



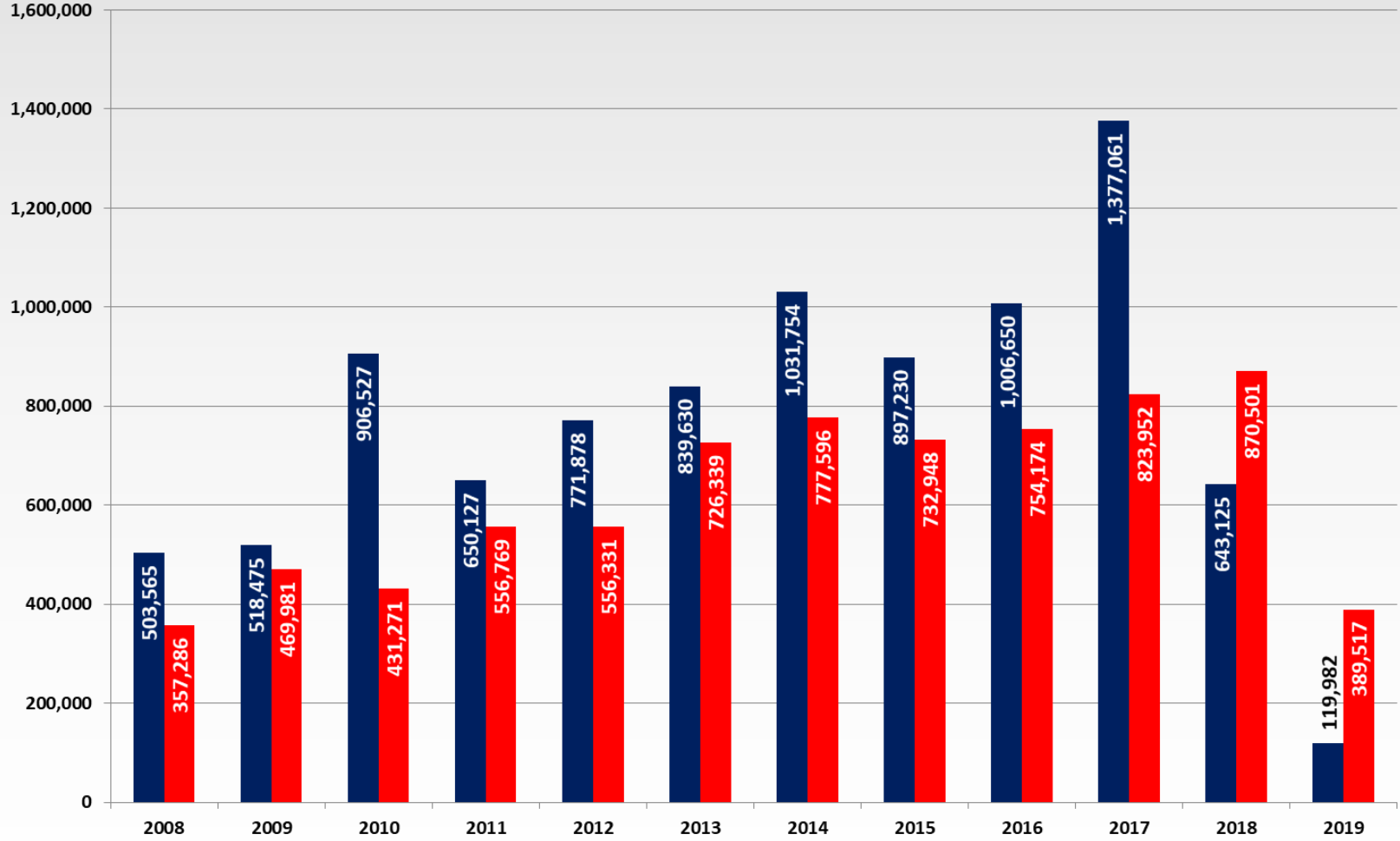
YATIRIMCI SUNUMU

07 KASIM 2019

TORUNLAR  GYO



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (1.YY 2019)



