

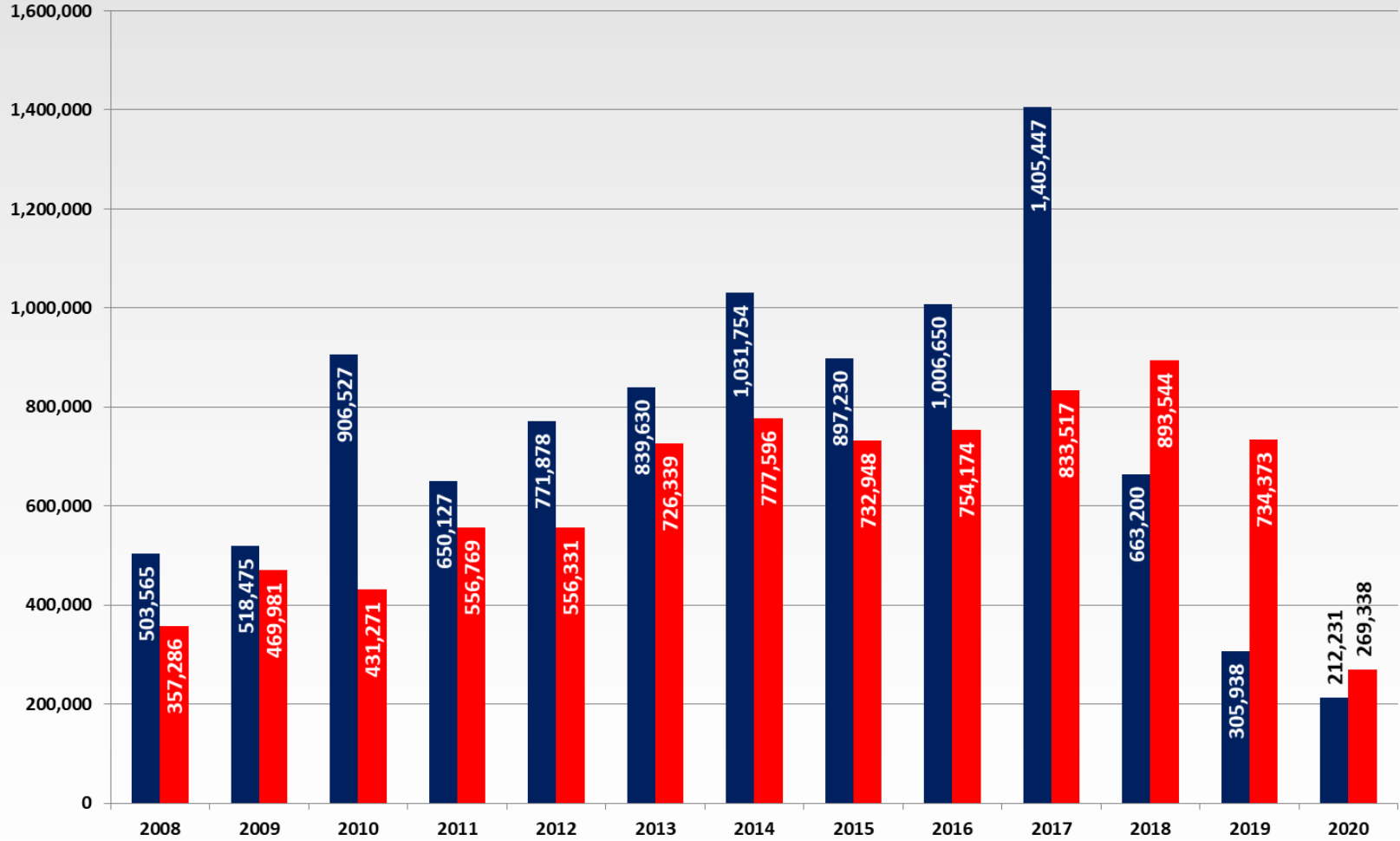


YATIRIMCI SUNUMU
18 AĞUSTOS 2020

TORUNLAR  GYO



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (1.YY 2020)

