



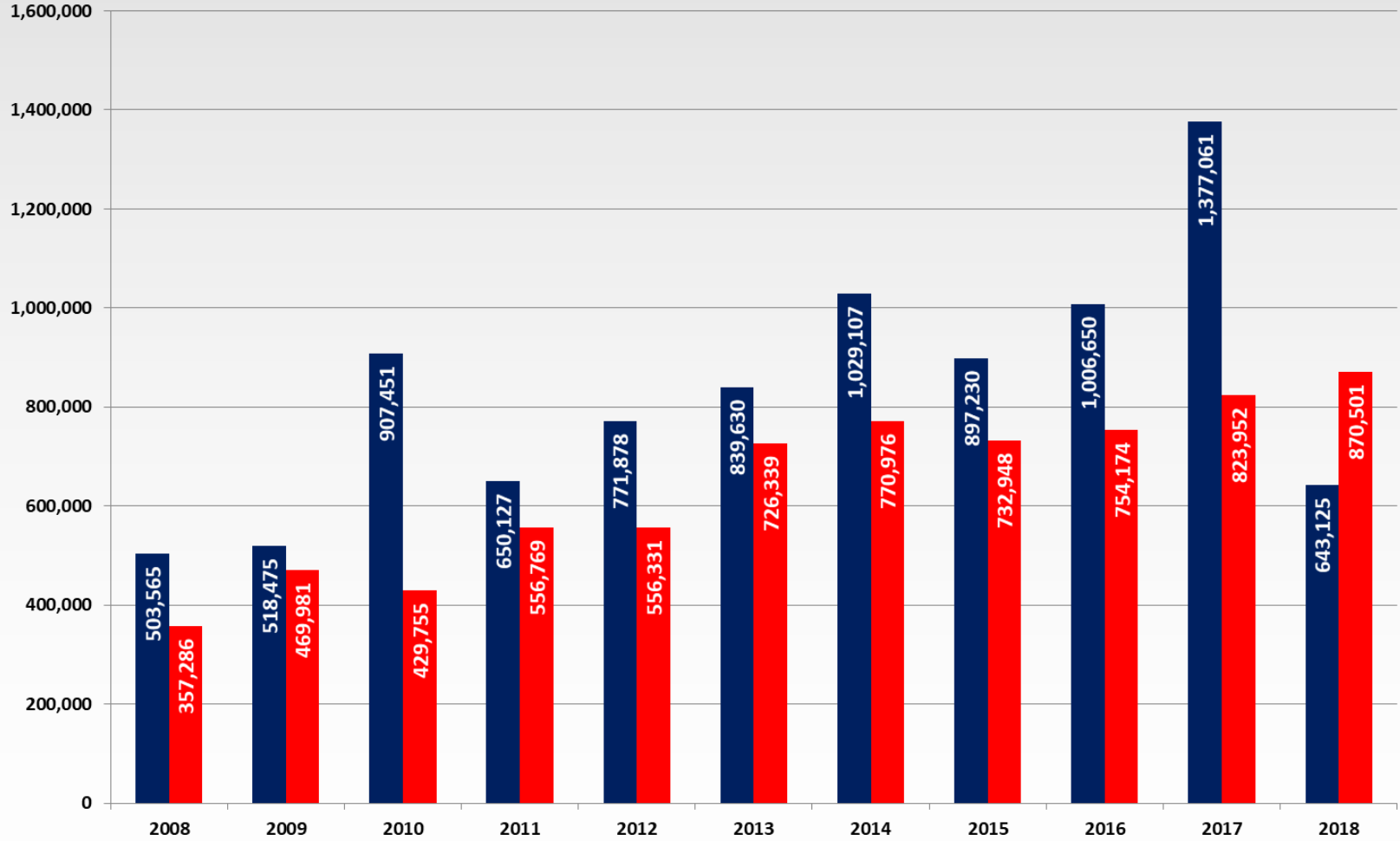
YATIRIMCI SUNUMU

10 MAYIS 2019

TORUNLAR  GYO



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



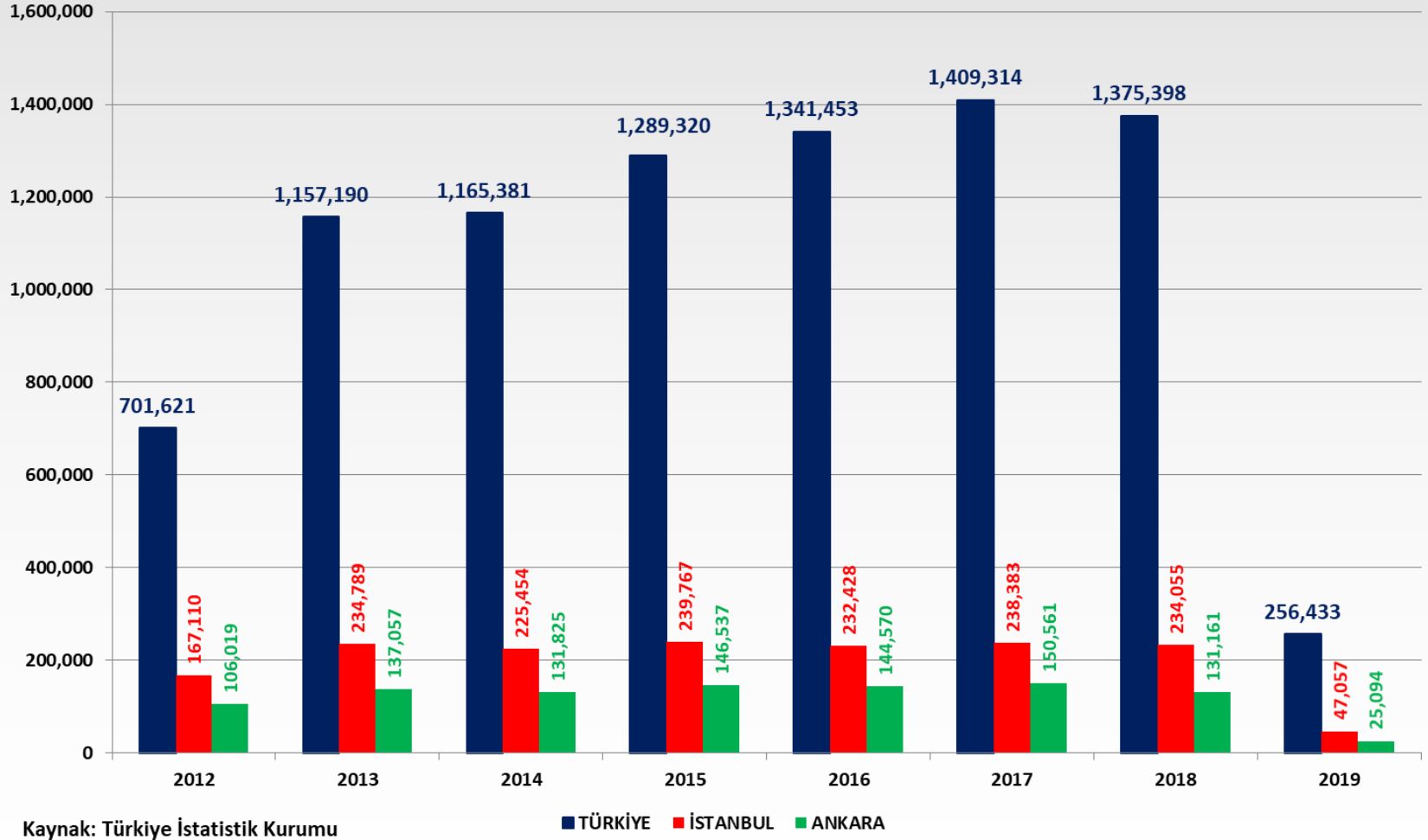
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı

■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (1Ç 2019)





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



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 1Ç 2019 Görünümü

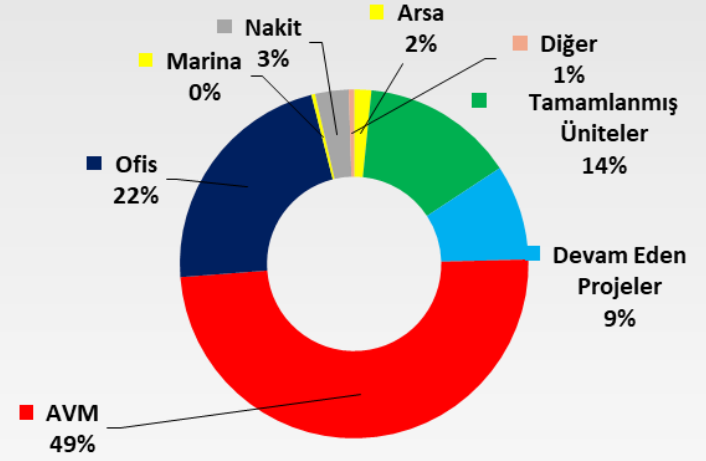
- Portföy büyüklüğümüz 12,6 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 206 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 145 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 5.Levent projesi konut teslimlerinin devam etmesiyle 29 milyon TL konut ve ofis satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 145 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira artışı ise %27 düzeyindedir.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %35,4 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %5,66 düzeyindedir.
- 4,2 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	1Ç 2019
Satışlar	628,038	665,677	780,140	1,954,283	206,308
<i>Konut + Ofis</i>	249,687	243,273	286,070	1,307,091	28,796
<i>AVM + Ofis Kira</i>	309,864	351,652	411,150	526,116	145,355
