



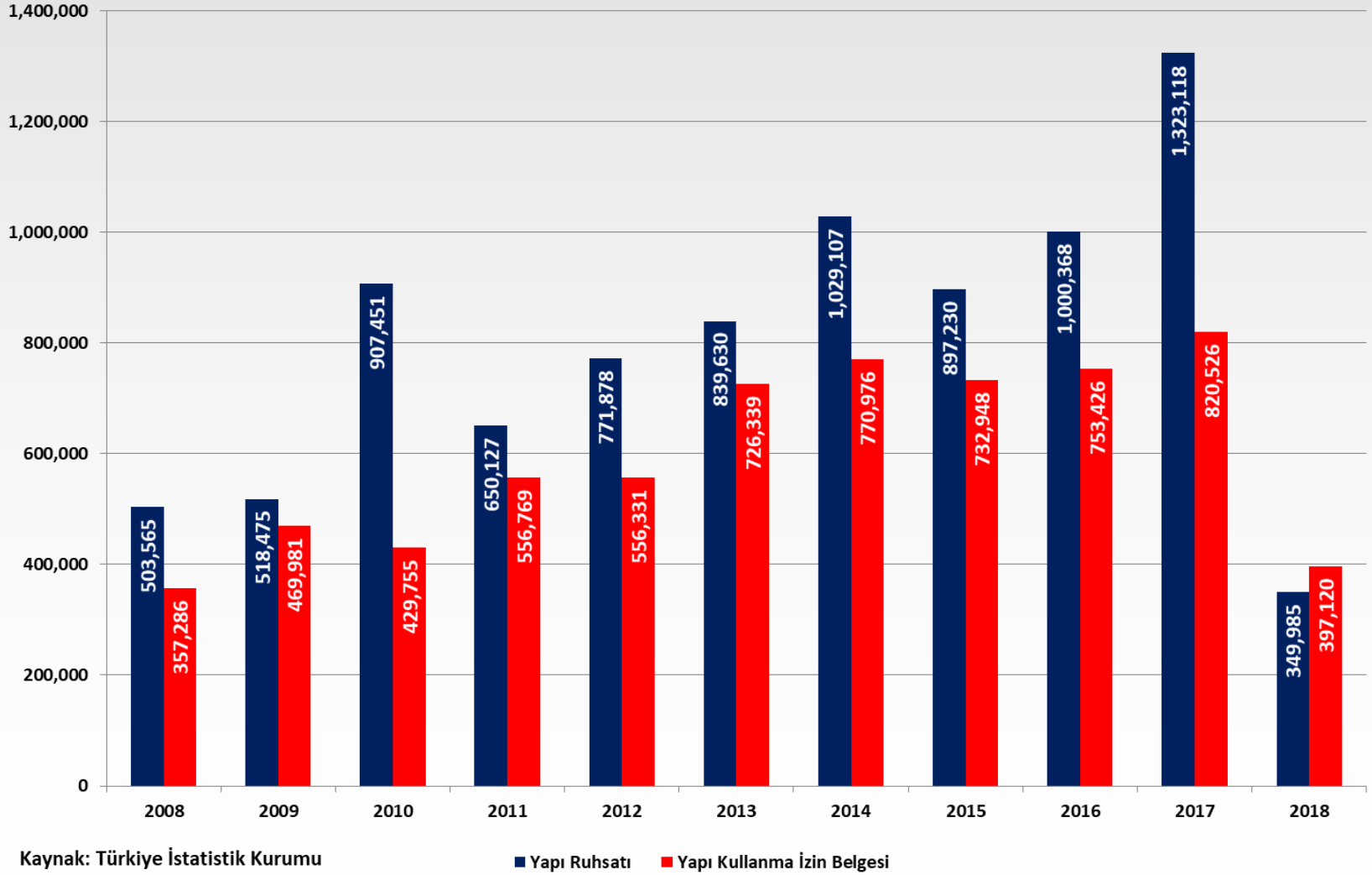
YATIRIMCI SUNUMU

09 KASIM 2018

TORUNLAR  GYO

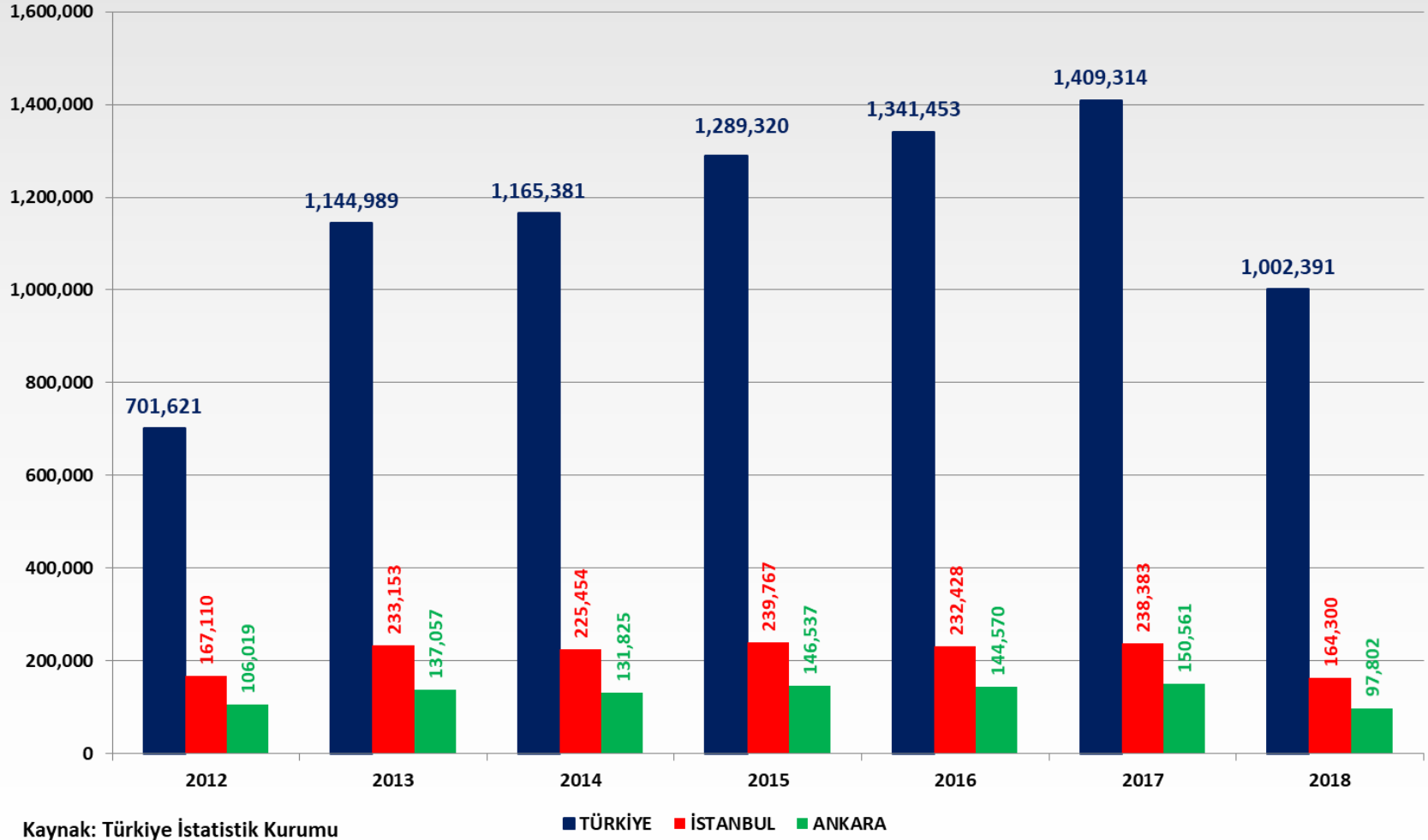


## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (1.YY 2018)





## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (9AY 2018)





## 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> )
2016 Yılı sonu itibarıyla Operasyonel	108	4.1	38	1.5	229	5.6	375	11.2
İnşaat halinde*	32	1.6	7	0.2	22	0.9	61	2.7
<b>Toplam</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>45</b>	<b>1.7</b>	<b>251</b>	<b>6.5</b>	<b>436</b>	<b>13.9</b>

\*2019 yılının sonu itibarıyla tamamlanması

beklenen

Kaynak: JLL

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

	2015 Sonu	2016 Sonu	2019 Sonu Tahmini
Ankara	288	284	298
İstanbul	278	281	357
Bolu	278	272	259
Bursa	179	176	220
Antalya	153	163	233
<b>Türkiye</b>	<b>140</b>	<b>142</b>	<b>166</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> )					
2016	89	1,8	50	1,3	114	1,7	253	4,8
2019	95	2,1	59	1,8	128	3,0	282	6,9

- İstanbul'daki A sınıfı ofis arzı 1Ç 2016'da 4,4 milyon m<sup>2</sup> iken 1Ç 2017 itibariyle 4,9 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır.
- Asya yakası yeni projelerin %67'sine; diğer bir deyişle inşaat halindeki stokun büyük çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır.
- Kiralama işlemlerinde geçtiğimiz 2 yıldaki düşüş trendi 1Ç 2017'de de kendini göstermeye devam etmiştir.
- Talep daralmasının yanı sıra önemli sayıdaki yeni ofisin pazara girmesi boşluk oranını artırırken birincil kirada adım adım düşüşe neden olmuştur.
- Birincil kira 1Ç 2016'da metrekare başına \$45 iken 1Ç 2017'de \$37'ye düşmüştür.

Kaynak: JLL



## TRGYO 9AY 2018 Görünümü

- Portföy büyüklüğümüz 10,6 milyar TL'dir.
- Güçlü faaliyet performansı ile toplam satış hasılatımız 1.668 milyon TL'ye ulaştı.
- VAFÖK 814 milyon TL olarak gerçekleşti.
