



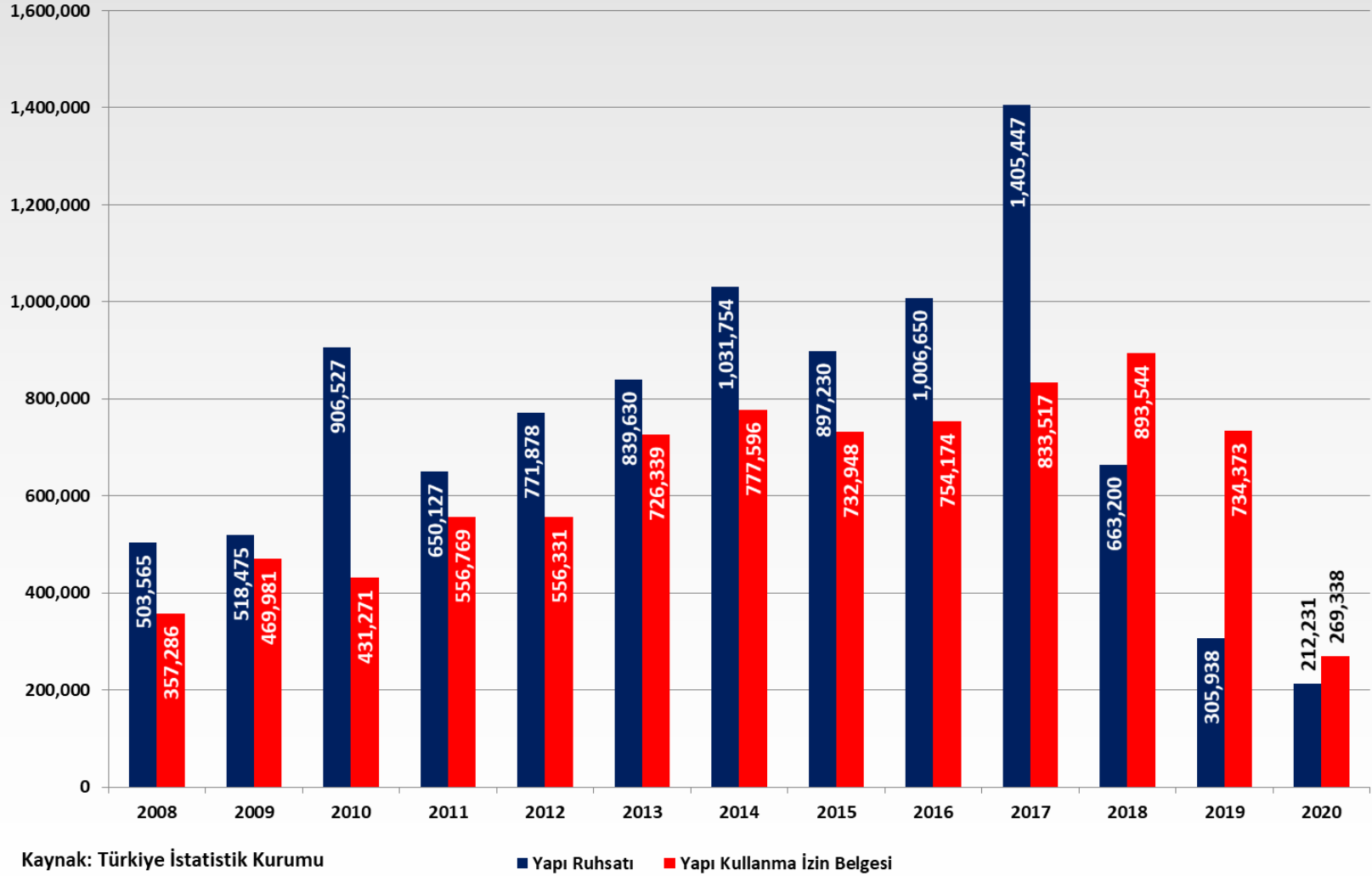
YATIRIMCI SUNUMU

06 KASIM 2020

TORUNLAR  GYO

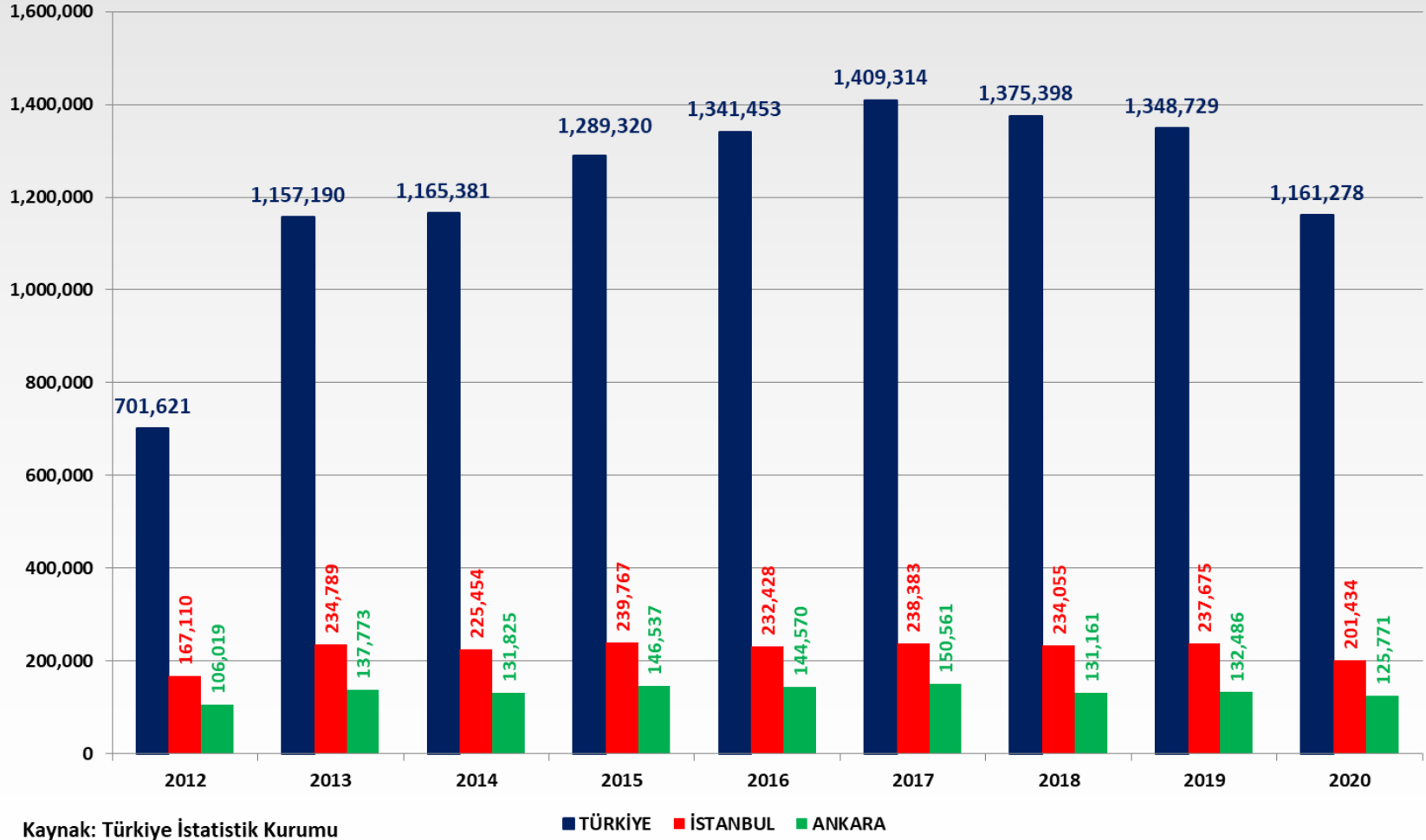


## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (1.YY 2020)





## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (9AY 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%
<b>TOPLAM</b>	<b>5,721,829</b>	<b>4,321,760</b>	<b>1,400,069</b>	<b>24.5%</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



## Ofis Pazarı Görünümü - İstanbul

### 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> )					
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 9AY 2020 Görünümü

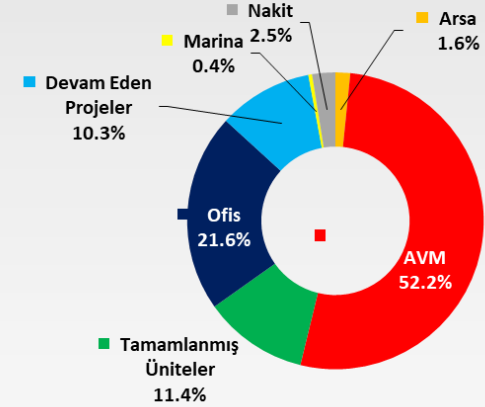
- Portföy büyüklüğümüz 13,4 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 776 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 431 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 355 milyon TL konut ve ofis satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 341 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Korona-19 pandemisi etkisiyle yıllık kira geliri %25 oranında düşmüştür.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %36,0 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %5,10 düzeyindedir.
- 2019 yılsonu itibarıyla 2.027 milyon TL olan Yabancı Para borcu 1.742 milyon TL'ye azaltılmıştır.
- 4,6 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	9AY 2020
<b>Satışlar</b>	665,677	780,140	1,954,283	991,087	776,417
<i>Konut + Ofis</i>	243,273	286,070	1,307,091	234,647	354,988