<i>Diğer</i>	68,487	70,752	82,920	121,076	32,157
VAFÖK	368,872	361,922	491,066	929,765	144,686
<i>VAFÖK Marjı</i>	58.7%	54.4%	62.9%	47.6%	70.1%
Net Kâr	953,604	1,172,384	455,108	1,287,204	-143,803
Piyasa Değeri	1,625,000	2,075,018	3,330,000	1,510,000	2,300,000
Portföy Değeri	8,760,058	9,772,422	10,347,221	12,402,269	12,588,669
Net Aktif Değeri	4,861,088	5,973,549	6,378,657	7,613,718	7,469,094
Yatırım Harcamaları	440,241	757,077	717,660	510,254	40,943
Net Borç	1,901,906	2,535,224	3,004,044	3,989,688	4,168,653
Net Borç / Portföy Değeri	25.78%	27.30%	29.38%	33.95%	35.36%

Portföy Dağılımı "12,6 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	2019/03	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3,989,698	4,168,653	4.49%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	5.48%	5.66%	0.18 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	34.2%	36.5%	2.37 pp
Net borç / Özkaynak oranı	52.4%	55.8%	3.41 pp
Net borç / Aktifler oranı	32.5%	33.4%	0.90 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	62.0%	59.9%	-2.17 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	33.9%	35.4%	1.42 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	3.7	1.8	-52.49%
Net borç / VAFÖK (kere)	4.29	7.20	67.86%
Net borç / Piyasa değeri	264.2%	181.2%	-82.97 pp
Çalışan sayısı	105	77	-26.67%