- 5. Levent projesi konut teslimlerinin devam etmesiyle 1.206 milyon TL konut ve ofis satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 379 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira artışı ise %25,9 düzeyindedir.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %44,58 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %5,08 düzeyindedir.
- 75.100.000 + KDV bedelle Mall of İstanbul projesine komşu yan parselin tamamı 10.01.2018 tarihinde satın alınmıştır.
- TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'nin hisselerinin tamamı 109.130,26 TL bedelle Mart 2018'de satın alınmıştır.
- 4,5 milyar TL düzeyinde olan net borcumuzun 2021 yılı içinde sıfırlanması hedeflenmiştir.
- 2018 ve sonrasında odaklanacağımız işler:
  - Mall of İstanbul 2. Etap Otel, Kongre merkezi ve Konut karma projesinin tamamlanması
  - 5. Levent projesinde kalan konutların 2018'de teslim edilmesi
  - Torun Center'daki kalan konut stokunun satılması ve ofis ile ticari alanların kiralanması

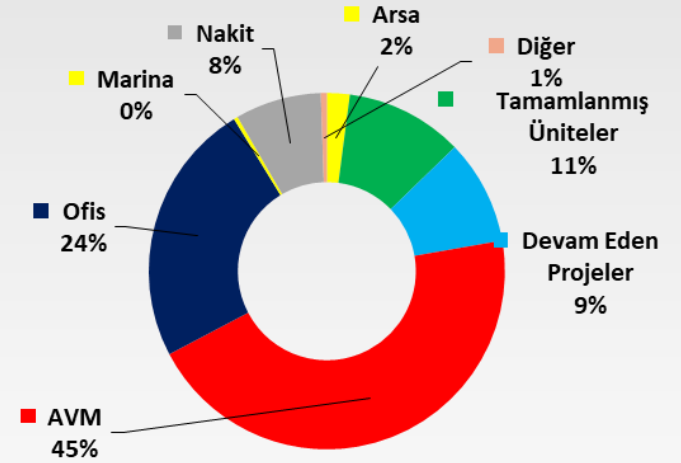


## TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2014	2015	2016	2017	9AY 2018
<b>Satışlar</b>	773,240	628,038	665,677	780,140	1,668,432
<i>Konut + Ofis</i>	534,824	249,687	243,273	286,070	1,205,607
<i>AVM + Ofis Kira</i>	177,190	309,864	351,652	411,150	378,683
<i>Diğer</i>	61,226	68,487	70,752	82,920	84,142
<b>VAFÖK</b>	398,358	368,872	361,922	491,066	814,205
<i>VAFÖK Marjı</i>	51.5%	58.7%	54.4%	62.9%	48.8%
<b>Net Kâr</b>	1,057,892	953,604	1,172,384	455,108	-1,042,424

<b>Piyasa Değeri</b>	1,725,000	1,625,000	2,075,018	3,330,000	1,770,000
<b>Portföy Değeri</b>	6,938,584	8,760,058	9,772,422	10,347,221	10,644,794
<b>Net Aktif Değeri</b>	3,957,423	4,861,088	5,973,549	6,378,657	5,284,198
<b>Yatırım Harcamaları</b>	578,448	440,241	757,077	717,660	481,719
<b>Net Borç</b>	1,777,147	1,901,906	2,535,224	3,004,044	4,501,298
<b>Net Borç / Portföy Değeri</b>	30.21%	25.78%	27.30%	29.38%	44.58%

