



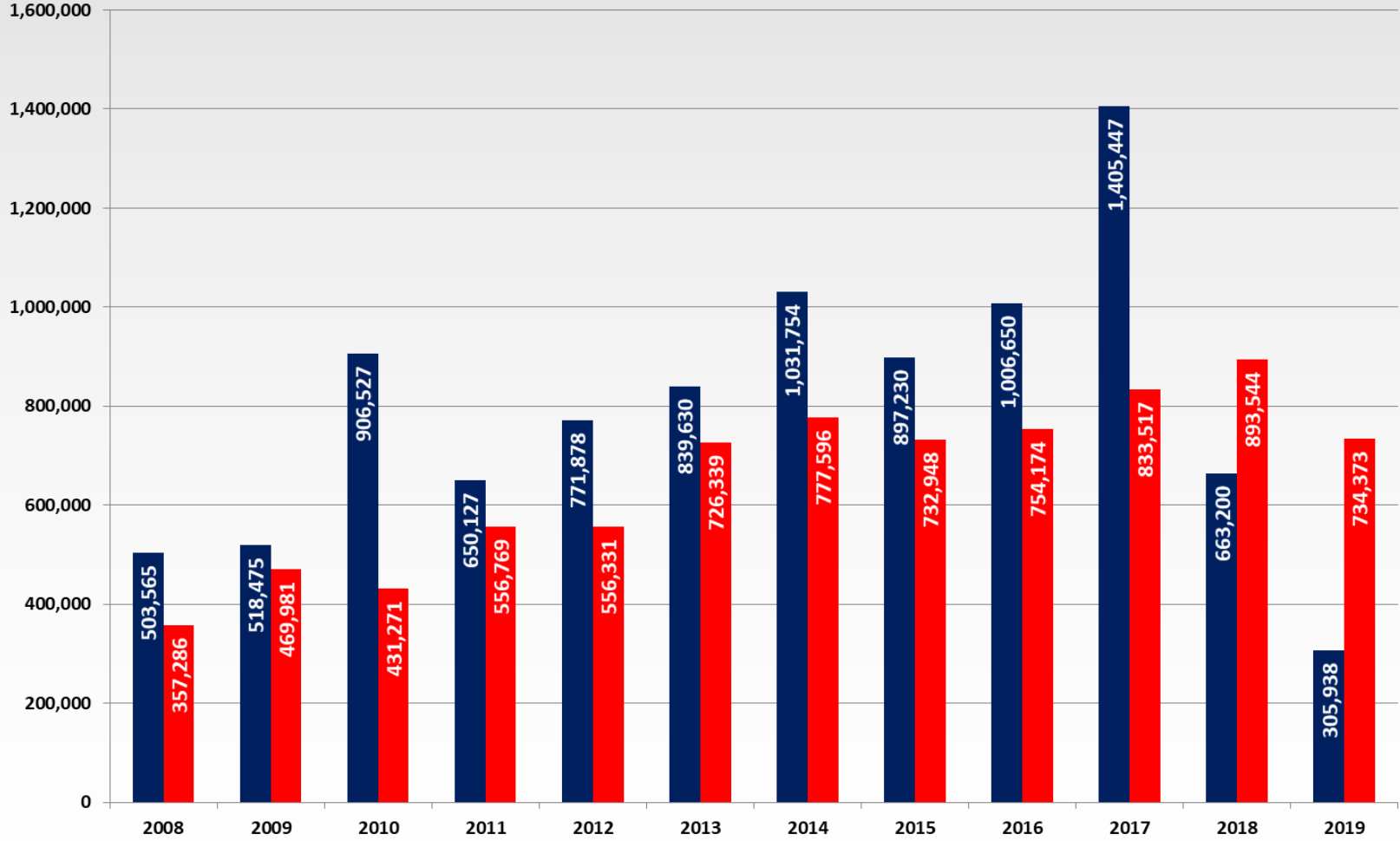
YATIRIMCI SUNUMU

09 MART 2020

TORUNLAR  GYO



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (2019)

