



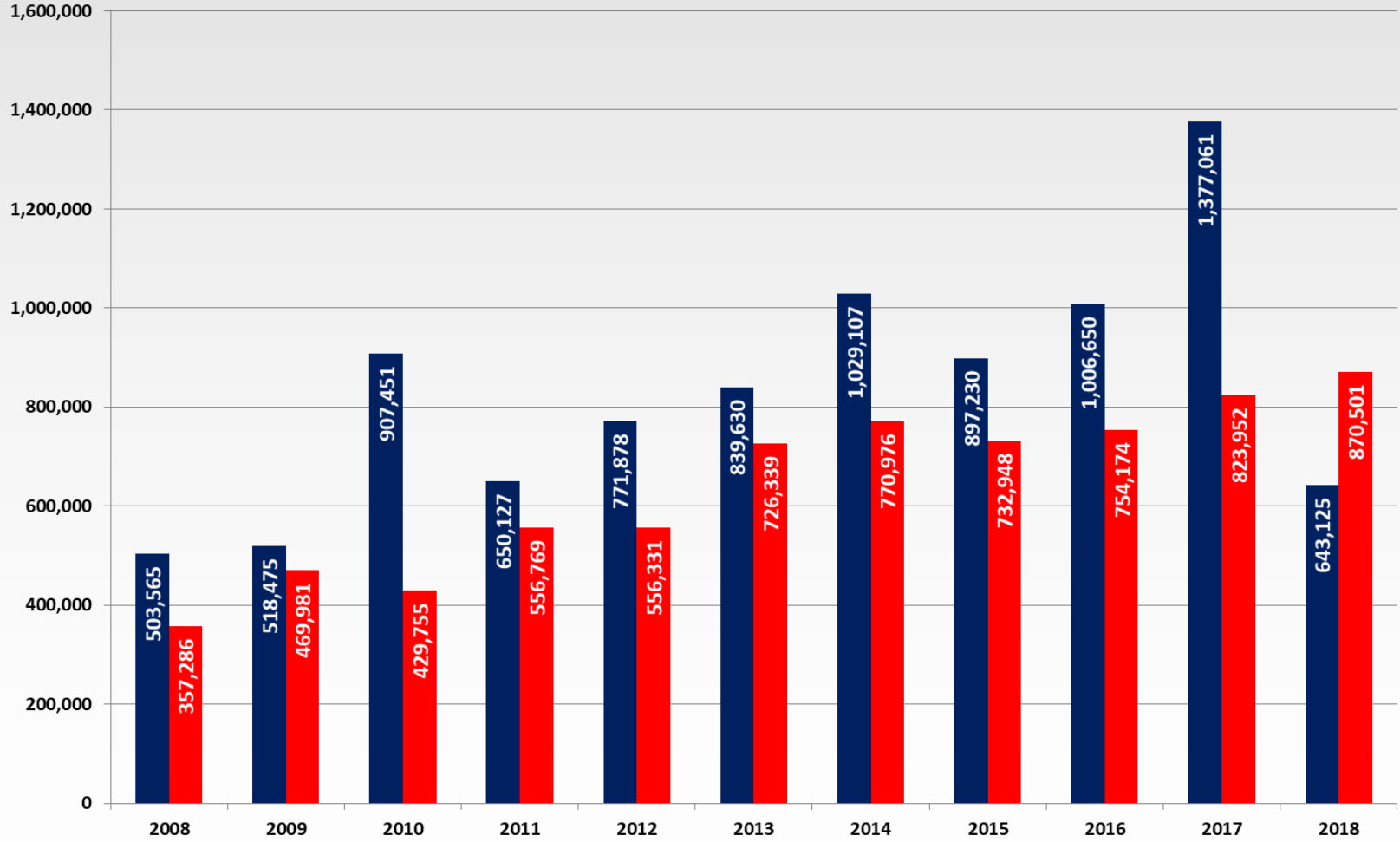
YATIRIMCI SUNUMU

11 MART 2019

TORUNLAR  GYO



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (2018)



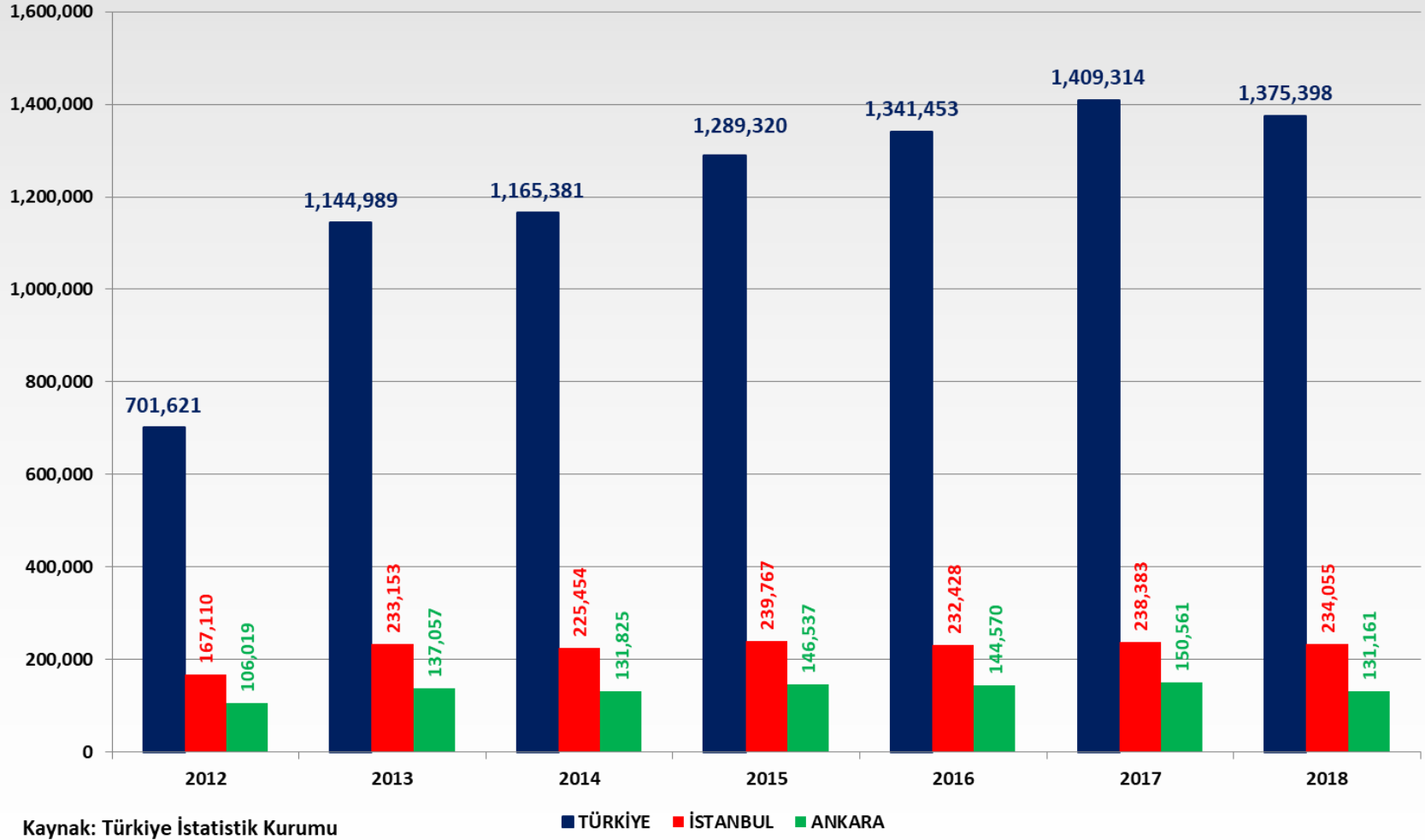
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı

