

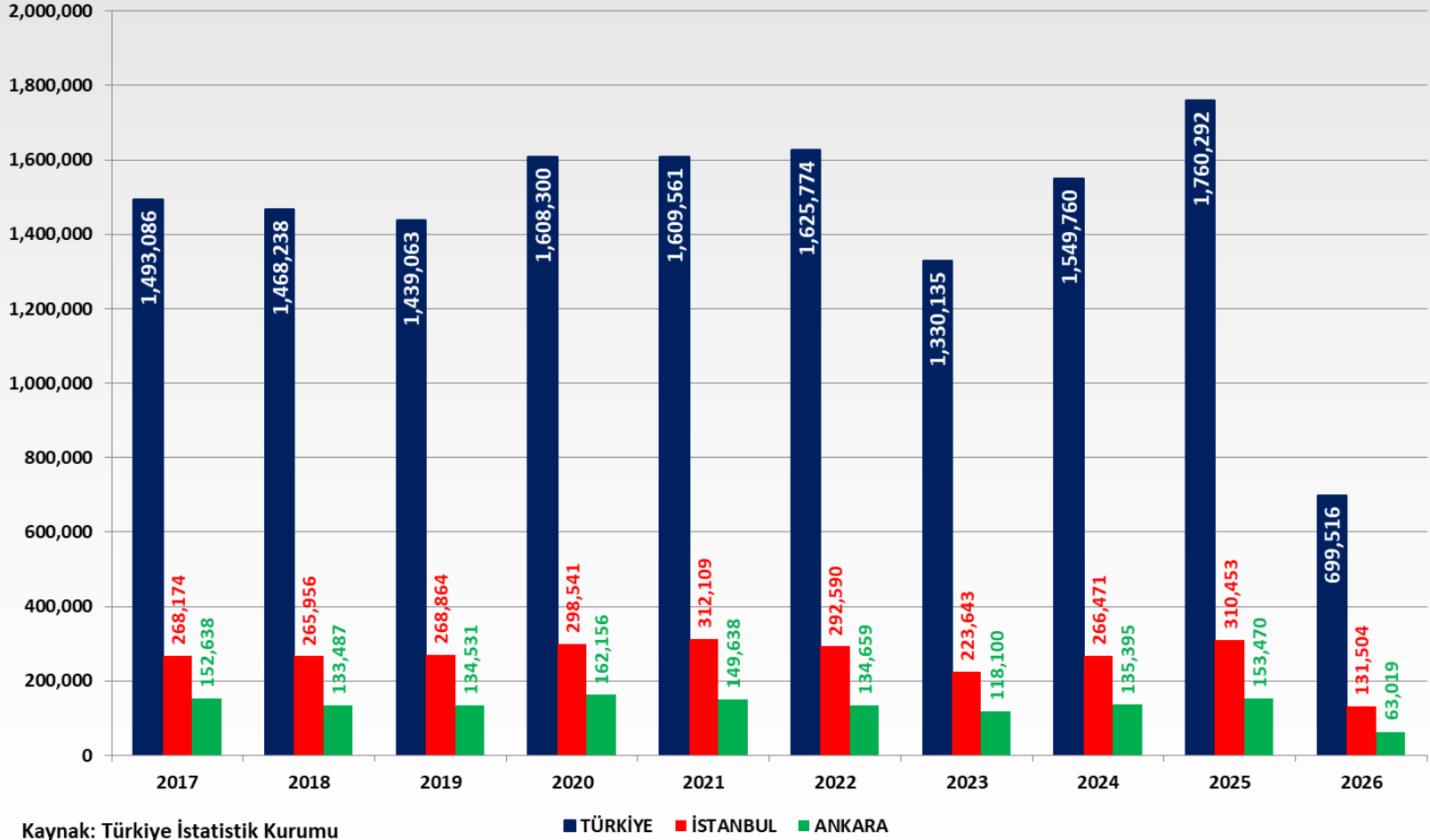


YATIRIMCI SUNUMU
18 AĞUSTOS 2026

TORUNLAR  GYO

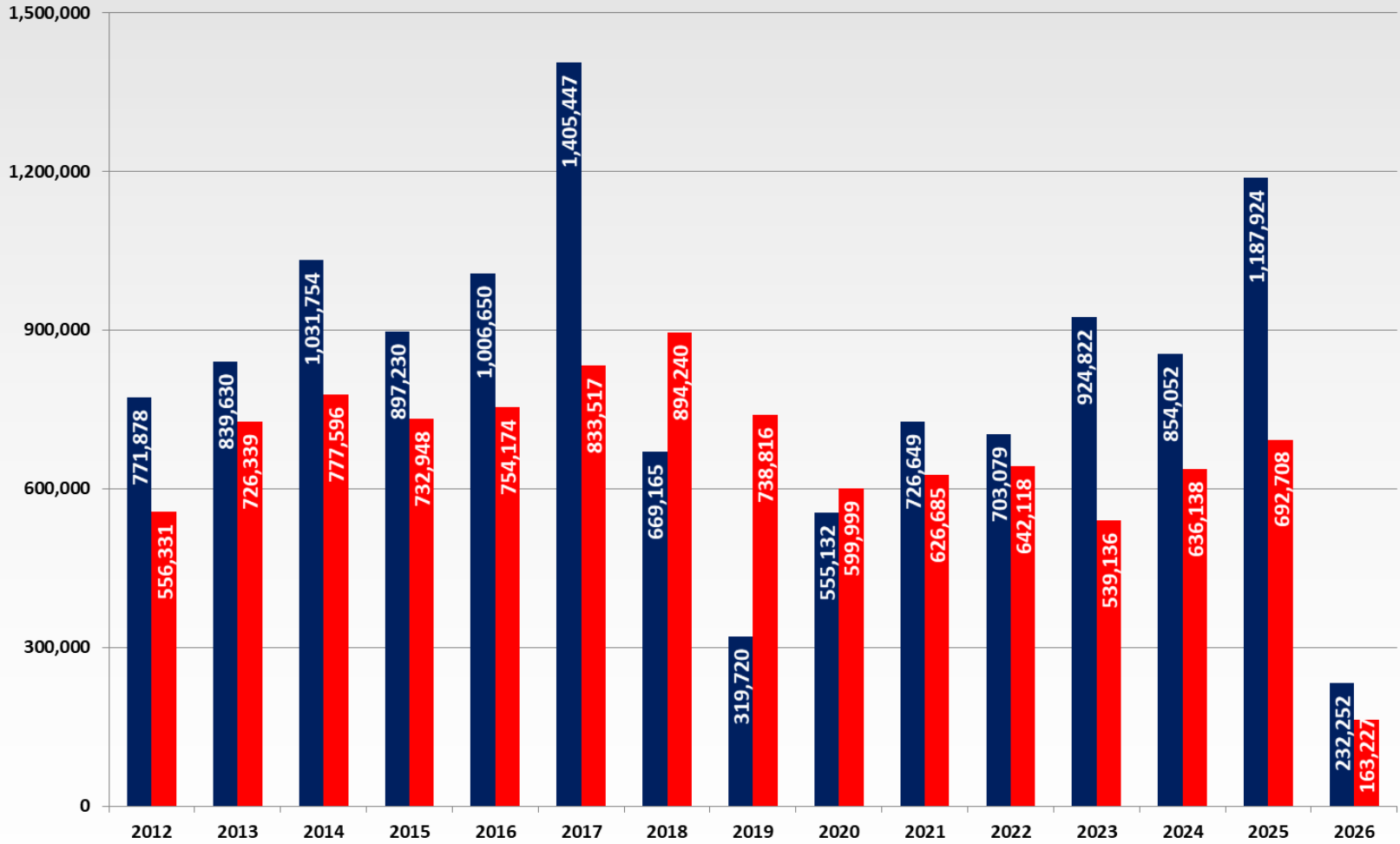


TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ– Türkiye Konut Satışları (Adet) (1.YY 2026)





TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ– Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (1.Ç 2026)



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı

■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (1.Ç 2026)

DÖNEM	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BİRİNCİ EL KONUT SATIŞLARI	STOK	STOK / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
2014	777,596	594,150	183,446	23.6%
2015	732,948	640,199	92,749	12.7%
2016	754,174	685,676	68,498	9.1%
2017	833,517	718,104	115,413	13.8%
2018	894,240	715,589	178,651	20.0%
2019	738,816	563,419	175,397	23.7%
2020	599,999	530,037	69,962	11.7%
2021	626,685	527,473	99,212	15.8%
2022	642,118	547,058	95,060	14.8%
2023	539,136	442,484	96,652	17.9%
2024	636,138	517,600	118,538	18.6%
2025	692,708	570,812	121,896	17.6%
1.Ç 2026	163,227	107,579	55,648	34.1%
TOPLAM	8,631,302	7,160,180	1,471,122	17.0%

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 1.YY 2026 Görünümü

- Portföy büyüklüğümüz 201,6 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 8.765 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 6.782 milyon TL ve net kâr 5.977 milyon TL'dir.
- Kira gelirlerimiz 5.930 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık %41,9 artmıştır.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %0 olarak ifade edilmiştir (18,9 milyar TL net nakit fazlası mevcuttur) ve TL borçlanma maliyeti %46,36 düzeyindedir.
- 7.017 milyon TL karşılığında net yabancı para varlığı bulunmaktadır.
- 2026 ve sonrasında odaklanacağımız işler:
 - ☐ Torun Center projesinde Doğu Blok'un lansmanı
 - ☐ 5. Levent 2. Etap'ın satışları
 - ☐ Paşabahçe Otel projesinin inşaatı
- Net nakit 18.940 milyon TL'dir.

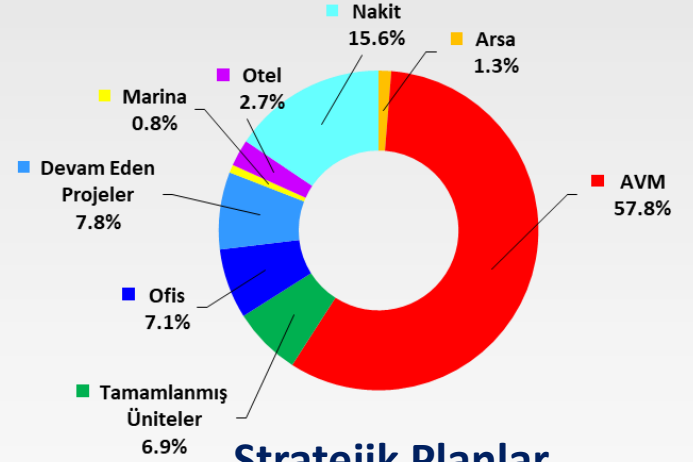


TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2025*	1.YY 2026
Satışlar	14,856,180	8,764,874
<i>Konut + Ofis</i>	<i>4,703,097</i>	<i>2,098,795</i>
<i>AVM + Ofis Kira</i>	<i>8,089,912</i>	<i>5,929,584</i>
<i>Diğer</i>	<i>1,614,541</i>	<i>469,974</i>
<i>Otel Geliri</i>	<i>448,630</i>	<i>266,521</i>
VAFÖK	10,642,561	6,781,593
<i>VAFÖK Marjı</i>	<i>71.6%</i>	<i>77.4%</i>
Net kâr / zarar	7,729,930	5,977,426
Net kâr / zarar, ertelenmiş vergi gideri / parasal kayıp / kazanç ve yeniden değerlendirme kâr / zarar hariç	18,449,462	9,970,578
Piyasa Değeri	74,000,000	100,000,000
Portföy Değeri	162,178,341	201,574,286
Net Aktif Değeri	130,570,779	154,575,736
Yatırım Harcamaları	1,519,728	259,067
Net Borç	-30,894,121	-18,940,349
Net Borç / Portföy Değeri	0.00%	0.00%

* 1.YY 2026 döneminde 2025 değerleri ilgili enflasyon dönemine endekslenmemiştir

Portföy Dağılımı 201,6 milyar TL



Stratejik Planlar

3 yılda toplam kümülatif 80,9 milyar TL'ye ulaşacak kuvvetli satış büyümesi

Minimum %50 temettü dağıtımı

3 yıl içinde 8,1 milyar TL yatırım harcaması bütçesiyle devam eden projelerin tamamlanması



Ana Performans Göstergeleri Özeti

	2025	1.YY 2026	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	-36,380,886	-18,940,349	-47.94%
Ortalama kredi süresi (yıl)	3	3	
Ortalama faiz oranı (Yabancı para krediler)	AD	5.23%	AD
Ortalama faiz oranı (TL krediler)	51.34%	46.36%	-4.98 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	0.5%	6.3%	5.80 pp
Net borç / Özkaynak oranı	Borç yok	Borç yok	AD
Net borç / Aktifler oranı	Borç yok	Borç yok	AD
Özkaynak / Aktifler oranı	83.2%	78.0%	-5.25 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	0.0%	0.0%	AD
Faiz karşılama oranı (kere)	Borç yok	Borç yok	AD
Net borç / VAFÖK (kere)	Borç yok	Borç yok	AD
Net borç / Piyasa değeri	Borç yok	Borç yok	AD
Çalışan sayısı	204	194	-4.90%

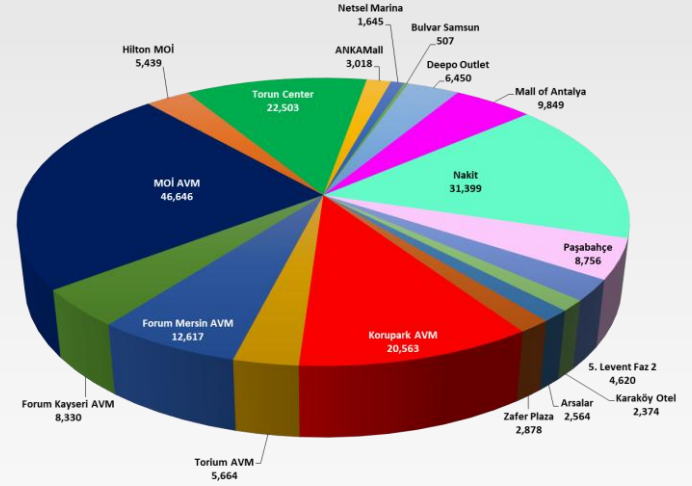
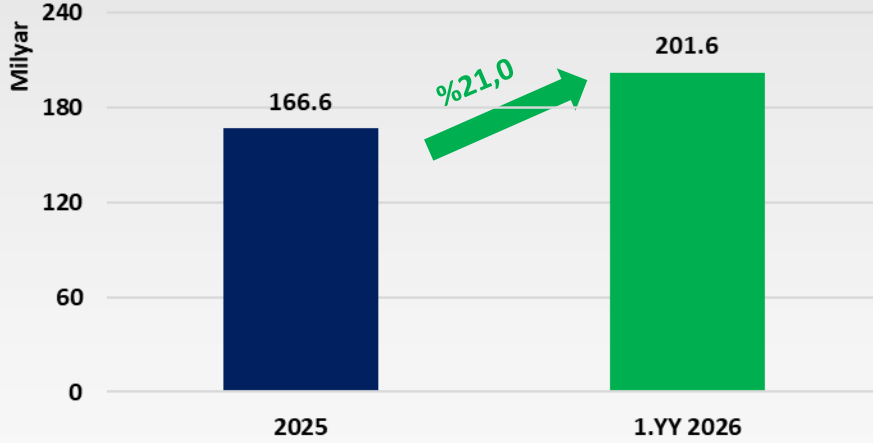
Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)