### Portföy Dağılımı "10,6 milyar TL"



### Stratejik Planlar

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

2021 yılı içinde net borcun sıfırlanarak nakit fazlalığının sağlanması

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



## Ana Performans Göstergeleri Özeti

	2017/12	2018/09	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3,004,044	4,501,298	49.84%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	4.99%	5.08%	0.08 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	31.8%	47.6%	15.82 pp
Net borç / Özkaynak oranı	47.1%	85.2%	38.09 pp
Net borç / Aktifler oranı	26.5%	40.2%	13.71 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	56.3%	47.2%	-9.07 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	29.4%	44.6%	15.19 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	3.8	3.5	-8.39%
Net borç / VAFÖK (kere)	6.12	4.15	-32.22%
Net borç / Piyasa değeri	90.2%	254.3%	164.10 pp
Çalışan sayısı	176	125	-28.98%

\* TL Krediler Hariç

### Net Bilanço Pozisyonu (000)

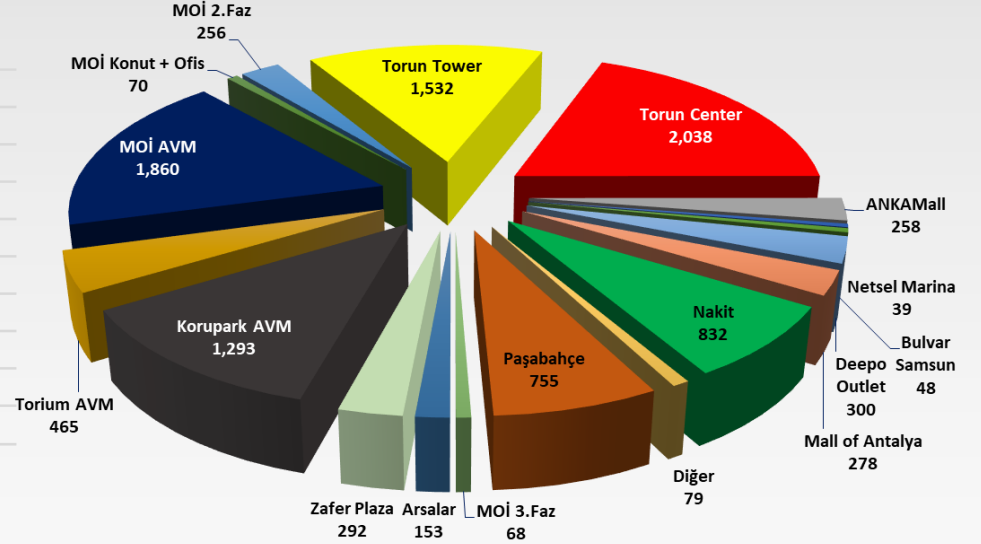
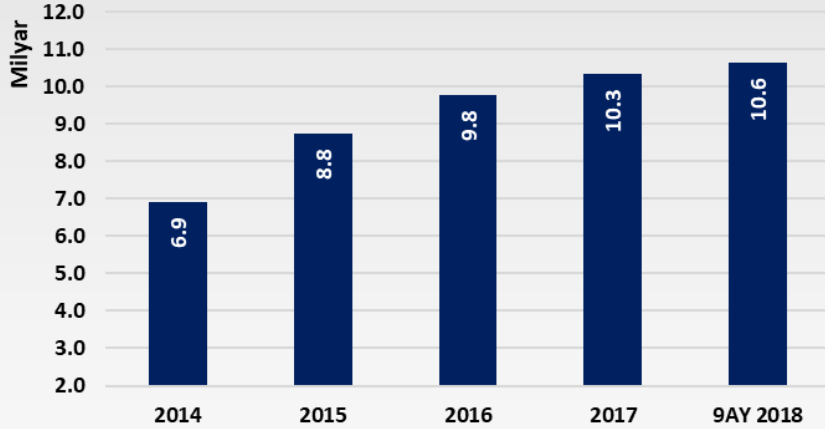
	31.12.2017	30.09.2018	Değişim
ABD Doları	-527,663	-512,575	-2.86%
Avro	-158,610	-183,192	15.50%
TL Karşılığı	-2,706,486	-4,343,702	60.49%



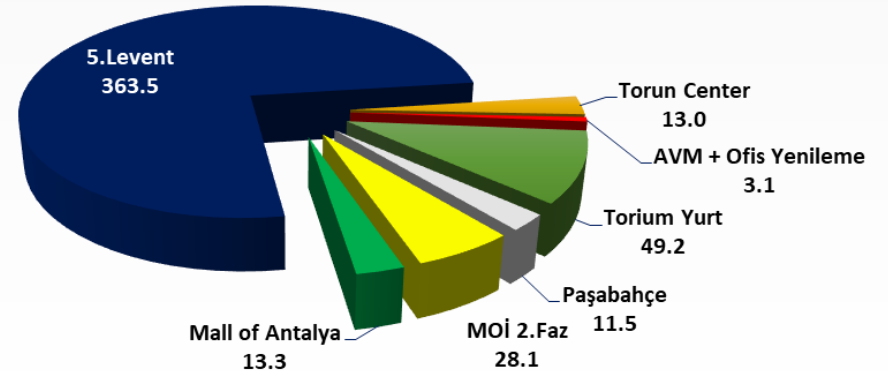
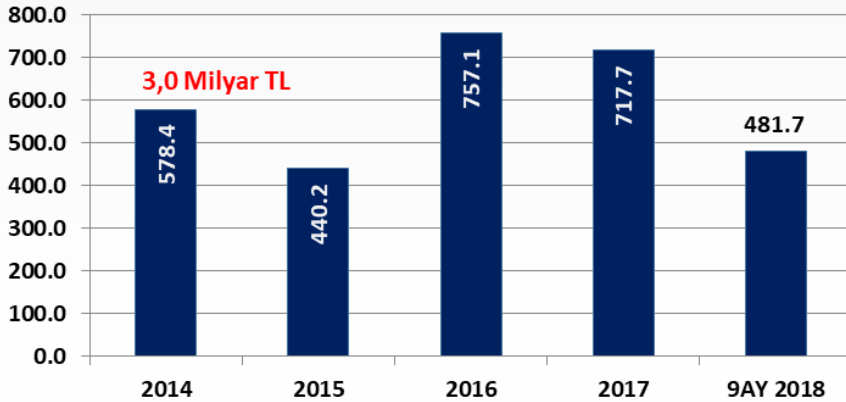


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### PORTFÖY DEĞERİ



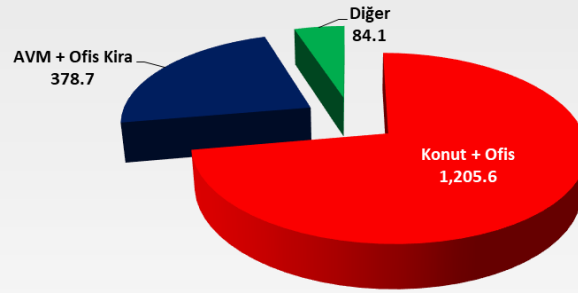
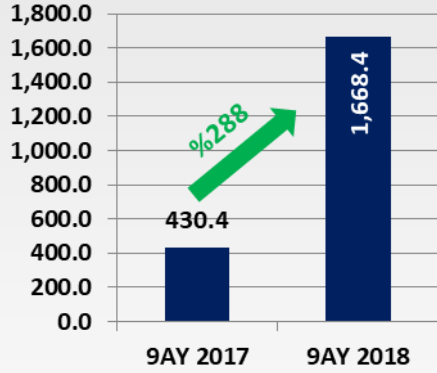
### YATIRIMLAR



