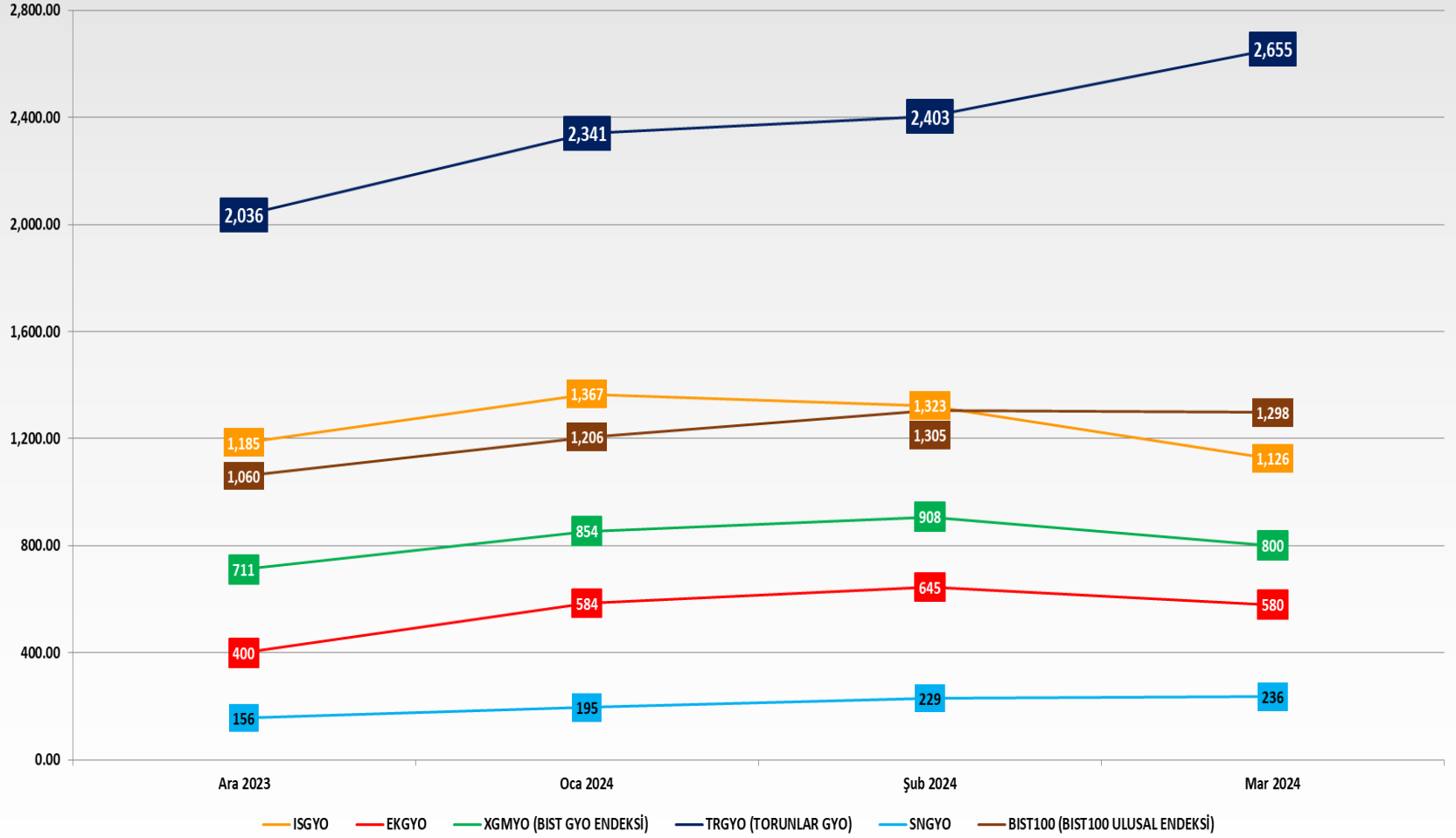


## Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

| 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        |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI</b>   |                       |                       |                       |                       |                       |
| 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           |
| <b>İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı</b>        | <b>11,620,528,159</b> | <b>16,914,457,090</b> | <b>12,728,392,496</b> | <b>10,528,030,919</b> | <b>7,164,832,049</b>  |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI</b>  |                       |                       |                       |                       |                       |
| 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            |
| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı</b>        | <b>-3,712,997,588</b> | <b>-2,743,318,809</b> | <b>-2,025,050,812</b> | <b>-999,818,021</b>   | <b>-89,615,625</b>    |
| <b>FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI</b> |                       |                       |                       |                       |                       |
| 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         |
| <b>Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı</b>         | <b>-3,234,136,641</b> | <b>-2,251,115,716</b> | <b>-1,952,682,750</b> | <b>-1,693,101,025</b> | <b>-1,546,423,628</b> |
| 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         |
| <b>Yıl Sonu Net Nakit</b>                              | <b>8,123,393,930</b>  | <b>20,043,416,496</b> | <b>28,794,075,430</b> | <b>36,629,187,303</b> | <b>42,157,980,099</b> |



## Torunlar GYO Performansı (31.03.2024 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.