	31.12.2025	30.06.2026	Değişim
ABD Doları	333,385	390,315	17.08%
Avro	46,893	-209,787	-547.37%
TL Karşılığı	19,596,883	7,017,728	-64.19%

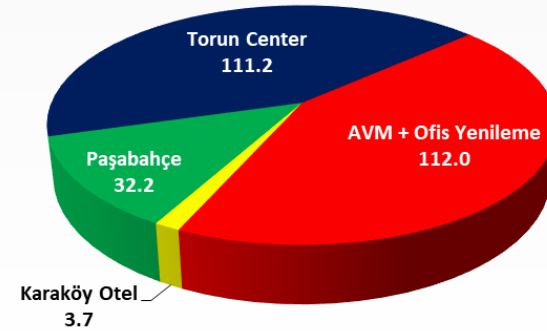
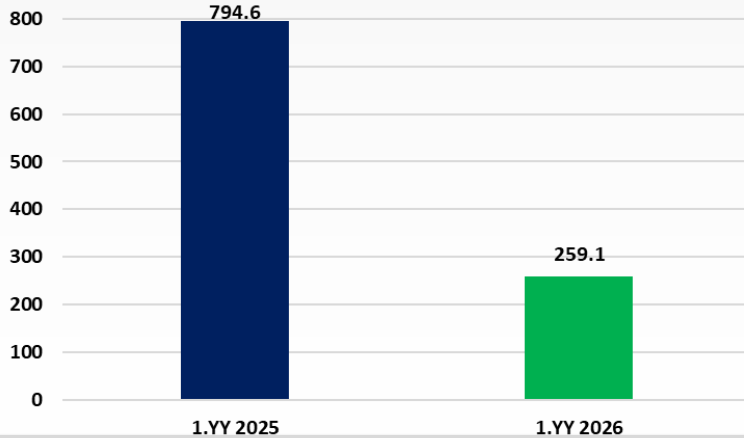


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

PORTFÖY DEĞERİ



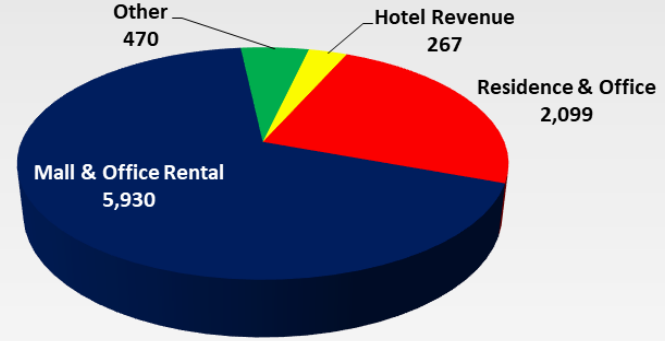
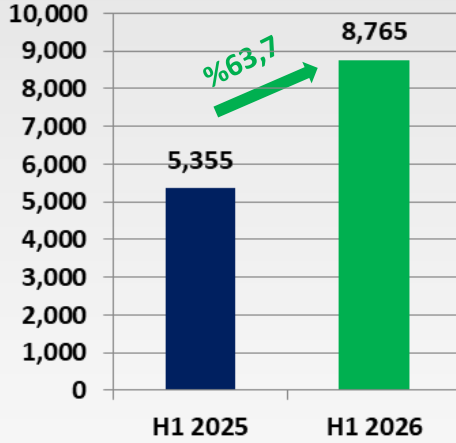
YATIRIMLAR



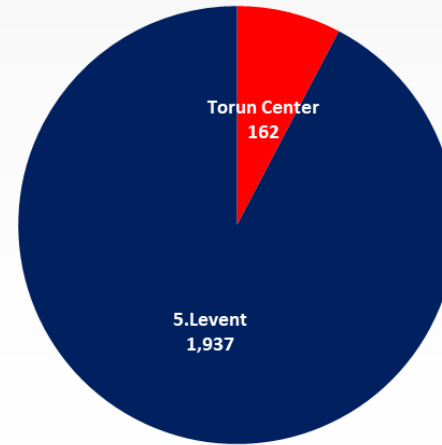
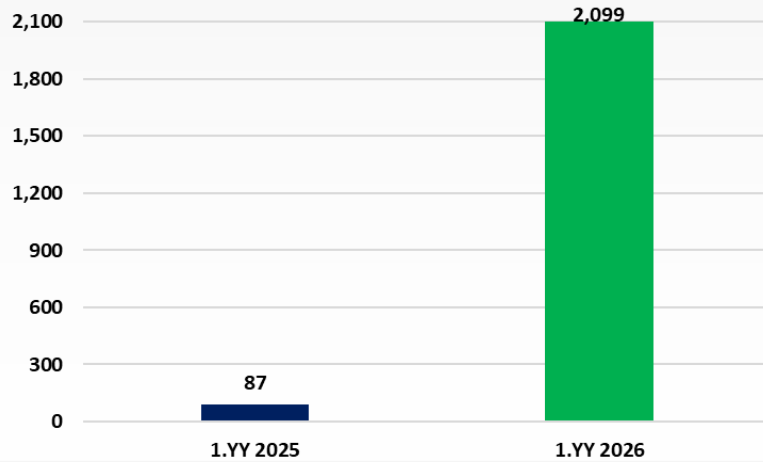