* TL Krediler Hariç

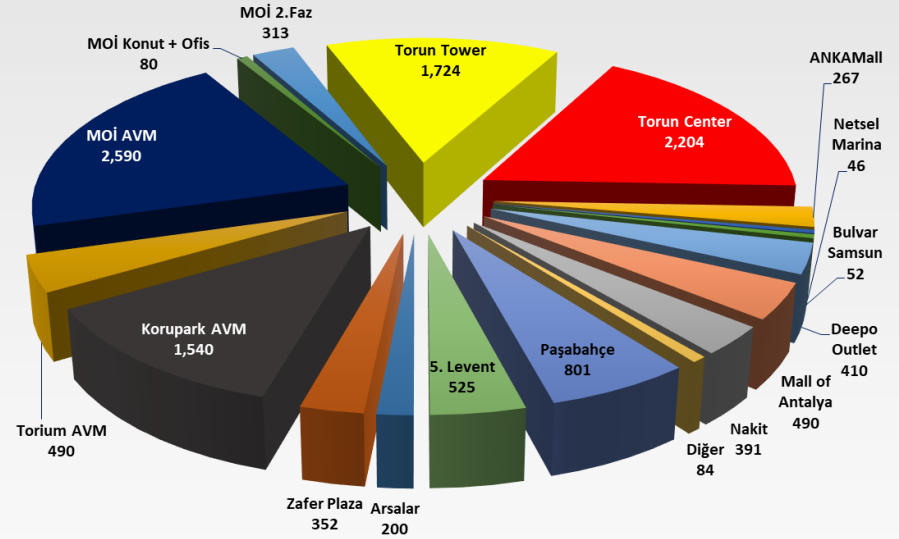
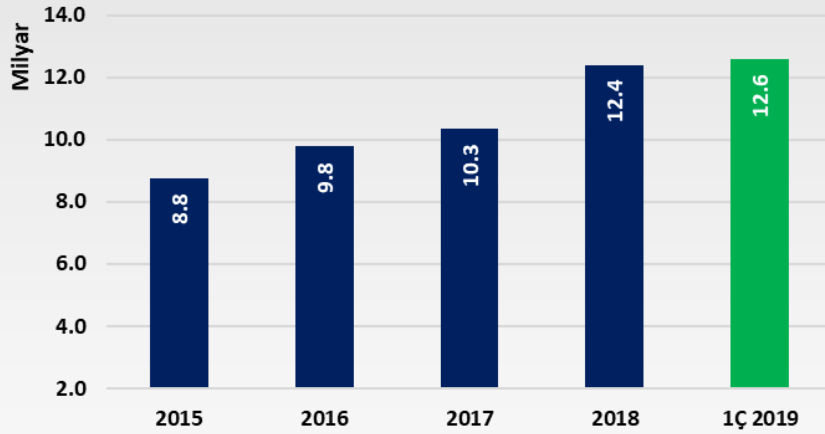
Net Bilanço Pozisyonu

(000)	31.12.2018	31.03.2019	Değişim
ABD Doları	-443,018	-417,485	-5.76%
Avro	-194,192	-196,944	1.42%
TL Karşılığı	-3,501,262	-3,594,220	2.65%

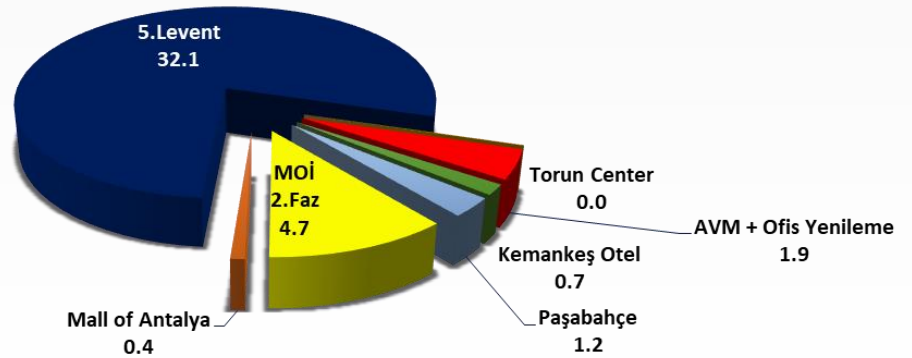
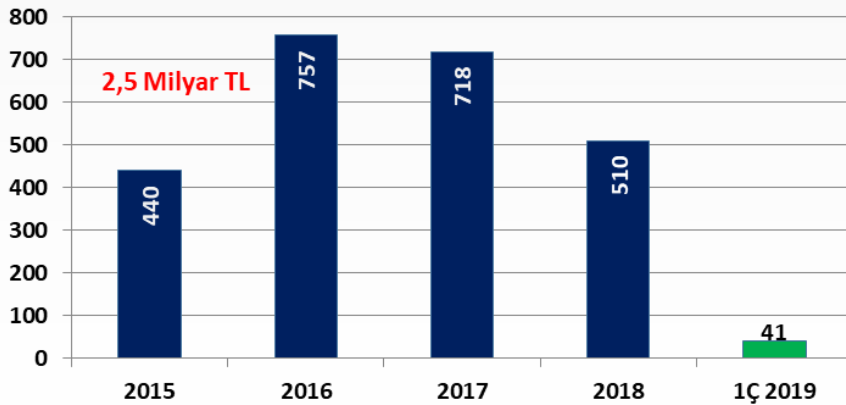