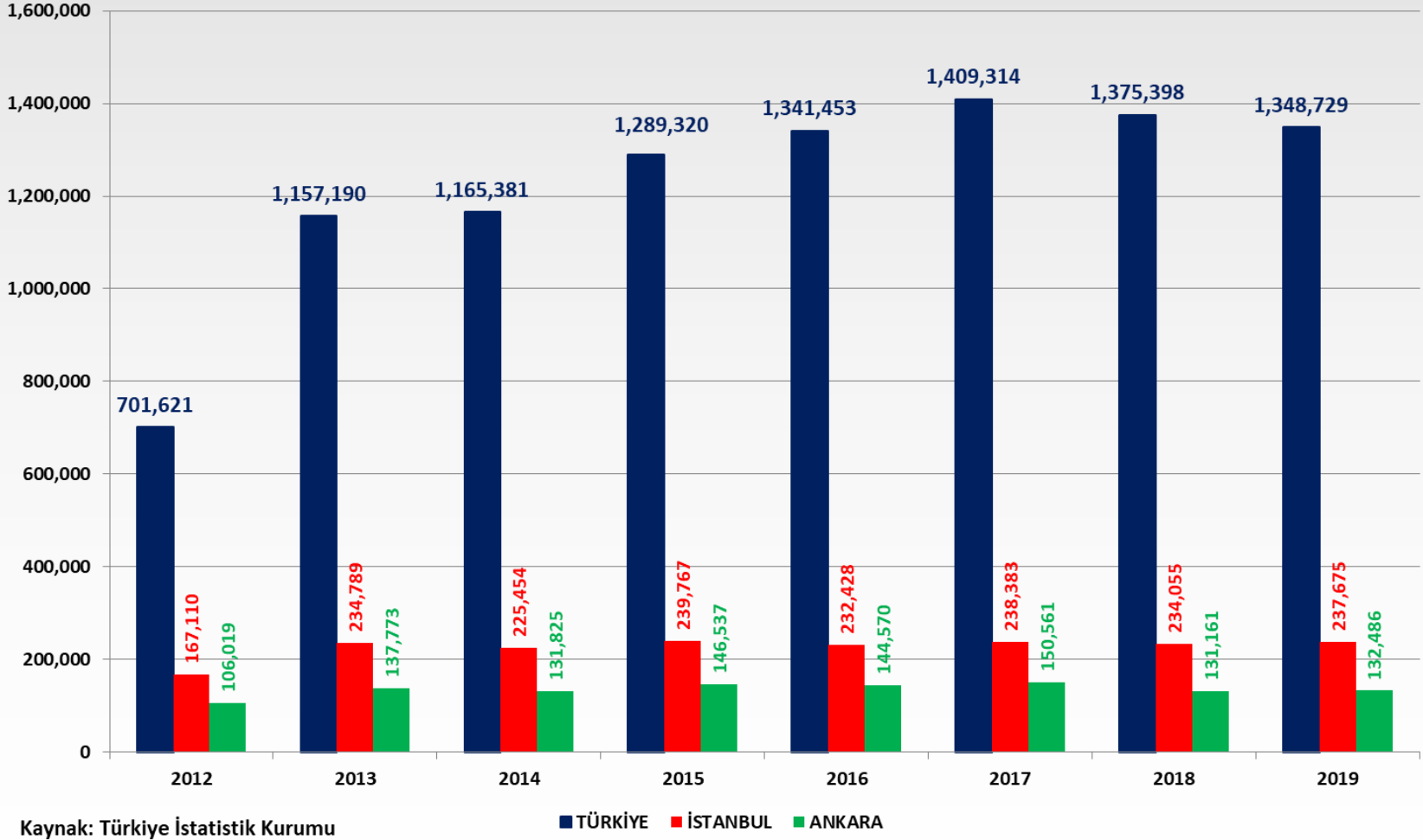


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı ■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



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





TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ – Mevcut Konut Stoku (2019)

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%
TOPLAM	5,452,491	4,123,988	1,328,503	24.4%

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 2019 Görünümü

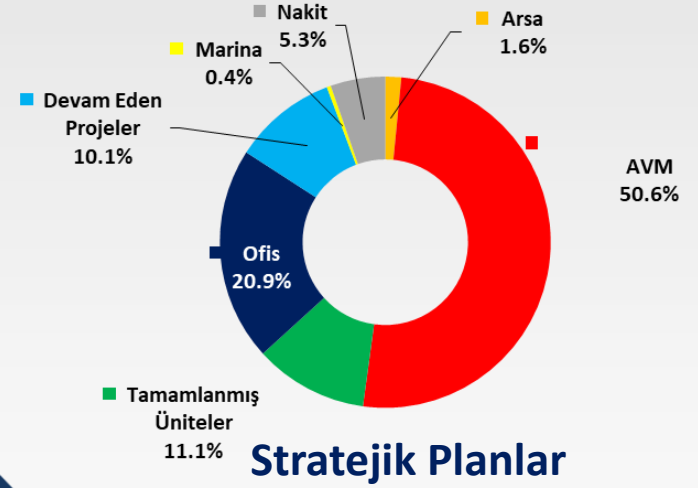
- Portföy büyüklüğümüz 13,8 milyar TL'dir.
- Toplam satış hasılatımız 991 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- VAFÖK 645 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 235 milyon TL konut ve ofis satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 616 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira artışı ise %17 düzeyindedir.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %33,3 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %5,12 düzeyindedir.
- 2019 yılsonu itibarıyla 3.501 milyon TL olan Yabancı Para borcu 2.027 milyon TL'ye azaltılmıştır.
- 4,2 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)	2015	2016	2017	2018	2019
Satışlar	628,038	665,677	780,140	1,954,283	991,087
<i>Konut + Ofis</i>	<i>249,687</i>	<i>243,273</i>	<i>286,070</i>	<i>1,307,091</i>	<i>234,647</i>
<i>AVM + Ofis Kira</i>	<i>309,864</i>	<i>351,652</i>	<i>411,150</i>	<i>526,116</i>	<i>616,198</i>
<i>Diğer</i>	<i>68,487</i>	<i>70,752</i>	<i>82,920</i>	<i>121,076</i>	<i>140,242</i>
VAFÖK	368,872	361,922	491,066	929,765	644,780
VAFÖK Marjı	58.7%	54.4%	62.9%	47.6%	65.1%
Net Kâr	953,604	1,172,384	455,108	1,287,204	865,790
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	-47,866	-138,413	81,058	-407,367	-88,331
Piyasa Değeri	1,625,000	2,075,018	3,330,000	1,510,000	2,750,000
Portföy Değeri	8,760,058	9,772,422	10,347,221	12,402,269	13,826,585
Net Aktif Değeri	4,861,088	5,973,549	6,378,657	7,613,718	8,478,139
Yatırım Harcamaları	440,241	757,077	717,660	510,254	339,605
Net Borç	1,901,906	2,535,224	3,004,044	3,989,688	4,245,128
Net Borç / Portföy Değeri	25.78%	27.30%	29.38%	33.95%	33.25%

Portföy Dağılımı 13,8 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

	2018	2019	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3,989,698	4,245,128	4.01%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	5.48%	5.12%	-0.17 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	34.2%	36.3%	4.76 pp
Net borç / Özkaynak oranı	52.4%	50.1%	2.56 pp
Net borç / Aktifler oranı	32.5%	30.9%	-0.03 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	62.0%	61.8%	-2.94 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	33.9%	33.3%	1.47 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	3.7	1.5	-58.40%
Net borç / VAFÖK (kere)	4.29	6.58	54.16%
Net borç / Piyasa değeri	264.2%	154.4%	-44.66 pp
Çalışan sayısı	105	66	-26.67%