■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (2018)





TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (2018)

	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	İLK SATIŞ	STOK	STOK / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
2013	721,501	529,129	192,372	26.7%
2014	766,527	541,554	224,973	29.3%
2015	732,948	598,667	134,281	18.3%
2016	754,174	631,686	122,488	16.2%
2017	823,952	659,698	164,254	19.9%
2018	870,501	651,572	218,929	25.1%
TOPLAM	4,669,603	3,612,306	1,057,297	22.6%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



AVM Gelişimi

	İstanbul		Ankara		Diğer Şehirler		Türkiye	
	Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)
2018 Yılı sonu itibarıyla Operasyonel	123	4.75	42	1.64	266	6.53	431	12.92
İnşaat halinde*	15	0.46	6	0.21	17	0.76	38	1.43
Toplam	138	5.21	48	1.85	283	7.29	469	14.35

*2021 yılının sonu itibarıyla tamamlanması

beklenen

Kaynak: JLL

Perakende Yoğunluğu (1.000 kişi başına düşen m²)

	2018 Yılı sonu
Ankara	301
İstanbul	316
Türkiye	160

Kaynak: JLL



Ofis Pazarı Görünümü - İstanbul

Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

	Avrupa				Asya		Toplam	
	MİA		MİA Dışı		Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)
Adet	BKA (milyon m ²)	Adet	BKA (milyon m ²)					
2018	91	1,97	55	1,62	108	1,98	254	5,57
2021*	2	0,12	2	0,16	16	1,56	20	1,85
TOPLAM	93	2,09	57	1,78	114	3,54	274	7,42

*Tahmini tamamlanma tarihi

BOŞLUK ORANI (MİA)					
2013	2014	2015	2016	2017	2018
%4,4	%16,5	%16,3	%17,1	%%22,7	%21,3

Kaynak: JLL



TRGYO 12AY 2018 Görünümü

- Portföy büyüklüğümüz 12,4 milyar TL'dir.
- Güçlü faaliyet performansı ile toplam satış hasılatımız 1.954 milyon TL'ye ulaştı.
- VAFÖK 930 milyon TL olarak gerçekleşti.
- 5. Levent projesi konut teslimlerinin devam etmesiyle 1.307 milyon TL konut ve ofis satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 526 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira artışı ise %28 düzeyindedir.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %33,9 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %5,48 düzeyindedir.
- 4,0 milyar TL düzeyinde olan net borcumuzun 2022 yılı içinde sıfırlanması hedeflenmiştir.
- 2019 ve sonrasında odaklanacağımız işler:
 - Mall of İstanbul 2. Etap Otel, Kongre merkezi ve Konut karma projesinin tamamlanması
 - 5. Levent projesinde kalan konut stokunun satılması
 - Torun Center'daki kalan konut stokunun satılması ve ofis ile ticari alanların kiralanması

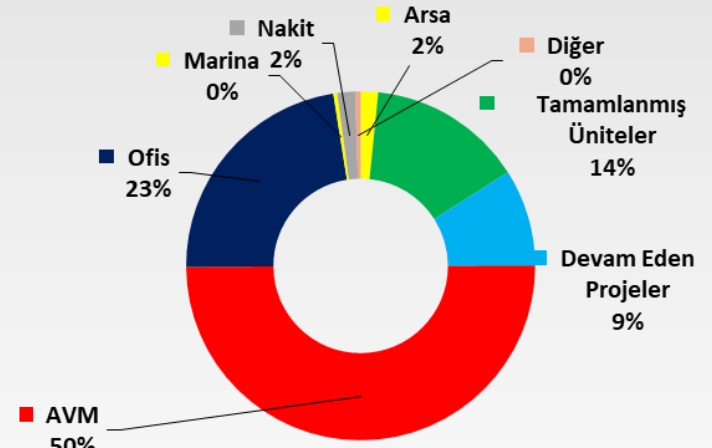


TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2014	2015	2016	2017	2018
Satışlar	773,240	628,038	665,677	780,140	1,954,283
<i>Konut + Ofis</i>	534,824	249,687	243,273	286,070	1,307,091
<i>AVM + Ofis Kira</i>	177,190	309,864	351,652	411,150	526,116
<i>Diğer</i>	61,226	68,487	70,752	82,920	121,076
VAFÖK	398,358	368,872	361,922	491,066	929,765
<i>VAFÖK Marjı</i>	51.5%	58.7%	54.4%	62.9%	47.6%
Net Kâr	1,057,892	953,604	1,172,384	455,108	1,287,204

Piyasa Değeri	1,725,000	1,625,000	2,075,018	3,330,000	1,510,000
Portföy Değeri	6,938,584	8,760,058	9,772,422	10,347,221	12,402,269
Net Aktif Değeri	3,957,423	4,861,088	5,973,549	6,378,657	7,613,718
Yatırım Harcamaları	578,448	440,241	757,077	717,660	510,254
Net Borç	1,777,147	1,901,906	2,535,224	3,004,044	3,989,688
Net Borç / Portföy Değeri	30.21%	25.78%	27.30%	29.38%	33.95%

Portföy Dağılımı "12,4 milyar TL"