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

SATIŞ HASILATI



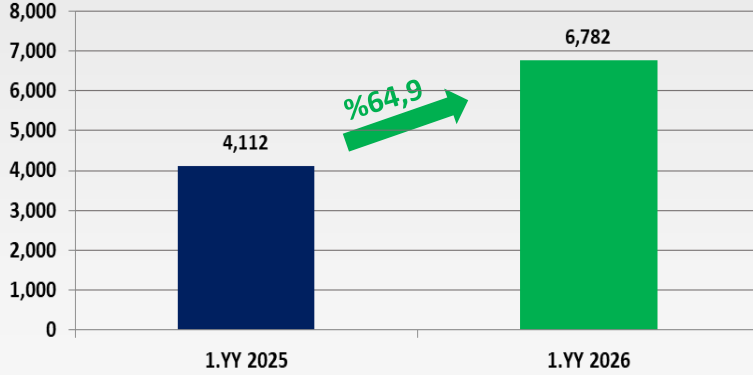
KONUT SATIŞLARI HASILATI



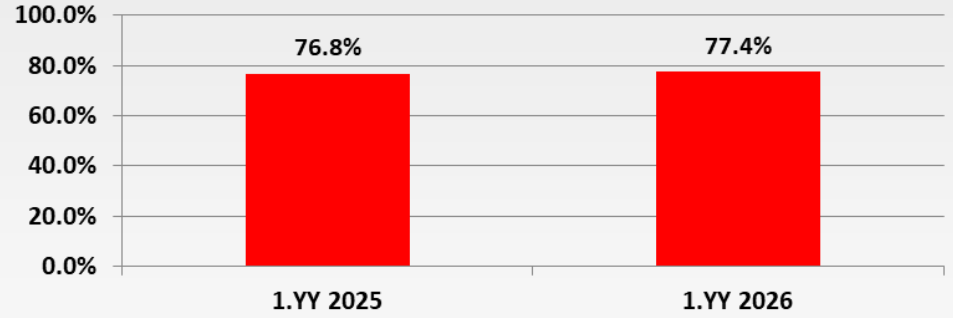


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

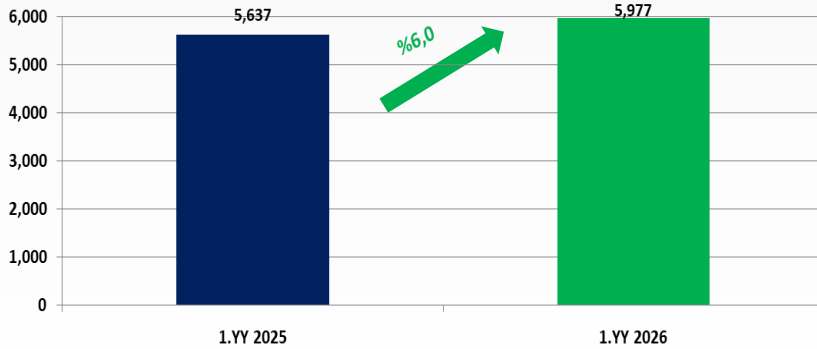
VAFÖK



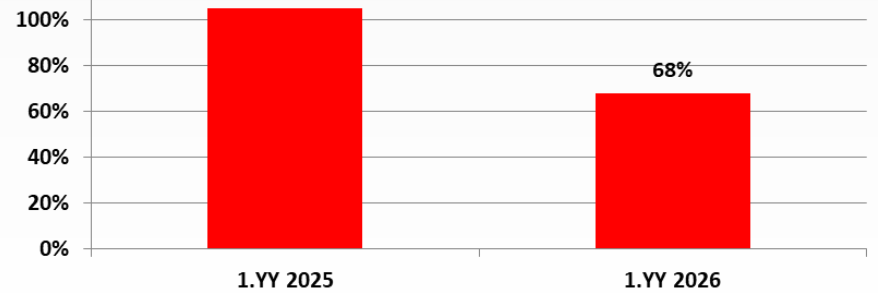
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





30.06.2026 itibarıyla Torun Center Projesi Detayları

	BRÜT KİRALANABİLİR - SATILABİLİR ALAN		BRÜT SATILABİLİR ALAN		
	KULE OFİS (D BLOK)	YATAY OFİS (A BLOK)	RESIDENCE - GÜNEY (B BLOK)	RESIDENCE - DOĞU (C BLOK)	TOPLAM
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	45,491	54,494	38,937	38,116	177,038
TOPLAM SATILMIŞ ALAN (m ²)	24,474	14,021	31,528	0	70,023
TOPLAM KİRALANMIŞ ALAN (m ²)	16,968	26,333	0	0	43,301
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	4,049	14,140	7,409	26,535	52,134
TOPLAM OTEL ALANI (m ²)*	0	0	0	11,581	11,581
KALAN ALAN (m ²)	4,049	14,140	7,409	38,116	63,715
KİRALAMA FİYATI (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%	26%	81%	AD	
TOPLAM KİRALANMIŞ ALAN (%)	37%	48%			
TOPLAM KALAN ALAN (%)	9%	26%	19%		

	2 OFİS BLOKU	TOPLAM PROJE
SATILMIŞ + KİRALANMIŞ ALAN (%)	82%	64%
KALAN ALAN (%)	18%	36%

*Tahmini açılış tarihi 1.YY 2027



TRGYO AVM Performansı

1.YY 2026	Zafer Plaza	Antalya Deepo	Bursa Korupark	Istanbul Torium	MOI	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	212.8	257.2	837.5	452.5	2,035.4	389.8	4,185.2
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	7.3%	-9.5%	-14.1%	-5.4%	-6.9%	-13.0%	-8.4%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	182.7	227.2	673.8	282.9	1,778.0	308.0	3,452.6
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	9.7%	4.9%	-7.0%	6.3%	5.4%	-7.7%	1.7%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	5.5	2.3	6.1	5.7	9.2	1.9	30.7
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	8.3%	1.5%	0.9%	10.6%	7.0%	3.8%	6.0%
Ciro (Milyon TL)	1,903.7	1,927.0	9,207.9	3,407.4	16,575.1	3,529.9	36,551.0
Birebir Ciro Büyüme Oranı	31.0%	24.0%	35.6%	33.7%	35.7%	30.3%	34.0%
Kira /Ciro Rasyosu	9.6%	11.8%	7.3%	8.3%	10.7%	8.7%	9.4%
Brüt Kiralanmış Alan (m ²)	20,502	21,590	70,604	87,300	158,118	43,149	401,263
Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)	21,090	21,590	71,347	98,534	163,350	43,709	419,621
Doluluk Oranı	97%	100%	99%	89%	97%	99%	96%



TRGYO AVM Performansı – FORUM MERSİN + FORUM KAYSERİ

1.YY 2026	Forum Mersin	Forum Kayseri	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)*	923.7	666.0	1,589.6
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)*	776.8	544.9	1,321.7
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	8.2	6.4	14.6
Ciro (Milyon TL)	9,159	6,958	16,116.1
Brüt Kiralanmış Alan (m ²)	73,100	66,534	139,634
Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)	73,100	66,534	139,634
Doluluk Oranı	100%	100%	100%

* Rakamlar konsolide raporlama standartlarına göre Şubat 2026 itibarıyla sadece son 5 ayı içermektedir.



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %21,75** ve **Toplam Kira Gelirinin %20,67'sini** oluşturmaktadır