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

PORTFÖY DEĞERİ



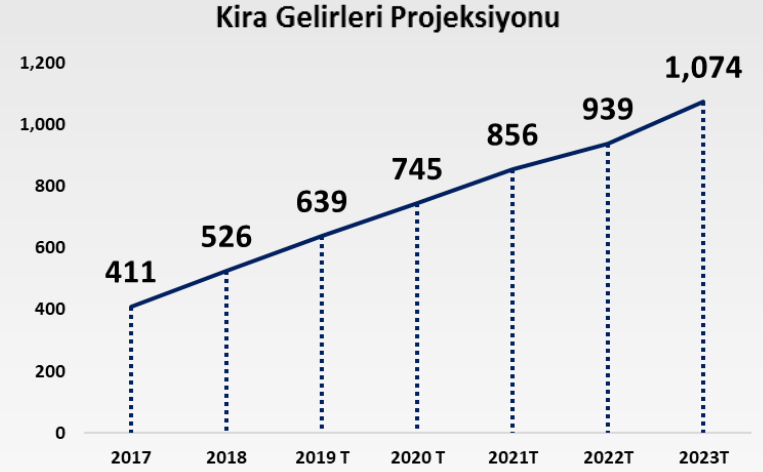
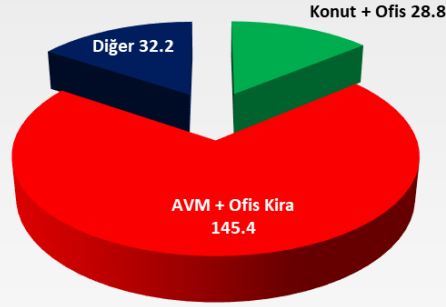
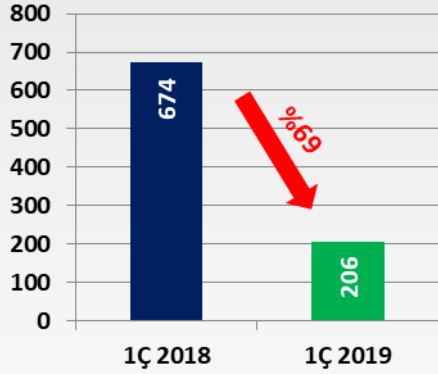
YATIRIMLAR



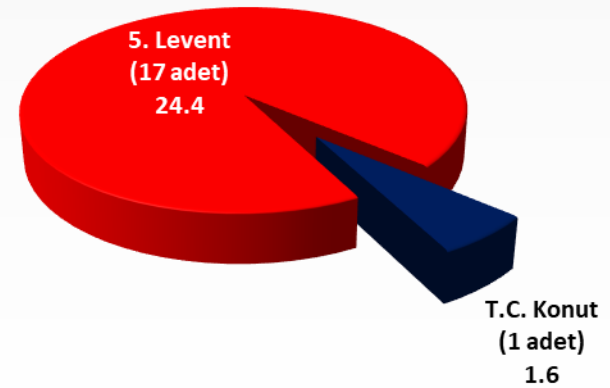
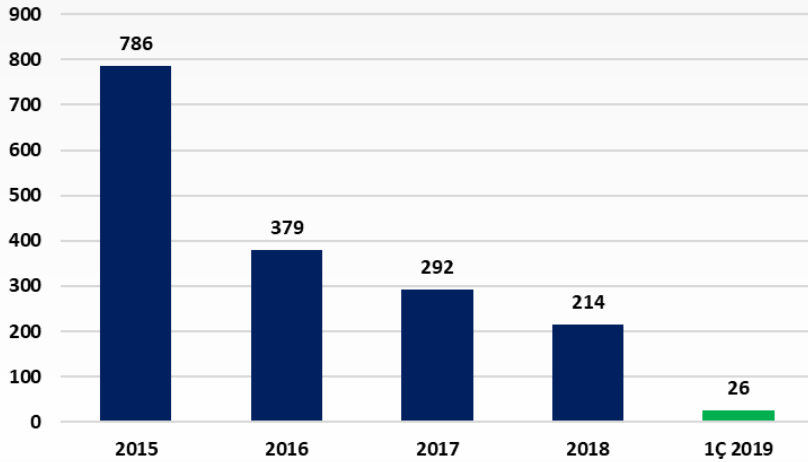


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

SATIŞ HASILATI



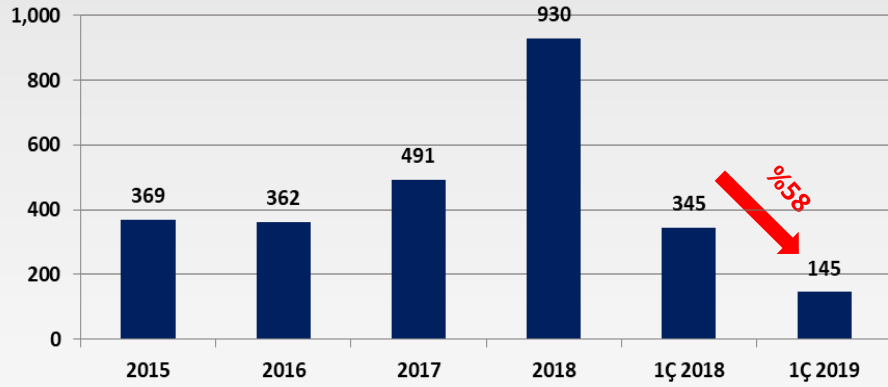
(KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



