



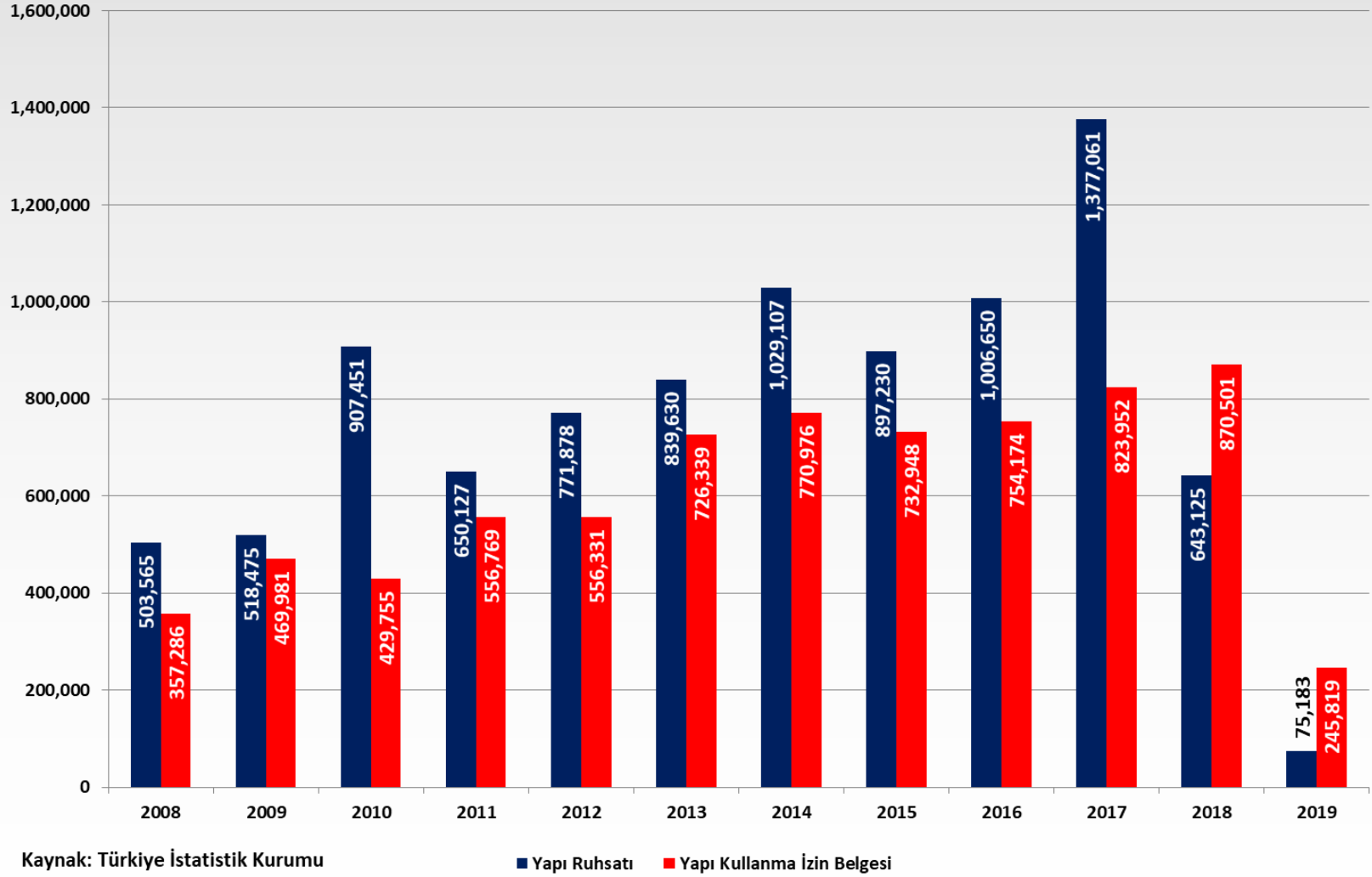
YATIRIMCI SUNUMU

09 AĞUSTOS 2019

TORUNLAR  GYO

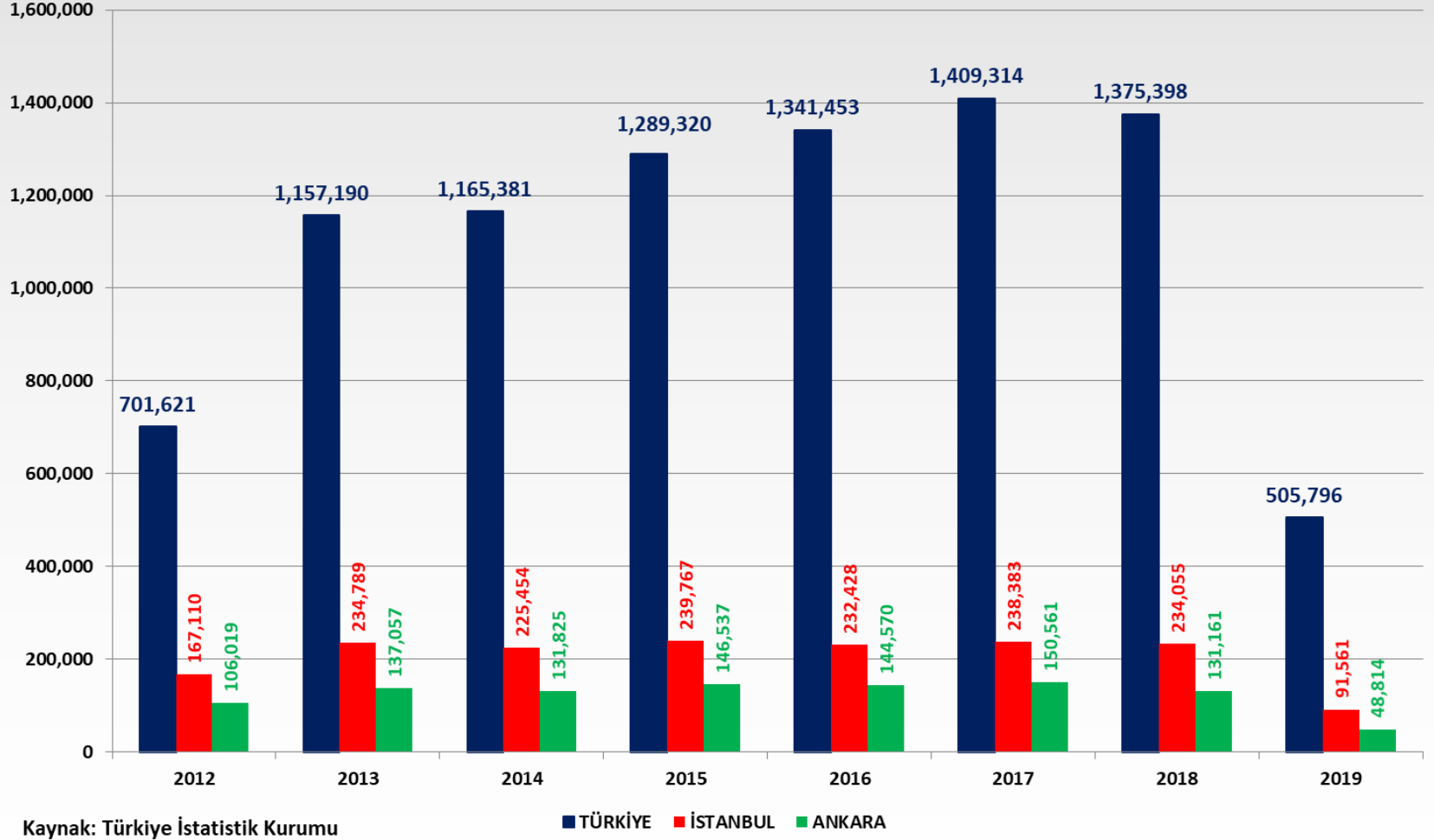


## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (1.Ç 2019)





## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (1.YY 2019)





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

DÖNEM	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BİRİNCİ EL KONUT SATIŞLARI	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%
1.Ç 2019	245,819	107,859	137,960	56.1%
<b>TOTAL</b>	<b>4,915,422</b>	<b>3,720,165</b>	<b>1,195,257</b>	<b>24.3%</b>

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



## AVM Gelişimi

	İstanbul		Ankara		Diğer Şehirler		Türkiye	
	Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )	Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )	Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )	Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )
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
<b>Toplam</b>	<b>138</b>	<b>5.21</b>	<b>48</b>	<b>1.85</b>	<b>283</b>	<b>7.29</b>	<b>469</b>	<b>14.35</b>

\*2021 yılının sonu itibarıyla tamamlanması

beklenen

Kaynak: JLL

## Perakende Yoğunluğu (1.000 kişi başına düşen m<sup>2</sup>)

	2018 Yılı sonu
Ankara	301
İstanbul	316
<b>Türkiye</b>	<b>160</b>

Kaynak: JLL



### Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

	Avrupa				Asya		Toplam	
	MİA		MİA Dışı		Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )	Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )
Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )	Adet	BKA (milyon m <sup>2</sup> )	Adet				
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
<b>TOPLAM</b>	<b>93</b>	<b>2,09</b>	<b>57</b>	<b>1,78</b>	<b>114</b>	<b>3,54</b>	<b>274</b>	<b>7,42</b>

\*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 1.YY 2019 Görünümü