Stratejik Planlar

3 yılda toplam kümülatif 4,6 milyar TL'ye ulaşacak kuvvetli satış büyümesi

2022 yılı içinde net borcun sıfırlanarak nakit fazlalığının sağlanması

3 yıl içinde 0,9 milyar TL yatırım harcaması bütçesiyle devam eden projelerin tamamlanması



Ana Performans Göstergeleri Özeti

	2017	2018	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3,004,044	3,989,688	32.81%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	4.99%	5.48%	0.49 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	31.8%	34.2%	2.35 pp
Net borç / Özkaynak oranı	47.1%	52.4%	5.31 pp
Net borç / Aktifler oranı	26.5%	32.5%	6.00 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	56.3%	62.0%	5.76 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	29.4%	33.9%	4.56 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	3.8	3.7	-2.98%
Net borç / VAFÖK (kere)	6.12	4.29	-29.85%
Net borç / Piyasa değeri	90.2%	264.2%	174.01 pp
Çalışan sayısı	176	105	-40.34%

* TL Krediler Hariç

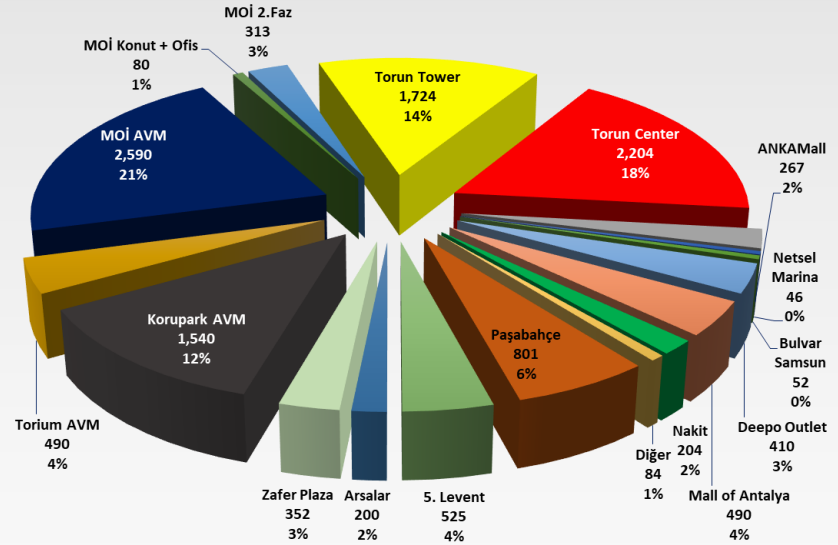
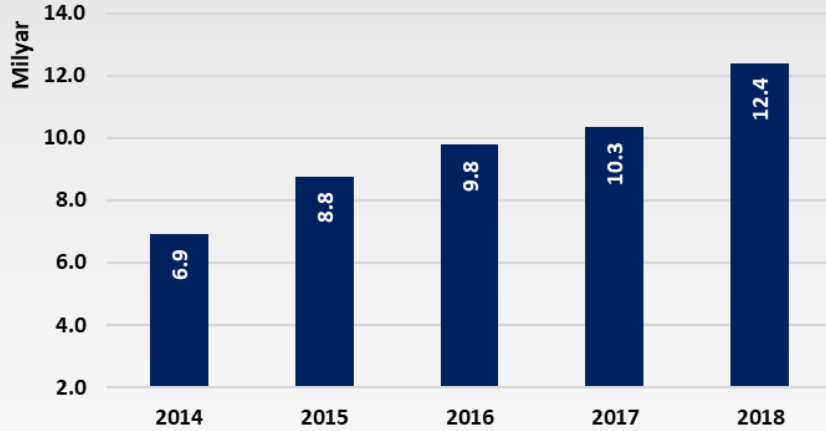
Net Bilanço Pozisyonu (000)

	31.12.2017	31.12.2018	Değişim
ABD Doları	-527,663	-443,018	-16.04%
Avro	-158,610	-194,192	22.43%
TL Karşılığı	-2,706,486	-3,501,262	29.37%

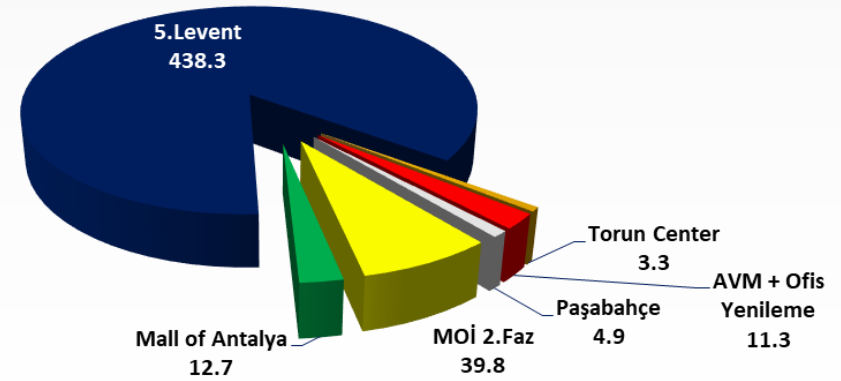
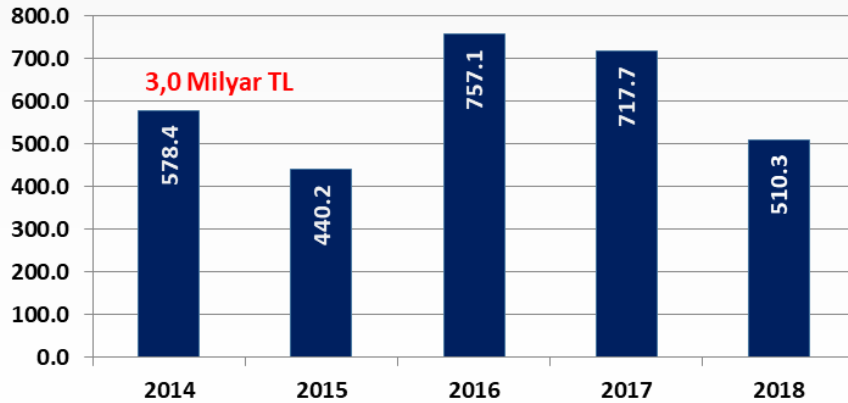