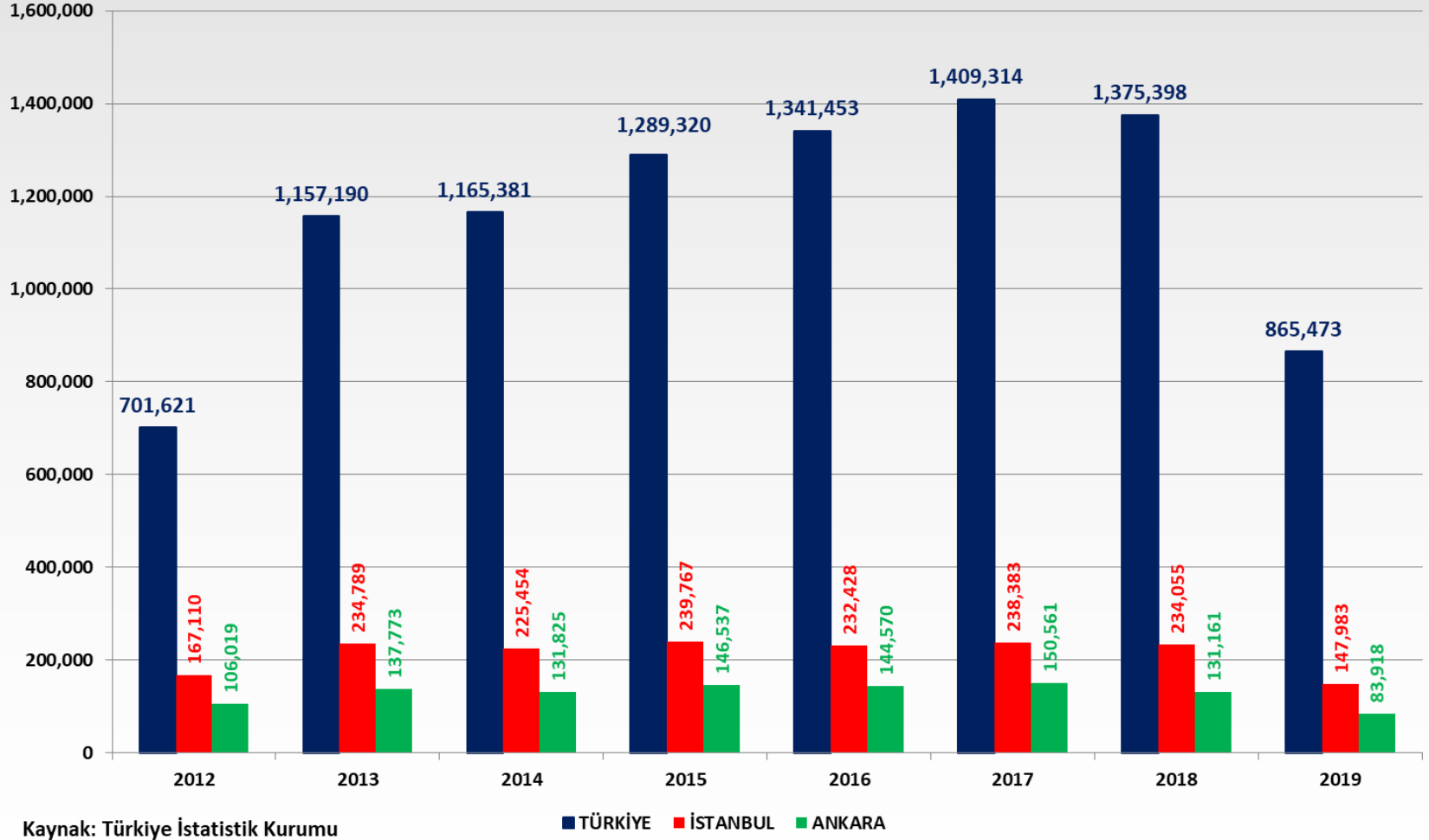
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı

■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (9AY 2019)





TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (1.YY 2019)

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	823,952	659,698	164,254	19.9%
2018	870,501	651,572	218,929	25.1%
2019 1.YY	389,517	206,254	183,263	47.0%
TOPLAM	5,075,027	3,818,560	1,256,467	24.8%

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 9AY 2019 Görünümü

- Portföy büyüklüğümüz 13,0 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 692 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 470 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 133 milyon TL konut ve ofis satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 455 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira artışı ise %20 düzeyindedir.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %35,4 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %5,30 düzeyindedir.
- 2018 yılsonu itibarıyla 3.501 milyon TL olan Yabancı Para borcu 2.218 milyon TL'ye azaltılmıştır.
- 4,1 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

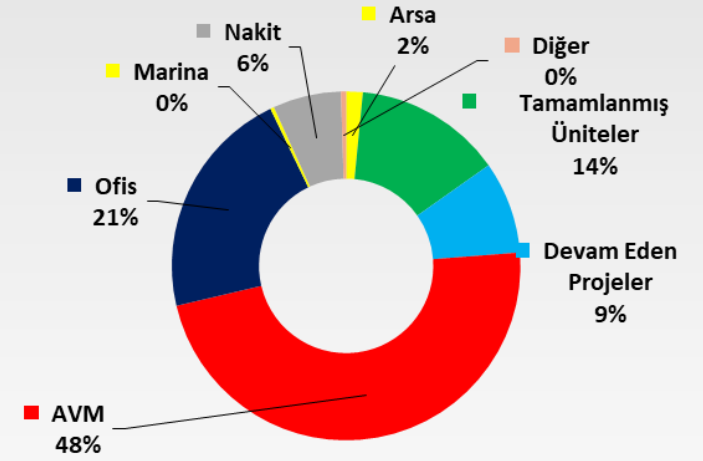


TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2015	2016	2017	2018	9AY 2019
Satışlar	628,038	665,677	780,140	1,954,283	692,071
<i>Konut + Ofis</i>	<i>249,687</i>	<i>243,273</i>	<i>286,070</i>	<i>1,307,091</i>	<i>132,698</i>
<i>AVM + Ofis Kira</i>	<i>309,864</i>	<i>351,652</i>	<i>411,150</i>	<i>526,116</i>	<i>455,255</i>
<i>Diğer</i>	<i>68,487</i>	<i>70,752</i>	<i>82,920</i>	<i>121,076</i>	<i>104,118</i>
VAFÖK	368,872	361,922	491,066	929,765	470,486
VAFÖK Marjı	58.7%	54.4%	62.9%	47.6%	68.0%
Net Kâr	953,604	1,172,384	455,108	1,287,204	-61,825

Piyasa Değeri	1,625,000	2,075,018	3,330,000	1,510,000	1,890,000
Portföy Değeri	8,760,058	9,772,422	10,347,221	12,402,269	13,022,645
Net Aktif Değeri	4,861,088	5,973,549	6,378,657	7,613,718	7,550,524
Yatırım Harcamaları	440,241	757,077	717,660	510,254	222,856
Net Borç	1,901,906	2,535,224	3,004,044	3,989,688	4,149,705
Net Borç / Portföy Değeri	25.78%	27.30%	29.38%	33.95%	35.42%

Portföy Dağılımı "13,0 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

	2018/12	2019/09	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3,989,698	4,149,705	4.01%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	5.48%	5.30%	-0.17 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	34.2%	38.9%	4.76 pp
Net borç / Özkaynak oranı	52.4%	55.0%	2.56 pp
Net borç / Aktifler oranı	32.5%	32.5%	-0.03 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	62.0%	59.1%	-2.94 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	33.9%	35.4%	1.47 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	3.7	1.5	-58.40%
Net borç / VAFÖK (kere)	4.29	6.62	54.16%
Net borç / Piyasa değeri	264.2%	219.6%	-44.66 pp
Çalışan sayısı	105	77	-26.67%