- Portföy büyüklüğümüz 12,7 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 435 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 306 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 71 milyon TL konut ve ofis satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 298 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira artışı ise %25 düzeyindedir.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %36,35 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %5,51 düzeyindedir.
- 4,3 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

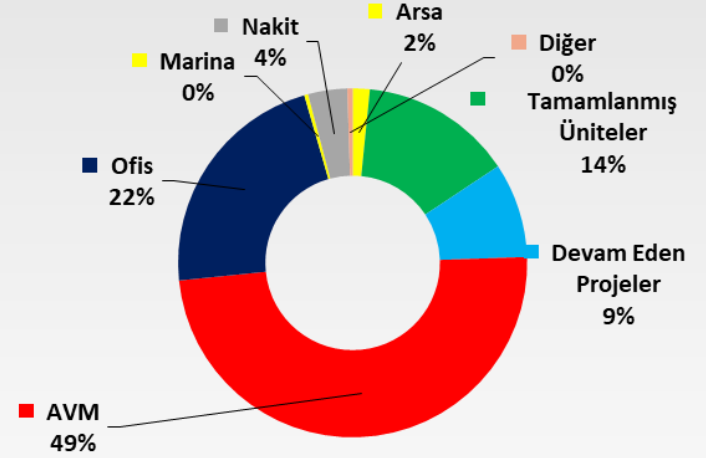


## TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2015	2016	2017	2018	1.YY 2019
Satışlar	628,038	665,677	780,140	1,954,283	434,623
<i>Konut + Ofis</i>	<i>249,687</i>	<i>243,273</i>	<i>286,070</i>	<i>1,307,091</i>	<i>71,464</i>
<i>AVM + Ofis Kira</i>	<i>309,864</i>	<i>351,652</i>	<i>411,150</i>	<i>526,116</i>	<i>297,694</i>
<i>Diğer</i>	<i>68,487</i>	<i>70,752</i>	<i>82,920</i>	<i>121,076</i>	<i>65,465</i>
VAFÖK	368,872	361,922	491,066	929,765	306,306
VAFÖK Marjı	58.7%	54.4%	62.9%	47.6%	70.5%
Net Kâr	953,604	1,172,384	455,108	1,287,204	-197,317

Piyasa Değeri	1,625,000	2,075,018	3,330,000	1,510,000	1,930,000
Portföy Değeri	8,760,058	9,772,422	10,347,221	12,402,269	12,657,252
Net Aktif Değeri	4,861,088	5,973,549	6,378,657	7,613,718	7,415,264
Yatırım Harcamaları	440,241	757,077	717,660	510,254	123,472
Net Borç	1,901,906	2,535,224	3,004,044	3,989,688	4,259,082
Net Borç / Portföy Değeri	25.78%	27.30%	29.38%	33.95%	36.35%

### Portföy Dağılımı "12,7 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	2019/06	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3,989,698	4,259,082	6.75%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	5.48%	5.51%	0.03 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	34.2%	37.9%	3.72 pp
Net borç / Özkaynak oranı	52.4%	57.4%	5.04 pp
Net borç / Aktifler oranı	32.5%	34.2%	1.70 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	62.0%	59.5%	-2.48 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	33.9%	36.4%	2.41 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	3.7	1.6	-56.07%
Net borç / VAFÖK (kere)	4.29	6.95	62.02%
Net borç / Piyasa değeri	264.2%	220.7%	-43.54 pp
Çalışan sayısı	105	77	-26.67%