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

PORTFÖY DEĞERİ



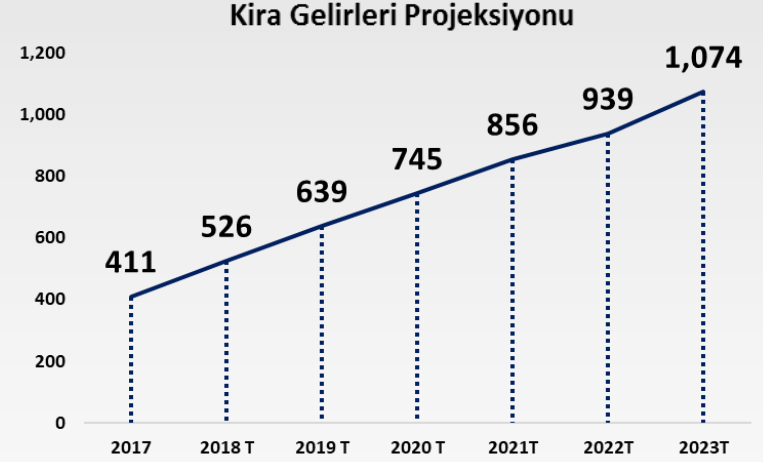
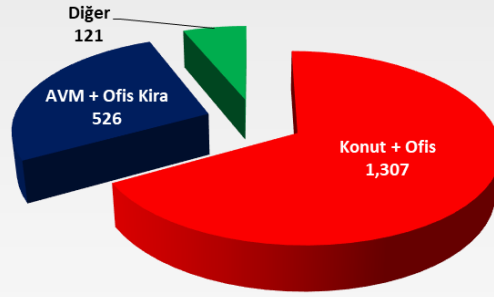
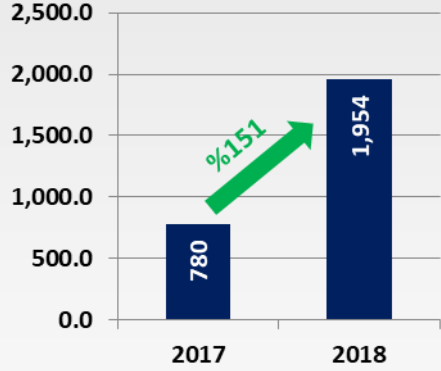
YATIRIMLAR



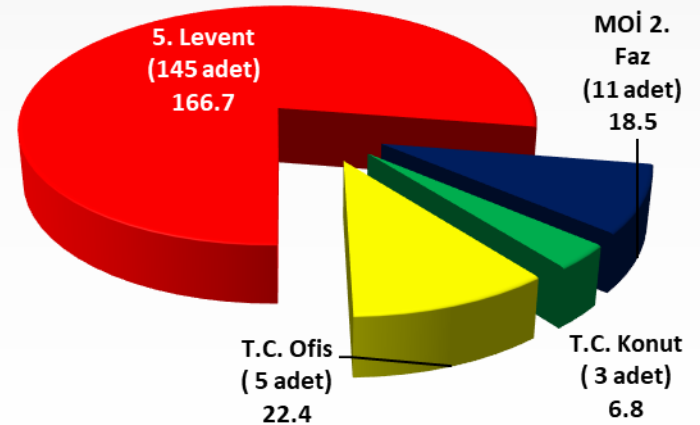
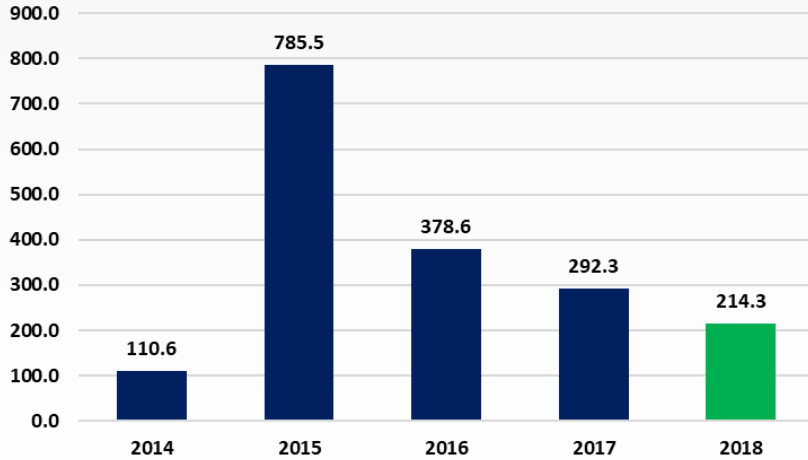


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

SATIŞ HASILATI



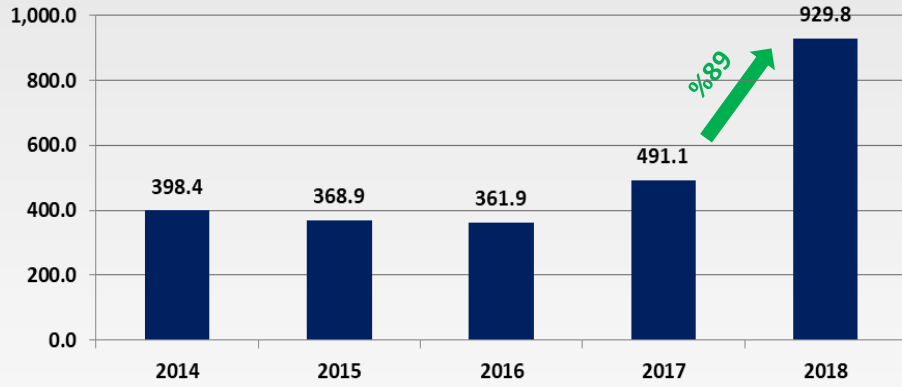
(KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