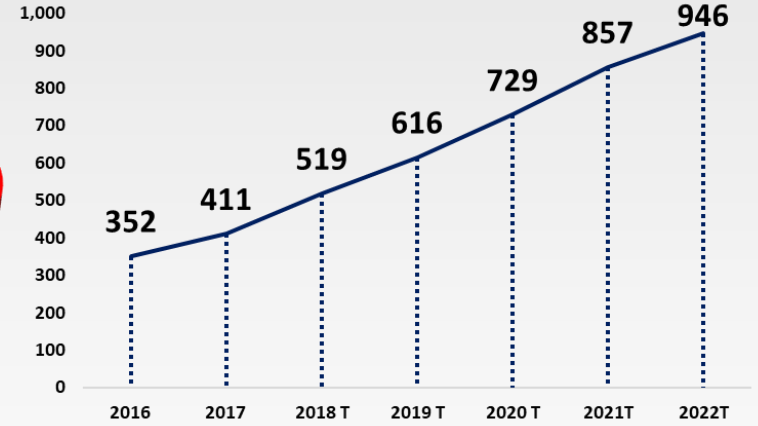


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

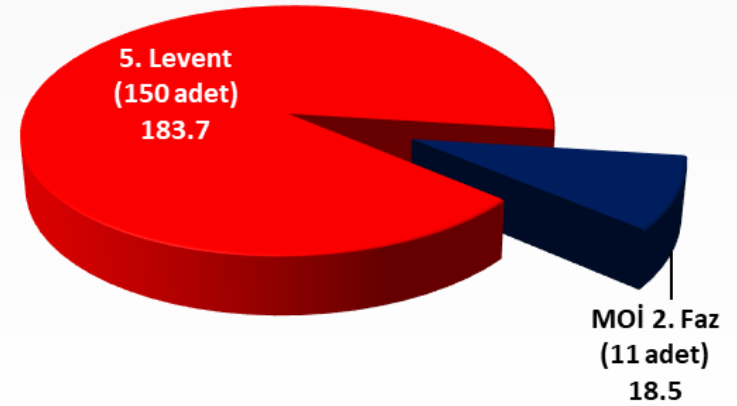
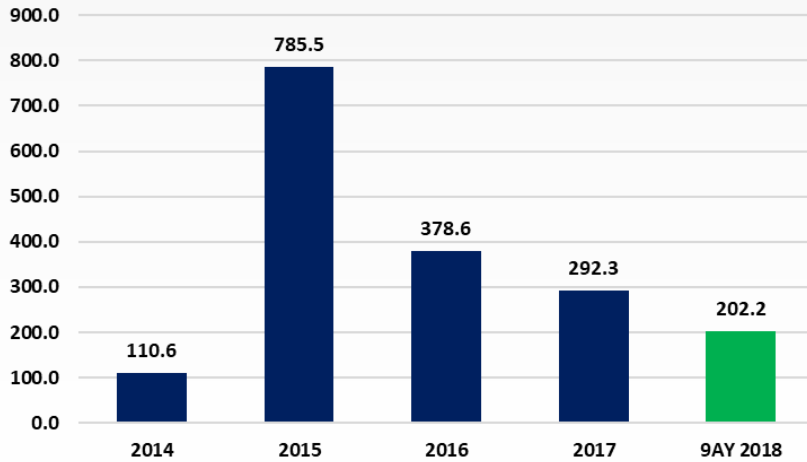
### SATIŞ HASILATI



### Kira Gelirleri Projeksiyonu



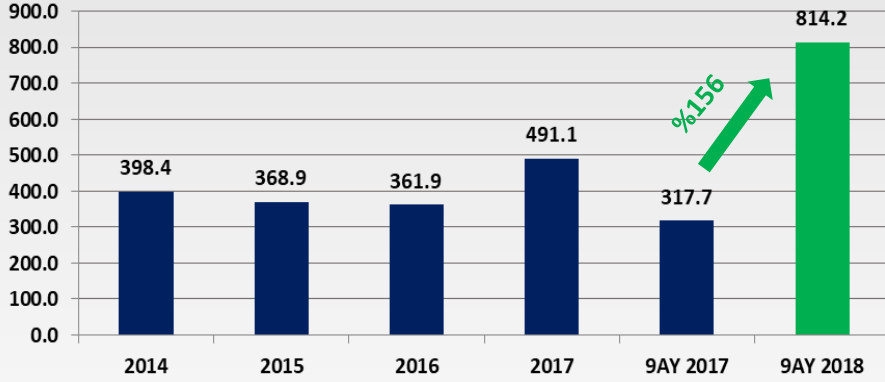
### (KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