<i>AVM + Ofis Kira</i>	351,652	411,150	526,116	616,198	340,986
<i>Diğer</i>	70,752	82,920	121,076	140,242	80,443
<b>VAFÖK</b>	361,922	491,066	929,765	644,780	431,078
<i>VAFÖK Marjı</i>	54.4%	62.9%	47.6%	65.1%	55.5%
<b>Net Kâr</b>	1,172,384	455,108	1,287,204	865,790	-444,423
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı haric</b>	-138,413	81,058	-407,367	-88,331	-444,423
<b>Piyasa Değeri</b>	2,075,018	3,330,000	1,510,000	2,750,000	3,670,000
<b>Portföy Değeri</b>	9,772,422	10,347,221	12,401,554	13,804,655	13,403,625
<b>Net Aktif Değeri</b>	5,973,549	6,378,657	7,613,718	8,478,139	8,032,593
<b>Yatırım Harcamaları</b>	757,077	717,660	510,254	339,605	159,258
<b>Net Borç</b>	2,535,224	3,004,044	3,989,698	4,245,128	4,573,923
<b>Net Borç / Portföy Değeri</b>	27.30%	29.38%	33.95%	33.25%	36.01%

Portföy Dağılımı 13,4 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	2020/09	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	4,245,128	4,573,923	7.75%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	0.00%
Ortalama faiz oranı*	5.12%	5.10%	-0.02 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	36.3%	37.1%	0.79 pp
Net borç / Özkaynak oranı	50.1%	56.9%	6.87 pp
Net borç / Aktifler oranı	30.9%	34.6%	3.62 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	61.8%	60.7%	-1.09 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	33.3%	36.0%	2.76 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	1.5	1.2	-16.51%
Net borç / VAFÖK (kere)	6.58	7.96	20.87%
Net borç / Piyasa değeri	154.4%	124.6%	-29.74 pp
Çalışan sayısı	66	59	-10.61%