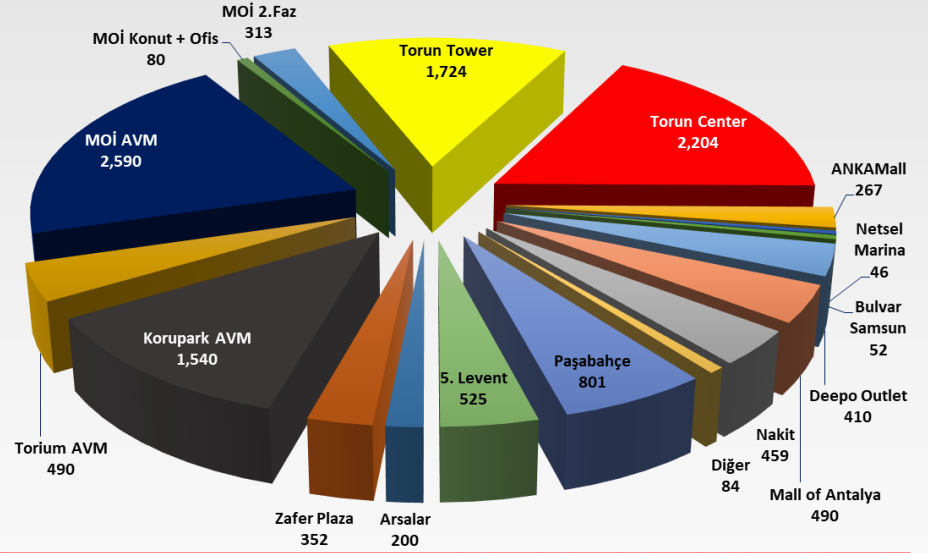
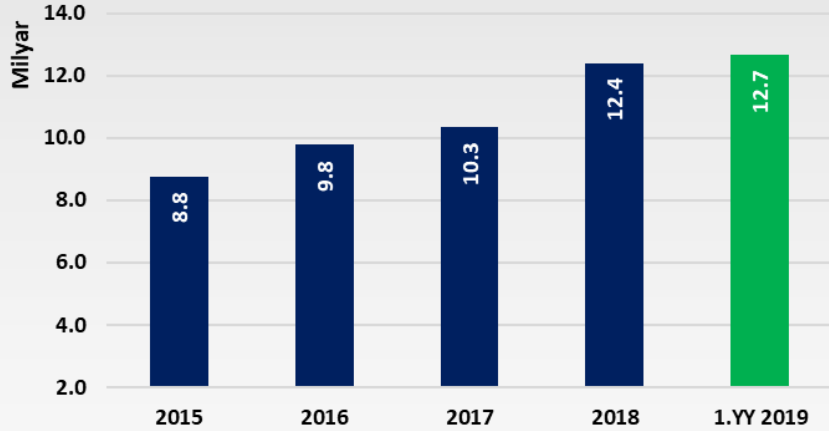
\* TL Krediler Hariç

Net Bilanço Pozisyonu (000)	31.12.2018	30.06.2019	Değişim
ABD Doları	-452,407	-382,021	-15.56%
Avro	-180,585	-198,003	9.65%
TL Karşılığı	-3,501,262	-3,495,627	-0.16%

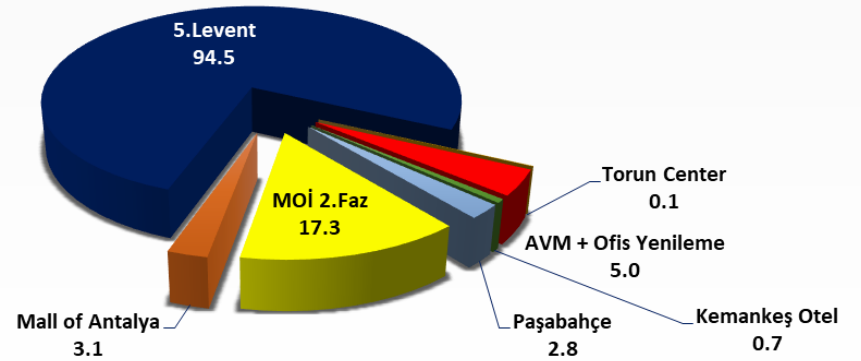
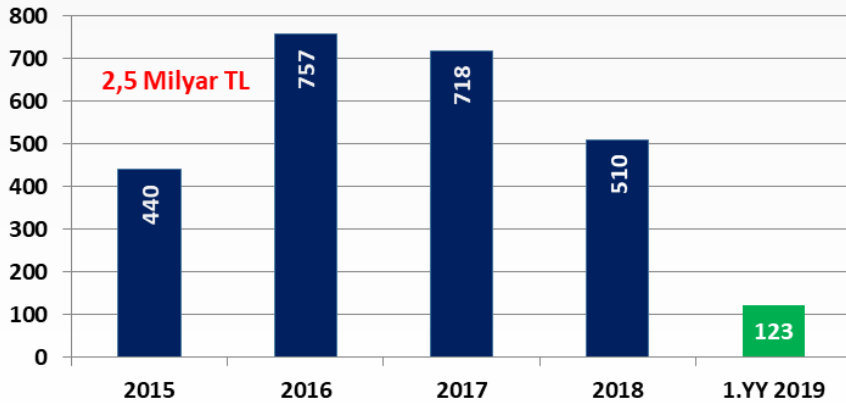


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### PORTFÖY DEĞERİ



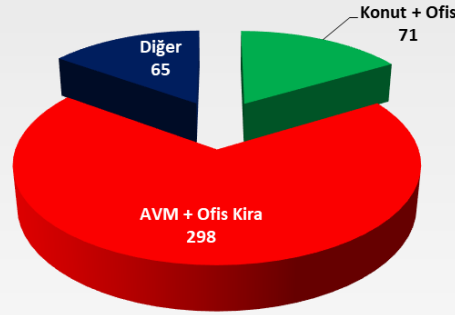
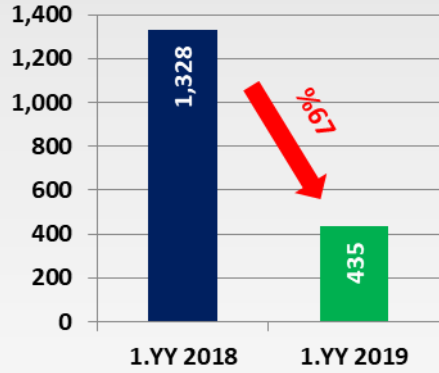
### YATIRIMLAR