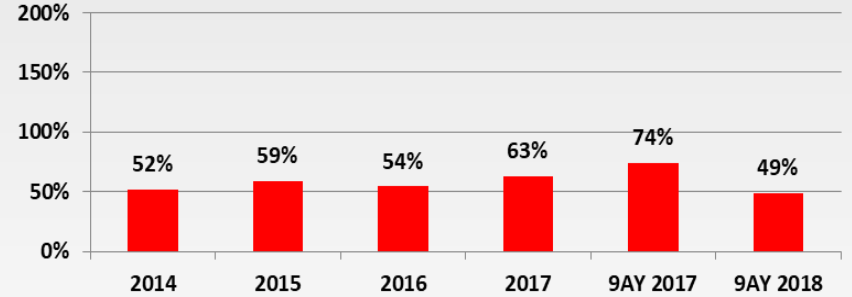


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

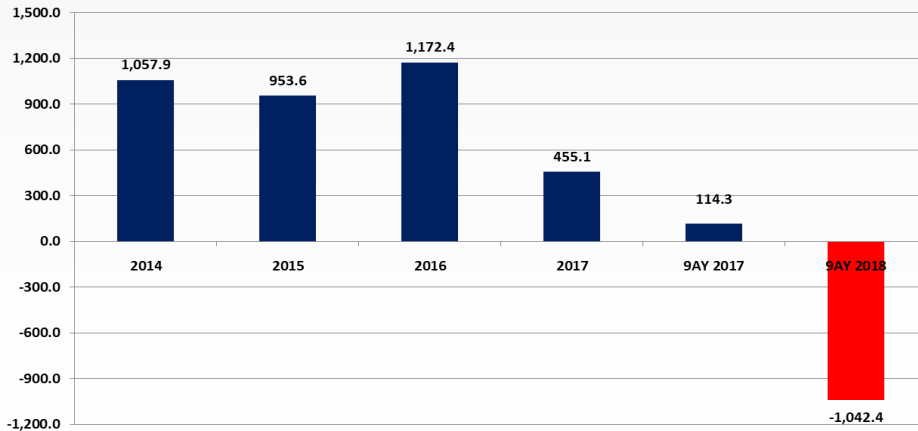
### VAFÖK



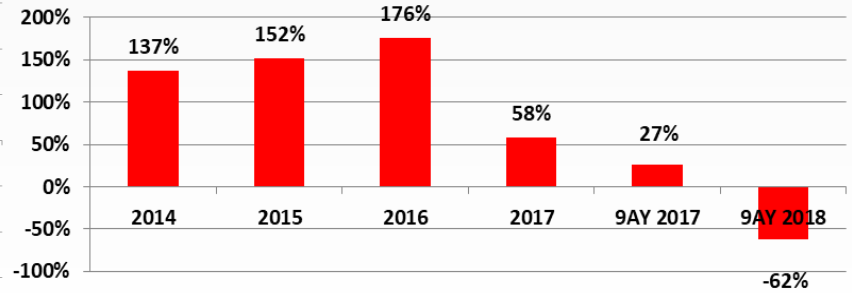
### VAFÖK Marjı



### NET KÂR



### Net Kâr Marjı





## TRGYO AVM Performansı

9AY 2018	Antalya Deepo	Zafer Plaza	İstanbul Torium	Bursa Korupark	MOİ	Toplam	MOA
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	28.5	24.3	42.3	97.2	175.1	367.5	30.8
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	51.7%	17.4%	11.0%	21.4%	27.7%	24.7%	A/D
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	21.8	17.7	20.1	79.0	135.4	274.0	19.3
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	74.4%	17.4%	0.6%	19.9%	30.1%	25.9%	A/D
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	3.5	8.5	7.5	8.7	11.1	39.2	3.0
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	-4.7%	-3.6%	1.4%	1.1%	3.6%	0.3%	A/D
Ciro (Milyon TL)	172.6	181.4	263.2	567.4	1,113.4	2,297.9	225.6
Birebir Ciro Büyüme Oranı	38.0%	11.1%	19.3%	15.7%	28.1%	23.0%	A/D



## LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %28,45** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %17,81**'ini oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 20.527 (%6,5)
- Aylık Sabit Kiranın %4,1'i



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



- Sıra: 3
- BKA: 17.889 (%5,7)
- Aylık Sabit Kiranın %2,0'si



- Sıra: 4
- BKA: 10.062 (%3,2)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



- Sıra: 5
- BKA: 2.549 (%0,8)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



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



- Sıra: 7
- BKA: 4.039 (%1,3)
- Aylık Sabit Kiranın %1,2'si



- Sıra: 8
- BKA: 4.067 (%1,3)
- Aylık Sabit Kiranın %1,2'si



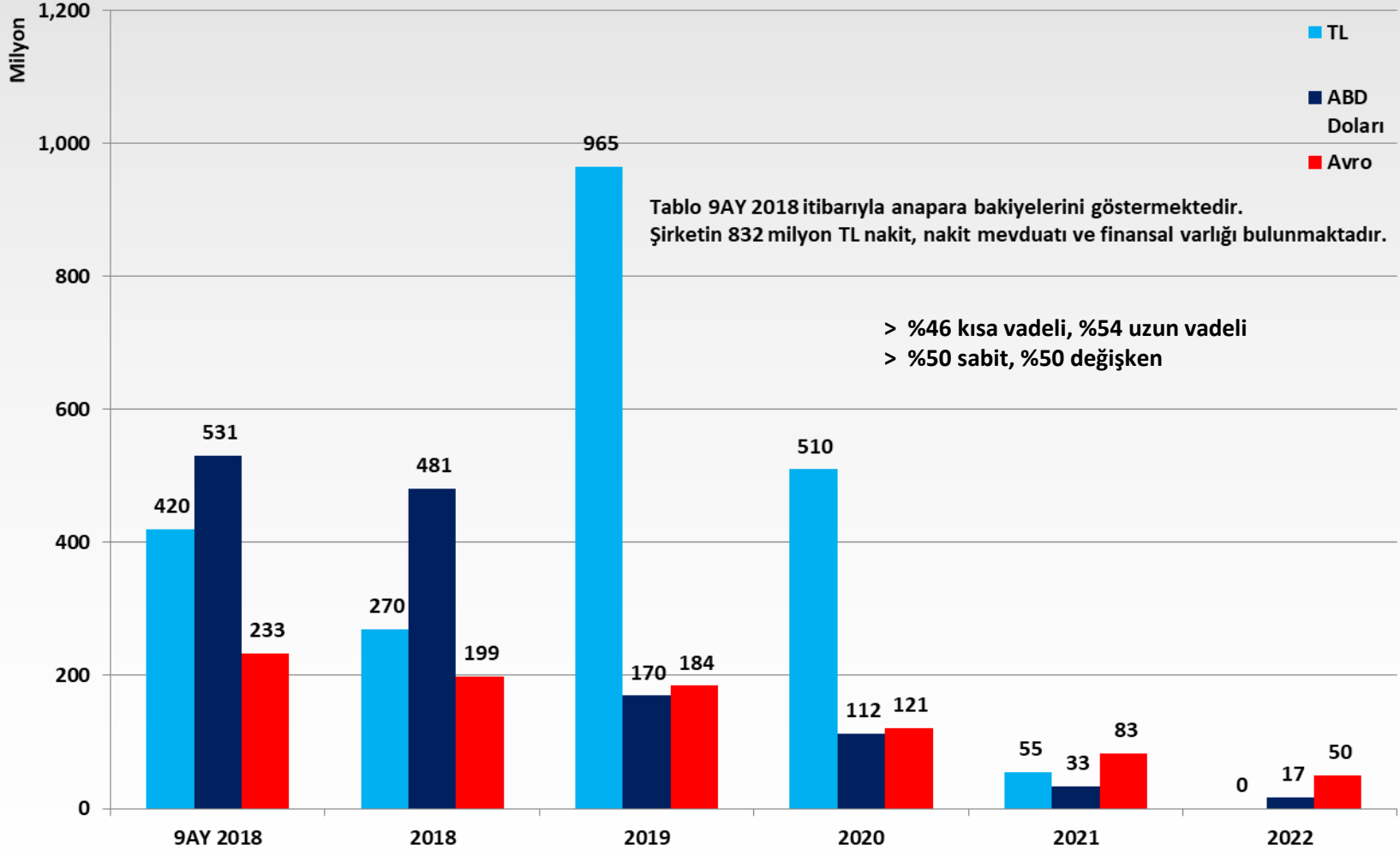
- Sıra: 9
- BKA: 2,301 (%0,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,2'si