\* TL Krediler Hariç

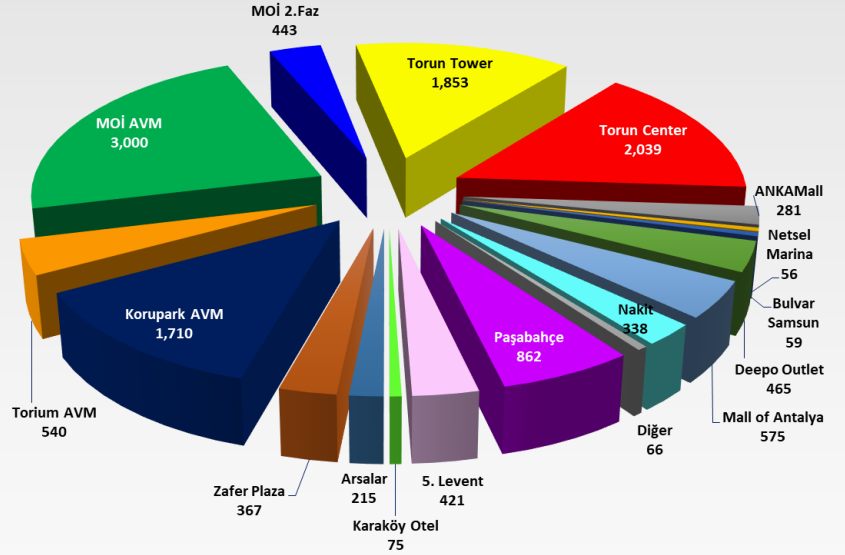
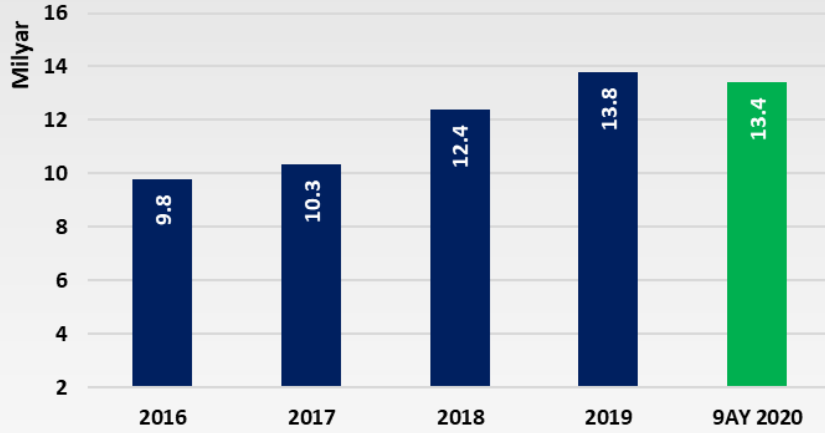
### Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu (000)

	31.12.2019	30.09.2020	Değişim
ABD Doları	-125,794	-58,525	-53.48%
Avro	-192,417	-140,804	-26.82%
TL Karşılığı	-2,026,929	-1,742,236	-14.05%

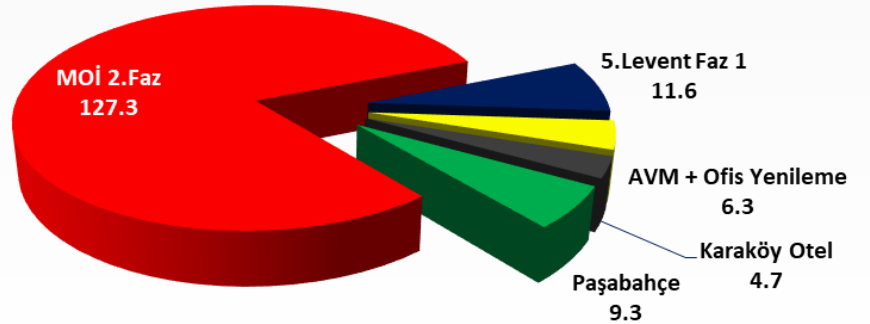
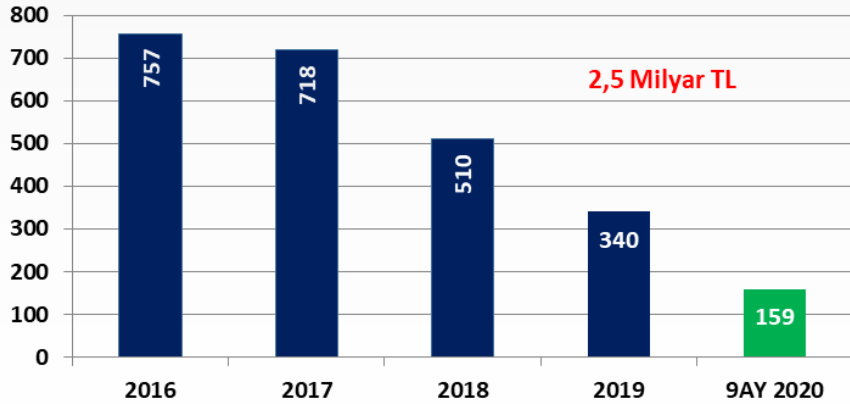


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### PORTFÖY DEĞERİ



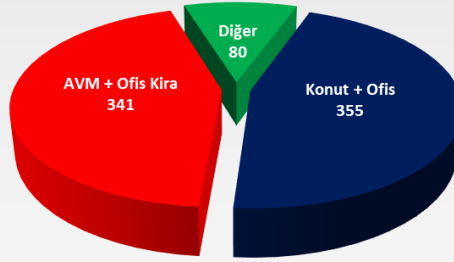
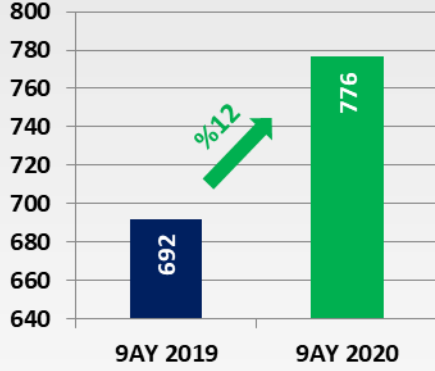
### YATIRIMLAR