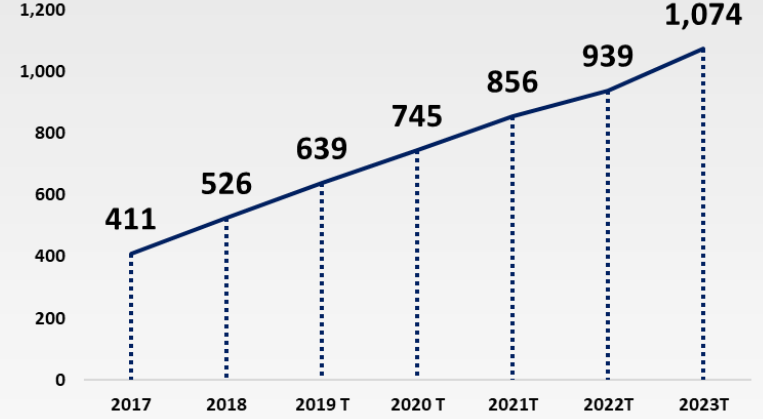


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

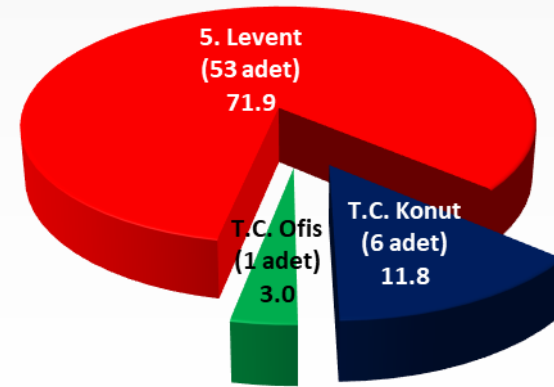
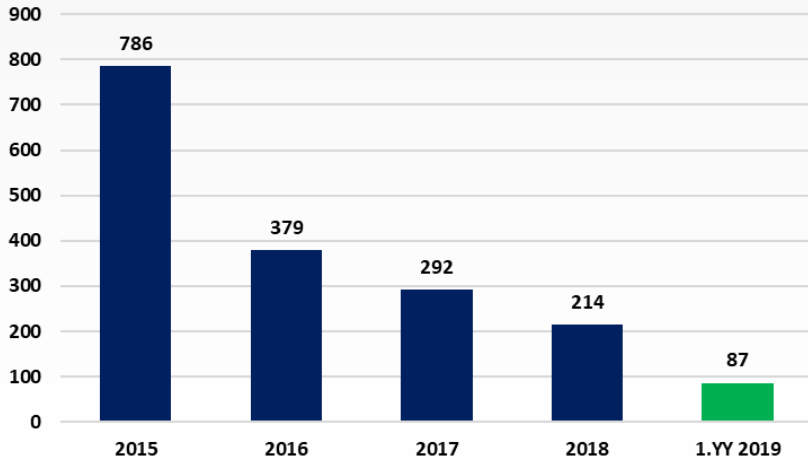
### SATIŞ HASILATI



### Kira Gelirleri Projeksiyonu



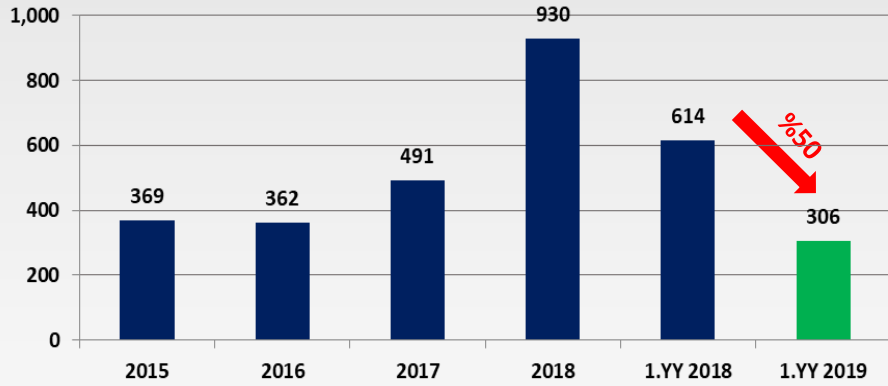
### (KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