- Sıra: 10
- BKA: 13.818 (%4,1)
- Aylık Sabit Kiranın %1,0'i



## Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (9AY 2018)



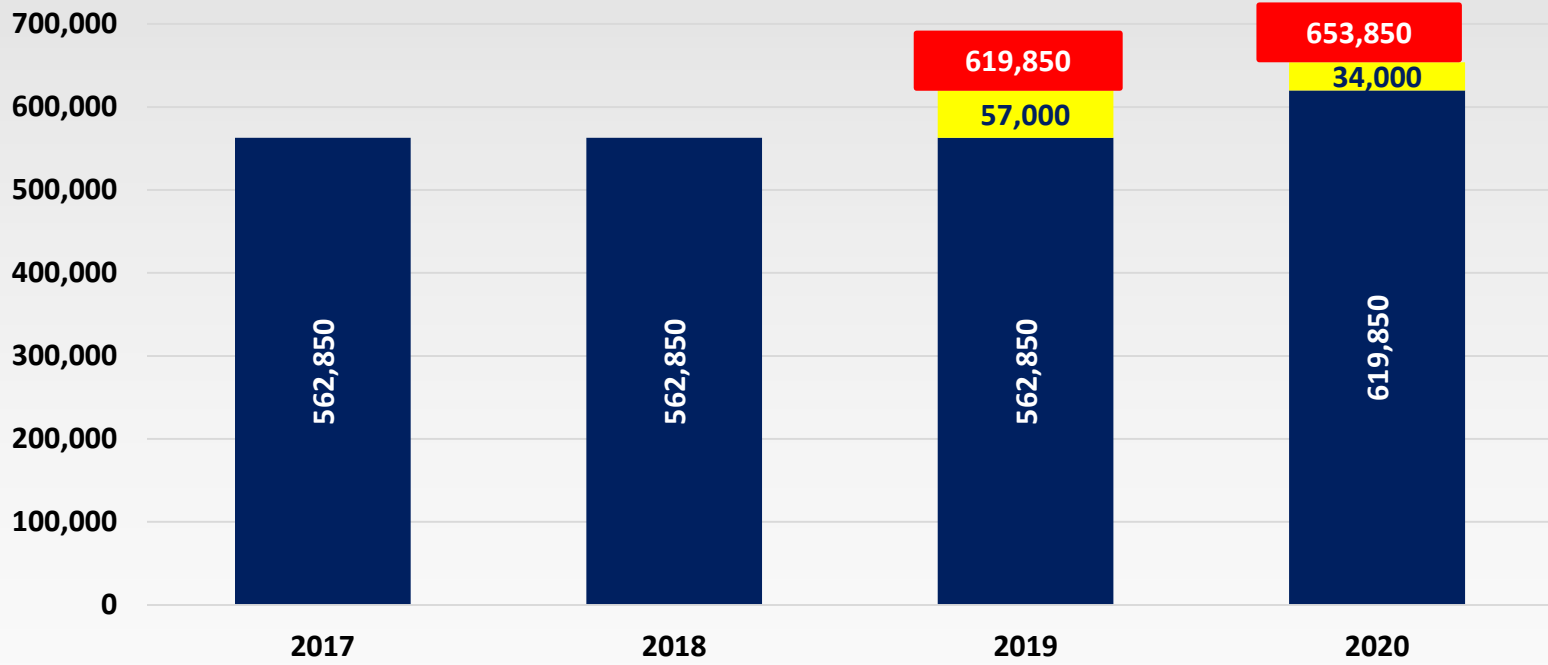


## Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2018	2019	2020	2021	2022
MOİ 2. Etap Otel + Konut ve Kongre Merkezi Projesi	244.0	119.5	12.1	112.4			
Torun Center	680.1	677.8	2.4				
5.Levent	1,865.1	1,452.8	50.8	80.9	128.9	120.3	31.5
Paşabahçe Projesi	403.9	21.0	2.2	203.1	177.7		
Mall of Antalya - AVM	196.8	195.1	1.8				
Mall of Antalya - Otel	37.5	0.0	0.4	37.1			
Torium - Yurt	58.9	47.9	7.5	3.5			
Torium - Üniversite	16.2	0.0	0.0	16.2			
Karaköy - Otel	32.4	0.2	0.2	21.8	10.2		
<b>TOPLAM</b>	<b>3,535.1</b>	<b>2,514.3</b>	<b>77.3</b>	<b>475.0</b>	<b>316.7</b>	<b>120.3</b>	<b>31.5</b>



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



Yıl	Yeni BKA (m <sup>2</sup> )	Varlık
2019	57,000	-Mall of İstanbul 2.Faz Otel, Kongre Merkezi -Mall of Antalya - Otel
2020	34,000	-Paşabahçe Otel -Kemankeş Otel





## MALİ TABLOLAR - Gelir Tablosu ('000 TL)

(000 TL)	9AY 2017	9AY 2018	Değişim
<b>Satışlar</b>	<b>430,356</b>	<b>1,668,432</b>	<b>287.7%</b>
Konut + Ofis	68,822	1,205,607	1651.8%
AVM + Ofis kira	300,833	378,683	25.9%
Ortak alan gelirleri + Diğer	60,701	84,142	38.6%
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(114,682)</b>	<b>(935,663)</b>	<b>715.9%</b>
Konut + Ofis	(19,260)	(834,254)	4231.5%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(11,502)	(12,847)	11.7%
Ortak alan giderleri + Diğer	(83,920)	(88,562)	5.5%
<b>Brüt kâr</b>	<b>315,674</b>	<b>732,769</b>	<b>132.1%</b>
Brüt marj	73.4%	43.9%	-29.43 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	72.0%	30.8%	-41.21 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	73.6%	78.1%	4.48 pp
<b>Faaliyet giderleri</b>	<b>(41,470)</b>	<b>(36,430)</b>	<b>-12.2%</b>
Genel yönetim giderleri	(32,939)	(31,878)	-3.2%
Pazarlama ve Satış giderleri	(8,531)	(4,552)	-46.6%
Diğer gelir (gider)	23,253	97,180	317.9%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>297,457</b>	<b>793,519</b>	<b>166.8%</b>
<b>Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı</b>	<b>297,457</b>	<b>793,519</b>	<b>166.8%</b>
İştiraklerden temettü geliri	18,761	19,386	3.3%
<b>VFÖK</b>	<b>316,218</b>	<b>812,905</b>	<b>157.1%</b>
VFÖK marjı (%)	73.5%	48.7%	-24.76 pp
Amortisman	1,462	1,300	-11.1%
<b>VAFÖK</b>	<b>317,680</b>	<b>814,205</b>	<b>156.3%</b>
VAFÖK marjı (%)	73.8%	48.8%	-25.02 pp
İştiraklerden gelir (gider)	(2,076)	2,324	-211.9%
Net faiz geliri (gideri)	(85,940)	(232,256)	170.3%
Net diğer finansal gelir (gider)	4,786	(24,772)	-617.6%
Kur farkı geliri (gideri)	(118,646)	(1,600,625)	1249.1%
<b>Vergi öncesi kâr / zarar</b>	<b>114,342</b>	<b>(1,042,424)</b>	<b>-1011.7%</b>
Kurumlar vergisi	0	0	AD
<b>Net kâr / zarar</b>	<b>114,342</b>	<b>(1,042,424)</b>	<b>AD</b>
Net kâr marjı (%)	26.6%	-62.5%	-89.05 pp