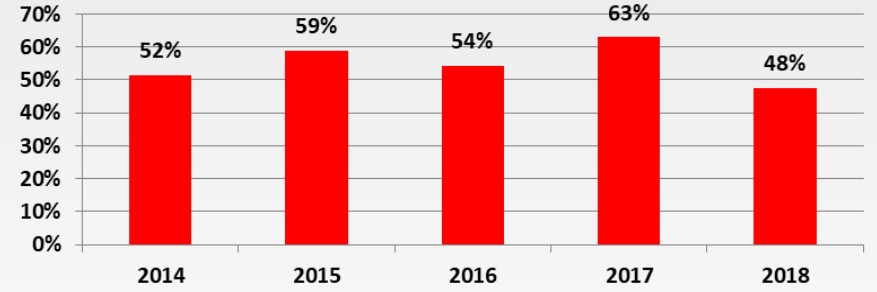


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

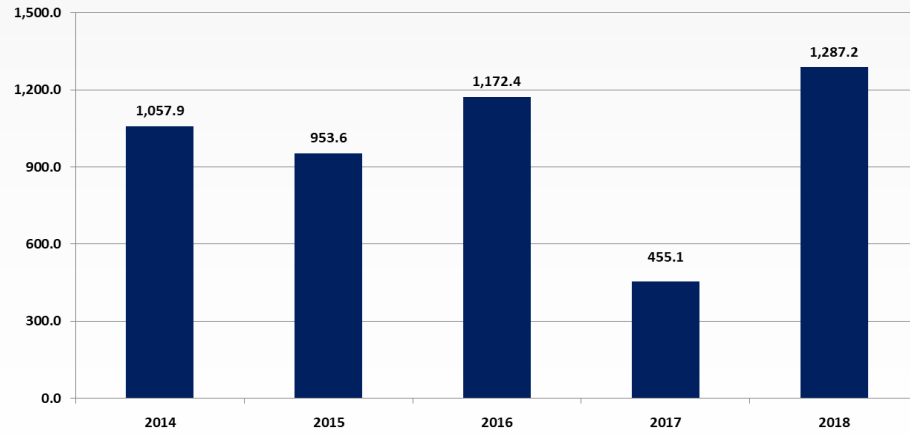
VAFÖK



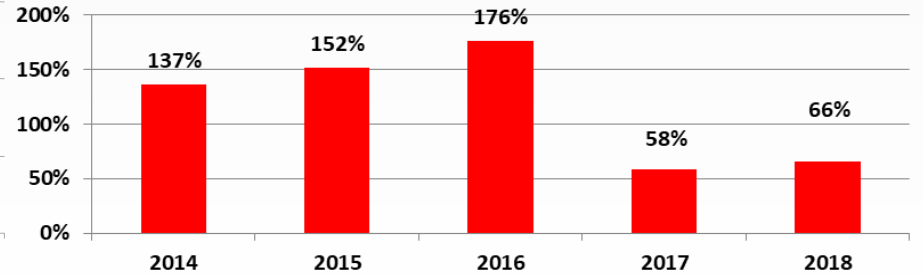
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





TRGYO AVM Performansı

2018	Antalya Deepo	Zafer Plaza	İstanbul Torium	Bursa Korupark	MOİ	Toplam	MOA
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	40.4	33.9	60.8	135.0	245.2	515.2	43.4
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	60.4%	17.7%	22.6%	25.5%	29.9%	28.9%	A/D
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	31.4	25.1	23.6	110.1	186.6	376.8	28.4
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	84.7%	19.7%	2.7%	25.3%	27.7%	27.8%	A/D
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	4.7	11.2	9.9	11.5	14.9	52.3	4.0
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	-2.1%	-2.6%	1.6%	1.3%	4.2%	1.0%	A/D
Ciro (Milyon TL)	233.2	242.8	360.4	763.2	1,541.9	3,141.5	302.1
Birebir Ciro Büyüme Oranı	39.8%	11.5%	19.8%	13.7%	22.1%	20.0%	A/D



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %28,32** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %16,70**'ini oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 20.527 (%6,4)
- Aylık Sabit Kiranın %3,6'sı



- Sıra: 2
- BKA: 17.889 (%5,6)
- Aylık Sabit Kiranın %2,0'si



- Sıra: 3
- BKA: 10.026 (%3,1)
- Aylık Sabit Kiranın %1,8'i



- Sıra: 4
- BKA: 10.062 (%3,2)
- Aylık Sabit Kiranın %1,8'i



- Sıra: 5
- BKA: 2.549 (%0,8)
- Aylık Sabit Kiranın %1,5'i



- Sıra: 6
- BKA: 5.620 (%1,8)
- Aylık Sabit Kiranın %1,4'ü



- Sıra: 7
- BKA: 11.153 (%3,5)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü



- Sıra: 8
- BKA: 2,853 (%0,9)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü



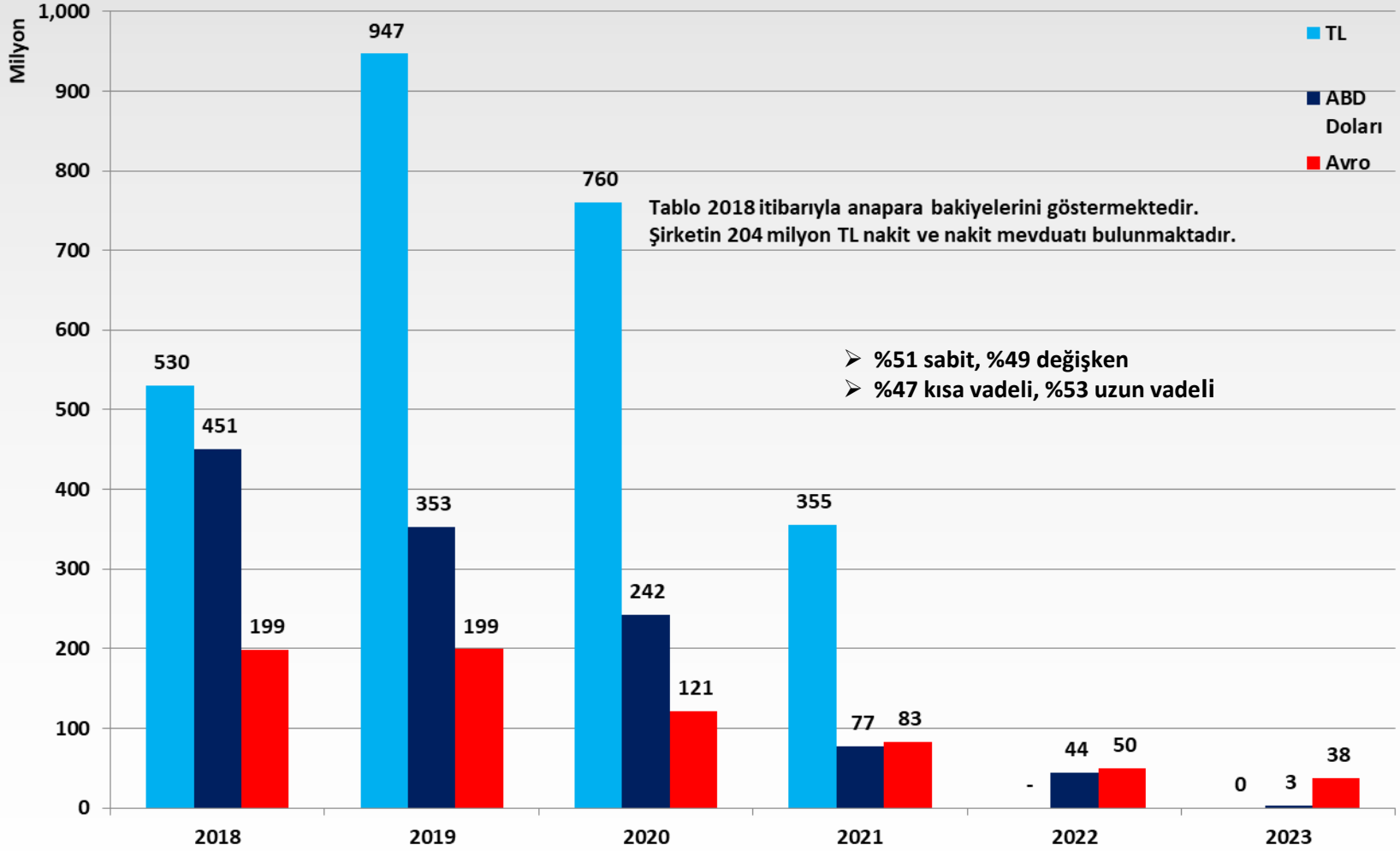
- Sıra: 9
- BKA: 4.067 (%1,3)
- Aylık Sabit Kiranın %1,0'i