* TL Krediler Hariç

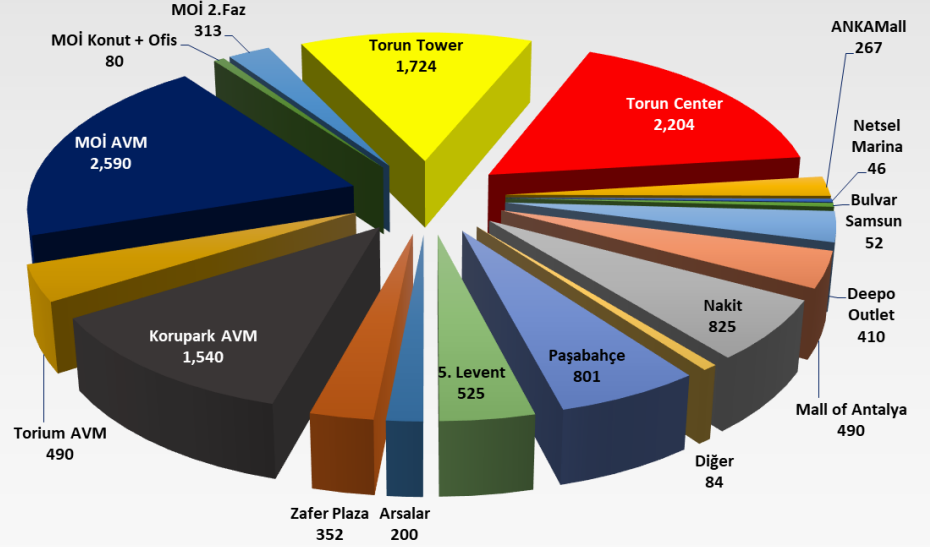
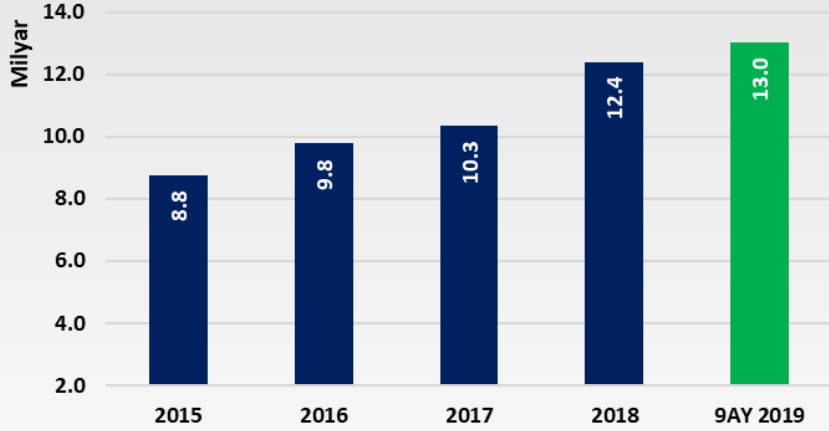
Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu

(000)	31.12.2018	30.09.2019	Değişim
ABD Doları	-452,407	-183,293	-59.48%
Avro	-180,585	-190,977	5.75%
TL Karşılığı	-3,501,262	-2,218,197	-36.65%

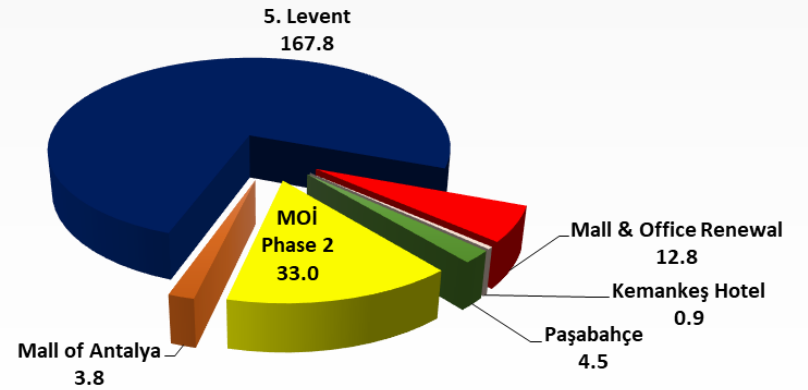
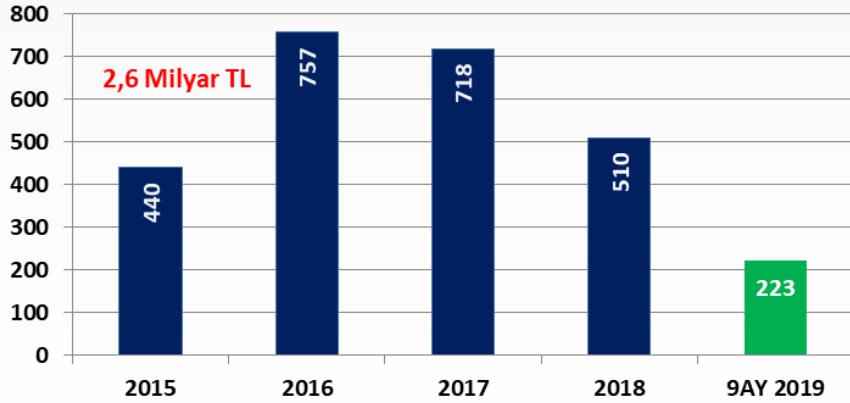


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

PORTFÖY DEĞERİ



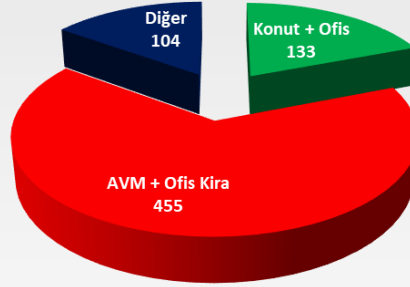
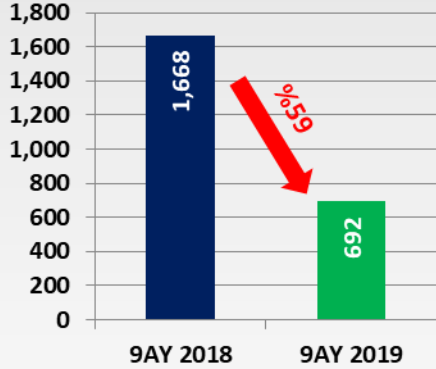
YATIRIMLAR