* TL Krediler Hariç

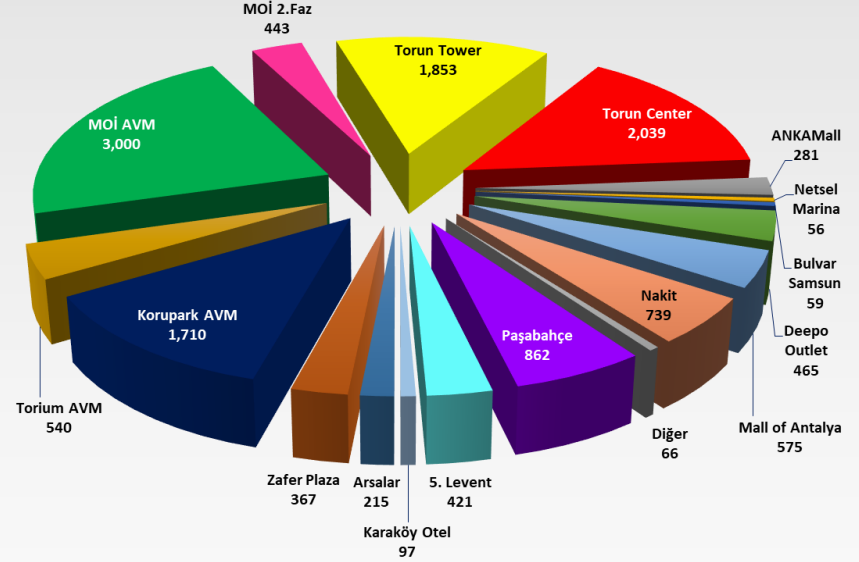
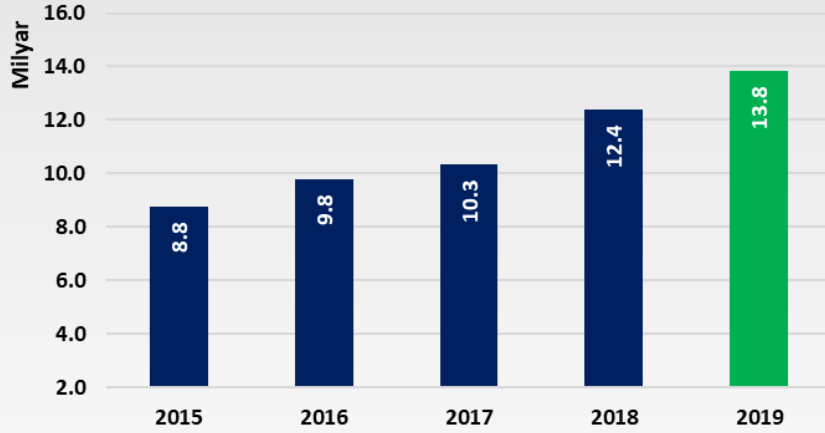
Net Bilanço Yabancı Para Pozisyonu

(000)	31.12.2018	31.12.2019	Değişim
ABD Doları	-452,407	-125,794	-72.19%
Avro	-180,585	-192,417	6.55%
TL Karşılığı	-3,501,262	-2,026,929	-42.11%

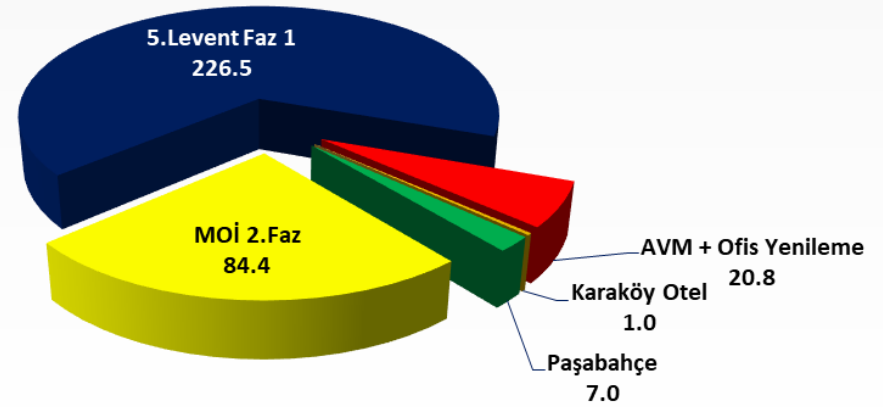
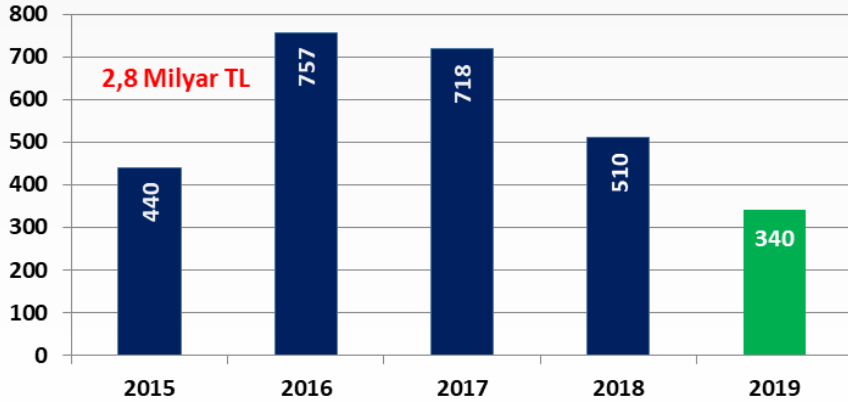