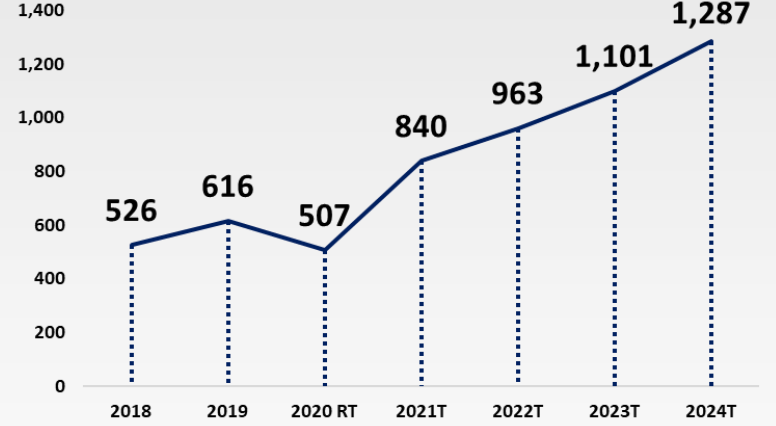


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

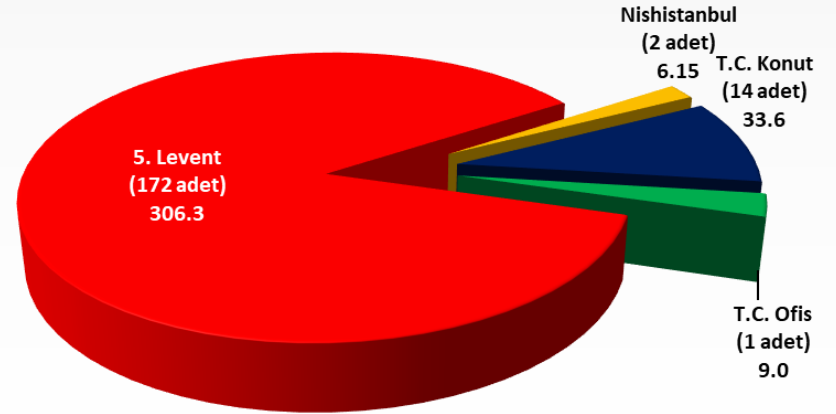
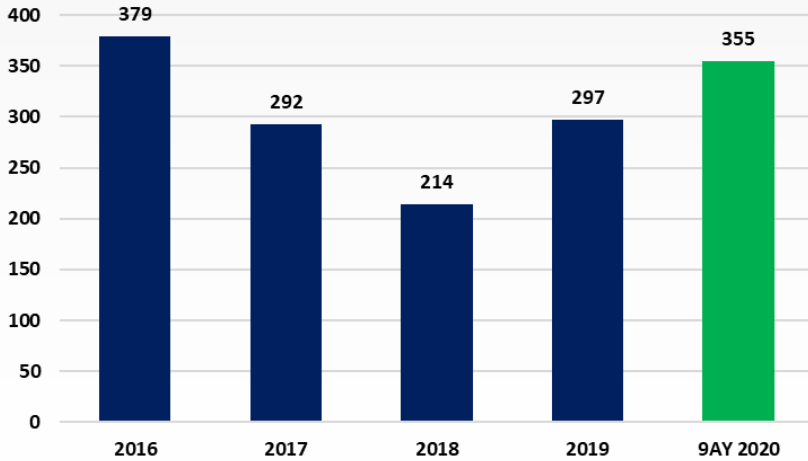
### SATIŞ HASILATI



### Kira Gelirleri Projeksiyonu



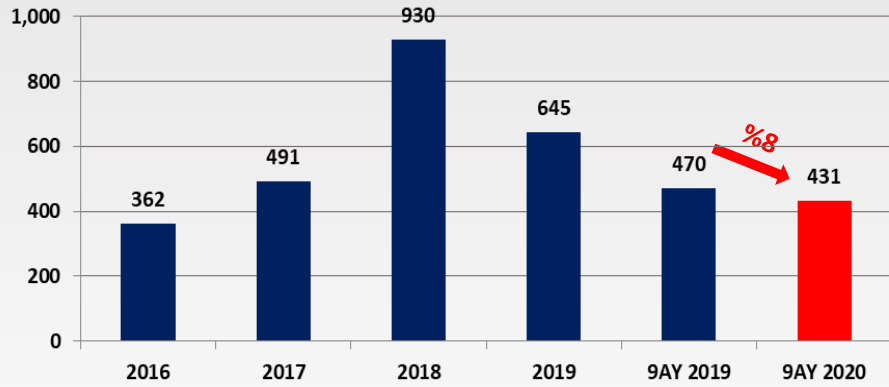
### (KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