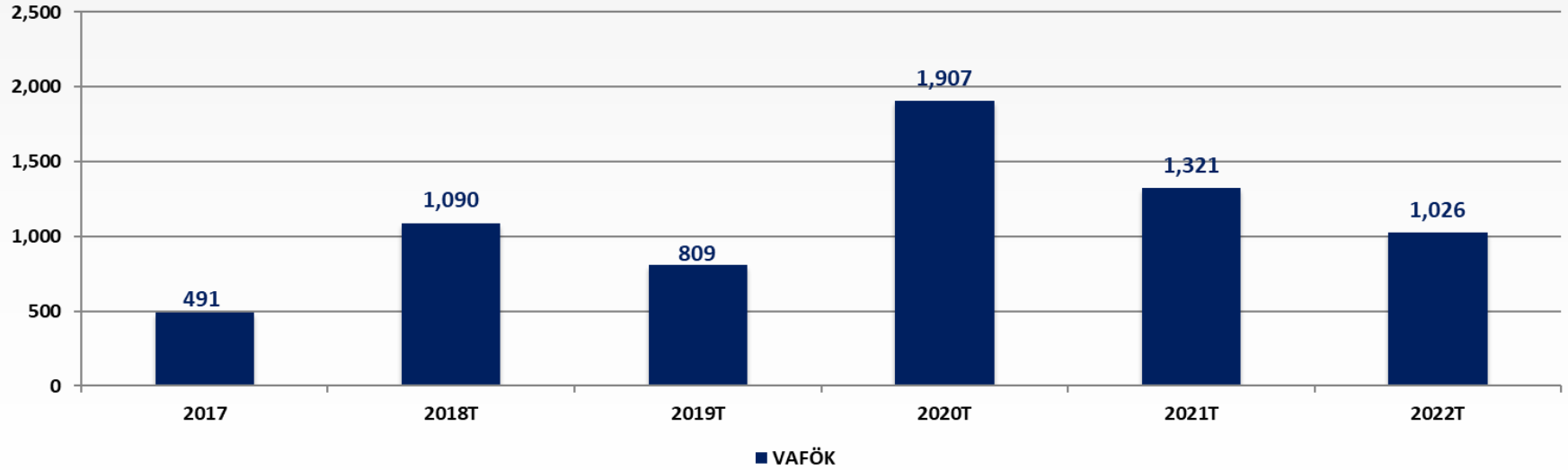
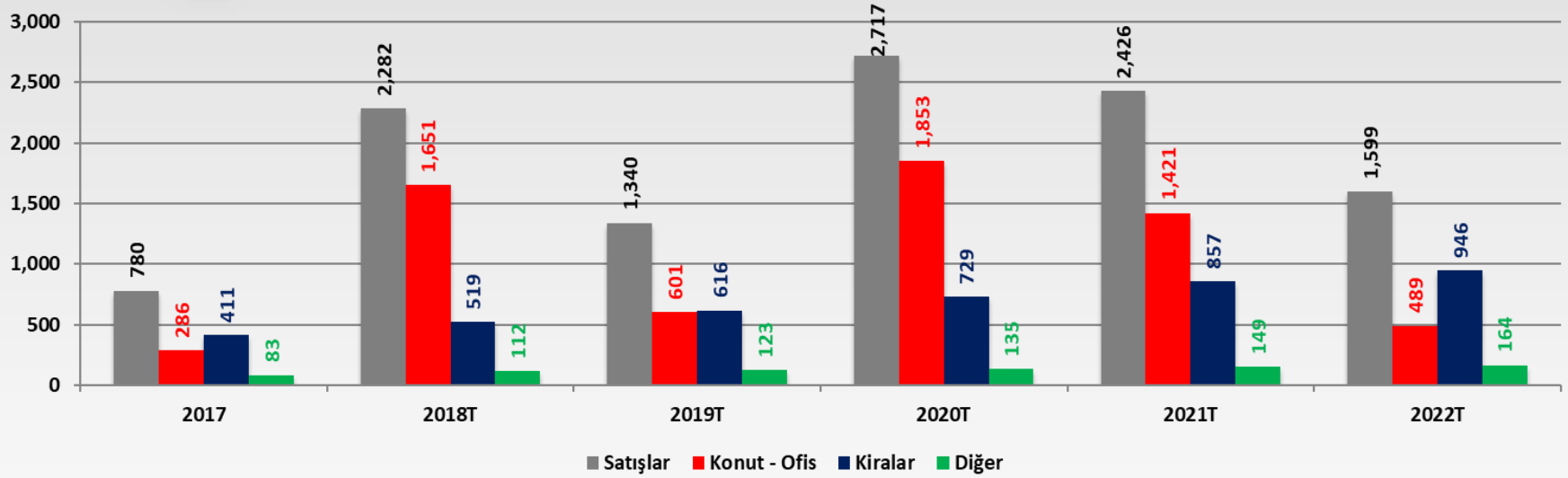


## MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2017	2018/09	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	602,432	832,020	38.1%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	174,273	180,800	3.7%
Stoklar	1,624,998	1,317,985	-18.9%
Peşin ödenmiş giderler	52,555	34,467	-34.4%
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer dönen varlıklar	147,226	21,684	-85.3%
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>2,601,484</b>	<b>2,386,956</b>	<b>-8.2%</b>
Ticari alacaklar	33,498	15,067	-55.0%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	315,593	315,882	0.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8,282,529	8,464,045	2.2%
Maddi duran varlıklar	9,416	9,069	-3.7%
Maddi olmayan duran varlıklar	295	126	-57.3%
Stoklar	0	0	AD
Peşin ödenmiş giderler	93,002	4,326	-95.3%
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer duran varlıklar	0	0	AD
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>8,734,333</b>	<b>8,808,515</b>	<b>0.8%</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>11,335,817</b>	<b>11,195,471</b>	<b>-1.2%</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	469,671	587,392	25.1%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	396,372	1,859,940	369.2%
Türev araçlar	277	20,593	7334.3%
Ticari borçlar	119,224	106,814	-10.4%
Diğer borçlar	35,278	46,238	31.1%
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	0	0	AD
Ertelenmiş gelirler	1,176,510	153,591	-86.9%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18,195	199,043	993.9%
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,215,527</b>	<b>2,973,611</b>	<b>34.2%</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	2,740,433	2,886,085	5.3%
Ticari borçlar	0	0	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,200	1,157	-3.6%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	0	50,420	AD
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,741,633</b>	<b>2,937,662</b>	<b>7.2%</b>
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	-3,230	170.3%
Geçmiş yıllar kârları	4,833,821	5,229,827	8.2%
Net dönem kârı / zararı	455,108	-1,042,424	-329.0%
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>6,378,657</b>	<b>5,284,198</b>	<b>-17.2%</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>11,335,817</b>	<b>11,195,471</b>	<b>-1.2%</b>