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

PORTFÖY DEĞERİ



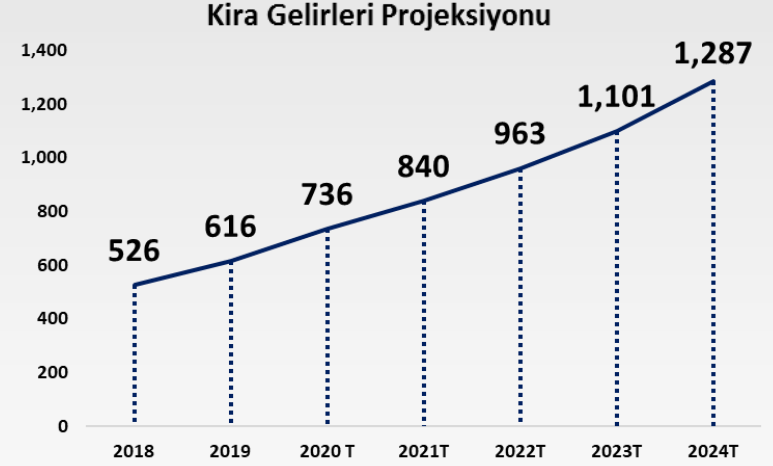
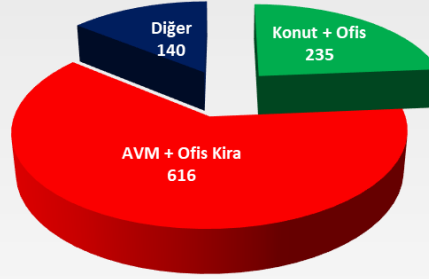
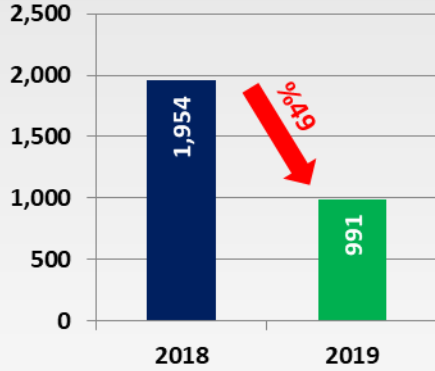
YATIRIMLAR



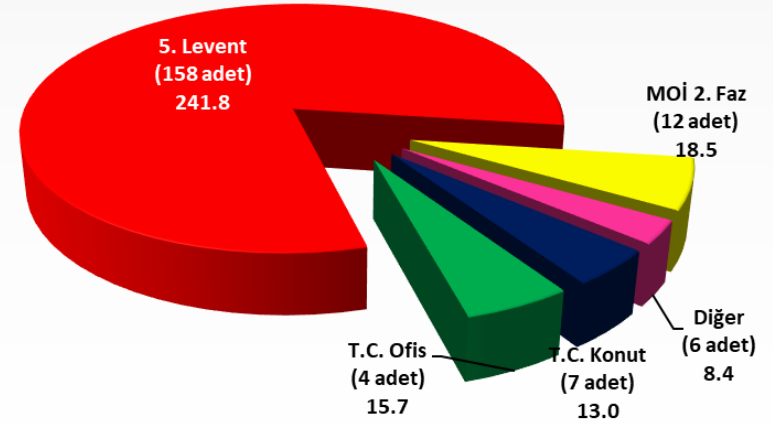
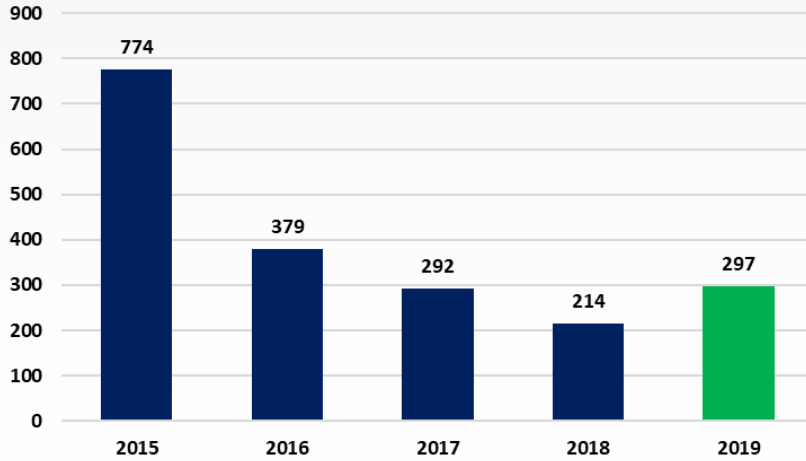


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

SATIŞ HASILATI



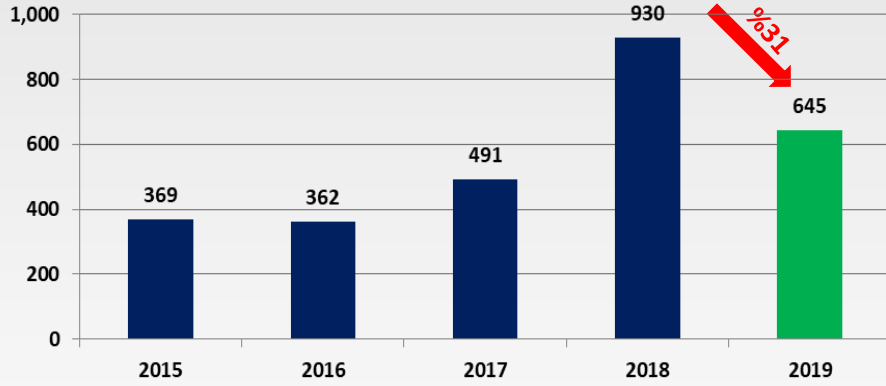
(KONUT + OFİS) ÖNSATIŞLAR VE KESİN SATIŞLAR