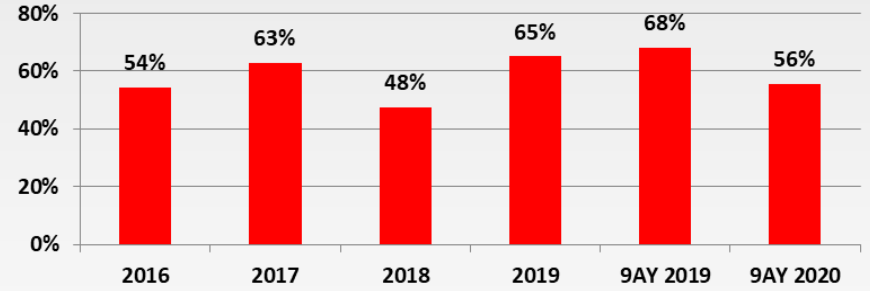


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

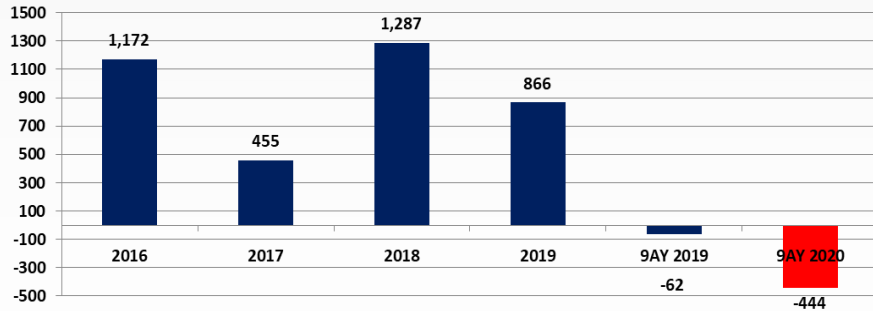
### VAFÖK



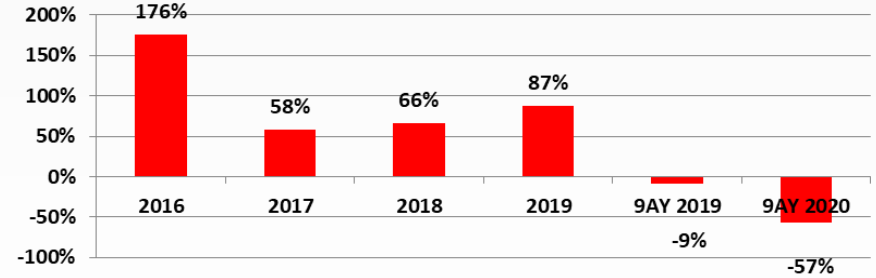
### VAFÖK Marjı



### NET KÂR



### Net Kâr Marjı





## TRGYO AVM Performansı

9AY 2020	Antalya Deepo	Zafer Plaza	İstanbul Torium	Bursa Korupark	MOİ	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	23.9	16.7	32.7	80.1	159.2	19.4	332.0
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	-29.1%	-35.9%	-37.8%	-30.0%	-25.7%	-56.7%	-31.7%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	18.0	13.5	12.1	64.3	112.1	7.8	227.8
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	-29.1%	-30.9%	-45.7%	-32.4%	-32.0%	-75.0%	-36.4%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	2.1	4.6	3.7	4.8	7.0	1.7	23.8
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	-46.6%	-45.1%	-45.5%	-41.3%	-41.3%	-43.3%	-43.4%
Ciro (Milyon TL)	132.8	132.0	197.6	517.0	1,012.1	191.5	2,182.9
Birebir Ciro Büyüme Oranı	-41.1%	-36.0%	-33.1%	-21.4%	-29.3%	-36.0%	-30.0%
Kira /Ciro Rasyosu	13.6%	10.2%	6.1%	12.4%	11.1%	4.1%	10.4%



## LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %20,33** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %18,72'sini** oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 16.637 (%4,1)
- Aylık Sabit Kiranın %2,7'si



- Sıra: 2
- BKA: 15.744 (%3,9)
- Aylık Sabit Kiranın %2,3'ü



- Sıra: 3
- BKA: 10.122 (%2,5)
- Aylık Sabit Kiranın %2,3'ü



- Sıra: 4
- BKA: 7.143 (%1,8)
- Aylık Sabit Kiranın %2,1'i



- Sıra: 5
- BKA: 10.026 (%2,5)
- Aylık Sabit Kiranın %2,0'si



- Sıra: 6
- BKA: 6.089 (%1,5)
- Aylık Sabit Kiranın %1,9'u



- Sıra: 7
- BKA: 6.055 (%1,5)
- Aylık Sabit Kiranın %1,4'ü



- Sıra: 8
- BKA: 2.815 (%0,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,4'ü

BEYMEN

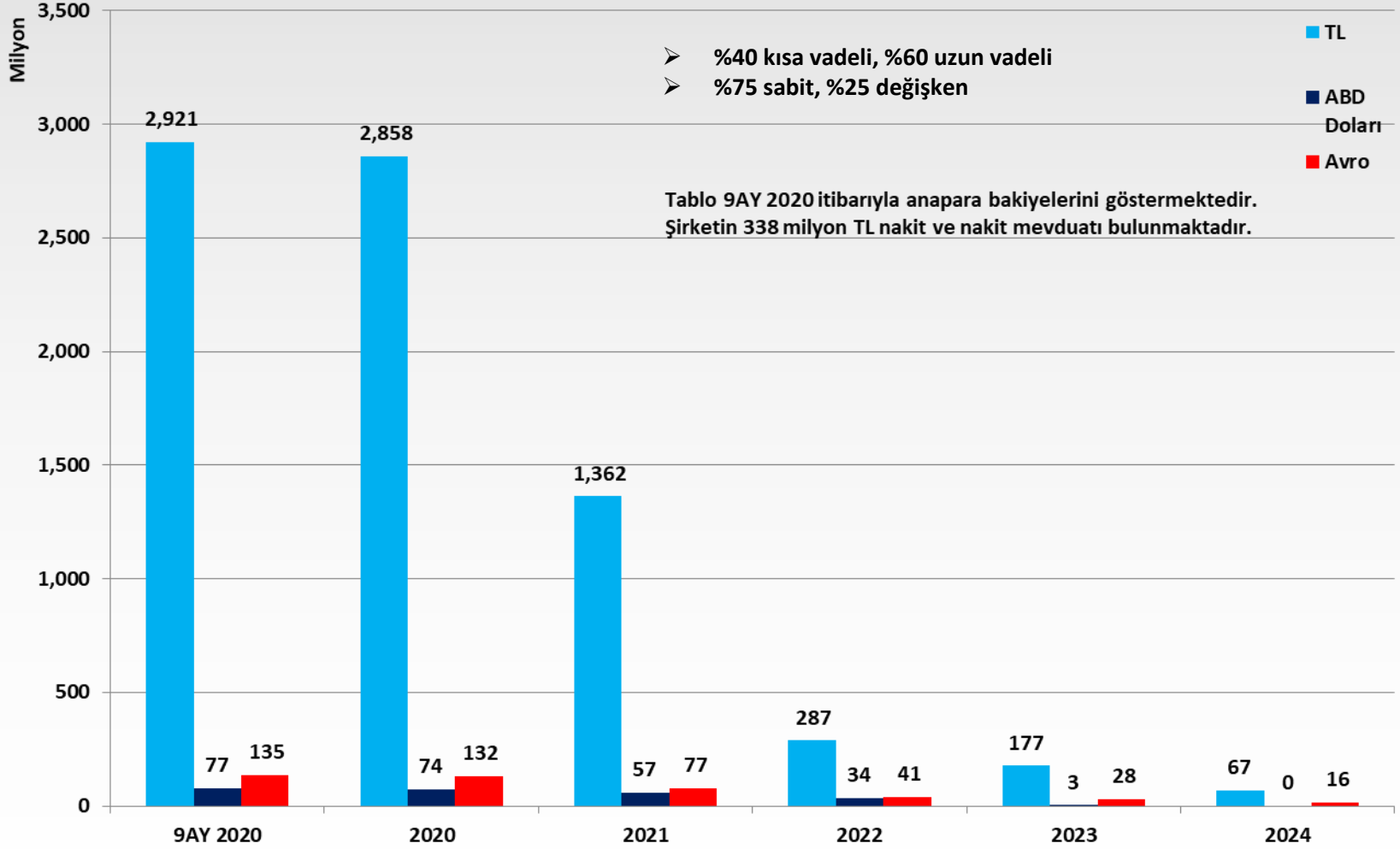
- Sıra: 9
- BKA: 3.906 (%1,0)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü

AYDINLI

- Sıra: 10
- BKA: 2.981 (%0,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü



## Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (9AY 2020)





## Yatırımlar (Milyon TL)

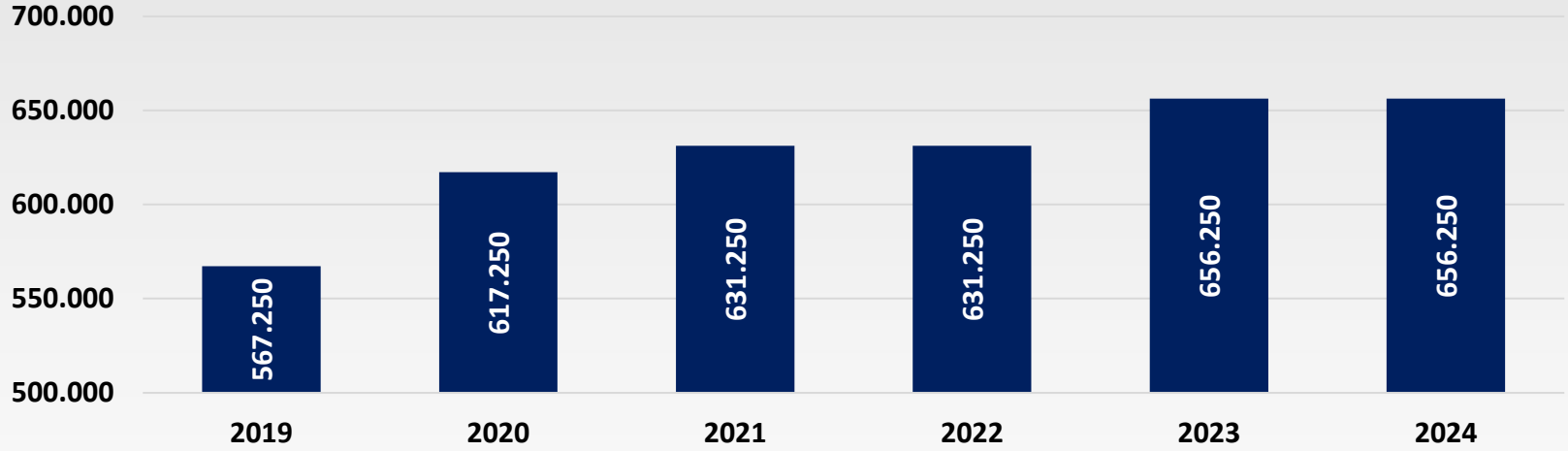
YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2020	2021	2022	2023	2024
5. Levent Faz 1	1,759.7	1,701.6	58.1	0.0	0.0	0.0	0.0
MOİ Faz 2 - Otel, Konut ve Kongre Merkezi	481.7	478.9	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0
Karaköy Otel	57.0	5.7	13.6	37.8	0.0	0.0	0.0
5. Levent Faz 2	629.7	0.0	76.6	335.8	217.3	0.0	0.0
Mall of Antalya - Otel	55.8	0.0	1.0	43.3	11.4	0.0	0.0
Paşabahçe Projesi	745.4	37.1	1.0	366.2	341.1	0.0	0.0
<b>TOPLAM</b>	<b>3,729.4</b>	<b>2,223.3</b>	<b>153.2</b>	<b>783.2</b>	<b>569.7</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>





## Toplam BKA Gelişimi (M<sup>2</sup>)

### Toplam BKA



Yıl	Yeni BKA (m <sup>2</sup> )	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)	9AY 2019	9AY 2020	Değişim
<b>Satışlar</b>	<b>692,071</b>	<b>776,417</b>	<b>12.2%</b>
Konut + Ofis	132,698	354,988	167.5%
AVM + Ofis kira	455,255	340,986	-25.1%
Ortak alan gelirleri + Diğer	104,118	80,443	-22.7%
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(216,661)</b>	<b>(332,337)</b>	<b>53.4%</b>
Konut + Ofis	(89,804)	(220,310)	145.3%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(9,001)	(7,859)	-12.7%
Ortak alan giderleri + Diğer	(117,856)	(104,168)	-11.6%
<b>Brüt kâr</b>	<b>475,410</b>	<b>444,080</b>	<b>-6.6%</b>
<i>Brüt marj</i>	68.7%	57.2%	-11.50 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	32.3%	37.9%	5.61 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	77.3%	73.4%	-3.90 pp
<b>Faaliyet giderleri</b>	<b>(47,326)</b>	<b>(50,138)</b>	<b>5.9%</b>
Genel yönetim giderleri	(44,483)	(24,959)	-43.9%
Pazarlama ve Satış giderleri	(2,843)	(25,179)	785.6%
Diğer gelir (gider)	12,409	829	-93.3%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>440,493</b>	<b>394,771</b>	<b>-10.4%</b>
<b>Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı</b>	<b>440,493</b>	<b>394,771</b>	<b>-10.4%</b>
İştiraklerden temettü geliri	29,148	34,075	16.9%
<b>VFÖK</b>	<b>469,641</b>	<b>428,846</b>	<b>-8.7%</b>
<i>VFÖK marjı (%)</i>	67.9%	55.2%	-12.63 pp
Amortisman	845	2,232	164.1%
<b>VAFÖK</b>	<b>470,486</b>	<b>431,078</b>	<b>-8.4%</b>
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	68.0%	55.5%	-12.46 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	1,557	(9,067)	-682.3%
Net faiz geliri (gideri)	(304,656)	(345,505)	13.4%
Net diğer finansal gelir (gider)	0	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(228,367)	(518,697)	127.1%
<b>Vergi öncesi kâr / zarar</b>	<b>(61,825)</b>	<b>(444,423)</b>	<b>618.8%</b>
Kurumlar vergisi	0	0	AD
<b>Net kâr / zarar</b>	<b>(61,825)</b>	<b>(444,423)</b>	<b>618.8%</b>
<i>Net kâr marjı (%)</i>	-8.9%	-57.2%	-48.31 pp
<b>Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç</b>	<b>(61,825)</b>	<b>(444,423)</b>	<b>618.8%</b>