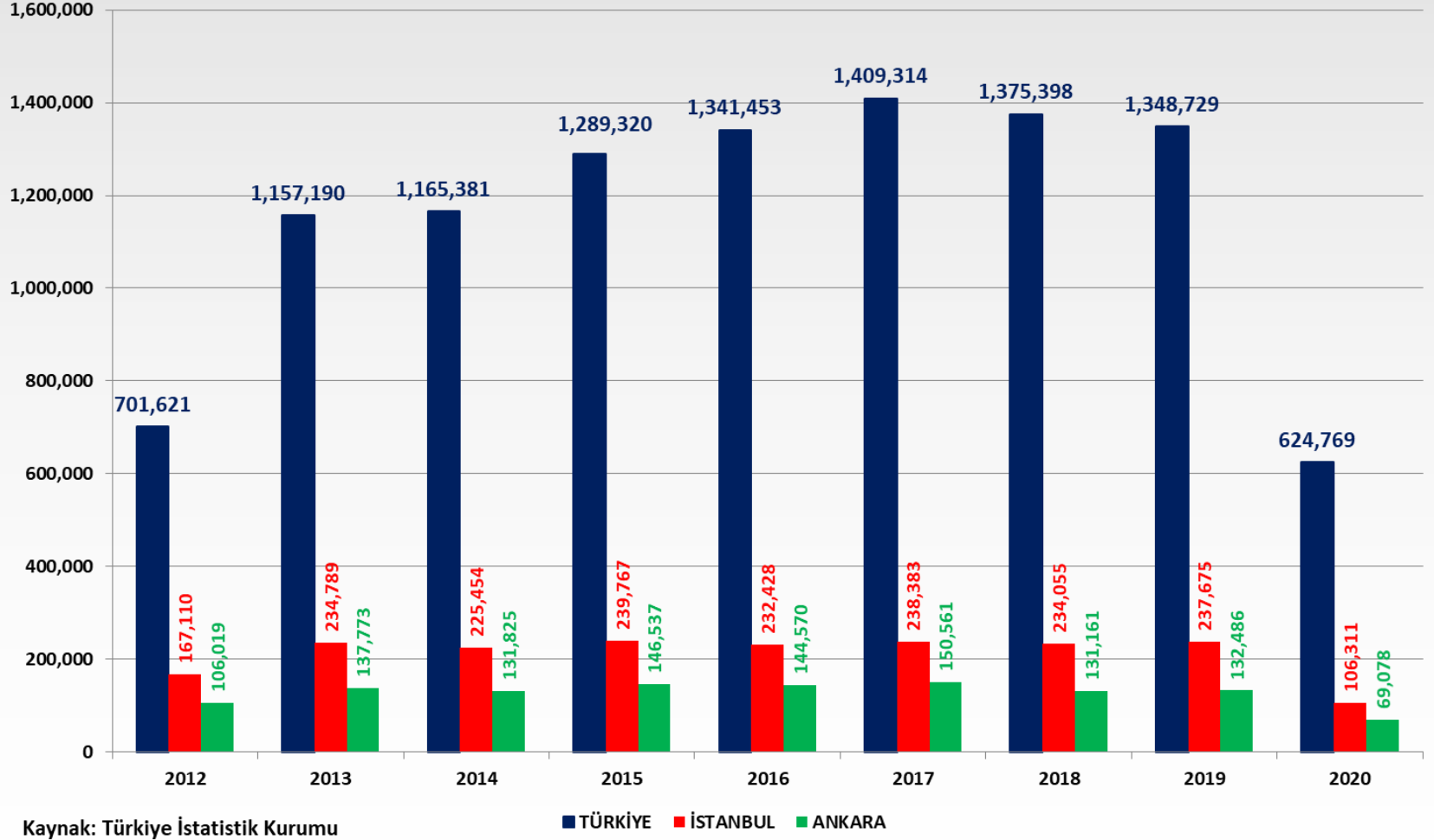


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı ■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (1.YY 2020)





TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (1.YY 2020)

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	833,517	659,698	173,819	20.9%
2018	893,544	651,572	241,972	27.1%
2019	734,373	511,682	222,691	30.3%
2020 1.YY	269,338	197,772	71,566	26.6%
TOPLAM	5,721,829	4,321,760	1,400,069	24.5%

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 1.YY 2020 Görünümü

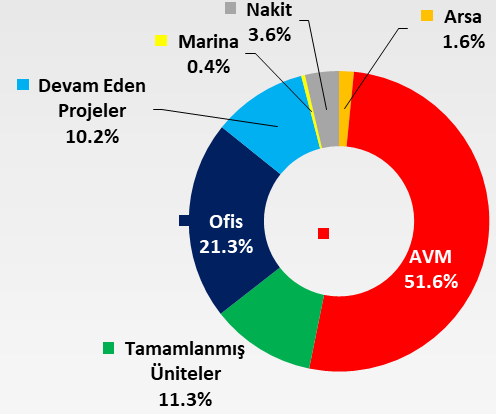
- Portföy büyüklüğümüz 13,6 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 451 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 243 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 188 milyon TL konut ve ofis satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 212 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Korona-19 pandemisi etkisiyle yıllık kira geliri %29 oranında düşmüştür.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %35,1 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %4,69 düzeyindedir.
- 2019 yılsonu itibarıyla 2.027 milyon TL olan Yabancı Para borcu 1.659 milyon TL'ye azaltılmıştır.
- 4,5 milyar TL düzeyinde olan net borcumuzun 2023 yılı içinde sıfırlanması hedeflenmiştir.
- 2020 ve sonrasında odaklanacağımız işler:
 - Mall of İstanbul 2.Etap Otel, Kongre merkezi ve Konut karma projesinin tamamlanması
 - 5. Levent Faz 1 projesinde kalan konut stokunun satılması
 - Torun Center'daki kalan konut stokunun satılması ve ofis ile ticari alanların kiralanması
 - 5. Levent Faz 2 projesinin satışlarına başlanması



TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2016	2017	2018	2019	1.YY 2020
Satışlar	665,677	780,140	1,954,283	991,087	450,645
<i>Konut + Ofis</i>	243,273	286,070	1,307,091	234,647	187,729
<i>AVM + Ofis Kira</i>	351,652	411,150	526,116	616,198	211,744
<i>Diğer</i>	70,752	82,920	121,076	140,242	51,172
VAFÖK	361,922	491,066	929,765	644,780	243,023
<i>VAFÖK Marjı</i>	54.4%	62.9%	47.6%	65.1%	53.9%
Net Kâr	1,172,384	455,108	1,287,204	865,790	-267,207
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	-138,413	81,058	-407,367	-88,331	-267,207
Piyasa Değeri	2,075,018	3,330,000	1,510,000	2,750,000	3,330,000
Portföy Değeri	9,772,422	10,347,221	12,401,554	13,804,655	13,559,236
Net Aktif Değeri	5,973,549	6,378,657	7,613,718	8,478,139	8,209,809
Yatırım Harcamaları	757,077	717,660	510,254	339,605	106,374
Net Borç	2,535,224	3,004,044	3,989,698	4,245,128	4,470,016
Net Borç / Portföy Değeri	27.30%	29.38%	33.95%	33.25%	35.09%

Portföy Dağılımı 13,6 milyar TL"



Stratejik Planlar

3 yılda toplam kümülatif 5,1 milyar TL'ye ulaşacak kuvvetli satış büyümesi

2023 yılı içinde net borcun sıfırlanarak nakit fazlalığının sağlanması

3 yıl içinde 1,7 milyar TL yatırım harcaması bütçesiyle devam eden projelerin tamamlanması



Ana Performans Göstergeleri Özeti

	2019/12	2020/06	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	4,245,128	4,470,016	5.30%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	0.00%
Ortalama faiz oranı*	5.12%	4.69%	-0.43 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	36.3%	36.9%	0.54 pp
Net borç / Özkaynak oranı	50.1%	54.4%	4.38 pp
Net borç / Aktifler oranı	30.9%	33.2%	2.26 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	61.8%	61.0%	-0.81 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	33.3%	35.1%	1.84 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	1.5	0.9	-37.08%
Net borç / VAFÖK (kere)	6.58	9.20	39.69%
Net borç / Piyasa değeri	154.4%	134.2%	-20.13 pp
Çalışan sayısı	66	59	-10.61%