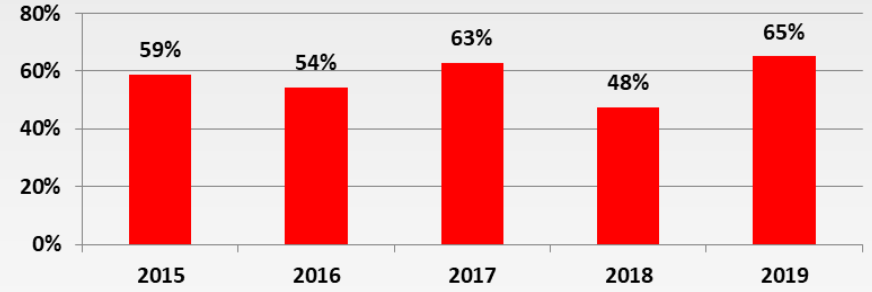


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

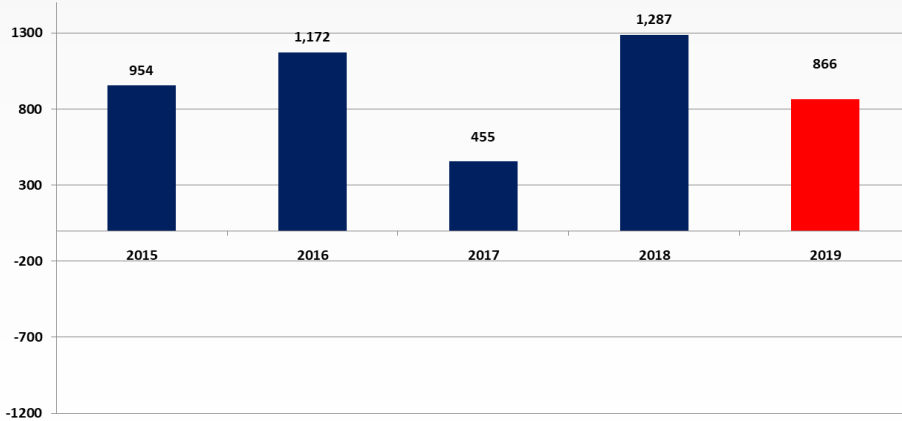
VAFÖK



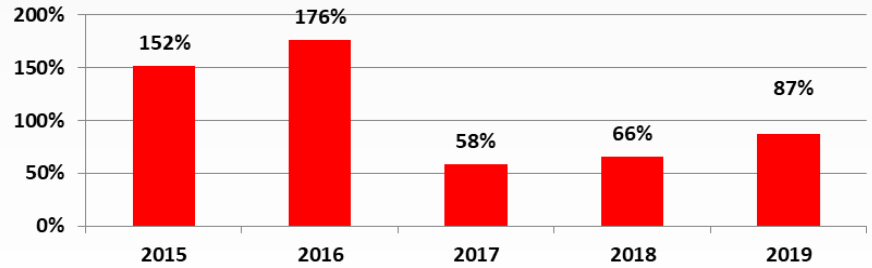
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





TRGYO AVM Performansı

2019	Antalya Deepo	Zafer Plaza	İstanbul Torium	Bursa Korupark	MOİ	MOA	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	45.7	34.7	66.2	158.4	288.3	60.9	654.1
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	13.0%	2.4%	8.9%	17.3%	17.6%	40.5%	17.1%
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	34.6	25.9	34.3	129.8	227.3	44.8	496.5
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	10.2%	3.0%	45.2%	17.9%	21.8%	57.7%	22.6%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	5.1	11.2	9.1	11.1	15.9	4.0	56.5
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	9.2%	0.0%	-8.9%	-3.5%	6.6%	2.0%	0.4%
Ciro (Milyon TL)	300.0	277.2	405.0	929.5	1,978.8	405.4	4,295.8
Birebir Ciro Büyüme Oranı	28.6%	14.1%	10.7%	20.1%	28.2%	34.2%	24.1%
Kira /Ciro Rasyosu	11.5%	9.3%	8.5%	14.0%	11.5%	11.0%	11.6%



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %24,25** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %15,60**'ünü oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 20.945 (%5,2)
- Aylık Sabit Kiranın %3,0'ü



- Sıra: 2
- BKA: 12.526 (%3,1)
- Aylık Sabit Kiranın %1,8'i



- Sıra: 3
- BKA: 19.972 (%5,0)
- Aylık Sabit Kiranın %1,8'i



- Sıra: 4
- BKA: 2.863 (%0,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,7'si



- Sıra: 5
- BKA: 7.955 (%2,0)
- Aylık Sabit Kiranın %1,6'sı



- Sıra: 6
- BKA: 10.026 (%2,5)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü



- Sıra: 7
- BKA: 3.425 (%0,9)
- Aylık Sabit Kiranın %1,2'si



- Sıra: 8
- BKA: 5.670 (%1,4)
- Aylık Sabit Kiranın %1,2'si



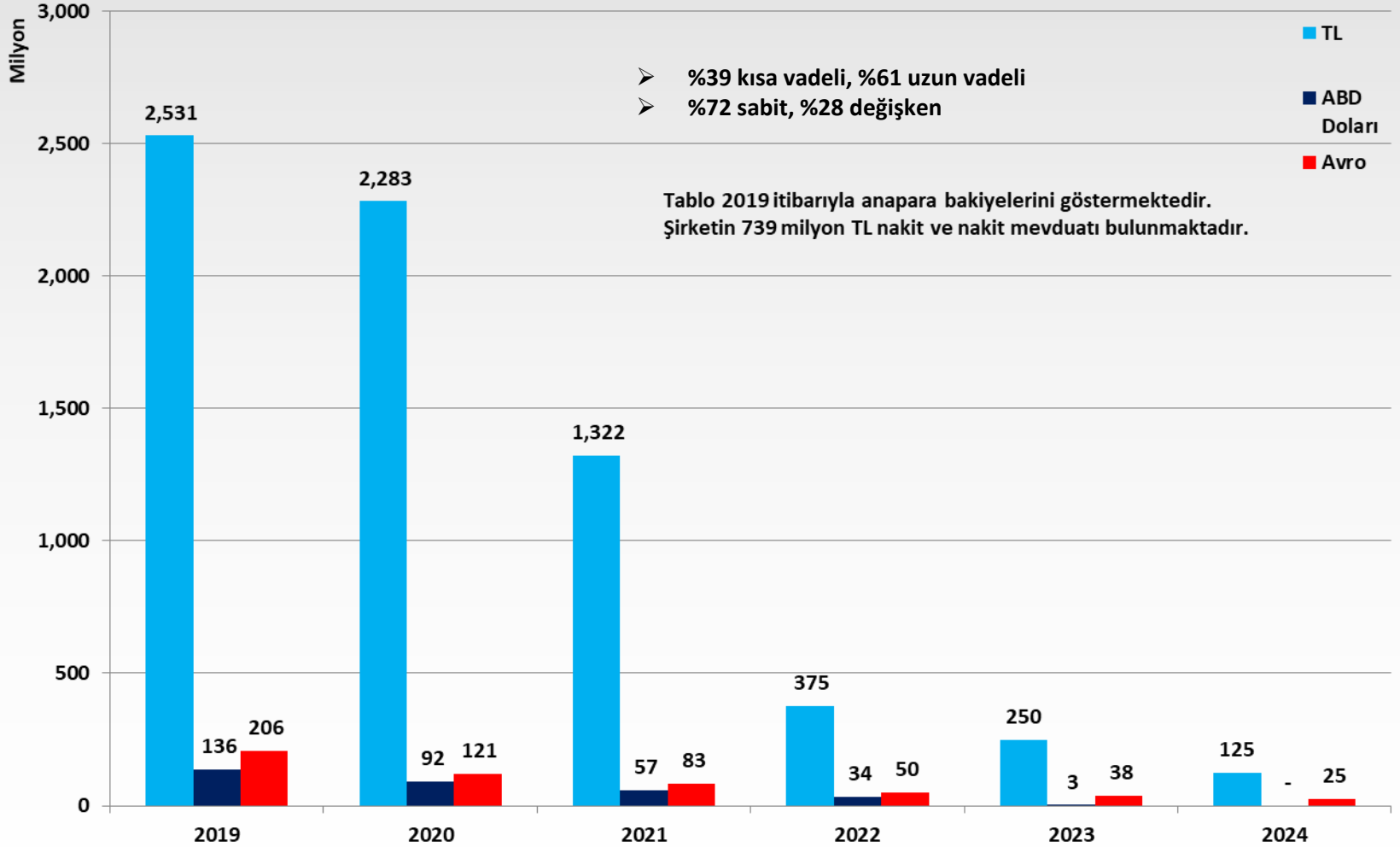
- Sıra: 9
- BKA: 8.738 (%2,2)
- Aylık Sabit Kiranın %1,0'i