- Sıra: 10
- BKA: 5.537 (%1,7)
- Aylık Sabit Kiranın %0,9'u



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (2018)



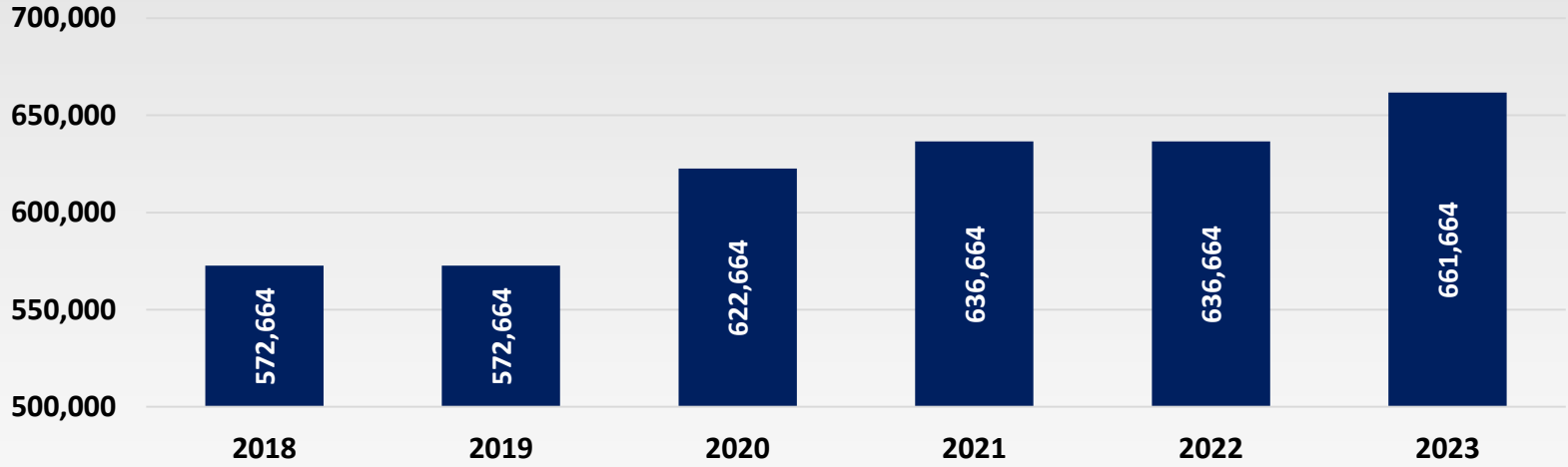


Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2019	2020	2021	2022	2023
MOİ 2. Etap Otel + Konut ve Kongre Merkezi Projesi	328.4	124.6	74.7	129.1			
5.Levent Faz 1 + 2	1,672.0	1,494.8	171.5	5.8			
5.Levent Faz 3	400.0	0.0	0.0	0.0	120.0	150.0	130.0
Paşabahçe Projesi	711.6	25.0	28.4	32.9	220.5	243.9	160.9
Mall of Antalya - Otel	39.5	0.0	0.0	39.5			
Karaköy - Otel	46.1	0.0	0.0	46.1			
TOPLAM	3,197.6	1,644.4	274.5	253.3	340.5	393.9	290.9



Yıllar İtibarıyla Toplam BKA (M²)



Yıl	Yeni BKA (m ²)	Varlık
2020	50,000	Mall of İstanbul 2.Faz Otel, Kongre Merkezi
2021	14,000	Mall of Antalya - Otel Karaköy Otel
2023	25,000	Paşabahçe Otel



MALİ TABLOLAR - Gelir Tablosu ('000 TL)

(000 TL)	2017	2018	Değişim
Satışlar	780,140	1,954,283	150.5%
Konut + Ofis	286,070	1,307,091	356.9%
AVM + Ofis kira	411,150	526,116	28.0%
Ortak alan gelirleri + Diğer	82,920	121,076	46.0%
Satışların maliyeti	(271,486)	(1,069,194)	293.8%
Konut + Ofis	(150,946)	(911,233)	503.7%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(27,613)	(18,486)	-33.1%
Ortak alan giderleri + Diğer	(92,927)	(139,475)	50.1%
Brüt kâr	508,654	885,089	74.0%
<i>Brüt marj</i>	65.2%	45.3%	-19.91 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	47.2%	30.3%	-16.95 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	75.6%	75.6%	-0.01 pp
Faaliyet giderleri	(55,964)	(57,920)	3.5%
Genel yönetim giderleri	(44,913)	(51,496)	14.7%
Pazarlama ve Satış giderleri	(11,051)	(6,424)	-41.9%
Diğer gelir (gider)	17,621	81,218	360.9%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	374,050	1,694,571	353.0%
Esas faaliyet kârı	844,361	2,602,958	208.3%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	470,311	908,387	93.1%
İştiraklerden temettü geliri	18,761	19,389	3.3%
VFÖK	489,072	927,776	89.7%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	62.7%	47.5%	-15.22 pp
Amortisman	1,994	1,989	-0.3%
VAFÖK	491,066	929,765	89.3%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	62.9%	47.6%	-15.37 pp
İştiraklerden gelir (gider)	11,400	34,975	206.8%
Net faiz geliri (gideri)	(128,331)	(250,437)	95.1%
Net diğer finansal gelir (gider)	4,009	(13,301)	-431.8%
Kur farkı geliri (gideri)	(295,092)	(1,106,380)	274.9%
Vergi öncesi kâr / zarar	455,108	1,287,204	182.8%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	455,108	1,287,204	182.83%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	58.3%	65.9%	7.53 pp

