



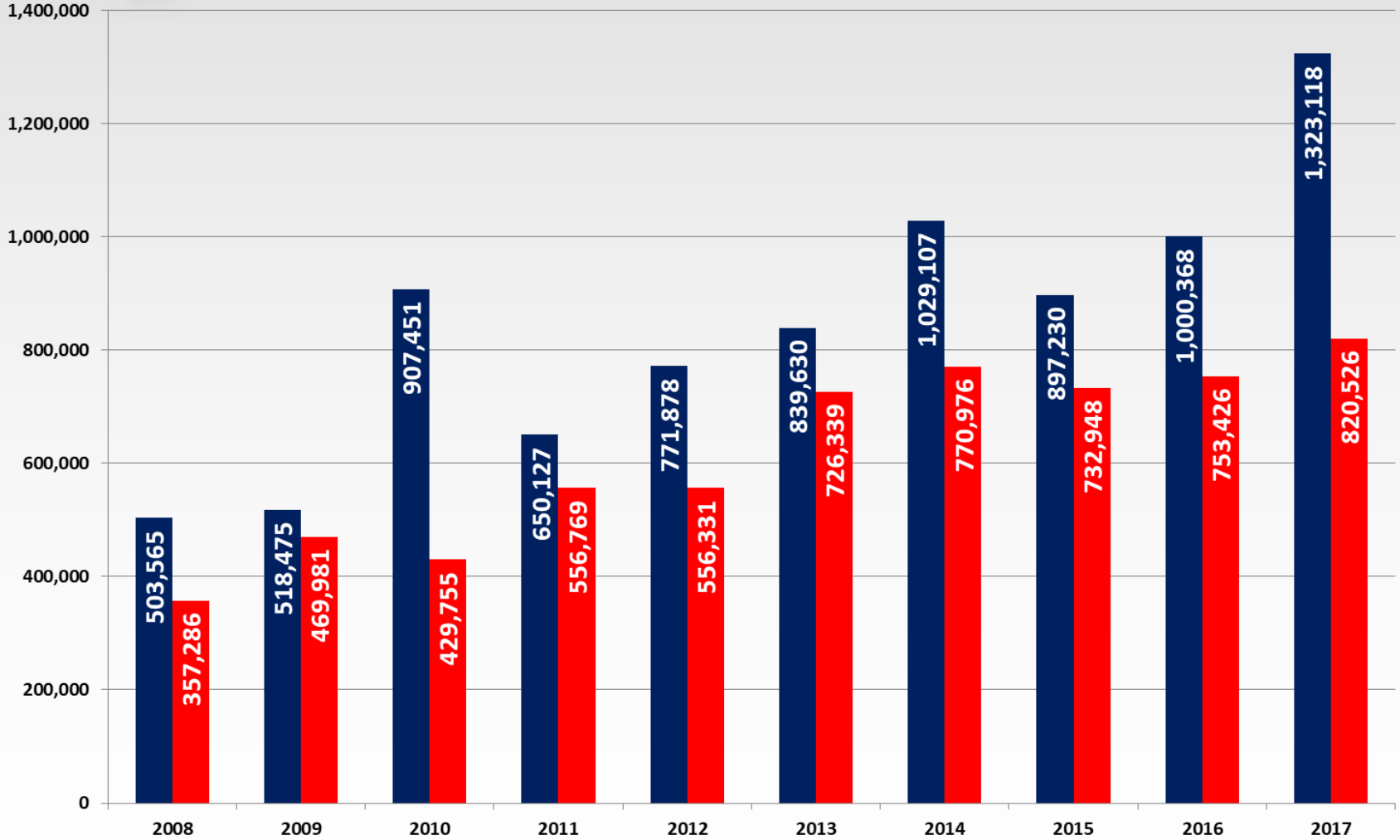
YATIRIMCI SUNUMU

09 MAYIS 2018

TORUNLAR  GYO



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (2017)