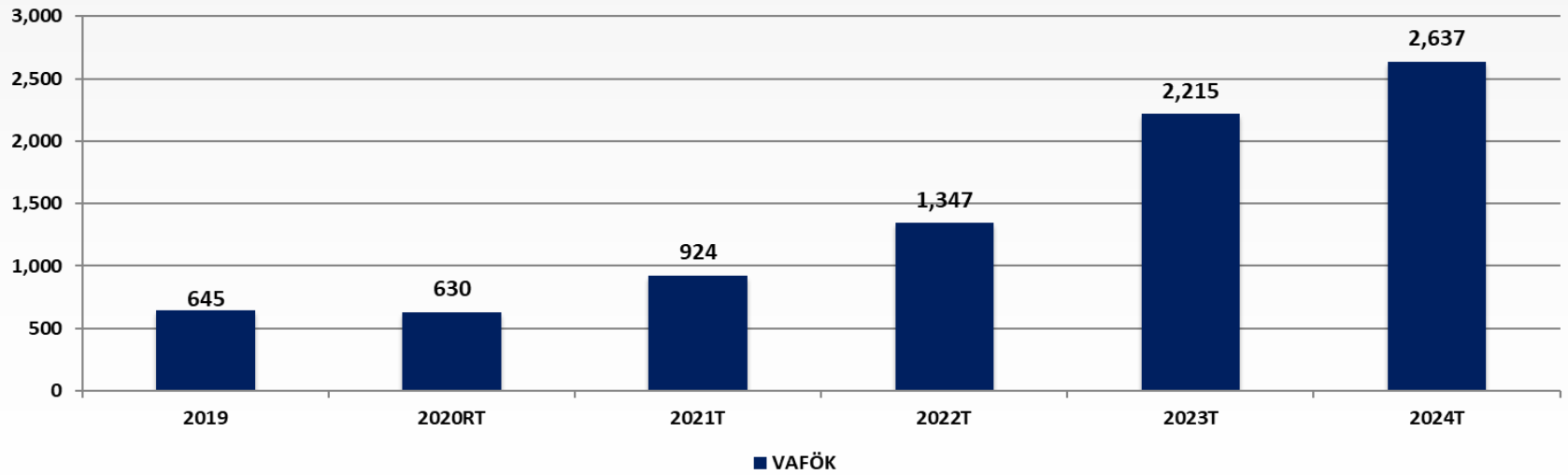
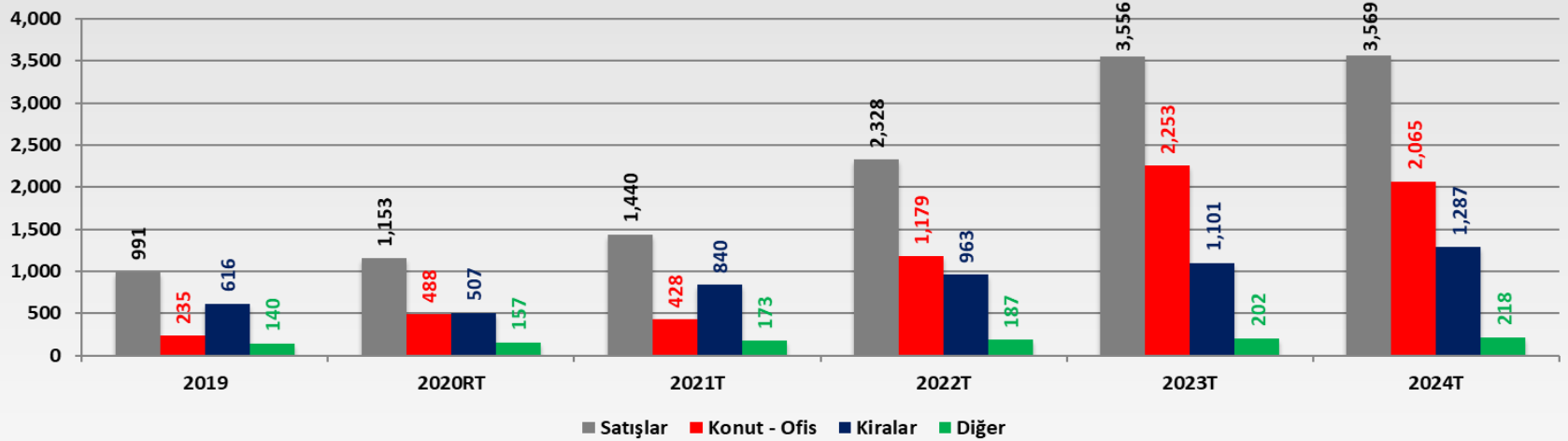


## MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2019	2020/09	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	739,111	338,081	-54.3%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	116,426	109,761	-5.7%
Stoklar	1,105,159	905,059	-18.1%
Peşin ödenmiş giderler	22,111	21,252	-3.9%
Diğer dönen varlıklar	12,282	10,518	-14.4%
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>1,995,089</b>	<b>1,384,671</b>	<b>-30.6%</b>
Ticari alacaklar	11,293	4,183	-63.0%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	394,174	383,984	-2.6%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,267,894	11,412,179	1.3%
Maddi duran varlıklar	46,820	45,582	-2.6%
Maddi olmayan duran varlıklar	961	1,030	7.2%
Peşin ödenmiş giderler	3,842	971	-74.7%
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>11,724,984</b>	<b>11,847,929</b>	<b>1.0%</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>13,720,073</b>	<b>13,232,600</b>	<b>-3.6%</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	165,883	508,097	206.3%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,788,539	1,473,823	-17.6%
Ticari borçlar	128,330	103,532	-19.3%
Diğer borçlar	22,371	84,490	277.7%
Ertelenmiş gelirler	83,979	75,459	-10.1%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22,006	23,513	6.8%
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,211,108</b>	<b>2,268,914</b>	<b>2.6%</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	3,029,817	2,930,084	-3.3%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,009	1,009	0.0%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	0	0	AD
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>3,030,826</b>	<b>2,931,093</b>	<b>-3.3%</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	74,421	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	-444,423	-151.3%
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>8,478,139</b>	<b>8,032,593</b>	<b>-5.3%</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>13,720,073</b>	<b>13,232,600</b>	<b>-3.6%</b>



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



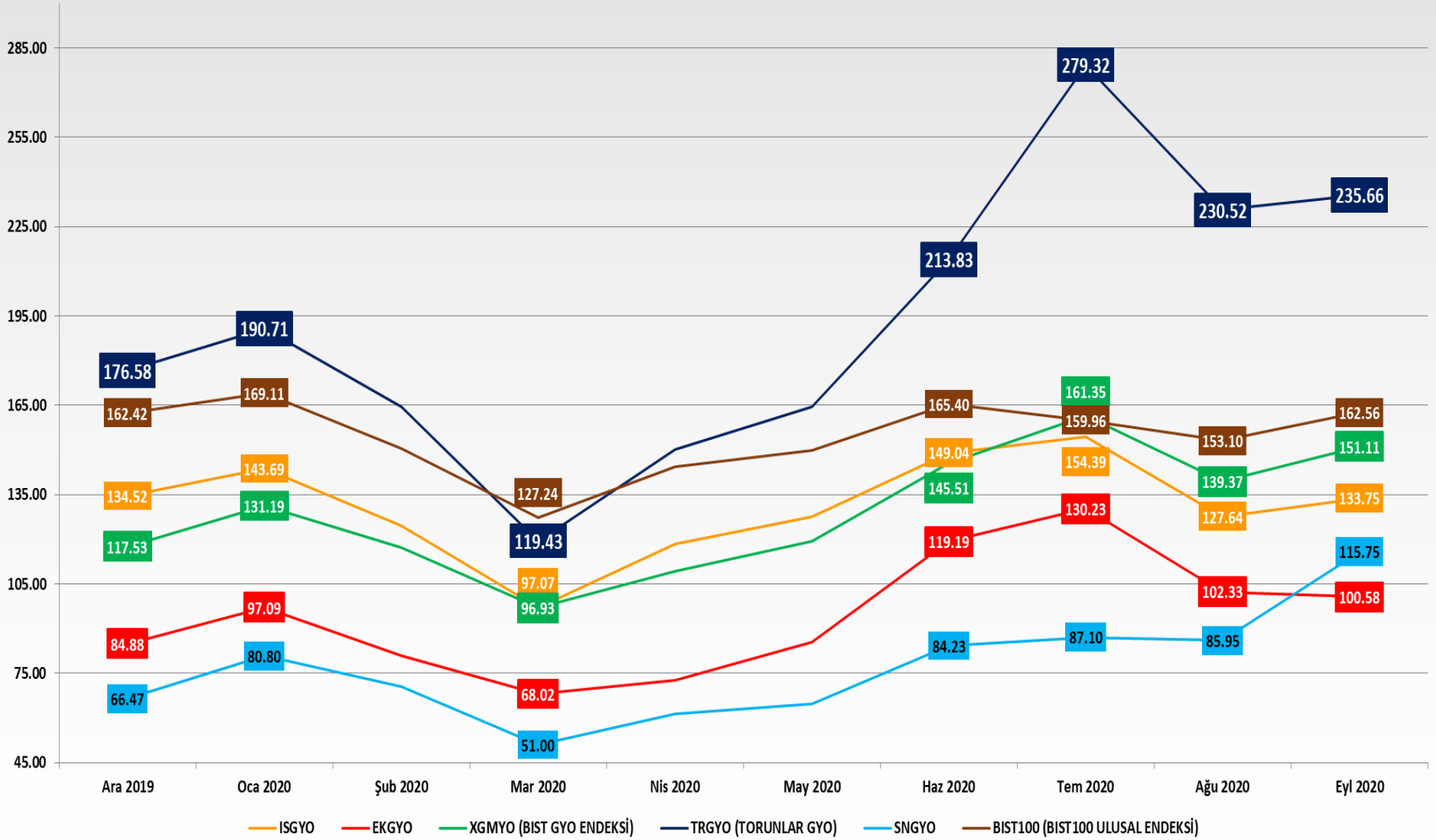


## Nakit Akış Projeksiyonu (Revize) (TL)

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
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI</b>					
AVM kiralardan (+)	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
<b>İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı</b>	<b>1,014,176,250</b>	<b>2,271,862,517</b>	<b>2,625,623,380</b>	<b>2,554,122,627</b>	<b>1,979,106,284</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI</b>					
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
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı</b>	<b>-351,298,035</b>	<b>-790,193,595</b>	<b>-575,714,898</b>	<b>-6,000,000</b>	<b>-6,000,000</b>
<b>FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI</b>					
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
<b>Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı</b>	<b>-1,257,781,556</b>	<b>-1,294,495,402</b>	<b>-2,248,531,433</b>	<b>-1,031,399,779</b>	<b>-108,268,059</b>
Dönem içinde elde edilen nakit	-594,903,340	187,173,520	-198,622,952	1,516,722,848	1,864,838,226
<b>Yıl Sonu Net Nakit</b>	<b>144,207,660</b>	<b>331,381,179</b>	<b>132,758,227</b>	<b>1,649,481,075</b>	<b>3,514,319,301</b>



## Torunlar GYO Performansı (30.09.2020 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.