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



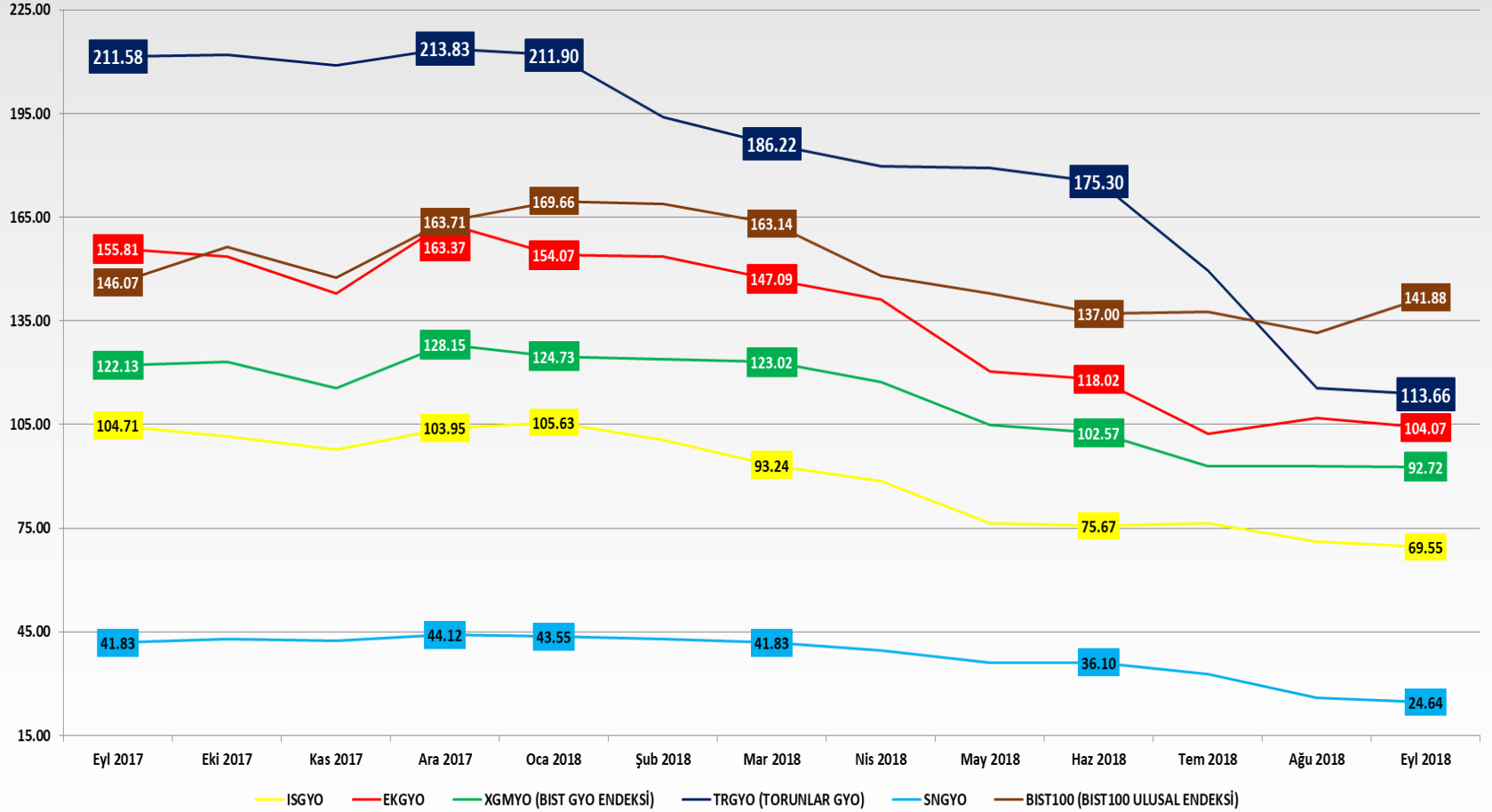


## Nakit Akış Projeksiyonu

Nakit Akış Projeksiyonu	2018	2019	2020	2021	2022
Dönem başı elde bulunan nakit	602,432,000	248,068,880	299,023,903	679,875,457	1,052,740,911
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI</b>					
AVM kiralardan (+)	388,782,902	440,530,351	480,582,279	532,408,753	586,133,304
Ofis Kiralarından (+)	95,560,500	134,938,913	177,022,441	216,155,731	236,916,333
Otel Kiralarından (+)	-	3,675,000.00	31,531,678.88	65,207,944.25	77,584,145.92
Ön-Satış ve Satışlardan (+)	917,598,243	1,306,574,730	1,312,800,000	794,000,000	489,443,000
Ticari Alacaklardaki Değişimden (+)	82,000,000	74,000,000	0	0	0
Faaliyet Giderleri (-)	63,000,000	69,300,000	76,230,000	83,853,000	92,238,300
İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	1,420,941,646	1,890,418,993	1,925,706,399	1,523,919,428	1,297,838,483
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI</b>					
Yatırım Harcamaları (-)	547,932,719	424,218,852	292,296,352	120,271,314	31,499,630
AVM Yenileme Maliyetleri (-)	9,000,000	4,650,000	5,115,000	5,626,500	9,725,050
Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	-556,932,719	-428,868,852	-297,411,352	-125,897,814	-41,224,680
<b>FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI</b>					
Elde Edilen Nakit (+)	79,749,130	851,426,259	67,164,529	117,542,756	206,690,444
Ödenen Nakit (-)	1,298,121,176	2,262,021,378	1,314,608,023	1,142,698,917	487,091,784
Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı	-1,218,372,046	-1,410,595,119	-1,247,443,494	-1,025,156,161	-280,401,340
Dönem içinde elde edilen nakit	-354,363,120	50,955,023	380,851,554	372,865,454	976,212,463
Yıl Sonu Net Nakit	248,068,880	299,023,903	679,875,457	1,052,740,911	2,028,953,374



## Torunlar GYO Performansı (30.09.2018 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.