* TL Krediler Hariç

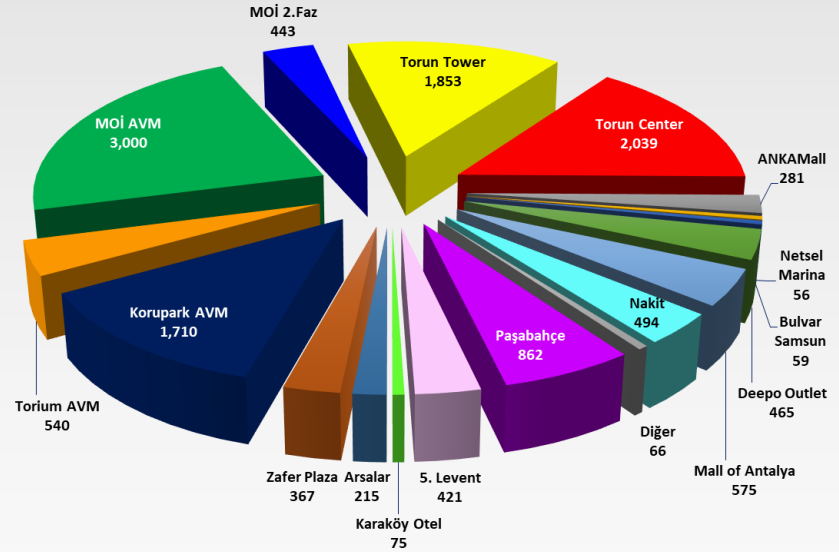
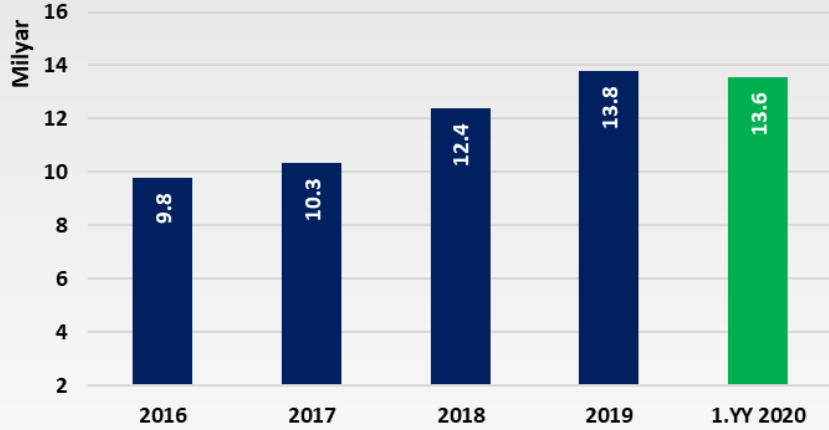
Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu

(000)	31.12.2019	30.06.2020	Değişim
ABD Doları	-125,794	-90,017	-28.44%
Avro	-192,417	-135,257	-29.71%
TL Karşılığı	-2,026,929	-1,658,500	-18.18%

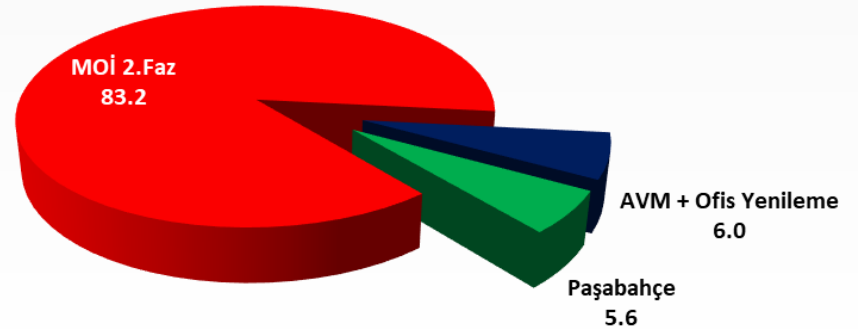
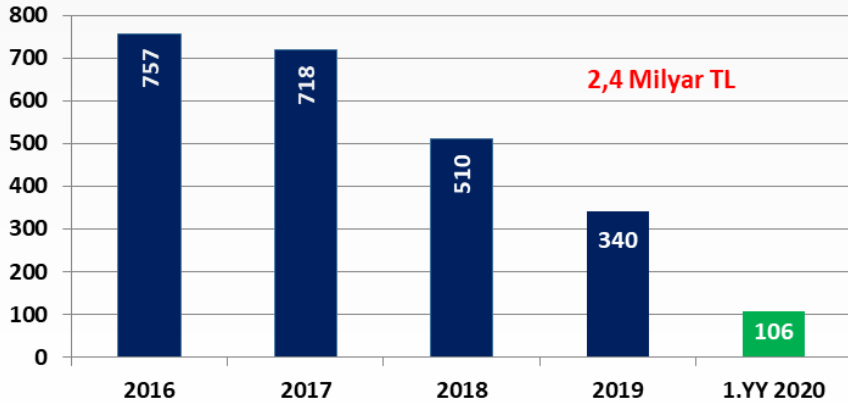