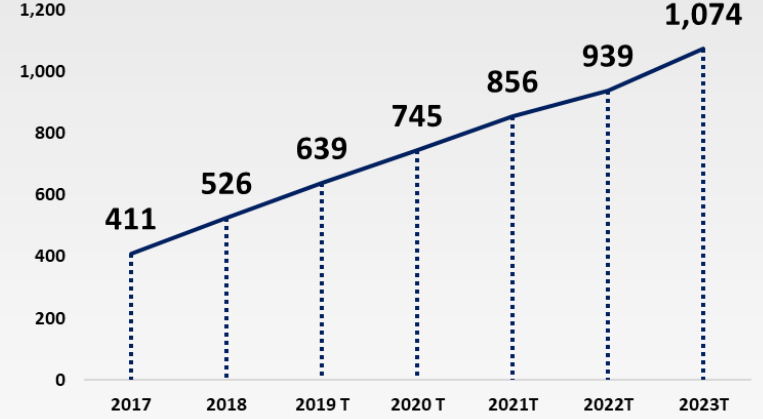


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

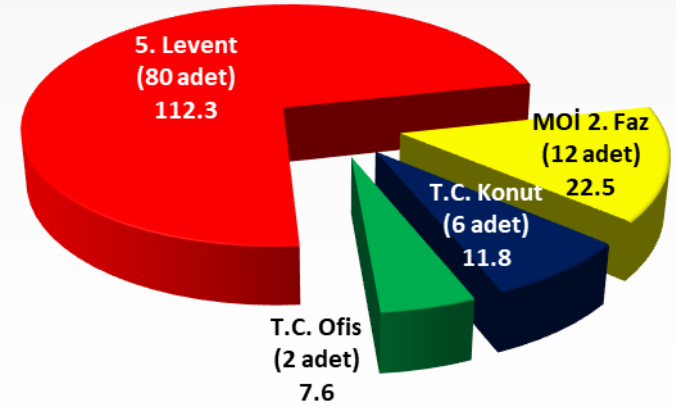
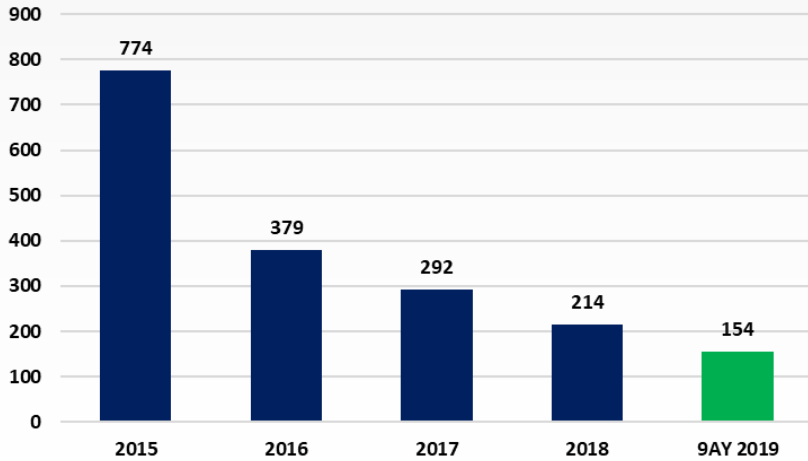
SATIŞ HASILATI



Kira Gelirleri Projeksiyonu



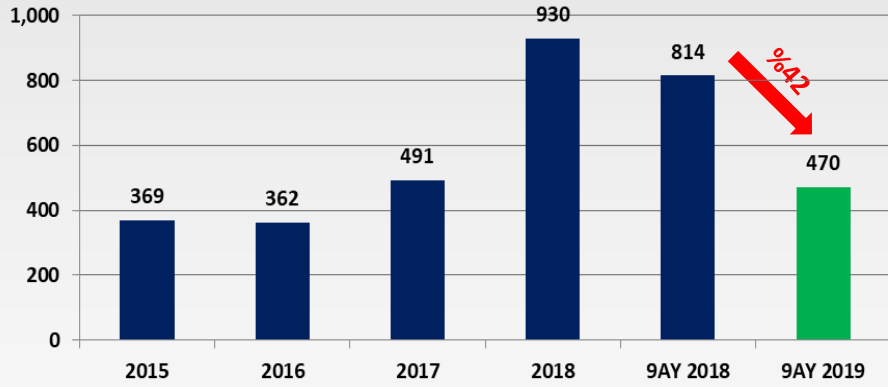
(KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