- Sıra: 10
- BKA: 5.096 (%1,3)
- Aylık Sabit Kiranın %1,0'i



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (2019)





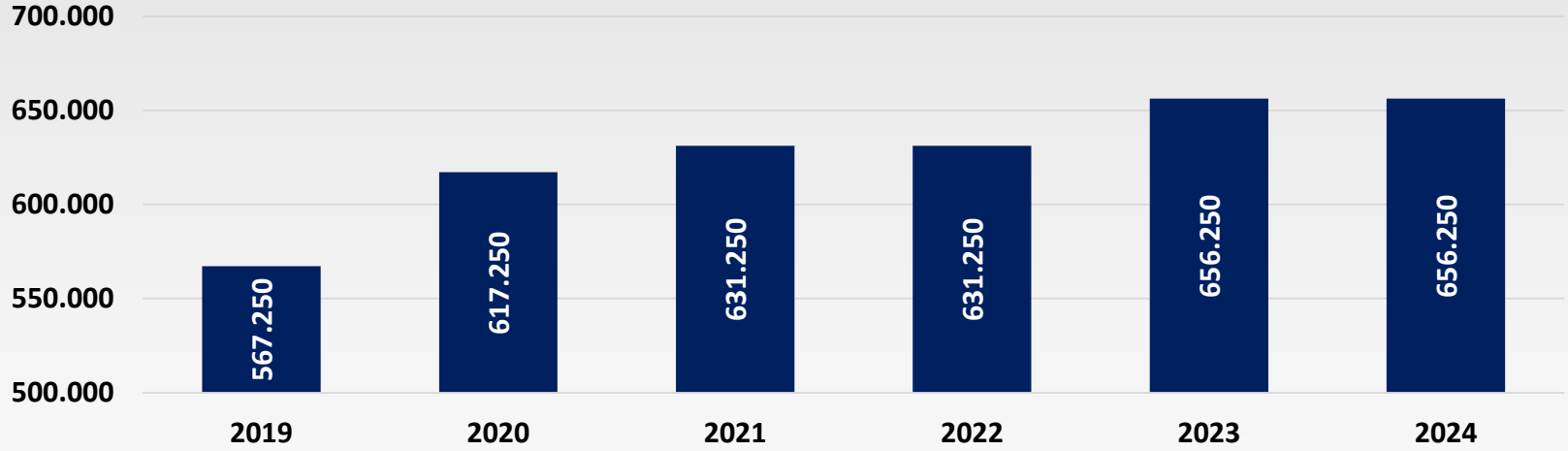
Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2020	2021	2022	2023	2024
5. Levent Faz 1	1,759.7	1,690.0	69.7	0.0	0.0	0.0	0.0
MOİ Faz 2 - Otel, Konut ve Kongre Merkezi	481.7	314.3	167.5	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	26.6	10.2	366.2	341.1	0.0	0.0
TOPLAM	3,728.1	2,031.9	343.3	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)	2018	2019	Değişim
Satışlar	1,954,283	991,087	-49.3%
Konut + Ofis	1,307,091	234,647	-82.0%
AVM + Ofis kira	526,116	616,198	17.1%
Ortak alan gelirleri + Diğer	121,076	140,242	15.8%
Satışların maliyeti	(1,069,194)	(308,374)	-71.2%
Konut + Ofis	(911,233)	(140,560)	-84.6%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(18,486)	(21,794)	17.9%
Ortak alan giderleri + Diğer	(139,475)	(146,020)	4.7%
Brüt kâr	885,089	682,713	-22.9%
<i>Brüt marj</i>	45.3%	68.9%	23.60 pp
<i>Brüt Kâr (Konut + Ofis)</i>	30.3%	40.1%	9.81 pp
<i>Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)</i>	75.6%	77.8%	2.22 pp
Faaliyet giderleri	(57,920)	(77,501)	33.8%
Genel yönetim giderleri	(51,496)	(65,312)	26.8%
Pazarlama ve Satış giderleri	(6,424)	(12,189)	89.7%
Diğer gelir (gider)	81,218	8,426	-89.6%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	1,694,571	954,121	-43.7%
Esas faaliyet kârı	2,602,958	1,567,759	-39.8%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	908,387	613,638	-32.4%
İştiraklerden temettü geliri	19,389	29,148	50.3%
VFÖK	927,776	642,786	-30.7%
<i>VFÖK marjı (%)</i>	47.5%	64.9%	17.38 pp
Amortisman	1,989	1,994	0.3%
VAFÖK	929,765	644,780	-30.7%
<i>VAFÖK marjı (%)</i>	47.6%	65.1%	17.48 pp
İştiraklerden gelir (gider) temettü geliri hariç	34,975	47,118	34.7%
Net faiz geliri (gideri)	(250,437)	(431,479)	72.3%
Net diğer finansal gelir (gider)	(13,301)	0	AD
Kur farkı geliri (gideri)	(1,106,380)	(346,756)	-68.7%
Vergi öncesi kâr / zarar	1,287,204	865,790	-32.7%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr / zarar	1,287,204	865,790	-32.7%
<i>Net kâr marjı (%)</i>	65.9%	87.4%	21.49 pp
Net kâr / zarar, gayrimenkul değer artışı hariç	(407,367)	(88,331)	-78.3%