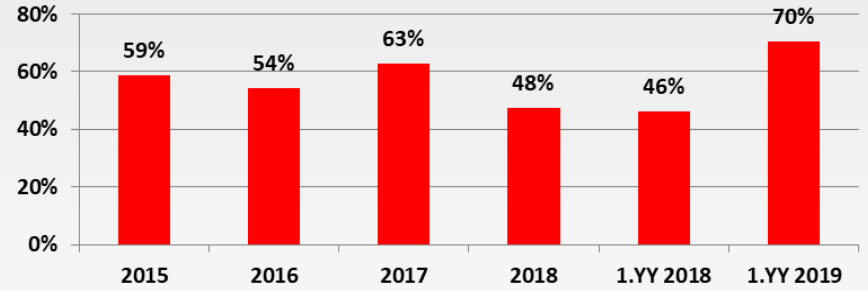


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

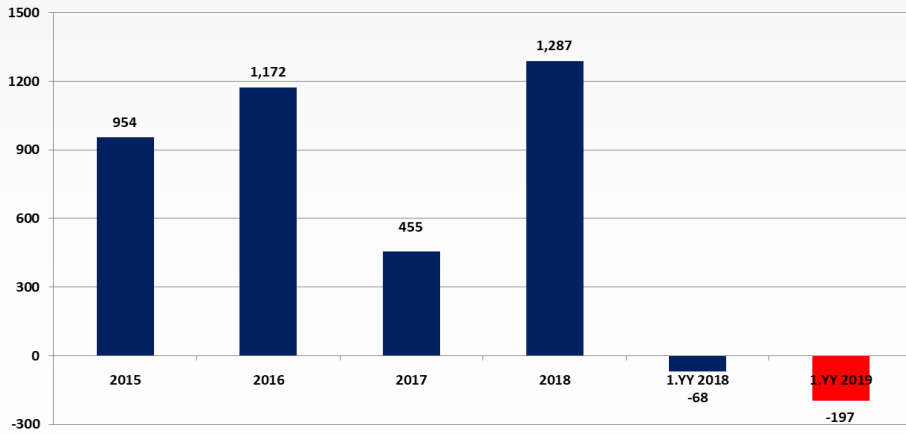
### VAFÖK



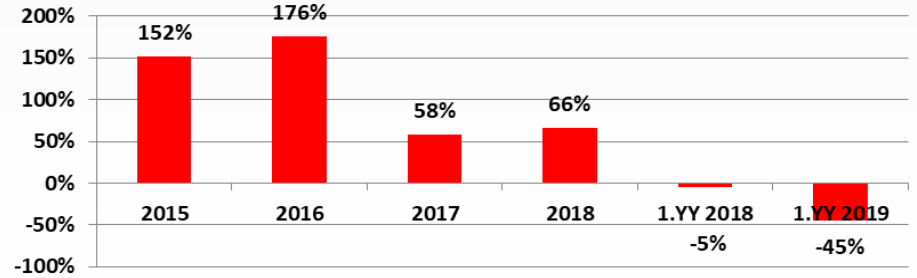
### VAFÖK Marjı



### NET KÂR



### Net Kâr Marjı





## TRGYO AVM Performansı

1.YY 2019	Antalya Deepo	Zafer Plaza	İstanbul Torium	Bursa Korupark	MOİ	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	21.2	17.6	35.1	75.8	136.7	27.7	314.1
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	28.3%	8.4%	31.6%	23.1%	27.3%	51.9%	27.3%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	16.2	13.3	15.4	62.6	106.7	19.7	233.9
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	31.8%	12.7%	27.2%	25.4%	32.3%	81.2%	31.7%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	2.4	5.4	4.6	5.4	7.6	1.9	27.3
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	9.3%	-2.6%	-11.5%	-5.2%	6.3%	1.1%	-1.3%
Ciro (Milyon TL)	128.7	127.8	191.9	409.6	881.0	167.7	1,906.7
Birebir Ciro Büyüme Oranı	41.2%	14.2%	11.9%	13.2%	31.7%	35.0%	24.7%



## LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %26,64** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %16,19'**unu oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 20.527 (%5,6)
- Aylık Sabit Kiranın %3,0'ü



- Sıra: 2
- BKA: 12.525 (%3,4)
- Aylık Sabit Kiranın %2,0'si



- Sıra: 3
- BKA: 19.972 (%5,5)
- Aylık Sabit Kiranın %1,8'i



- Sıra: 4
- BKA: 7.955 (%2,2)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



- Sıra: 5
- BKA: 2.863 (%0,8)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



- Sıra: 6
- BKA: 5.826 (%1,6)
- Aylık Sabit Kiranın %1,4'ü



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



- Sıra: 8
- BKA: 8.738 (%2,4)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



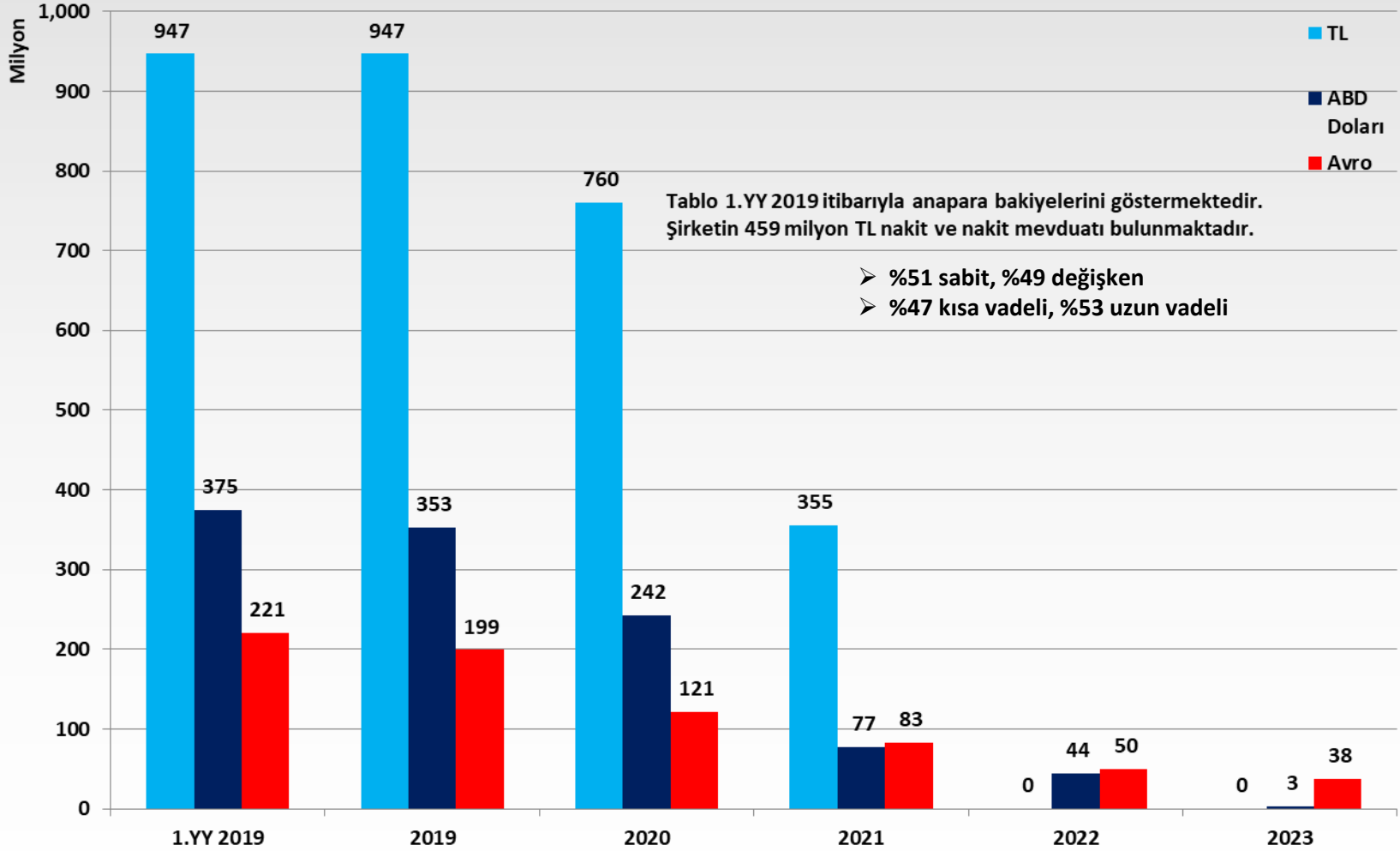
- Sıra: 9
- BKA: 3.231 (%0,9)
- Aylık Sabit Kiranın %1,2'si