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

PORTFÖY DEĞERİ



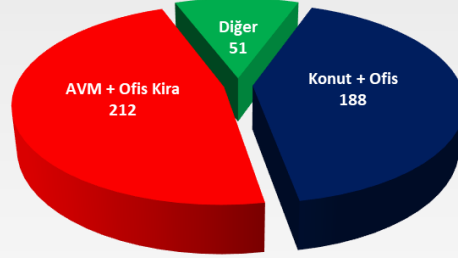
YATIRIMLAR



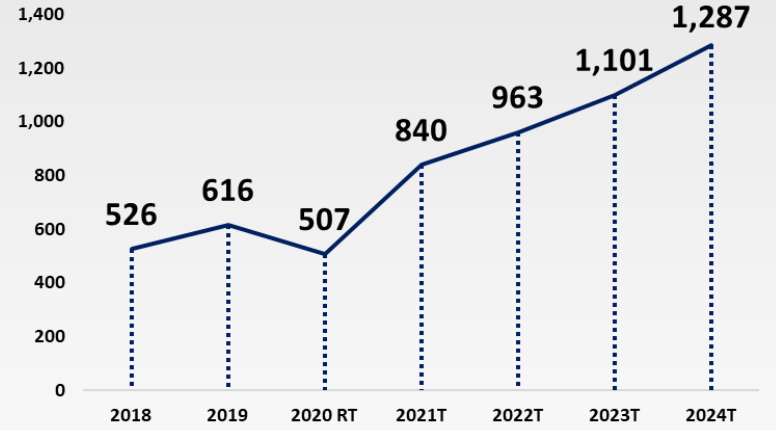


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

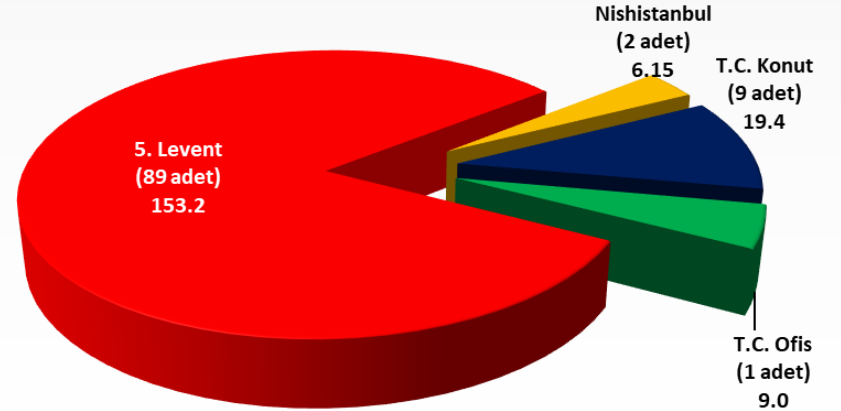
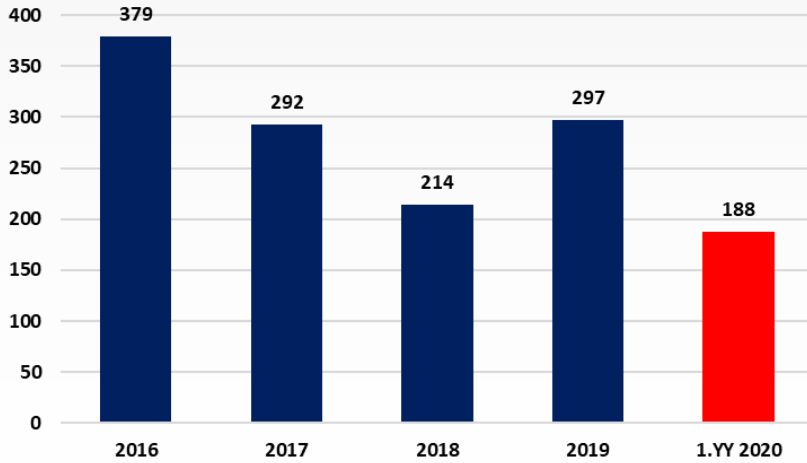
SATIŞ HASILATI



Kira Gelirleri Projeksiyonu



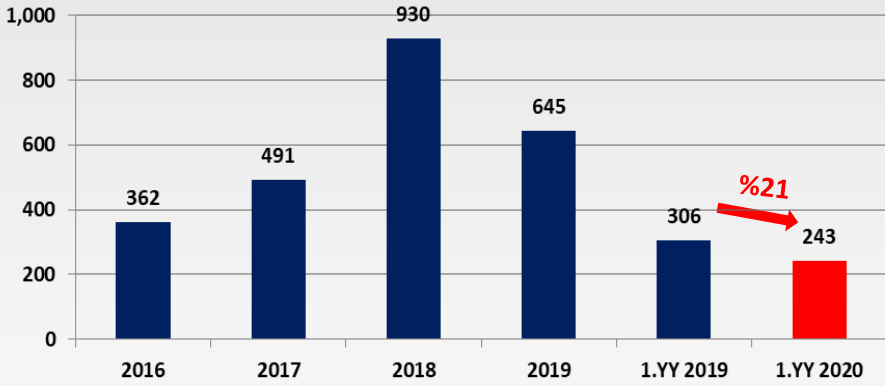
(KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



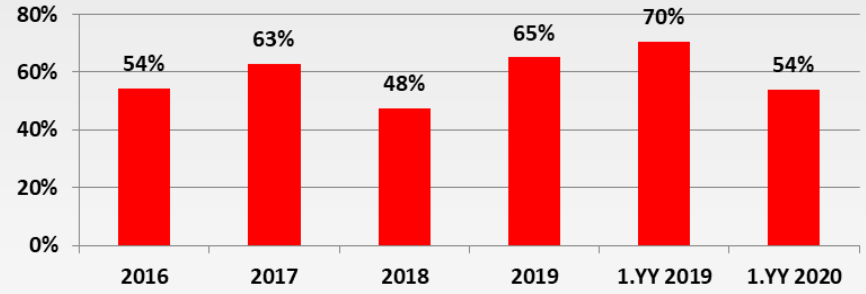


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

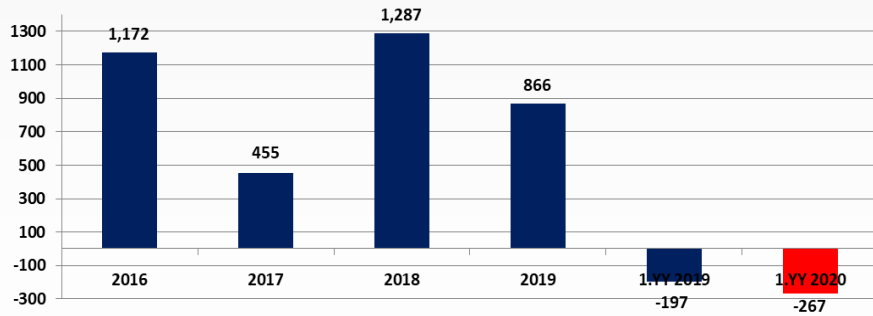
VAFÖK



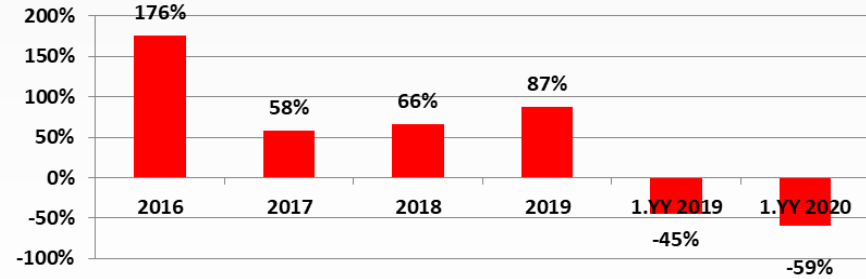
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