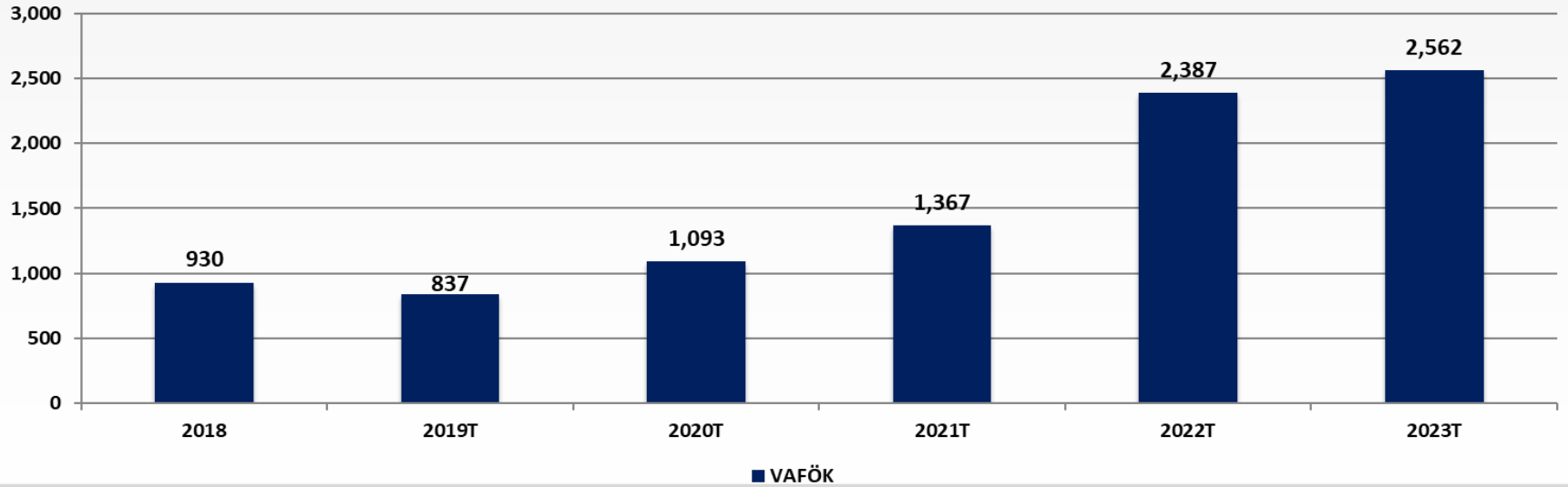
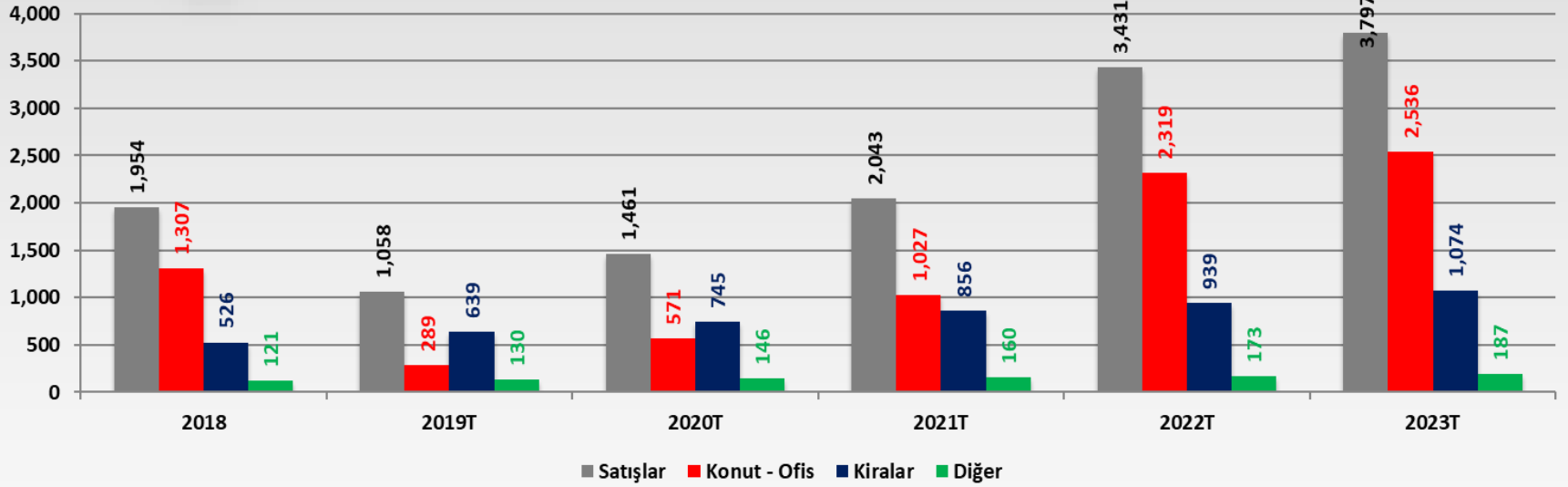


MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2017	2018	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	602,432	204,337	-66.1%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	174,273	186,549	7.0%
Stoklar	1,624,998	1,261,004	-22.4%
Peşin ödenmiş giderler	52,555	14,275	-72.8%
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer dönen varlıklar	147,226	13,852	-90.6%
DÖNEN VARLIKLAR	2,601,484	1,680,017	-35.4%
Ticari alacaklar	33,498	10,661	-68.2%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	315,593	348,425	10.4%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8,282,529	10,143,533	22.5%
Maddi duran varlıklar	9,416	86,740	821.2%
Maddi olmayan duran varlıklar	295	1,060	259.3%
Stoklar	0	0	AD
Peşin ödenmiş giderler	93,002	4,003	-95.7%
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer duran varlıklar	0	0	AD
DURAN VARLIKLAR	8,734,333	10,594,422	21.3%
TOPLAM VARLIKLAR	11,335,817	12,274,439	8.3%
Kısa vadeli borçlanmalar	469,671	258,038	-45.1%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	396,372	1,685,608	325.3%
Türev araçlar	277	0	-100.0%
Ticari borçlar	119,224	99,246	-16.8%
Diğer borçlar	35,278	28,772	-18.4%
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	0	0	AD
Ertelenmiş gelirler	1,176,510	97,584	-91.7%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18,195	187,598	931.0%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,215,527	2,356,846	6.4%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,740,433	2,250,389	-17.9%
Ticari borçlar	0	0	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,200	1,182	-1.5%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	0	52,304	AD
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,741,633	2,303,875	-16.0%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	65,153	74,255	14.0%
Geri alınmış paylar (-)	-1,195	-3,338	179.3%
Geçmiş yıllar kârları	4,833,821	5,229,827	8.2%
Net dönem kârı / zararı	455,108	1,287,204	182.8%
ÖZKAYNAKLAR	6,378,657	7,613,718	19.4%
TOPLAM KAYNAKLAR	11,335,817	12,274,439	8.3%