- Sıra: 10
- BKA: 5.895 (%1,6)
- Aylık Sabit Kiranın %1,0'i



## Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (1.YY 2019)





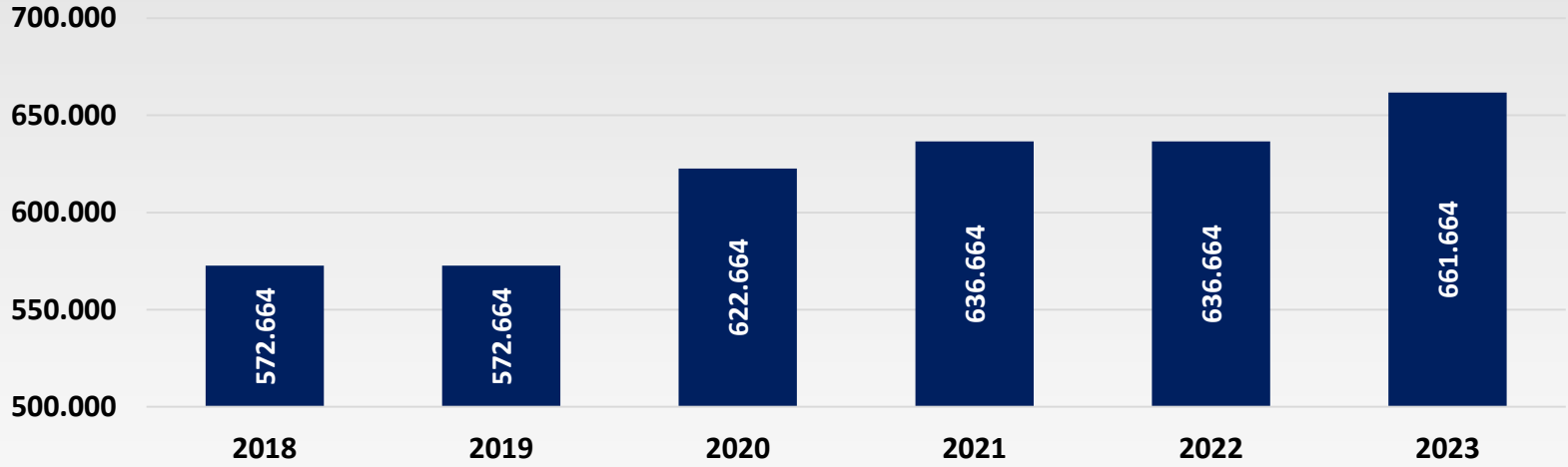
## Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2019	2020	2021	2022	2023
MOİ 2. Etap Otel + Konut ve Kongre Merkezi Projesi	328.4	146.6	52.7	129.1			
5.Levent Faz 1 + 2	1,672.0	1,621.4	44.8	5.8			
5.Levent Faz 3	400.0	0.0	0.0	0.0	120.0	150.0	130.0
Paşabahçe Projesi	711.6	29.0	24.4	32.9	220.5	243.9	160.9
Mall of Antalya - Otel	39.5	0.0	0.0	39.5			
Karaköy - Otel	46.1	0.7	0.0	45.4			
<b>TOPLAM</b>	<b>3,197.6</b>	<b>1,797.7</b>	<b>121.9</b>	<b>252.7</b>	<b>340.5</b>	<b>393.9</b>	<b>290.9</b>





## Yıllar İtibarıyla Toplam BKA (M<sup>2</sup>)



Yıl	Yeni BKA (m <sup>2</sup> )	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)	1.YY 2018	1.YY 2019	Değişim
<b>Satışlar</b>	<b>1,327,890</b>	<b>434,623</b>	<b>-67.3%</b>
Konut + Ofis	1,038,773	71,464	-93.1%
AVM + Ofis kira	237,699	297,694	25.2%
Ortak alan gelirleri + Diğer	51,418	65,465	27.3%
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(730,415)</b>	<b>(126,668)</b>	<b>-82.7%</b>
Konut + Ofis	(663,793)	(46,329)	-93.0%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(8,298)	(6,136)	-26.1%
Ortak alan giderleri + Diğer	(58,324)	(74,203)	27.2%
<b>Brüt kâr</b>	<b>597,475</b>	<b>307,955</b>	<b>-48.5%</b>
Brüt marj	45.0%	70.9%	25.86 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	36.1%	35.2%	-0.93 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	77.0%	77.9%	0.92 pp
<b>Faaliyet giderleri</b>	<b>(26,242)</b>	<b>(31,167)</b>	<b>18.8%</b>
Genel yönetim giderleri	(22,680)	(29,527)	30.2%
Pazarlama ve Satış giderleri	(3,562)	(1,640)	-54.0%
Diğer gelir (gider)	22,759	(142)	-100.6%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>593,992</b>	<b>276,646</b>	<b>-53.4%</b>
<b>Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı</b>	<b>593,992</b>	<b>276,646</b>	<b>-53.4%</b>
İştiraklerden temettü geliri	19,386	29,148	50.4%
<b>VFÖK</b>	<b>613,378</b>	<b>305,794</b>	<b>-50.1%</b>
VFÖK marjı (%)	46.2%	70.4%	24.17 pp
Amortisman	1,056	512	-51.5%
<b>VAFÖK</b>	<b>614,434</b>	<b>306,306</b>	<b>-50.1%</b>
VAFÖK marjı (%)	46.3%	70.5%	24.20 pp
İştiraklerden gelir (gider)	(2,115)	(8,696)	311.2%
Net faiz geliri (gideri)	(125,077)	(187,823)	50.2%
Net diğer finansal gelir (gider)	(12,535)	0	-100.0%
Kur farkı geliri (gideri)	(541,771)	(306,592)	-43.4%
<b>Vergi öncesi kâr / zarar</b>	<b>(68,120)</b>	<b>(197,317)</b>	<b>189.7%</b>
Kurumlar vergisi	0	0	AD
<b>Net kâr / zarar</b>	<b>(68,120)</b>	<b>(197,317)</b>	<b>189.66%</b>
Net kâr marjı (%)	-5.1%	-45.4%	-40.27 pp