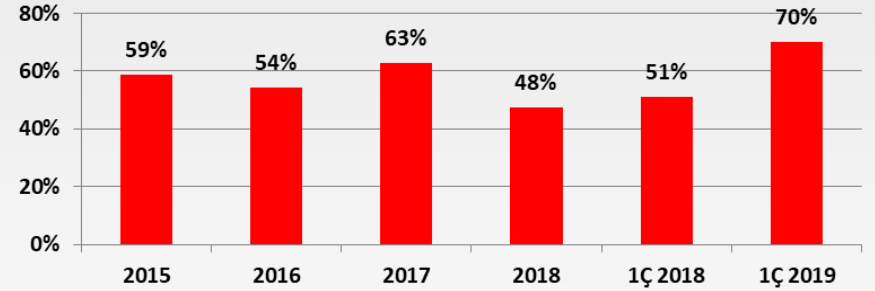


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

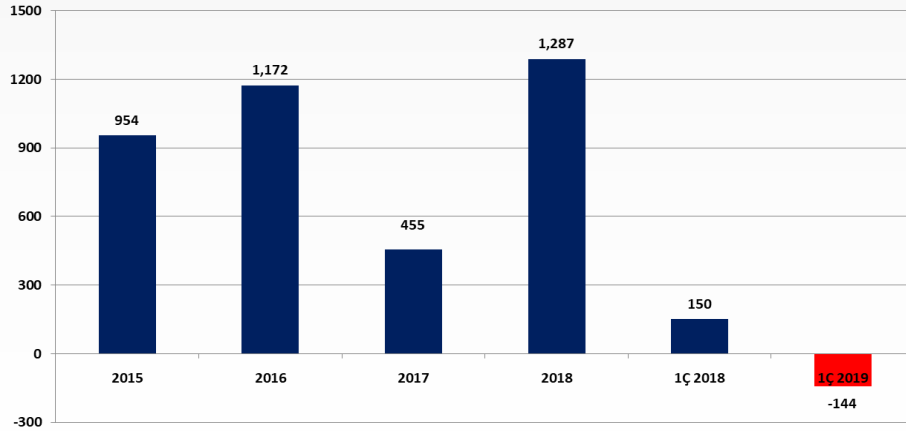
VAFÖK



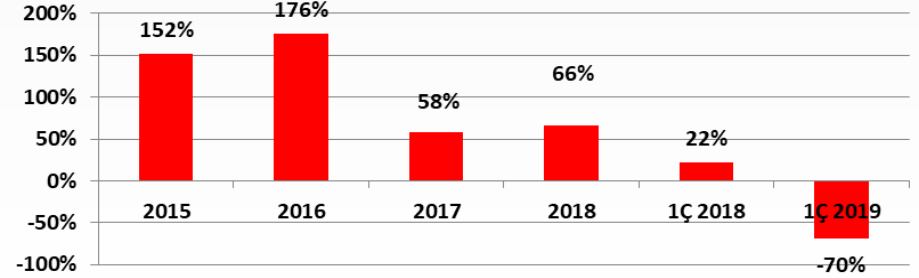
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





TRGYO AVM Performansı

1Ç 2019	Antalya Deepo	Zafer Plaza	İstanbul Torium	Bursa Korupark	MOİ	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	10.2	9.4	17.5	36.1	66.6	12.8	152.5
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	44.6%	15.4%	34.7%	20.4%	28.8%	59.7%	29.4%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	7.8	7.9	8.1	29.9	53.6	9.2	116.5
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	56.3%	33.5%	50.1%	21.4%	24.7%	59.5%	29.9%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	1.1	2.7	2.4	2.7	3.9	0.9	13.7
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	9.1%	-3.5%	-10.2%	-4.6%	5.6%	0.7%	-1.4%
Ciro (Milyon TL)	50.9	59.4	90.1	187.0	406.0	65.8	859.2
Birebir Ciro Büyüme Oranı	36.9%	9.4%	13.3%	13.8%	28.1%	27.2%	22.0%



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %26,54** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %14,18**'ini oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 20.527 (%5,8)
- Aylık Sabit Kiranın %2,7'si



- Sıra: 2
- BKA: 20.165 (%5,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,9'u



- Sıra: 3
- BKA: 12.525 (%3,6)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



- Sıra: 4
- BKA: 7.955 (%2,3)
- Aylık Sabit Kiranın %1,6'ı



- Sıra: 5
- BKA: 2.863 (%0,8)
- Aylık Sabit Kiranın %1,4'ü



- Sıra: 6
- BKA: 10.026 (%2,8)
- Aylık Sabit Kiranın %1,4'ü



- Sıra: 7
- BKA: 2,853 (%0,8)
- Aylık Sabit Kiranın %1,0'i



- Sıra: 8
- BKA: 5,895 (%1,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,0'i



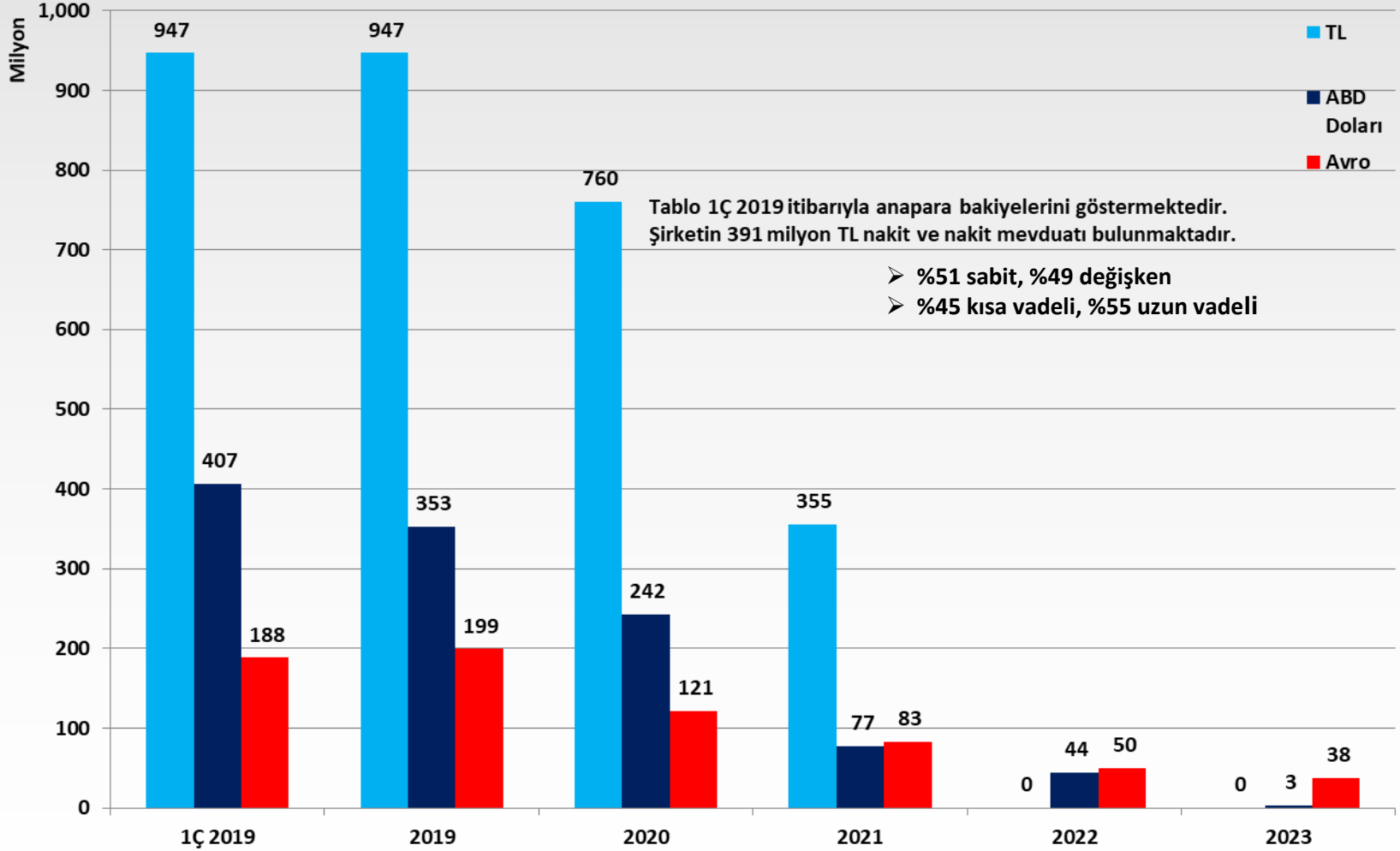
- Sıra: 9
- BKA: 4.936 (%1,4)
- Aylık Sabit Kiranın %0,9'u