INDITEX

- Sıra: 1
- BKA: 9.507 (%2,4)
- Aylık Kiranın %4,8'i



- Sıra: 2
- BKA: 15.177 (%3,8)
- Aylık Kiranın %2,9'u



- Sıra: 3
- BKA: 9.312 (%2,3)
- Aylık Kiranın %2,0'si



- Sıra: 4
- BKA: 19.854 (%4,9)
- Aylık Kiranın %1,8'i

MediaMarkt

- Sıra: 5
- BKA: 9.226 (%2,3)
- Aylık Kiranın %1,8'i



- Sıra: 6
- BKA: 3.981 (%1,0)
- Aylık Kiranın %1,8'i



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

AYDINLI

- Sıra: 8
- BKA: 3.906 (%1,0)
- Aylık Kiranın %1,3'ü

KOTON

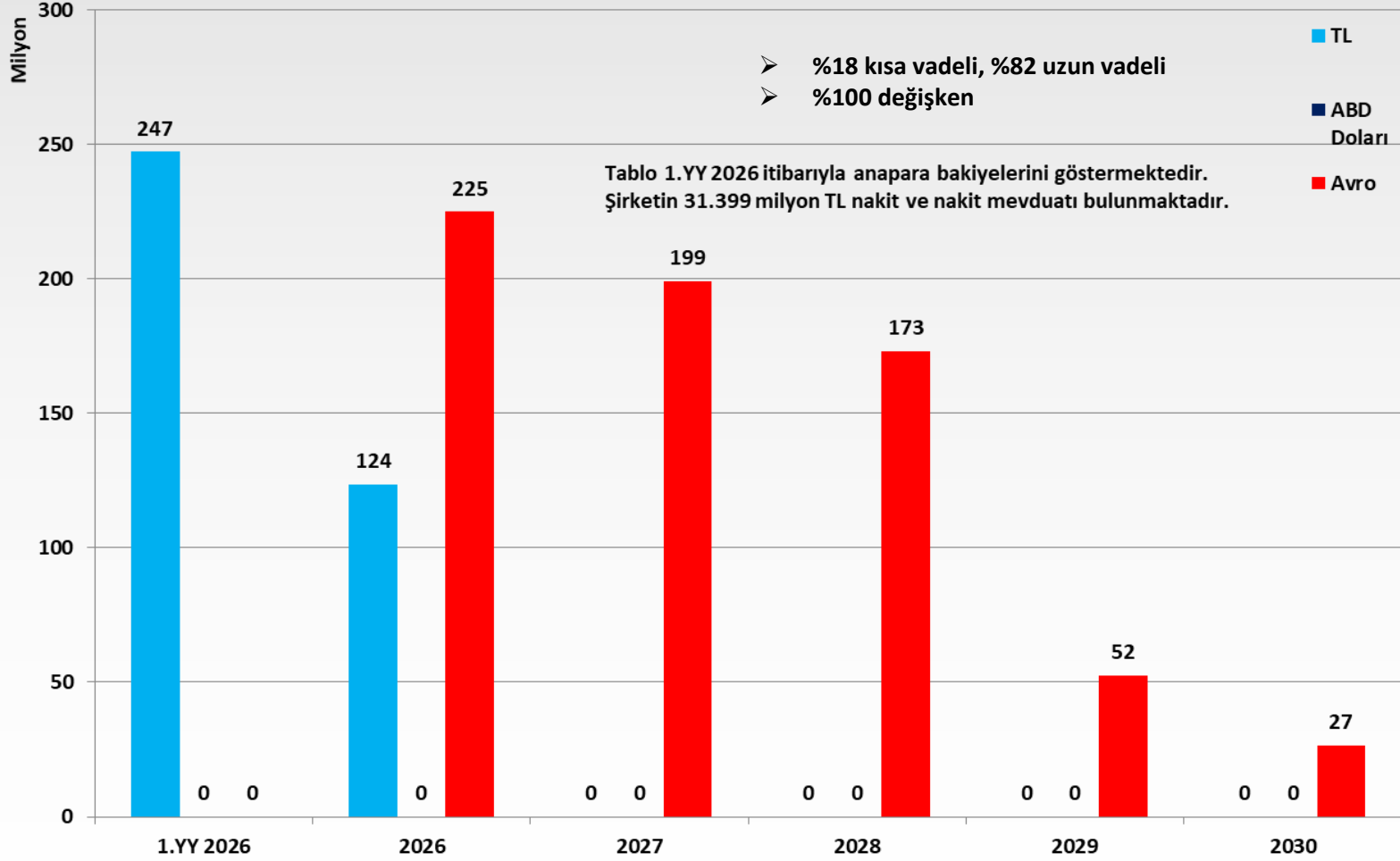
- Sıra: 9
- BKA: 7.955 (%2,0)
- Aylık Kiranın %1,3'ü



- Sıra: 10
- BKA: 5.508 (%1,4)
- Aylık Kiranın %1,3'ü



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (1.YY 2026)



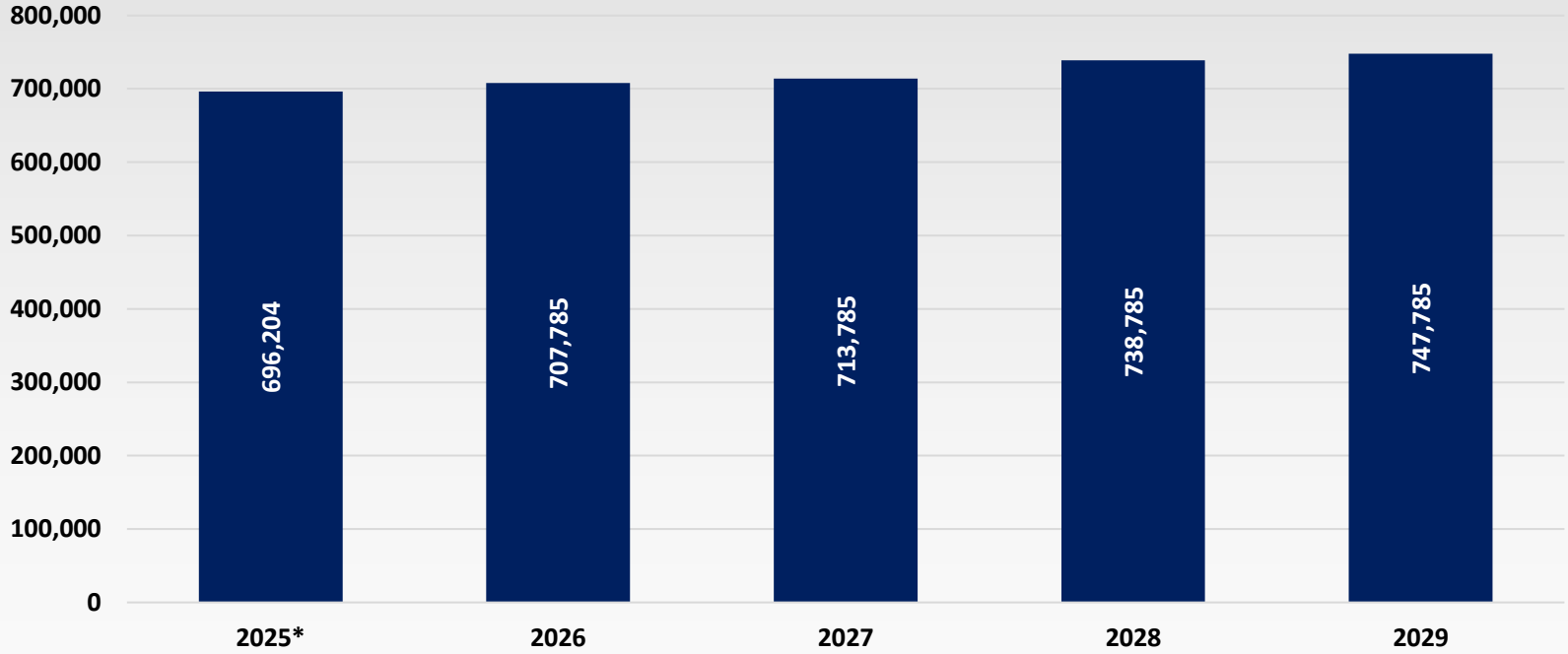


Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2026	2027	2028	2029
Torun Center - Doğu Kule	3,610.4	2,744.0	665.8	200.6	0.0	0.0
Karaköy Otel	570.7	182.1	101.6	287.0	0.0	0.0
5. Levent Faz 2	4,075.0	3,755.5	319.5	0.0	0.0	0.0
Paşabahçe Projesi	8,387.9	636.0	268.1	2,667.2	3,482.4	1,334.2
TOPLAM	16,643.9	7,317.6	1,355.0	3,154.7	3,482.4	1,334.2



Toplam BKA Gelişimi (M²)



*Forum Mersin (73,100 m²) ve Forum Kayseri (66,534 m²) dahildir.