TRGYO AVM Performansı

1.YY 2020	Antalya Deepo	Zafer Plaza	İstanbul Torium	Bursa Korupark	MOİ	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	20.4	10.0	21.6	49.1	91.6	10.3	203.0
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	-3.7%	-43.3%	-38.4%	-35.2%	-33.0%	-62.7%	-35.3%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	16.7	7.0	7.3	39.0	61.5	3.2	134.8
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	3.0%	-47.5%	-52.2%	-37.7%	-42.4%	-83.6%	-42.4%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	1.2	2.9	2.3	3.0	4.2	1.0	14.7
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	-50.1%	-46.3%	-49.1%	-45.2%	-44.7%	-44.3%	-46.3%
Ciro (Milyon TL)	61.2	71.7	114.7	284.2	559.6	93.7	1,185.1
Birebir Ciro Büyüme Oranı	-52.4%	-43.9%	-40.3%	-31.1%	-36.6%	-44.1%	-38.0%
Kira /Ciro Rasyosu	27.2%	9.7%	6.4%	13.7%	11.0%	3.5%	11.4%



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %23,04** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %13,76'sını** oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 17.889 (%4,5)
- Aylık Sabit Kiranın %2,6'sı



- Sıra: 2
- BKA: 12.525 (%3,1)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



- Sıra: 3
- BKA: 17.816 (%4,4)
- Aylık Sabit Kiranın %1,6'sı



- Sıra: 4
- BKA: 7.955 (%2,0)
- Aylık Sabit Kiranın %1,4'ü



- Sıra: 3
- BKA: 2.863 (%0,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü



- Sıra: 6
- BKA: 10.026 (%0,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü



- Sıra: 7
- BKA: 7.188 (%1,8)
- Aylık Sabit Kiranın %1,2'si

BEYMEN

- Sıra: 8
- BKA: 3.951 (%1,0)
- Aylık Sabit Kiranın %1,1'i



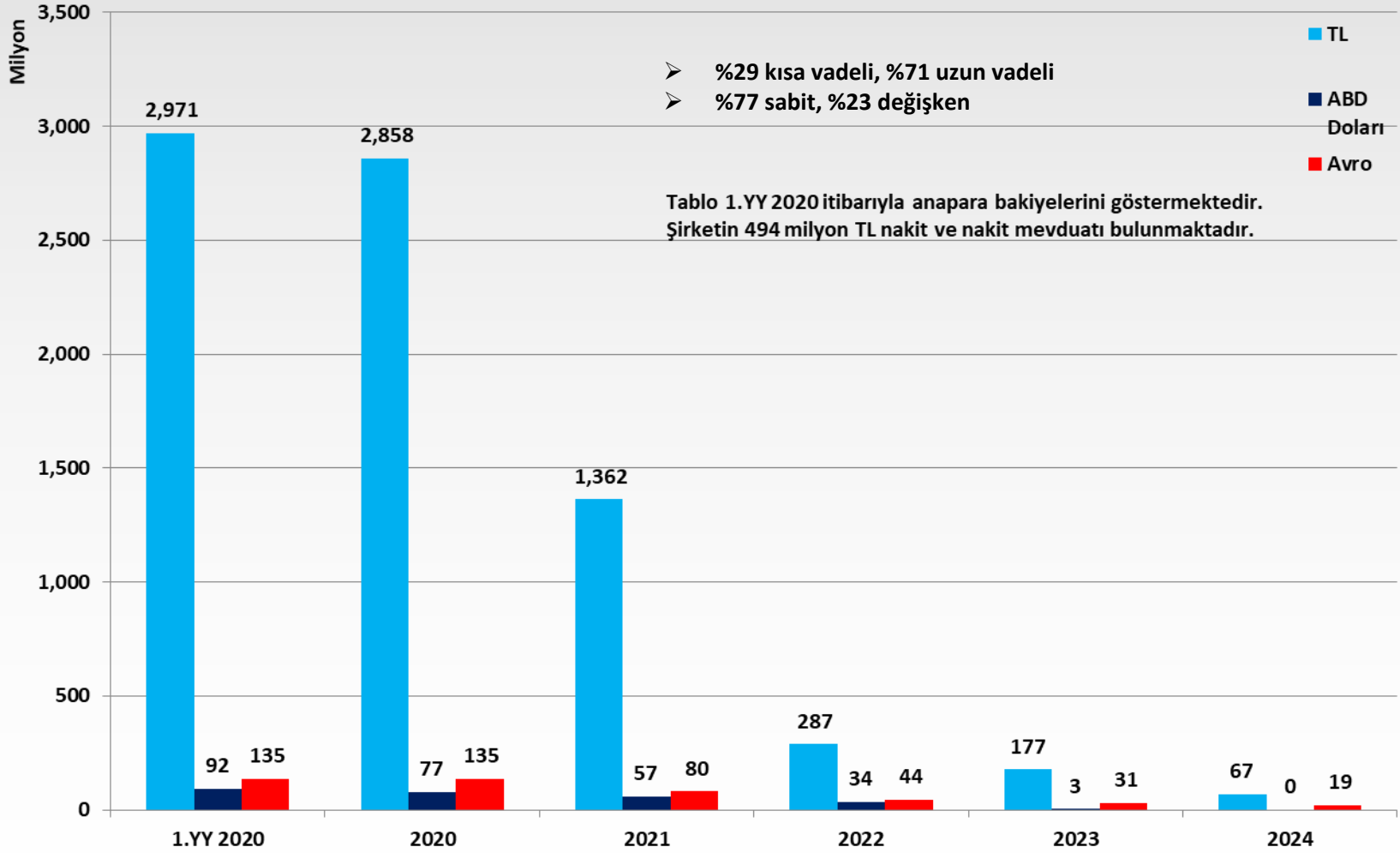
- Sıra: 9
- BKA: 8.738 (%2,2)
- Aylık Sabit Kiranın %0,9'u