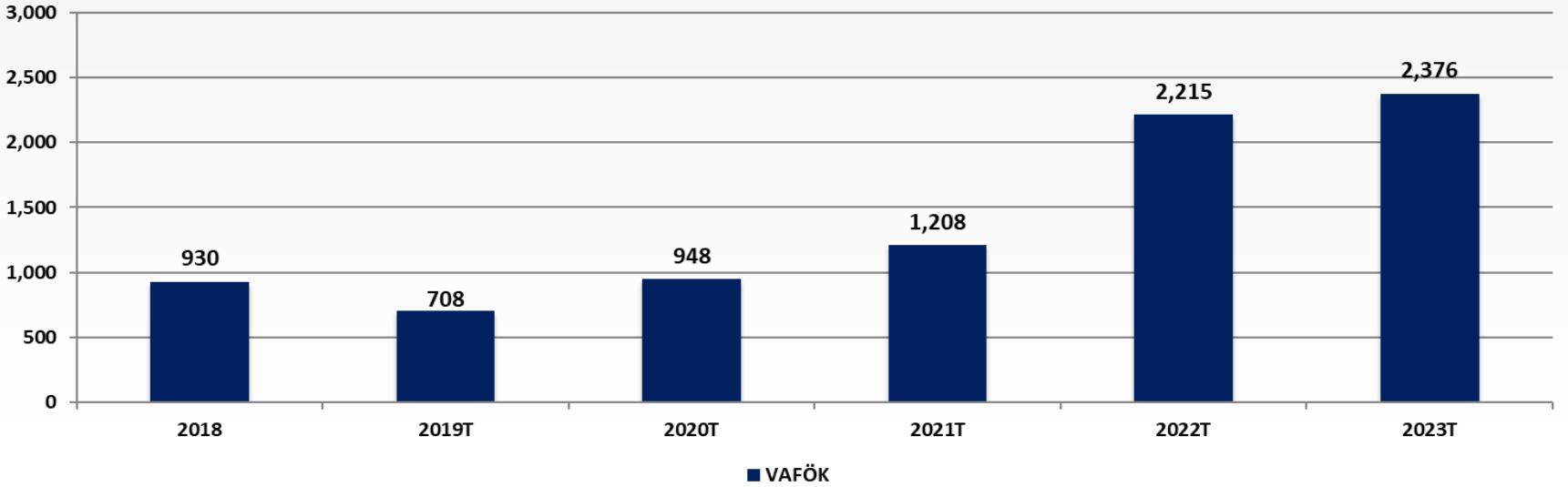
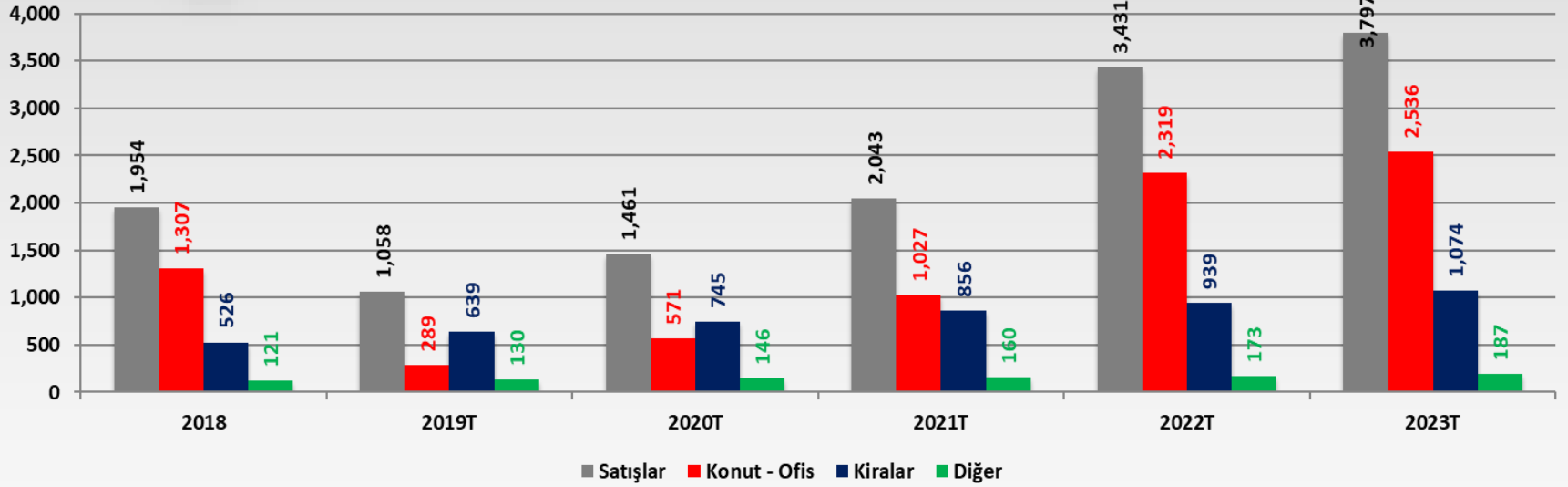


## MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2018	2019/06	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	204,337	459,320	124.8%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	177,256	156,634	-11.6%
Stoklar	1,261,004	1,208,896	-4.1%
Peşin ödenmiş giderler	14,275	12,860	-9.9%
Diğer dönen varlıklar	13,852	4,111	-70.3%
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>1,670,724</b>	<b>1,841,821</b>	<b>10.2%</b>
Ticari alacaklar	10,661	5,660	-46.9%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	348,425	338,592	-2.8%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10,143,533	10,168,806	0.2%
Maddi duran varlıklar	86,740	83,986	-3.2%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,060	1,012	-4.5%
Peşin ödenmiş giderler	4,003	3,843	-4.0%
Diğer duran varlıklar	9,293	9,388	1.0%
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>10,603,715</b>	<b>10,611,287</b>	<b>0.1%</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>12,274,439</b>	<b>12,453,108</b>	<b>1.5%</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	258,038	166,336	-35.5%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,685,608	2,047,300	21.5%
Ticari borçlar	99,246	89,563	-9.8%
Diğer borçlar	28,772	23,588	-18.0%
Ertelenmiş gelirler	97,584	89,690	-8.1%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	187,598	115,419	-38.5%
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,356,846</b>	<b>2,531,896</b>	<b>7.4%</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	2,250,389	2,504,766	11.3%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,182	1,182	0.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	52,304	0	-100.0%
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,303,875</b>	<b>2,505,948</b>	<b>8.8%</b>
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	-4,475	34.1%
Geçmiş yıllar kârları	5,229,827	6,517,031	24.6%
Net dönem kârı / zararı	1,287,204	-197,317	-115.3%
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>7,613,718</b>	<b>7,415,264</b>	<b>-2.6%</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>12,274,439</b>	<b>12,453,108</b>	<b>1.5%</b>



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



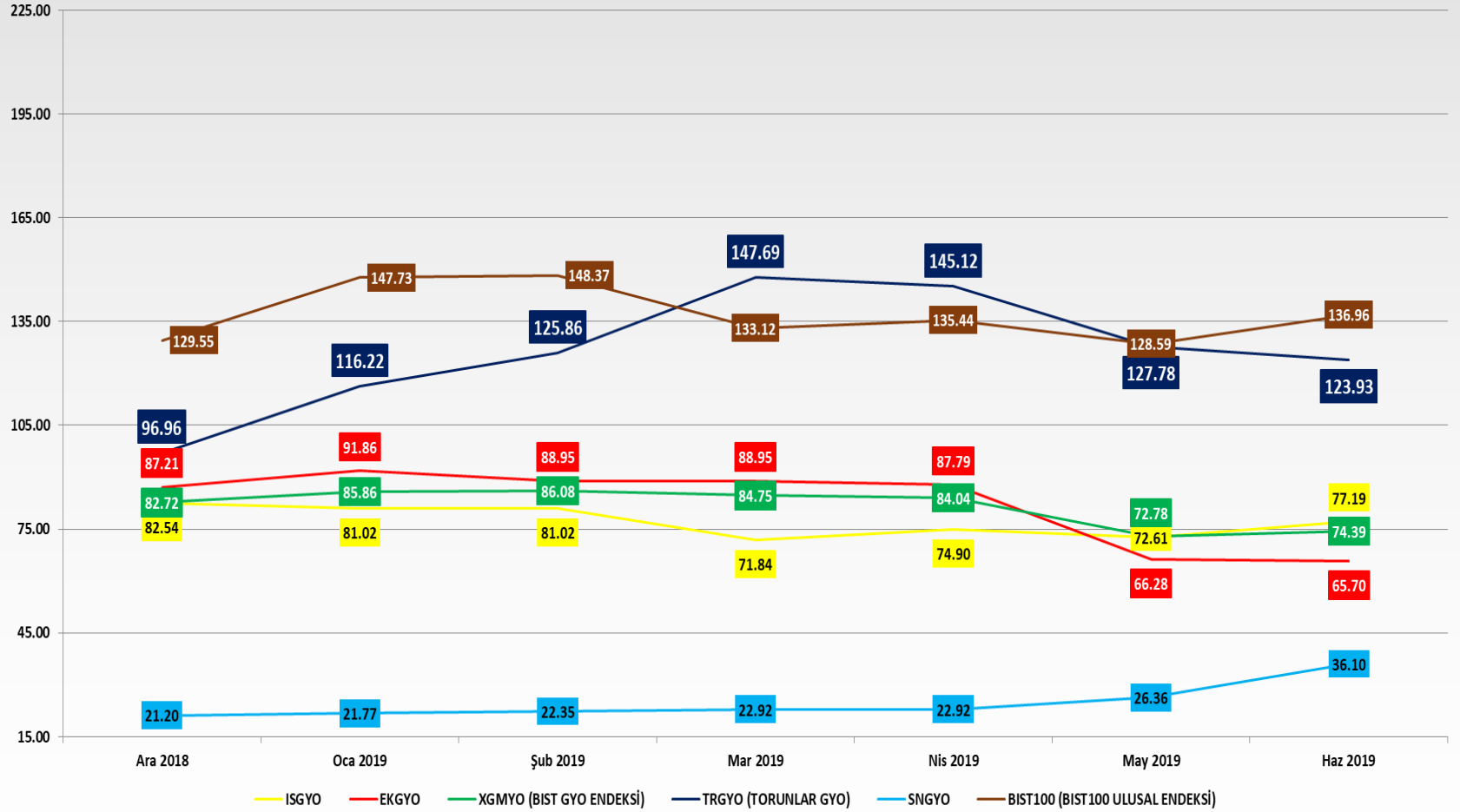


## Nakit Akış Projeksiyonu

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
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI</b>					
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
<b>İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı</b>	<b>933,428,503</b>	<b>2,263,608,424</b>	<b>2,960,847,584</b>	<b>2,565,484,913</b>	<b>1,702,868,282</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI</b>					
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
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı</b>	<b>-281,543,930</b>	<b>-258,839,589</b>	<b>-346,000,000</b>	<b>-399,400,000</b>	<b>-296,420,000</b>
<b>FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI</b>					
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
<b>Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı</b>	<b>-696,988,777</b>	<b>-1,991,800,671</b>	<b>-2,249,234,168</b>	<b>-994,884,372</b>	<b>-392,103,765</b>
Dönem içinde elde edilen nakit	-45,104,204	12,968,164	365,613,415	1,171,200,541	1,014,344,517
<b>Yıl Sonu Net Nakit</b>	<b>159,232,796</b>	<b>172,200,960</b>	<b>537,814,376</b>	<b>1,709,014,917</b>	<b>2,723,359,434</b>



## Torunlar GYO Performansı (30.06.2019 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.