Yıl	Yeni BKA (m ²)	Varlık
2026	11,581	-Torun Center Otel
2027	6,000	-Karaköy Otel
2028	25,000	-Paşabahçe Otel
2029	9,000	-Mall of Antalya Otel



MALİ TABLOLAR - Gelir Tablosu ('000 TL)

(000 TL)	1.YY 2025	1.YY 2026	Değişim
Satışlar	5,355,172	8,764,874	63.7%
Konut + Ofis	87,258	2,098,795	2305.3%
AVM + Ofis kira	4,177,767	5,929,584	41.9%
Ortak alan gelirleri + Diğer	849,404	469,974	-44.7%
Otel gelirleri	240,743	266,521	10.7%
Satışların maliyeti	(1,403,040)	(2,166,563)	54.4%
Konut + Ofis	(51,214)	(869,942)	1598.6%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(101,997)	(82,480)	-19.1%
Ortak alan giderleri + Diğer	(1,100,261)	(1,058,264)	-3.8%
Otel giderleri	(149,568)	(155,877)	4.2%
Brüt kâr	3,952,132	6,598,311	67.0%
Brüt marj	73.8%	75.3%	1.48 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	41.3%	58.6%	17.24 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	76.1%	82.2%	6.09 pp
Brüt Kâr (Otel)	37.9%	41.5%	3.64 pp
Faaliyet giderleri	(317,845)	(503,858)	58.5%
Genel yönetim giderleri	(264,311)	(448,467)	69.7%
Pazarlama ve Satış giderleri	(53,534)	(55,391)	3.5%
Diğer gelir (gider)	(110,213)	72,490	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	2,205,346	(479,062)	AD
Esas faaliyet kârı	5,729,420	5,687,881	-0.7%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	3,524,074	6,166,943	75.0%
İştiraklerden temettü geliri	511,519	545,934	6.7%
VFÖK	4,035,593	6,712,877	66.3%
VFÖK marjı (%)	75.4%	76.6%	1.23 pp
Amortisman	76,695	68,716	-10.4%
VAFÖK	4,112,288	6,781,593	64.9%
VAFÖK marjı (%)	76.8%	77.4%	0.58 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(219,547)	(365,186)	66.3%
Net faiz geliri (gideri)	3,541,153	2,546,598	-28.1%
Kur farkı geliri (gideri)	2,234,660	1,691,735	-24.3%
Parasal (kayıp) / kazanç	(4,868,926)	(1,731,936)	-64.4%
Vergi öncesi kâr / zarar	6,928,279	8,375,026	20.9%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(285,128)	(615,446)	115.8%
Ertelenmiş vergi gideri	(1,006,078)	(1,782,154)	77.1%
Net kâr / zarar	5,637,073	5,977,426	6.0%
Net kâr marjı (%)	105.3%	68.2%	-37.07 pp
Net kâr / zarar, ertelenmiş vergi gideri / parasal kayıp / kazanç ve yeniden değerlendirme kâr / zararı hariç	9,306,731	9,970,578	7.1%



MALİ TABLOLAR - Gelir Tablosu ('000 TL)

(000 TL)	2.Ç 2025	2.Ç 2026	Değişim
Satışlar	2,779,954	5,172,134	86.1%
Konut + Ofis	65,731	1,539,572	2242.2%
AVM + Ofis kira	2,172,032	3,300,055	51.9%
Ortak alan gelirleri + Diğer	407,255	182,551	-55.2%
Otel gelirleri	134,936	149,956	11.1%
Satışların maliyeti	(566,748)	(1,366,133)	141.0%
Konut + Ofis	(45,867)	(634,076)	1282.4%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(47,734)	(24,437)	-48.8%
Ortak alan giderleri + Diğer	(397,834)	(631,366)	58.7%
Otel giderleri	(75,313)	(76,254)	1.2%
Brüt kâr	2,213,206	3,806,001	72.0%
Brüt marj	79.6%	73.6%	-6.03 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	30.2%	58.8%	28.59 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	82.7%	81.2%	-1.56 pp
Brüt Kâr (Otel)	44.2%	49.1%	4.96 pp
Faaliyet giderleri	(154,314)	(303,074)	96.4%
Genel yönetim giderleri	(126,044)	(283,239)	124.7%
Pazarlama ve Satış giderleri	(28,270)	(19,835)	-29.8%
Diğer gelir (gider)	(12,419)	57,781	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	2,205,346	(479,062)	AD
Esas faaliyet kârı	4,251,819	3,081,646	-27.5%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	2,046,473	3,560,708	74.0%
İştiraklerden temettü geliri	511,519	400,648	-21.7%
VFÖK	2,557,992	3,961,356	54.9%
VFÖK marjı (%)	92.0%	76.6%	-15.43 pp
Amortisman	35,435	35,520	0.2%
VAFÖK	2,593,427	3,996,876	54.1%
VAFÖK marjı (%)	93.3%	77.3%	-16.01 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(280,364)	(306,593)	9.4%
Net faiz geliri (gideri)	1,793,752	1,058,348	-41.0%
Kur farkı geliri (gideri)	1,056,214	888,963	-15.8%
Parasal (kayıp) / kazanç	(2,137,932)	801,340	AD
Vergi öncesi kâr / zarar	5,195,008	5,924,352	14.0%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(129,091)	46,370	AD
Ertelenmiş vergi gideri	(489,132)	(1,733,980)	254.5%
Net kâr / zarar	4,576,785	4,236,742	-7.4%
Net kâr marjı (%)	164.6%	81.9%	-82.72 pp
Net kâr / zarar, ertelenmiş vergi gideri / parasal kayıp / kazanç ve yeniden değerlendirme kâr / zararı hariç	4,998,503	5,648,444	13.0%



MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2025	2026/1.YY	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	18,015,271	15,888,366	-11.8%
Finansal varlıklar	5,057,152	330,961	-93.5%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	1,059,280	1,512,401	42.8%
Stoklar	8,011,588	7,394,708	-7.7%
Peşin ödenmiş giderler	465,181	463,235	-0.4%
Diğer dönen varlıklar	19,200	14,537	-24.3%
DÖNEN VARLIKLAR	32,627,672	25,604,208	-21.5%
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	99,106	101,331	2.2%
Finansal varlıklar	14,204,328	15,179,882	6.9%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	5,312,981	4,947,795	-6.9%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	126,797,909	146,920,308	15.9%
Stoklar	0	0	AD
Maddi duran varlıklar	5,676,532	5,465,245	-3.7%
Maddi olmayan duran varlıklar	8,655	6,551	-24.3%
Şerefiye	0	0	AD
Peşin ödenmiş giderler	14,888	2,775	-81.4%
DURAN VARLIKLAR	152,114,399	172,623,887	13.5%
TOPLAM VARLIKLAR	184,742,071	198,228,095	7.3%
Kısa vadeli borçlanmalar	0	0	AD
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	750,284	2,213,782	195.1%
Ticari borçlar	352,950	771,475	118.6%
Diğer borçlar	61,461	66,454	8.1%
Ertelenmiş gelirler	1,607,278	558,670	-65.2%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1,982,252	1,846,418	-6.9%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4,754,225	5,456,799	14.8%
Uzun vadeli borçlanmalar	145,581	10,245,078	6937.4%
Ticari borçlar	94,898	144,118	51.9%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10,817	10,208	-5.6%
Ertelenmiş gelirler	345	344	-0.3%
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25,976,176	27,795,812	7.0%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	26,227,817	38,195,560	45.6%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Sermaye düzeltme farkları	16,626,439	16,626,439	0.0%
Pay ihraç primleri	567,600	567,600	0.0%
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	1,048,655	936,209	-10.7%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2,471,809	2,971,414	20.2%
Geri alınmış paylar (-)	-73,375	-73,375	0.0%
Geçmiş yıllar kârları	123,016,143	126,570,023	2.9%
Net dönem kârı / zararı	9,102,758	5,977,426	-34.3%
ÖZKAYNAKLAR	153,760,029	154,575,736	0.5%
TOPLAM KAYNAKLAR	184,742,071	198,228,095	7.3%