AYDINLI

- Sıra: 10
- BKA: 3.424 (%0,9)
- Aylık Sabit Kiranın %0,9'u



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (1.YY 2020)





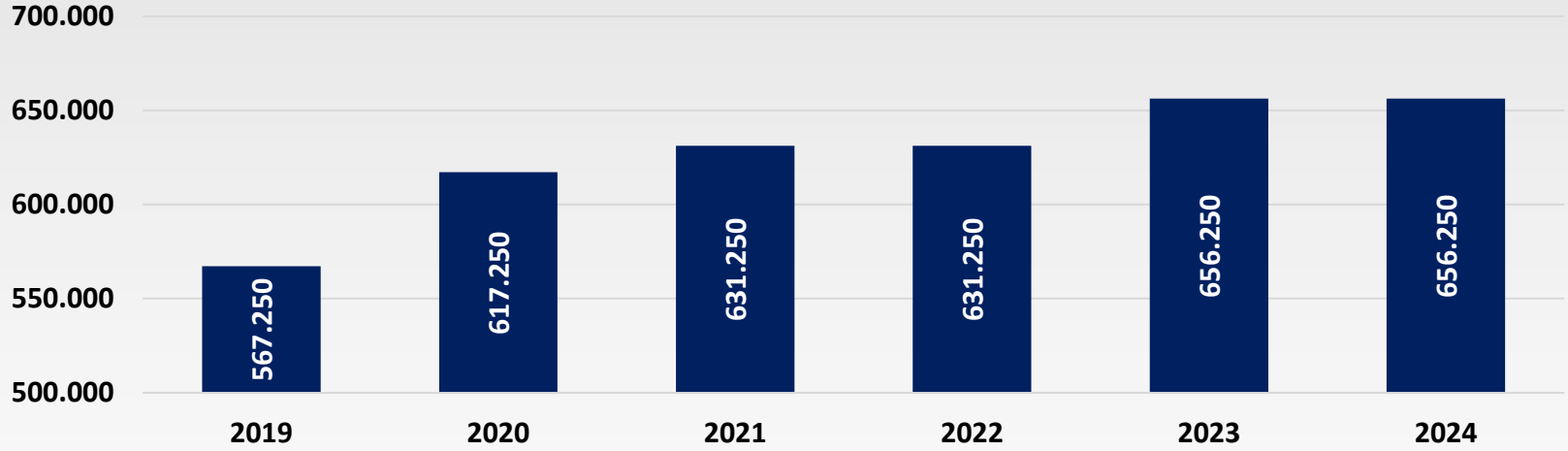
Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2020	2021	2022	2023	2024
5. Levent Faz 1	1,759.7	1,701.6	58.1	0.0	0.0	0.0	0.0
MOİ Faz 2 - Otel, Konut ve Kongre Merkezi	481.7	434.7	47.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Karaköy Otel	57.0	1.0	18.3	37.8	0.0	0.0	0.0
5. Levent Faz 2	629.7	0.0	76.6	335.8	217.3	0.0	0.0
Mall of Antalya - Otel	55.8	0.0	1.0	43.3	11.4	0.0	0.0
Paşabahçe Projesi	744.0	33.4	3.4	366.2	341.1	0.0	0.0
TOPLAM	3,728.1	2,170.7	204.5	783.2	569.7	0.0	0.0



Toplam BKA Gelişimi (M²)

Toplam BKA



Yıl	Yeni BKA (m ²)	Varlık
2020	50,000	-Mall of İstanbul Faz 2 - 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 2019	1.YY 2020	Değişim
Satışlar	434,623	450,645	3.7%
Konut + Ofis	71,464	187,729	162.7%
AVM + Ofis kira	297,694	211,744	-28.9%
Ortak alan gelirleri + Diğer	65,465	51,172	-21.8%
Satışların maliyeti	(126,668)	(206,038)	62.7%
Konut + Ofis	(46,329)	(132,921)	186.9%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(6,136)	(6,903)	12.5%
Ortak alan giderleri + Diğer	(74,203)	(66,214)	-10.8%
Brüt kâr	307,955	244,607	-20.6%
<i>Brüt marj</i>	70.9%	54.3%	-16.58 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	35.2%	29.2%	-5.98 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	77.9%	72.2%	-5.69 pp
Faaliyet giderleri	(31,167)	(35,818)	14.9%
Genel yönetim giderleri	(29,527)	(14,140)	-52.1%
Pazarlama ve Satış giderleri	(1,640)	(21,678)	1221.8%
Diğer gelir (gider)	(142)	(377)	165.5%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	276,646	208,412	-24.7%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	276,646	208,412	-24.7%
İştiraklerden temettü geliri	29,148	34,075	16.9%
VFÖK	305,794	242,487	-20.7%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	70.4%	53.8%	-16.55 pp
Amortisman	512	536	4.7%
VAFÖK	306,306	243,023	-20.7%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	70.5%	53.9%	-16.55 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	(8,696)	(21,374)	145.8%
Net faiz geliri (gideri)	(187,823)	(258,474)	37.6%
Net diğer finansal gelir (gider)	0	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(306,592)	(229,846)	-25.0%
Vergi öncesi kâr / zarar	(197,317)	(267,207)	35.4%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	(197,317)	(267,207)	35.4%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	-45.4%	-59.3%	-13.89 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(197,317)	(267,207)	35.4%