- Sıra: 10
- BKA: 5.670 (%1,6)
- Aylık Sabit Kiranın %0,8'i



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (1Ç 2019)



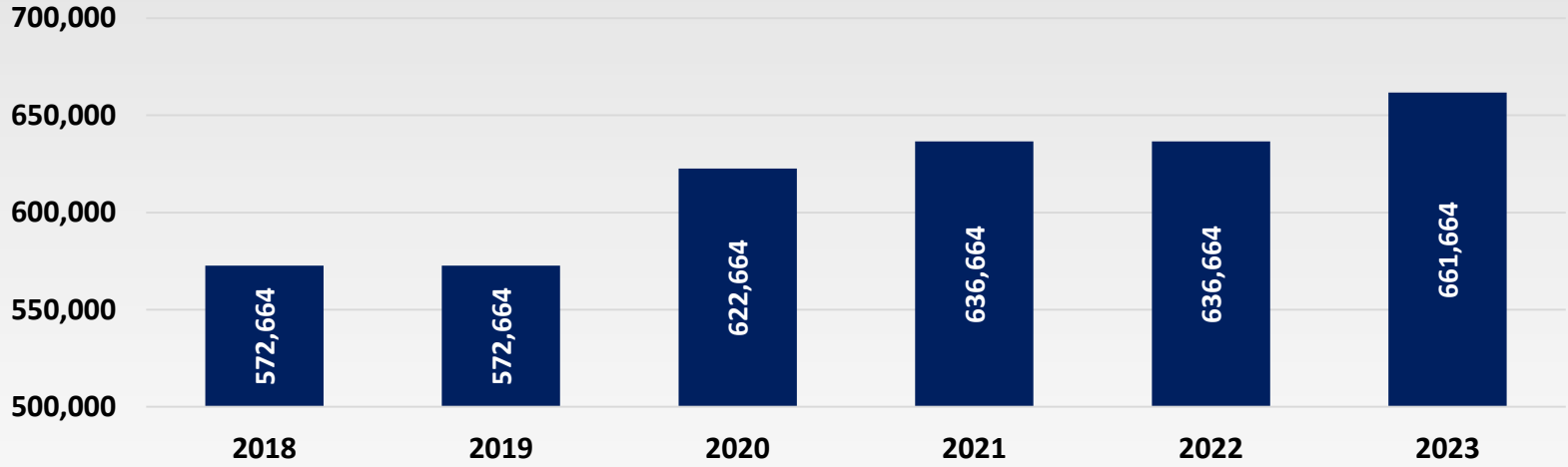


Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2019	2020	2021	2022	2023
MOİ 2. Etap Otel + Konut ve Kongre Merkezi Projesi	328.4	129.3	70.0	129.1			
5.Levent Faz 1 + 2	1,672.0	1,526.9	139.4	5.8			
5.Levent Faz 3	400.0	0.0	0.0	0.0	120.0	150.0	130.0
Paşabahçe Projesi	711.6	26.2	27.2	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	1,682.4	236.5	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)	1Ç 2018	1Ç 2019	Değişim
Satışlar	673,528	206,308	-69.4%
Konut + Ofis	533,753	28,796	-94.6%
AVM + Ofis kira	114,871	145,355	26.5%
Ortak alan gelirleri + Diğer	24,904	32,157	29.1%
Satışların maliyeti	(331,357)	(54,445)	-83.6%
Konut + Ofis	(300,227)	(17,510)	-94.2%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(1,136)	(3,776)	232.4%
Ortak alan giderleri + Diğer	(29,994)	(33,159)	10.6%
Brüt kâr	342,171	151,863	-55.6%
<i>Brüt marj</i>	<i>50.8%</i>	<i>73.6%</i>	<i>22.81 pp</i>
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	<i>43.8%</i>	<i>39.2%</i>	<i>-4.56 pp</i>
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	<i>77.7%</i>	<i>79.2%</i>	<i>1.46 pp</i>
Faaliyet giderleri	(10,094)	(15,256)	51.1%
Genel yönetim giderleri	(5,744)	(14,510)	152.6%
Pazarlama ve Satış giderleri	(4,350)	(746)	-82.9%
Diğer gelir (gider)	9,689	758	-92.2%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	341,766	137,365	-59.8%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	341,766	137,365	-59.8%
İştiraklerden temettü geliri	2,324	7,081	204.7%
VFÖK	344,090	144,446	-58.0%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	<i>51.1%</i>	<i>70.0%</i>	<i>18.93 pp</i>
Amortisman	427	240	-43.8%
VAFÖK	344,517	144,686	-58.0%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	<i>51.2%</i>	<i>70.1%</i>	<i>18.98 pp</i>
İştiraklerden gelir (gider)	3,929	1,927	-51.0%
Net faiz geliri (gideri)	(49,674)	(82,030)	65.1%
Net diğer finansal gelir (gider)	(2,328)	0	-100.0%
Kur farkı geliri (gideri)	(145,670)	(208,146)	42.9%
Vergi öncesi kâr / zarar	150,347	(143,803)	-195.6%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	150,347	(143,803)	-195.65%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	<i>22.3%</i>	<i>-69.7%</i>	<i>-92.03 pp</i>