MALİ TABLOLAR – 2026 Tahmini Gelir Tablosu ('000 TL)

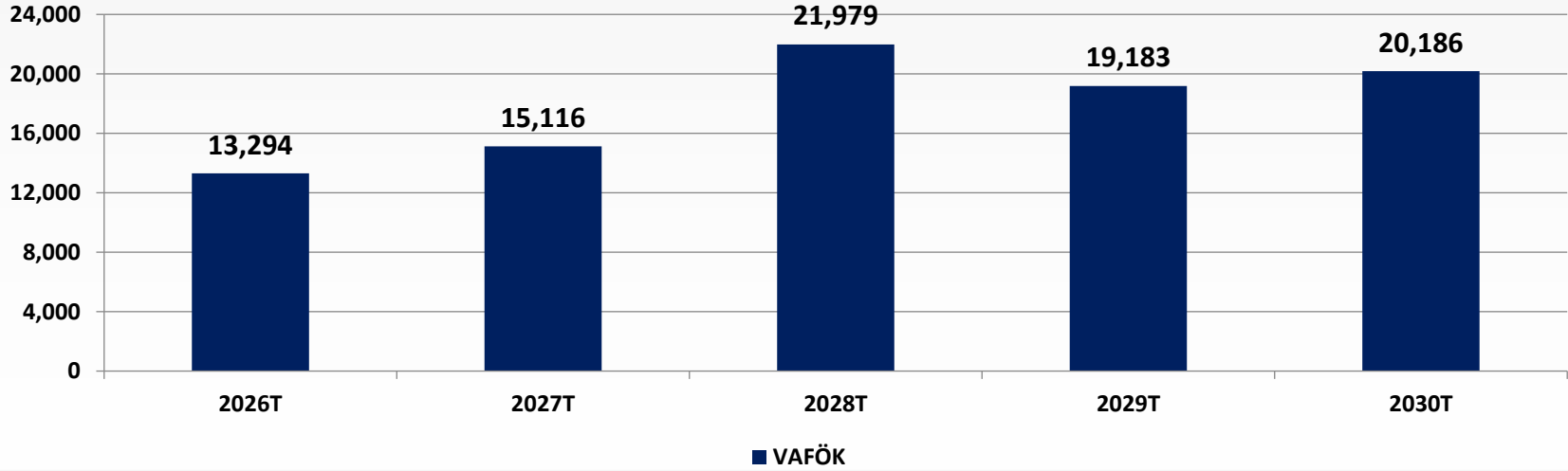
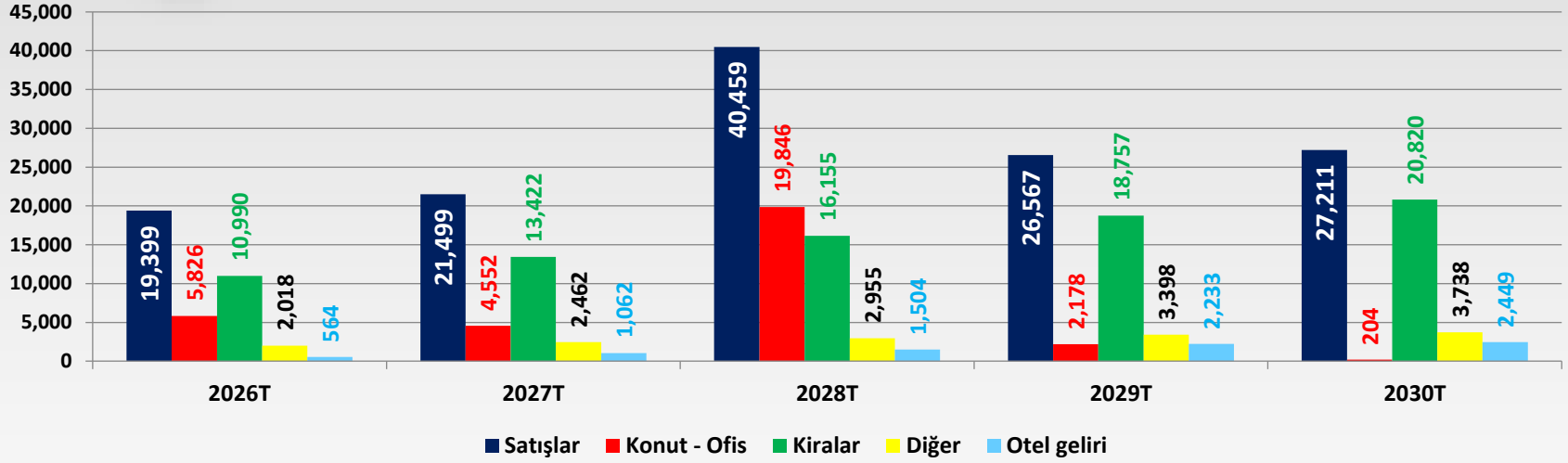
(000 TL)	2025*	2026T**	Değişim
Satışlar	14,856,180	19,398,508	30.6%
Konut + Ofis	4,703,097	5,826,029	23.9%
AVM + Ofis kira	8,089,912	10,990,073	35.8%
Ortak alan gelirleri + Diğer	1,614,541	2,018,176	25.0%
Otel gelirleri	448,630	564,230	25.8%
Satışların maliyeti	(4,257,655)	(6,044,166)	42.0%
Konut + Ofis	(1,942,656)	(2,902,039)	49.4%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(115,936)	(319,448)	175.5%
Ortak alan giderleri + Diğer	(1,942,175)	(2,427,719)	25.0%
Otel giderleri	(256,888)	(394,961)	53.7%
Brüt kâr	10,598,525	13,354,342	26.0%
Brüt marj	71.3%	68.8%	-2.50 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	58.7%	50.2%	-8.51 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	78.8%	78.9%	0.09 pp
Brüt Kâr (Otel)	42.7%	30.0%	-12.74 pp
Faaliyet giderleri	(627,617)	(784,521)	25.0%
Genel yönetim giderleri	(509,281)	(470,713)	-7.6%
Pazarlama ve Satış giderleri	(118,336)	(313,809)	165.2%
Diğer gelir (gider)	91,985	0	AD
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	1,959,482	0	AD
Esas faaliyet kârı	12,022,375	12,569,821	4.6%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	10,062,893	12,569,821	24.9%
İştiraklerden temettü geliri	441,819	552,274	25.0%
VFÖK	10,504,712	13,122,094	24.9%
VFÖK marjı (%)	70.7%	67.6%	-3.06 pp
Amortisman	137,848	172,310	25.0%
VAFÖK	10,642,560	13,294,404	24.9%
VAFÖK marjı (%)	71.6%	68.5%	-3.10 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	647,233	750,000	15.9%
Net faiz geliri (gideri)	6,136,938	6,000,000	-2.2%
Kur farkı geliri (gideri)	3,060,854	1,000,000	-67.3%
Parasal (kayıp) / kazanç	(7,281,542)	0	AD
Vergi öncesi kâr / zarar	15,027,677	20,872,094	38.9%
Kurumlar vergisi gelir (gider)	(1,900,275)	(1,329,440)	-30.0%
Ertelenmiş vergi gideri	(5,397,472)	0	AD
Net kâr / zarar	7,729,930	19,542,654	152.8%
Net kâr marjı (%)	52.0%	100.7%	48.71 pp
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(409,157)	0	AD
Toplam kapsamlı gelir / (gelir)	7,320,773	19,542,654	166.9%
Net kâr / zarar, ertelenmiş vergi gideri parasal kayıp / kazanç ve yeniden değerlendirme kâr / zararı hariç	18,449,462	19,542,654	5.9%