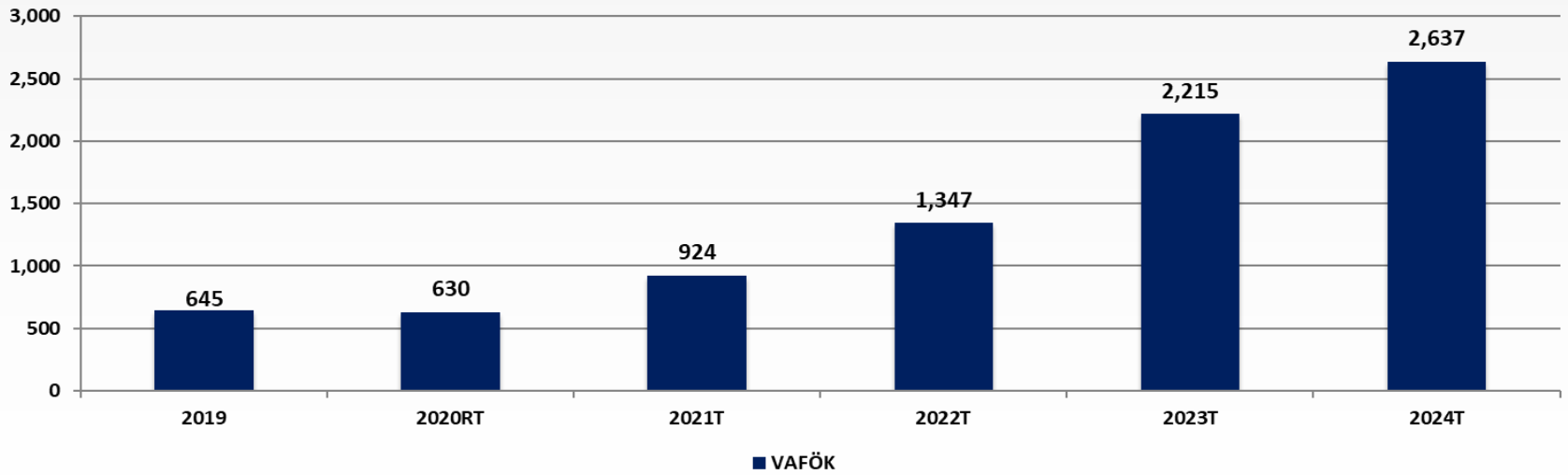
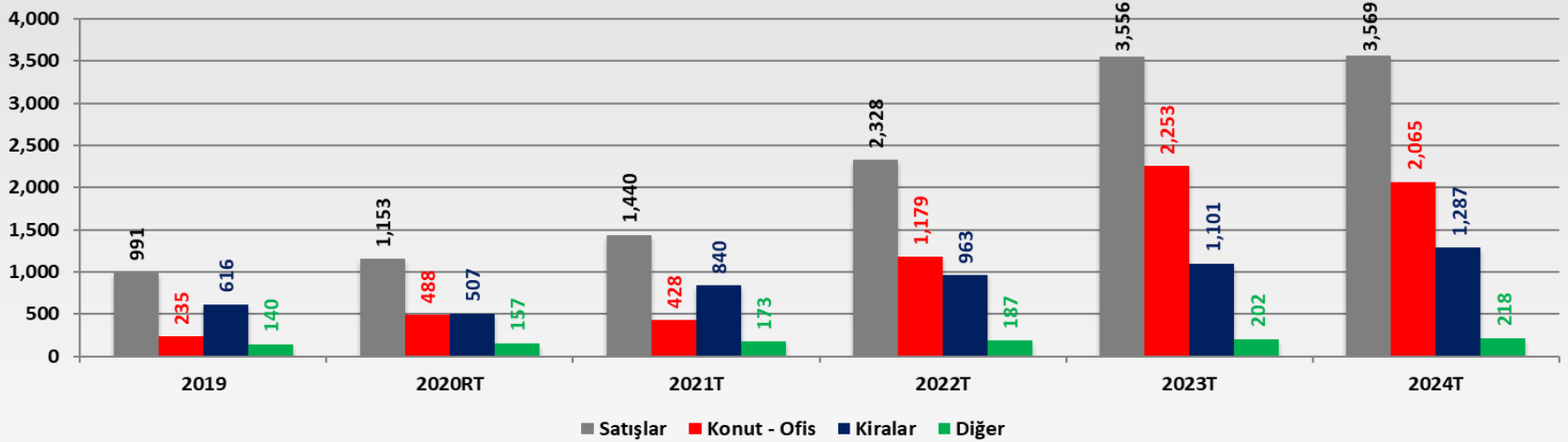


MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2019	2020/06	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	739,111	493,692	-33.2%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	116,426	111,161	-4.5%
Stoklar	1,105,159	1,006,393	-8.9%
Peşin ödenmiş giderler	22,111	34,462	55.9%
Diğer dönen varlıklar	12,282	19,741	60.7%
DÖNEN VARLIKLAR	1,995,089	1,665,449	-16.5%
Ticari alacaklar	11,293	4,952	-56.1%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	394,174	371,677	-5.7%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,267,894	11,359,295	0.8%
Maddi duran varlıklar	46,820	46,714	-0.2%
Maddi olmayan duran varlıklar	961	956	-0.5%
Peşin ödenmiş giderler	3,842	12,952	237.1%
DURAN VARLIKLAR	11,724,984	11,796,546	0.6%
TOPLAM VARLIKLAR	13,720,073	13,461,995	-1.9%
Kısa vadeli borçlanmalar	165,883	509,736	207.3%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,788,539	971,345	-45.7%
Ticari borçlar	128,330	120,487	-6.1%
Diğer borçlar	22,371	74,355	232.4%
Ertelenmiş gelirler	83,979	75,206	-10.4%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22,006	17,421	-20.8%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,211,108	1,768,550	-20.0%
Uzun vadeli borçlanmalar	3,029,817	3,482,627	14.9%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,009	1,009	0.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	0	0	AD
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,030,826	3,483,636	14.9%
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	74,421	0.2%
Geri alınmış paylar (-)	-4,707	-5,830	23.9%
Geçmiş yıllar kârları	6,517,031	7,382,655	13.3%
Net dönem kârı / zararı	865,790	-267,207	-130.9%
ÖZKAYNAKLAR	8,478,139	8,209,809	-3.2%
TOPLAM KAYNAKLAR	13,720,073	13,461,995	-1.9%