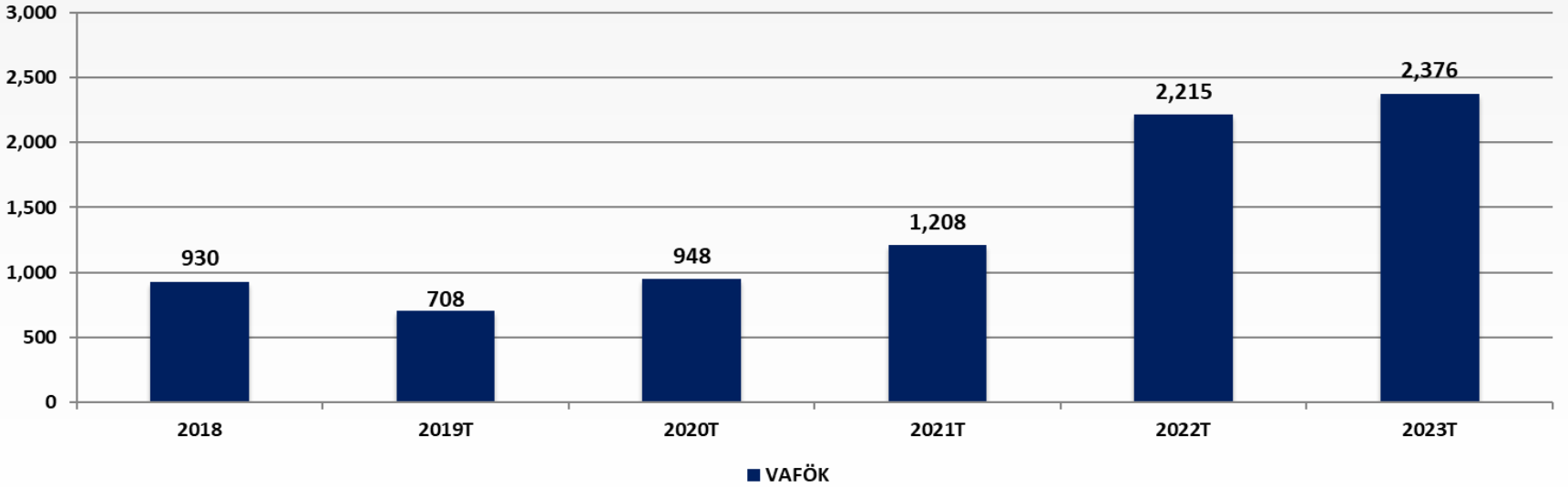
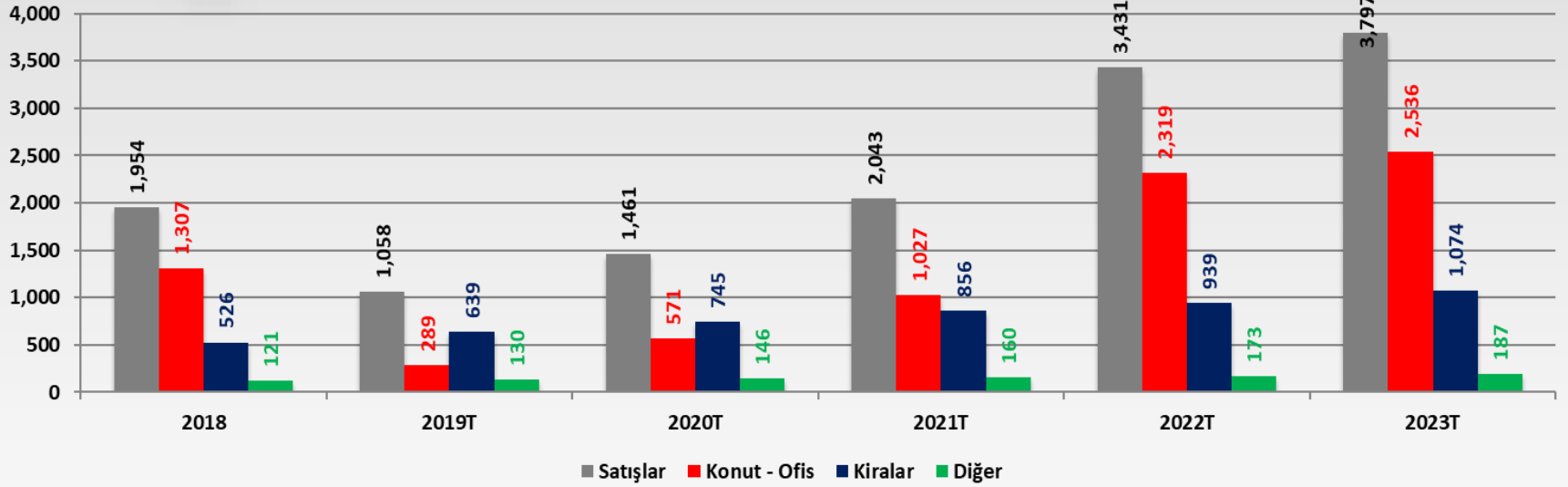


MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2018	2019/03	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	204,337	390,737	91.2%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	186,549	182,662	-2.1%
Stoklar	1,261,004	1,283,580	1.8%
Peşin ödenmiş giderler	14,275	13,804	-3.3%
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer dönen varlıklar	13,852	3,789	-72.6%
DÖNEN VARLIKLAR	1,680,017	1,874,572	11.6%
Ticari alacaklar	10,661	7,998	-25.0%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	348,425	349,531	0.3%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10,143,533	10,154,431	0.1%
Maddi duran varlıklar	86,740	86,759	0.0%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,060	1,099	3.7%
Stoklar	0	0	AD
Peşin ödenmiş giderler	4,003	3,844	-4.0%
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer duran varlıklar	0	0	AD
DURAN VARLIKLAR	10,594,422	10,603,662	0.1%
TOPLAM VARLIKLAR	12,274,439	12,478,234	1.7%
Kısa vadeli borçlanmalar	258,038	595,970	131.0%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,685,608	1,432,023	-15.0%
Türev araçlar	0	0	AD
Ticari borçlar	99,246	80,128	-19.3%
Diğer borçlar	28,772	31,753	10.4%
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	0	0	AD
Ertelemiş gelirler	97,584	83,008	-14.9%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	187,598	201,109	7.2%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,356,846	2,423,991	2.8%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,250,389	2,531,397	12.5%
Ticari borçlar	0	0	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,182	1,182	0.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	52,304	52,570	0.5%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,303,875	2,585,149	12.2%
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	-4,159	24.6%
Geçmiş yıllar kârları	5,229,827	6,517,031	24.6%
Net dönem kârı / zararı	1,287,204	-143,803	-111.2%
ÖZKAYNAKLAR	7,613,718	7,469,094	-1.9%
TOPLAM KAYNAKLAR	12,274,439	12,478,234	1.7%



Uzun Vadeli Satışlar & VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



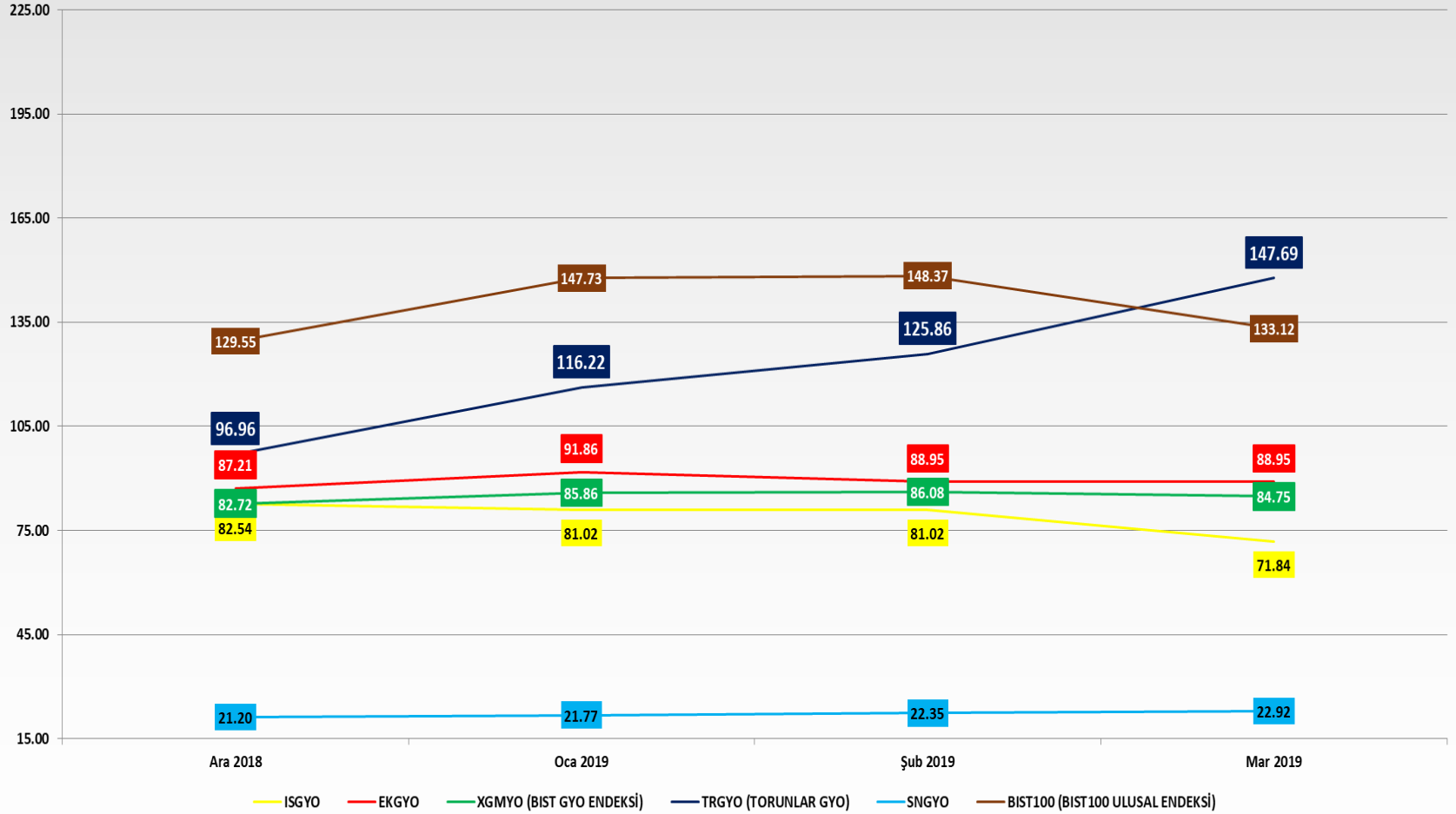


Nakit Akış Projeksiyonu

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 (31.03.2019 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.