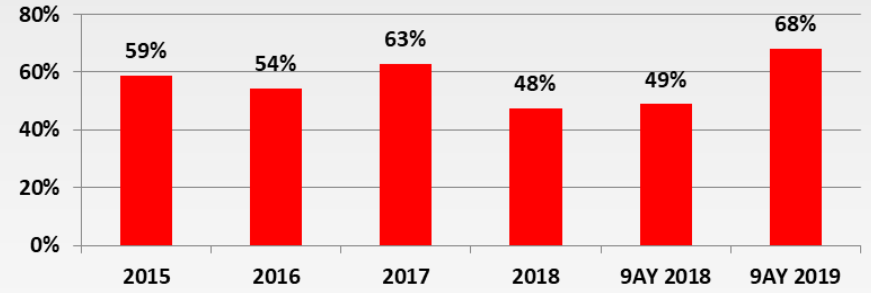


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

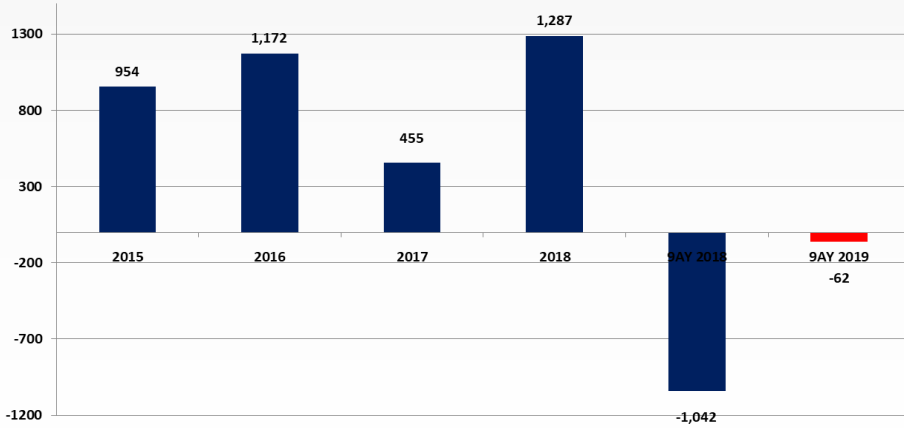
VAFÖK



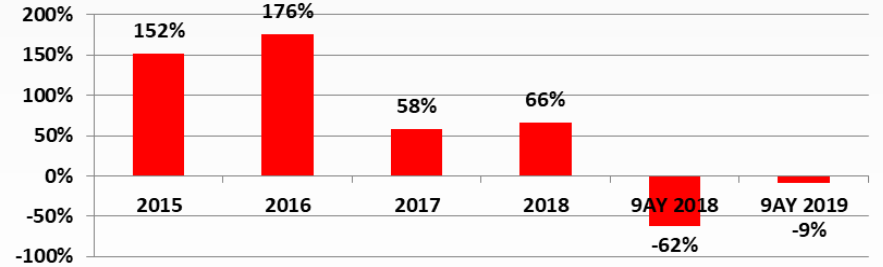
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





TRGYO AVM Performansı

9AY 2019	Antalya Deepo	Zafer Plaza	İstanbul Torium	Bursa Korupark	MOİ	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	33.7	26.1	52.7	114.5	214.2	44.9	485.9
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	18.0%	7.2%	24.4%	17.8%	22.3%	45.8%	22.0%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	25.4	19.5	22.3	95.2	164.9	31.0	358.3
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	16.5%	10.2%	11.4%	20.4%	21.8%	60.3%	22.2%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	3.8	8.4	6.7	8.3	11.9	3.0	42.1
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	9.1%	-0.9%	-9.7%	-4.8%	6.9%	1.1%	-0.2%
Ciro (Milyon TL)	225.5	206.4	294.6	654.8	1,431.1	299.2	3,111.6
Birebir Ciro Büyüme Oranı	30.5%	13.7%	10.9%	15.4%	28.4%	32.6%	23.1%



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %25,91** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %15,58**'ini oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 20.792 (%5,6)
- Aylık Sabit Kiranın %2,9'u



- Sıra: 2
- BKA: 12.525 (%3,4)
- Aylık Sabit Kiranın %1,8'i



- Sıra: 3
- BKA: 7.955 (%2,1)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



- Sıra: 4
- BKA: 19.972 (%5,4)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



- Sıra: 5
- BKA: 2.863 (%0,8)
- Aylık Sabit Kiranın %1,6'sı



- Sıra: 6
- BKA: 10.026 (%2,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü



- Sıra: 7
- BKA: 5.670 (%1,5)
- Aylık Sabit Kiranın %1,2'si



- Sıra: 8
- BKA: 3.231 (%0,9)
- Aylık Sabit Kiranın %1,2'si



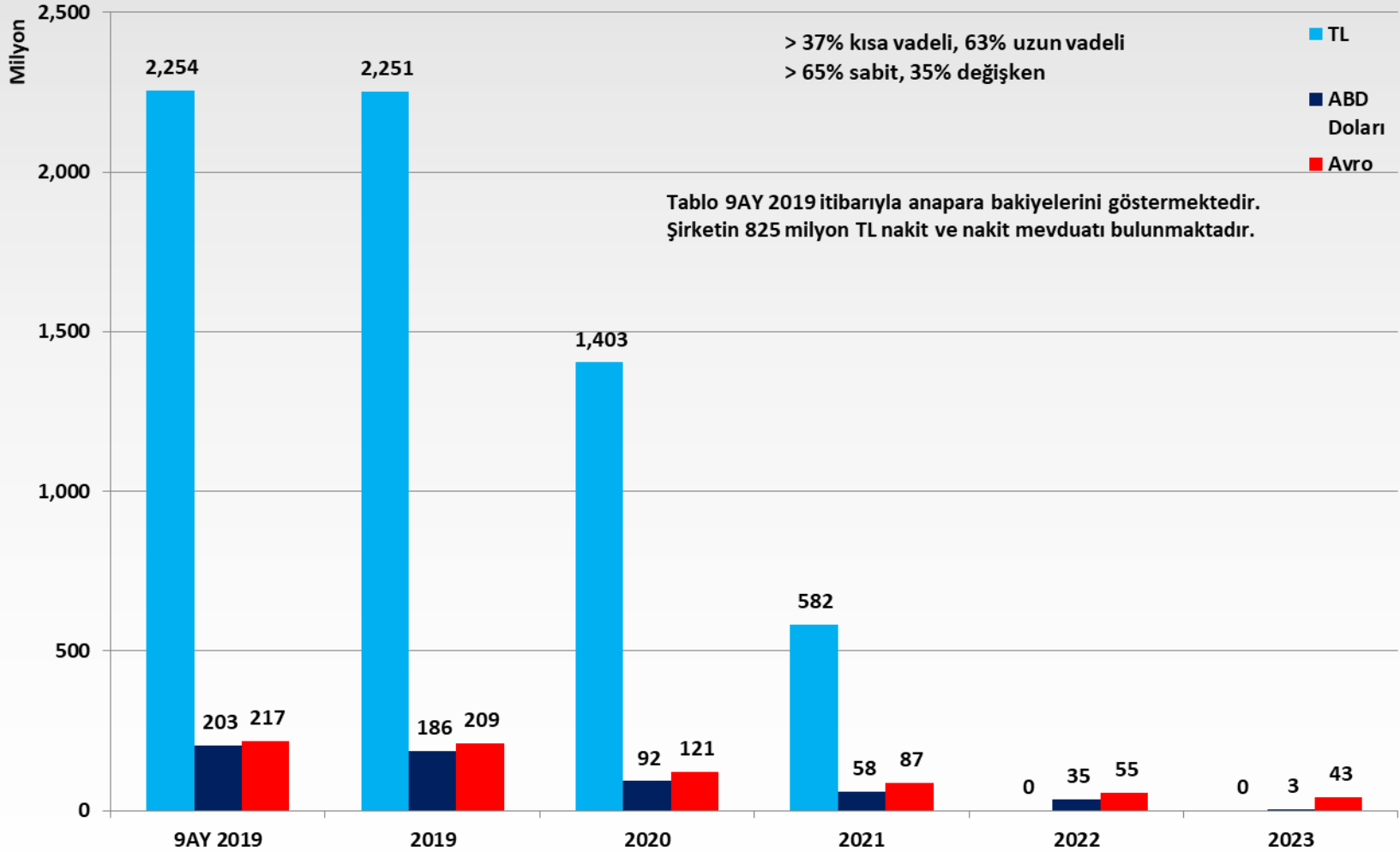
- Sıra: 9
- BKA: 8.738 (%2,3)
- Aylık Sabit Kiranın %1,1'i