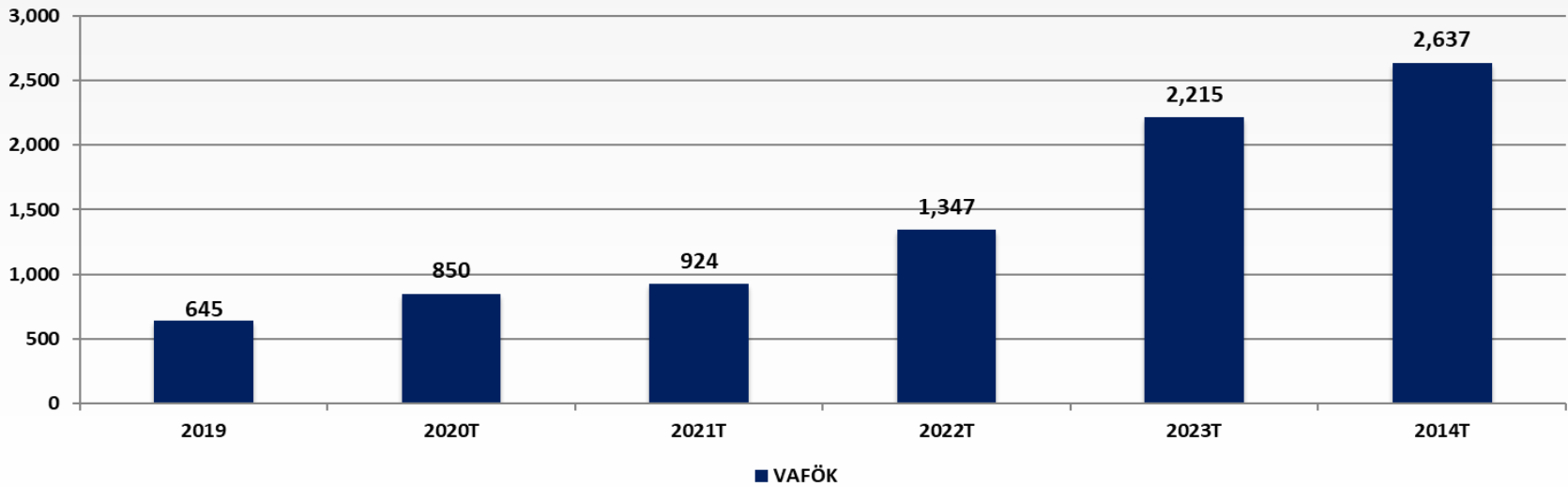
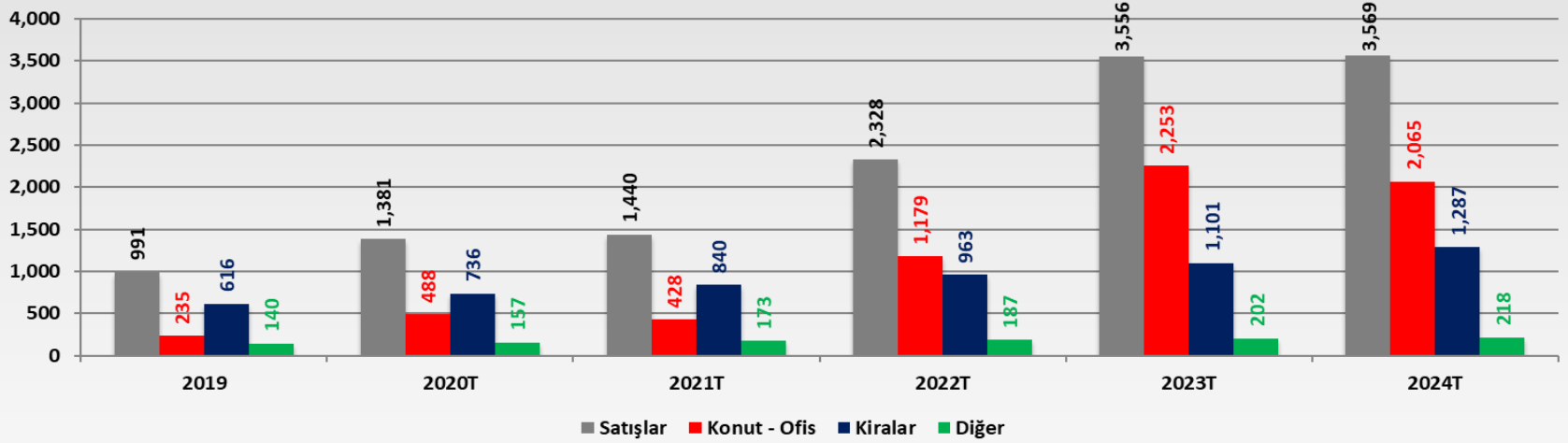


MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2018	2019	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	204,337	739,111	261.7%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	177,256	116,426	-34.3%
Stoklar	1,261,004	1,105,159	-12.4%
Peşin ödenmiş giderler	14,275	22,111	54.9%
Diğer dönen varlıklar	13,852	12,282	-11.3%
DÖNEN VARLIKLAR	1,670,724	1,995,089	19.4%
Ticari alacaklar	19,954	11,293	-43.4%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	348,425	394,174	13.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10,143,533	11,267,894	11.1%
Maddi duran varlıklar	86,740	46,820	-46.0%
Maddi olmayan duran varlıklar	1,060	961	-9.3%
Peşin ödenmiş giderler	4,003	3,842	-4.0%
DURAN VARLIKLAR	10,603,715	11,724,984	10.6%
TOPLAM VARLIKLAR	12,274,439	13,720,073	11.8%
Kısa vadeli borçlanmalar	258,038	165,883	-35.7%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1,685,608	1,788,539	6.1%
Ticari borçlar	99,246	128,330	29.3%
Diğer borçlar	28,772	22,371	-22.2%
Ertelenmiş gelirler	97,584	83,979	-13.9%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	187,598	22,006	-88.3%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,356,846	2,211,108	-6.2%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,250,389	3,029,817	34.6%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,182	1,009	-14.6%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	52,304	0	AD
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,303,875	3,030,826	31.6%
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	-4,707	41.0%
Geçmiş yıllar kârları	5,229,827	6,517,031	24.6%
Net dönem kârı / zararı	1,287,204	865,790	-32.7%
ÖZKAYNAKLAR	7,613,718	8,478,139	11.4%
TOPLAM KAYNAKLAR	12,274,439	13,720,073	11.8%



Uzun Vadeli Satışlar + VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



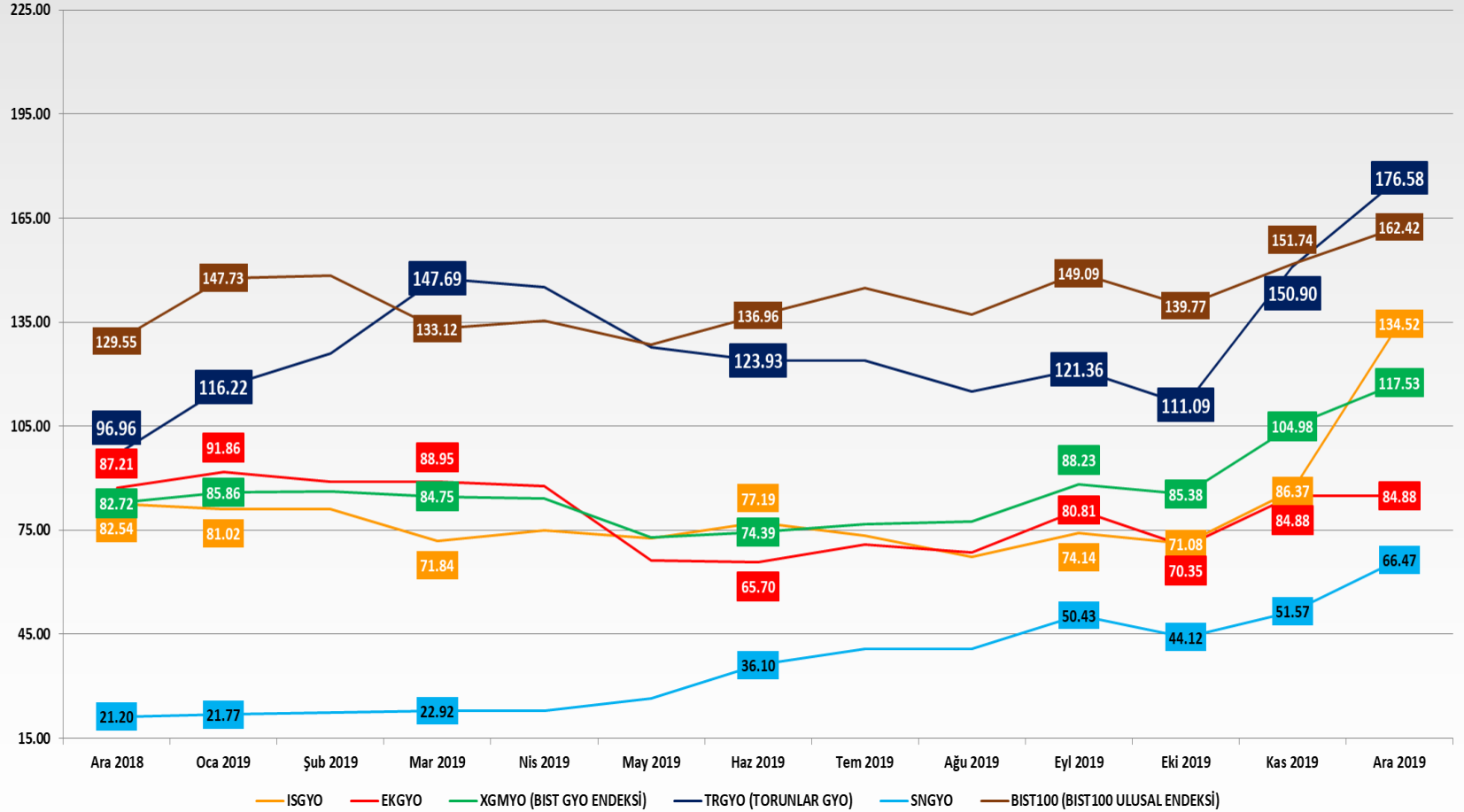


Nakit Akış Projeksiyonu

Nakit Akış Projeksiyonu	2020	2021	2022	2023	2024
Dönem başı elde bulunan nakit	739,111,000	38,066,174	121,239,693	32,616,741	2,099,339,589
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI					
AVM kiralardan (+)	578,383,360	643,967,557	717,147,254	798,337,485	888,954,697
Ofis Kiralarından (+)	126,706,600	149,749,683	180,630,937	203,531,062	228,752,112
Otel Kiralarından (+)	3,340,106	15,427,577.09	30,860,225.89	61,404,283.73	126,698,199.78
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	1,234,034,764	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
FINANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI					
Elde Edilen Nakit (+)	675,198,746	544,114,415	48,690,758	142,121,137	291,095,374
Ödenen Nakit (-)	2,258,980,302	1,942,609,817	2,187,222,191	623,520,915	399,363,432
Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı	-1,583,781,556	-1,398,495,402	-2,138,531,433	-481,399,779	-108,268,059
Dönem içinde elde edilen nakit	-701,044,826	83,173,520	-88,622,952	2,066,722,848	1,864,838,226
Yıl Sonu Net Nakit	38,066,174	121,239,693	32,616,741	2,099,339,589	3,964,177,815



Torunlar GYO Performansı (31.12.2019 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.