Uzun Vadeli Satışlar & VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



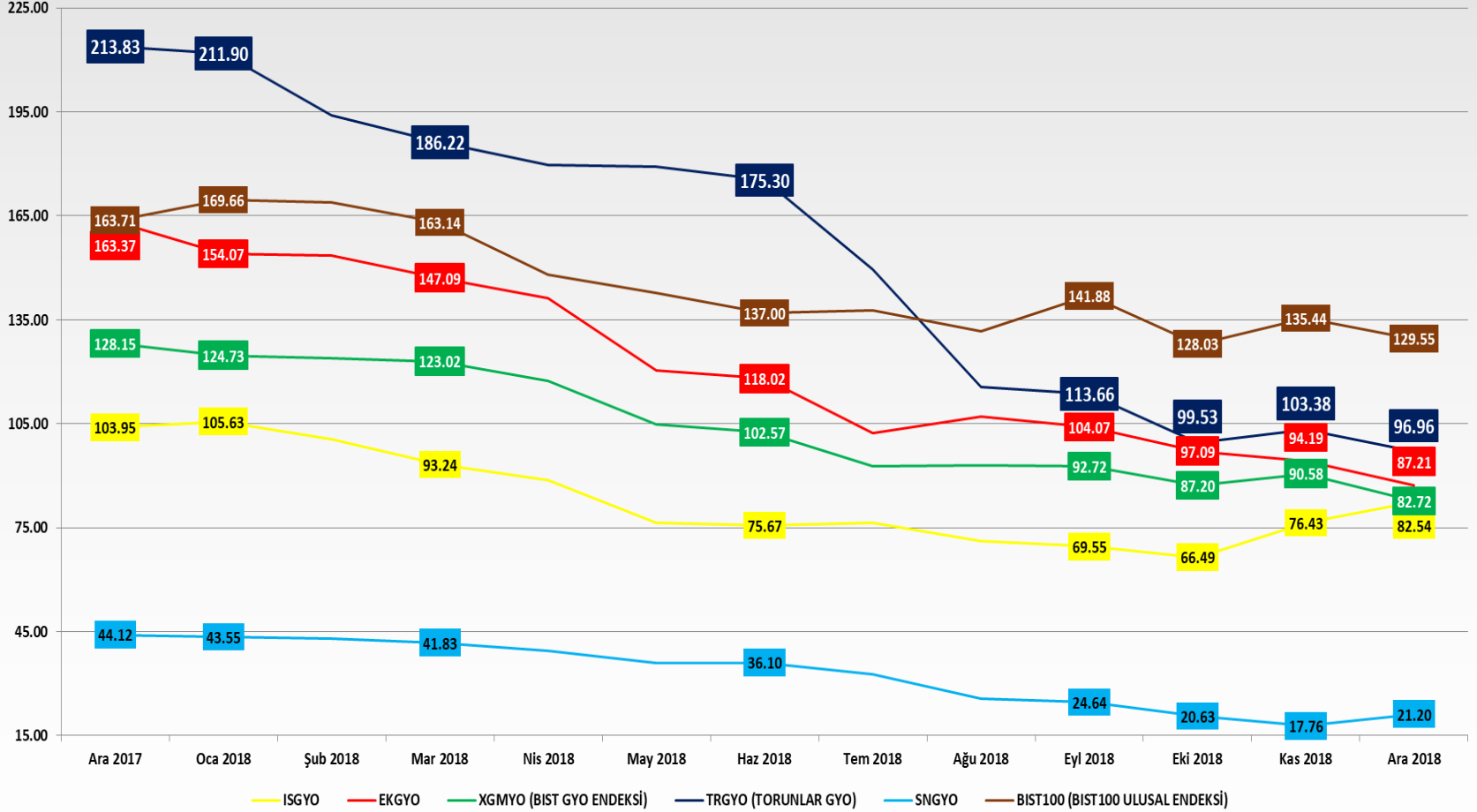


Nakit Akış Projeksiyonu

Nakit Akış Projeksiyonu	2019	2020	2021	2022	2023
Dönem başı elde bulunan nakit	204,337,000	159,232,796	172,200,960	537,814,376	1,709,014,917
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI					
AVM kiralardan (+)	498,742,558	564,738,136	626,532,161	676,654,734	730,787,113
Ofis Kiralarından (+)	109,099,200	133,969,248	155,667,053	177,730,257	202,465,718
Otel Kiralarından (+)	0	10,830,554.98	34,431,199.95	42,332,162.04	95,474,622.72
Ön-Satış ve Satışlardan (+)	338,852,458	1,621,270,485	2,218,137,170	1,748,601,360	760,361,117
Ticari Alacaklardaki Değişimden (+)	46,734,287	0	0	0	0
Faaliyet Giderleri (-)	60,000,000	67,200,000	73,920,000	79,833,600	86,220,288
İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	933,428,503	2,263,608,424	2,960,847,584	2,565,484,913	1,702,868,282
YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI					
Yatırım Harcamaları (-)	274,543,930	253,339,589	340,500,000	393,900,000	290,920,000
AVM Yenileme Maliyetleri (-)	7,000,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000
Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	-281,543,930	-258,839,589	-346,000,000	-399,400,000	-296,420,000
FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI					
Elde Edilen Nakit (+)	1,970,607,245	245,746,986	66,227,736	154,497,159	243,184,298
Ödenen Nakit (-)	2,667,596,022	2,237,547,657	2,315,461,905	1,149,381,531	635,288,063
Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı	-696,988,777	-1,991,800,671	-2,249,234,168	-994,884,372	-392,103,765
Dönem içinde elde edilen nakit	-45,104,204	12,968,164	365,613,415	1,171,200,541	1,014,344,517
Yıl Sonu Net Nakit	159,232,796	172,200,960	537,814,376	1,709,014,917	2,723,359,434



Torunlar GYO Performansı (31.12.2018 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.