- Sıra: 10
- BKA: 4.935 (%1,3)
- Aylık Sabit Kiranın %1,0'i



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (9AY 2019)



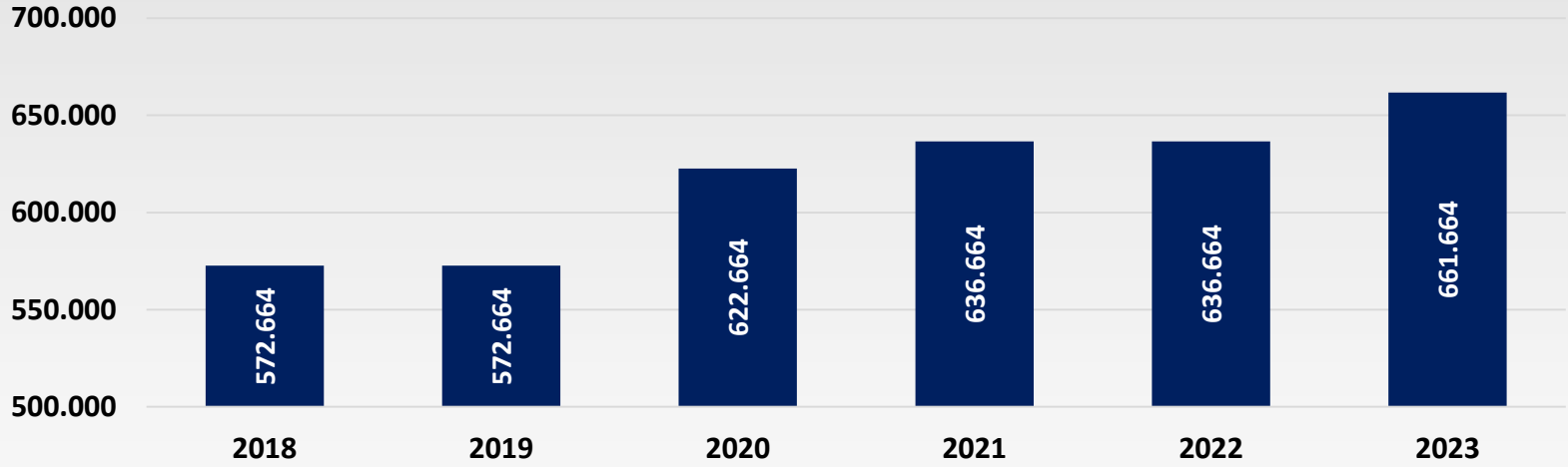


Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2019	2020	2021	2022	2023
MOİ 2. Etap Otel + Konut ve Kongre Merkezi Projesi	328.4	162.3	37.0	129.1			
5.Levent Faz 1 + 2	1,736.0	1,694.6	21.4	20.0			
5.Levent Faz 3	400.0	0.0	0.0	120.0	150.0	130.0	
Paşabahçe Projesi	711.6	30.7	22.7	32.9	220.5	243.9	160.9
Mall of Antalya - Otel	39.5	0.0	0.0	39.5			
Karaköy - Otel	46.9	0.9	1.0	45.0			
TOPLAM	3,262.4	1,888.5	82.1	386.5	370.5	373.9	160.9



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)	9AY 2018	9AY 2019	Değişim
Satışlar	1,668,432	692,071	-58.5%
Konut + Ofis	1,205,607	132,698	-89.0%
AVM + Ofis kira	378,683	455,255	20.2%
Ortak alan gelirleri + Diğer	84,142	104,118	23.7%
Satışların maliyeti	(935,663)	(216,661)	-76.8%
Konut + Ofis	(834,254)	(89,804)	-89.2%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(12,847)	(9,001)	-29.9%
Ortak alan giderleri + Diğer	(88,562)	(117,856)	33.1%
Brüt kâr	732,769	475,410	-35.1%
Brüt marj	43.9%	68.7%	24.77 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	30.8%	32.3%	1.52 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	78.1%	77.3%	-0.77 pp
Faaliyet giderleri	(36,430)	(47,326)	29.9%
Genel yönetim giderleri	(31,878)	(44,483)	39.5%
Pazarlama ve Satış giderleri	(4,552)	(2,843)	-37.5%
Diğer gelir (gider)	97,180	12,409	-87.2%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	793,519	440,493	-44.5%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	793,519	440,493	-44.5%
İştiraklerden temettü geliri	19,386	29,148	50.4%
VFÖK	812,905	469,641	-42.2%
VFÖK marjı (%)	48.7%	67.9%	19.14 pp
Amortisman	1,300	845	-35.0%
VAFÖK	814,205	470,486	-42.2%
VAFÖK marjı (%)	48.8%	68.0%	19.18 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	2,324	1,557	-33.0%
Net faiz geliri (gideri)	(232,256)	(304,656)	31.2%
Net diğer finansal gelir (gider)	(24,772)	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(1,600,625)	(228,367)	-85.7%
Vergi öncesi kâr / zarar	(1,042,424)	(61,825)	-94.1%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	(1,042,424)	(61,825)	AD
Net kâr marjı (%)	-62.5%	-8.9%	53.55 pp