Uzun Vadeli Satışlar + VAFÖK Tahminleri (Revize) (Milyon TL)



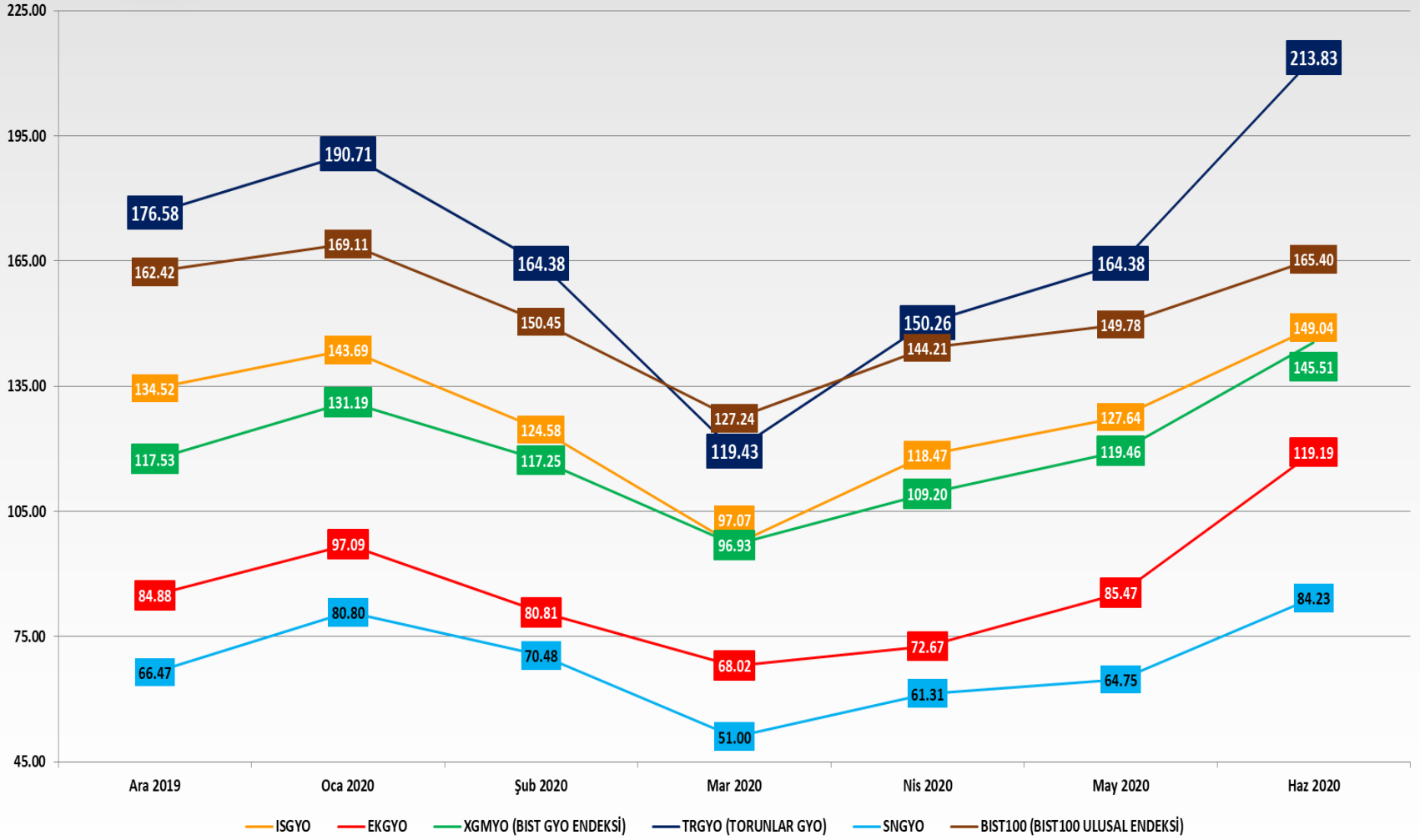


Nakit Akış Projeksiyonu (Revize) (TL)

Nakit Akış Projeksiyonu	2020	2021	2022	2023	2024
Dönem başı elde bulunan nakit	739,111,000	144,207,660	331,381,179	132,758,227	1,649,481,075
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI					
AVM kiralarından (+)	365,194,899	643,967,557	717,147,254	798,337,485	888,954,697
Ofis Kiralarından (+)	121,706,600	149,749,683	180,630,937	203,531,062	228,752,112
Otel Kiralarından (+)	1,670,053	15,427,577	30,860,226	61,404,284	126,698,200
Ön-Satış ve Satışlardan (+)	575,583,818	1,558,198,931	1,800,104,694	1,602,219,105	854,980,129
Ticari Alacaklardaki Değişimden (+)	36,822,000	0	0	0	0
Faaliyet Giderleri (-)	86,801,120	95,481,232	103,119,731	111,369,309	120,278,854
İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	1,014,176,250	2,271,862,517	2,625,623,380	2,554,122,627	1,979,106,284
YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI					
Yatırım Harcamaları (-)	343,298,035	783,193,595	569,714,898	0	0
AVM Yenileme Maliyetleri (-)	8,000,000	7,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	-351,298,035	-790,193,595	-575,714,898	-6,000,000	-6,000,000
FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI					
Elde Edilen Nakit (+)	975,198,746	1,044,114,415	548,690,758	142,121,137	291,095,374
Ödenen Nakit (-)	2,232,980,302	2,338,609,817	2,797,222,191	1,173,520,915	399,363,432
Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı	-1,257,781,556	-1,294,495,402	-2,248,531,433	-1,031,399,779	-108,268,059
Dönem içinde elde edilen nakit	-594,903,340	187,173,520	-198,622,952	1,516,722,848	1,864,838,226
Yıl Sonu Net Nakit	144,207,660	331,381,179	132,758,227	1,649,481,075	3,514,319,301



Torunlar GYO Performansı (30.06.2020 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.