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

**Nominal değerler üzerinden hazırlanmıştır



Uzun Vadeli Satışlar + VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



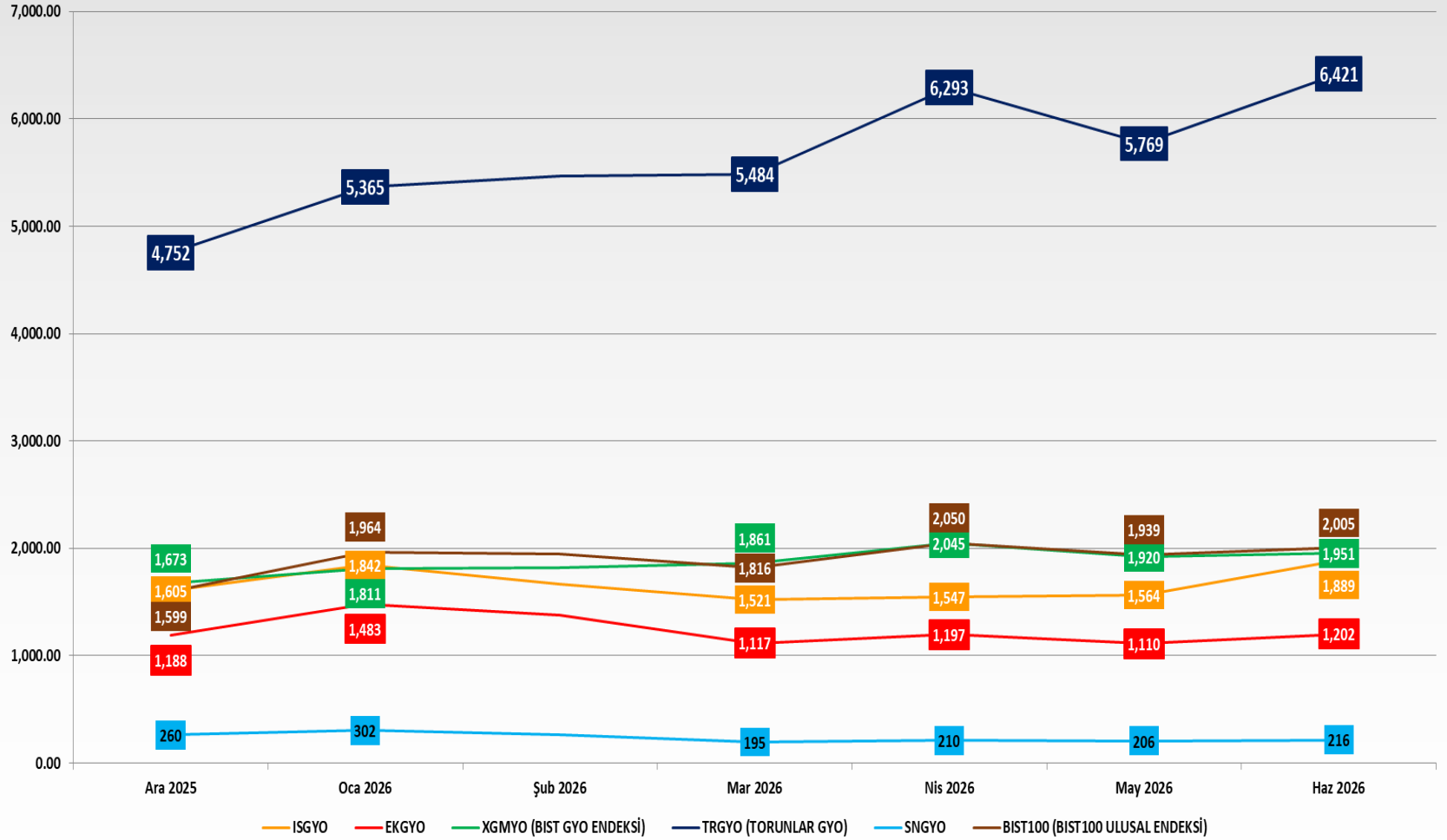


Nakit Akış Projeksiyonu (TL)

Nakit Akış Projeksiyonu	2026	2027	2028	2029	2030
Dönem başı elde bulunan nakit	31,654,875,000	30,809,792,006	47,644,656,530	64,918,704,812	72,109,102,795
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI					
AVM kiralardan (+)	9,381,058,016	11,458,859,034	13,797,090,471	16,039,545,358	17,823,780,340
Ofis Kiralarından (+)	845,000,000	1,030,900,000	1,237,080,000	1,422,642,000	1,564,906,200
Otel Gelirlerinden (+)	564,229,996	1,062,197,975	1,503,649,374	2,233,050,956	2,449,159,383
Ön-Satış ve Satışlardan (+)	8,171,029,286	10,032,327,618	12,020,700,182	2,178,407,494	204,131,550
Ticari Alacaklardaki Değişimden (+)	971,543,000	0	0	0	0
Faaliyet Giderleri (-)	784,521,250	957,115,925	1,148,539,110	1,320,819,977	1,452,901,974
Otel Giderleri (-)	394,960,997	743,538,583	1,052,554,562	1,563,135,669	1,714,411,568
İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	18,753,378,051	21,883,630,120	26,357,426,356	18,989,690,162	18,874,663,932
YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI					
Yatırım Harcamaları (-)	1,502,085,107	3,154,735,661	3,482,401,846	1,334,190,644	0
AVM Yenileme Maliyetleri (-)	322,855,000	393,883,100	472,659,720	543,558,678	597,914,546
AVM Satın Alımları (-)	18,025,000,000	0	0	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	-19,849,940,107	-3,548,618,761	-3,955,061,566	-1,877,749,322	-597,914,546
FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI					
Elde Edilen Nakit (+)	6,552,273,750	8,673,773,975	8,808,528,770	10,929,808,086	11,022,788,894
Ödenen Nakit (-)	6,300,794,688	10,173,920,810	13,936,845,278	20,851,350,942	13,094,017,214
Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı	251,479,063	-1,500,146,835	-5,128,316,508	-9,921,542,857	-2,071,228,320
Dönem içinde elde edilen nakit	-845,082,994	16,834,864,524	17,274,048,282	7,190,397,983	16,205,521,066
Yıl Sonu Net Nakit	30,809,792,006	47,644,656,530	64,918,704,812	72,109,102,795	88,314,623,862



Torunlar GYO Performansı (30.06.2026 itibarıyla)



Halka arz tarihi (Ekim 2010) = 100



İletişim



İsmail KAZANÇ

CEO

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.