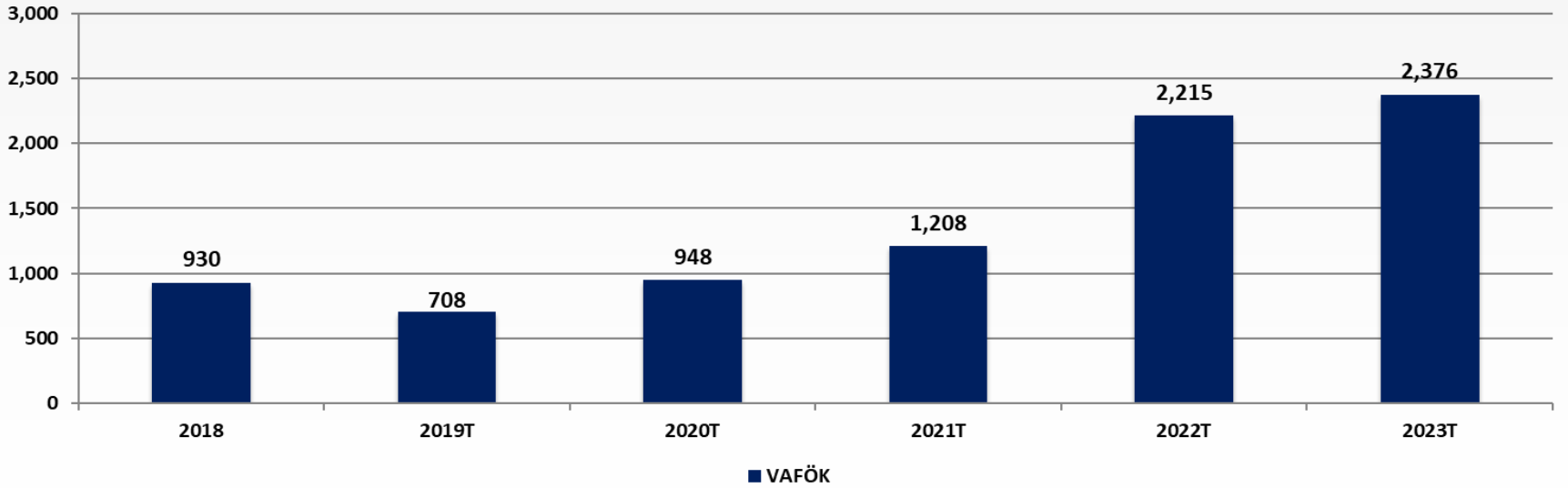
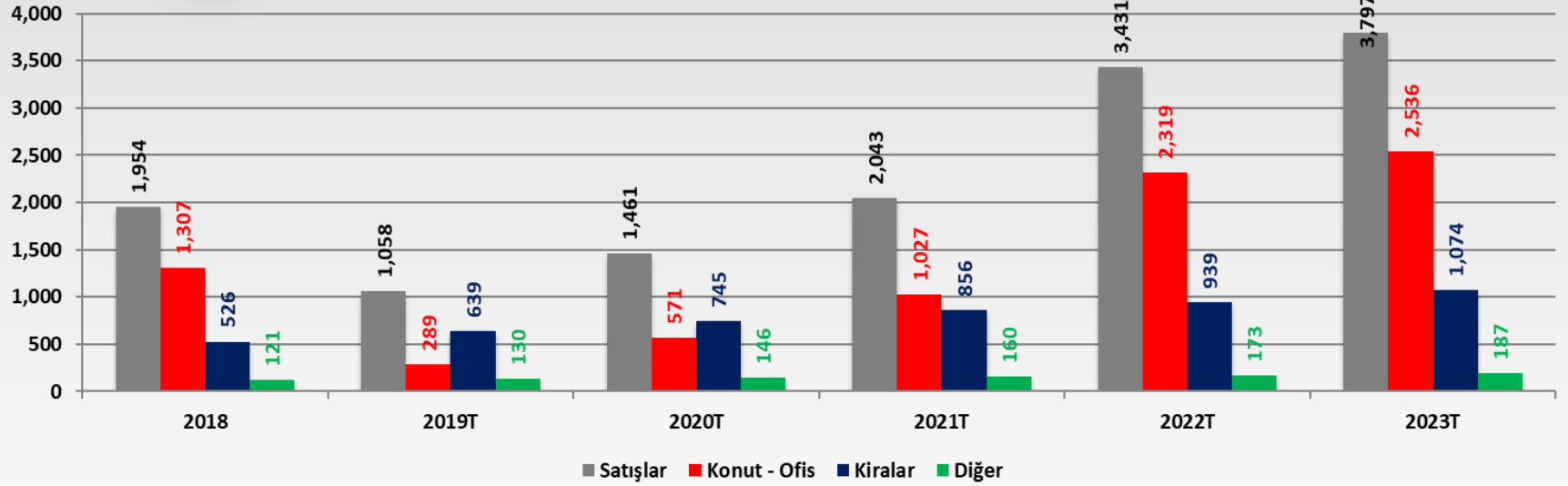


MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2018	2019/09	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	204,337	824,713	303.6%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	177,256	113,696	-35.9%
Stoklar	1,261,004	1,174,687	-6.8%
Peşin ödenmiş giderler	14,275	11,079	-22.4%
Diğer dönen varlıklar	13,852	13,424	-3.1%
DÖNEN VARLIKLAR	1,670,724	2,137,599	27.9%
Ticari alacaklar	10,661	3,348	-68.6%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	348,425	348,613	0.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10,143,533	10,192,255	0.5%
Maddi duran varlıklar	86,740	81,775	-5.7%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,060	928	-12.5%
Peşin ödenmiş giderler	4,003	3,757	-6.1%
Diğer duran varlıklar	9,293	9,176	-1.3%
DURAN VARLIKLAR	10,603,715	10,639,852	0.3%
TOPLAM VARLIKLAR	12,274,439	12,777,451	4.1%
Kısa vadeli borçlanmalar	258,038	773,415	199.7%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,685,608	1,070,031	-36.5%
Ticari borçlar	99,246	81,037	-18.3%
Diğer borçlar	28,772	22,229	-22.7%
Ertelenmiş gelirler	97,584	81,454	-16.5%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	187,598	66,607	-64.5%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,356,846	2,094,773	-11.1%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,250,389	3,130,972	39.1%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,182	1,182	0.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	52,304	0	AD
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,303,875	3,132,154	36.0%
Ödenmiş sermaye	1,000,000	1,000,000	0.0%
Pay ihraç primleri	25,770	25,770	0.0%
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	74,255	74,255	0.0%
Geri alınmış paylar (-)	-3,338	-4,707	41.0%
Geçmiş yıllar kârları	5,229,827	6,517,031	24.6%
Net dönem kârı / zararı	1,287,204	-61,825	-104.8%
ÖZKAYNAKLAR	7,613,718	7,550,524	-0.8%
TOPLAM KAYNAKLAR	12,274,439	12,777,451	4.1%



Uzun Vadeli Satışlar & VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



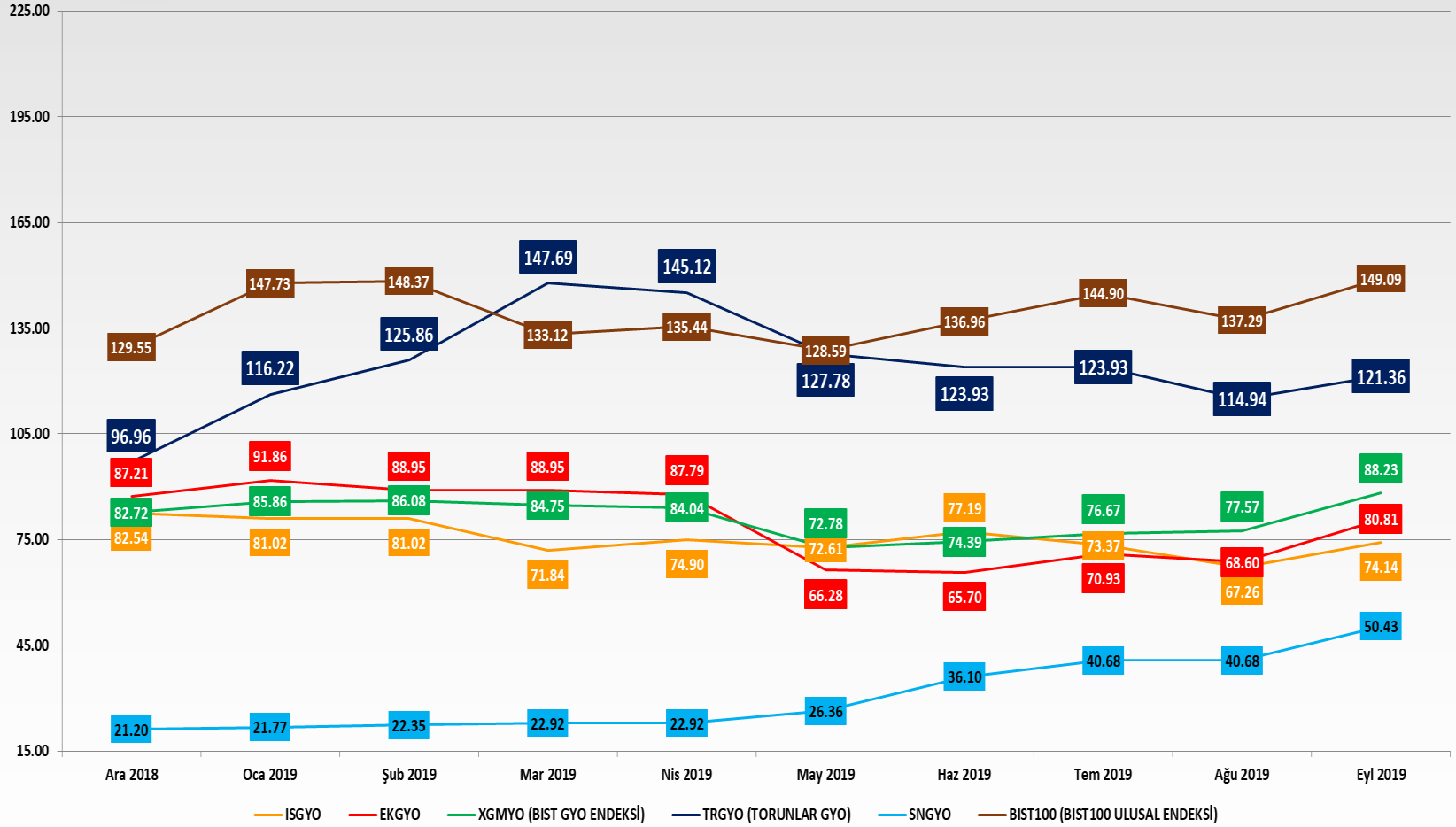


Nakit Akış Projeksiyonu

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 (30.09.2019 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.