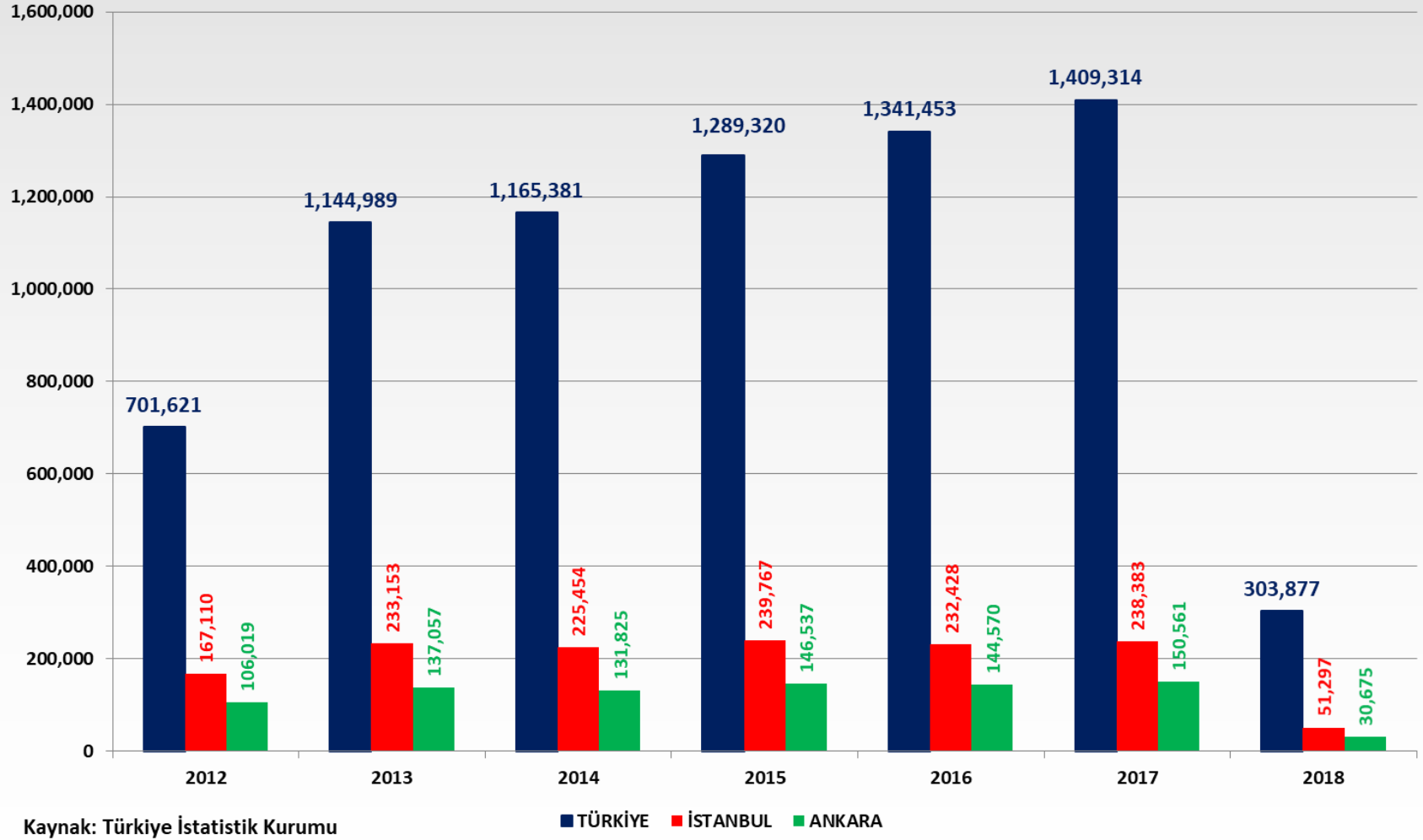


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

■ Yapı Ruhsatı ■ Yapı Kullanma İzin Belgesi



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (1Ç 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 1Ç 2018 Görünümü

- Portföy büyüklüğümüz 10,2 milyar TL'dir.
- Güçlü faaliyet performansı ile toplam satış hasılatımız 674 milyon TL'ye ulaştı.
- VAFÖK 345 milyon TL olarak gerçekleşti.
- 5. Levent projesi konut teslimlerinin devam etmesiyle 534 milyon TL konut ve ofis satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 115 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira artışı ise %22,8 düzeyindedir.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %31,0 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %4,92 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.
- 3,1 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

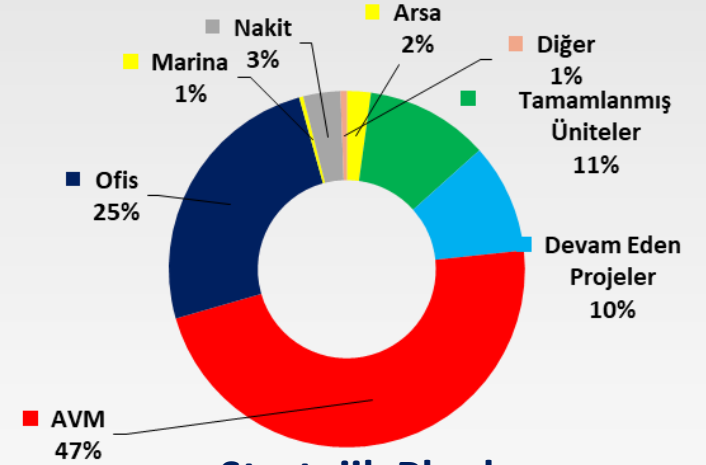


## TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2014	2015	2016	2017	1Ç 2018
<b>Satışlar</b>	773,240	628,038	665,677	780,140	673,528
<i>Konut + Ofis</i>	534,824	249,687	243,273	286,070	533,753
<i>AVM + Ofis Kira</i>	177,190	309,864	351,652	411,150	114,871
<i>Diğer</i>	61,226	68,487	70,752	82,920	24,904
<b>VAFÖK</b>	398,358	368,872	361,922	491,066	344,517
<i>VAFÖK Marjı</i>	51.5%	58.7%	54.4%	62.9%	51.2%
<b>Net Kâr</b>	1,057,892	953,604	1,172,384	455,108	150,347

<b>Piyasa Değeri</b>	1,725,000	1,625,000	2,075,018	3,330,000	2,900,000
<b>Portföy Değeri</b>	6,938,584	8,760,058	9,772,422	10,347,221	10,154,404
<b>Net Aktif Değeri</b>	3,957,423	4,861,088	5,973,549	6,378,657	6,527,920
<b>Yatırım Harcamaları</b>	578,448	440,241	757,077	717,660	135,429
<b>Net Borç</b>	1,777,147	1,901,906	2,535,224	3,004,044	3,124,032
<b>Net Borç / Portföy Değeri</b>	30.21%	25.78%	27.30%	29.38%	31.00%

### Portföy Dağılımı "10,2 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	2018/03	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3,004,044	3,124,032	3.99%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	4.99%	4.92%	-0.07 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	31.8%	31.9%	0.05 pp
Net borç / Özkaynak oranı	47.1%	47.9%	0.76 pp
Net borç / Aktifler oranı	26.5%	28.7%	2.22 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	56.3%	60.0%	3.75 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	29.4%	31.0%	1.61 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	3.8	6.9	81.25%
Net borç / VAFÖK (kere)	6.12	2.27	-62.94%
Net borç / Piyasa değeri	90.2%	107.7%	17.51 pp
Çalışan sayısı	176	159	-9.66%

\* TL Krediler Hariç

### Net Bilanço Pozisyonu (000)

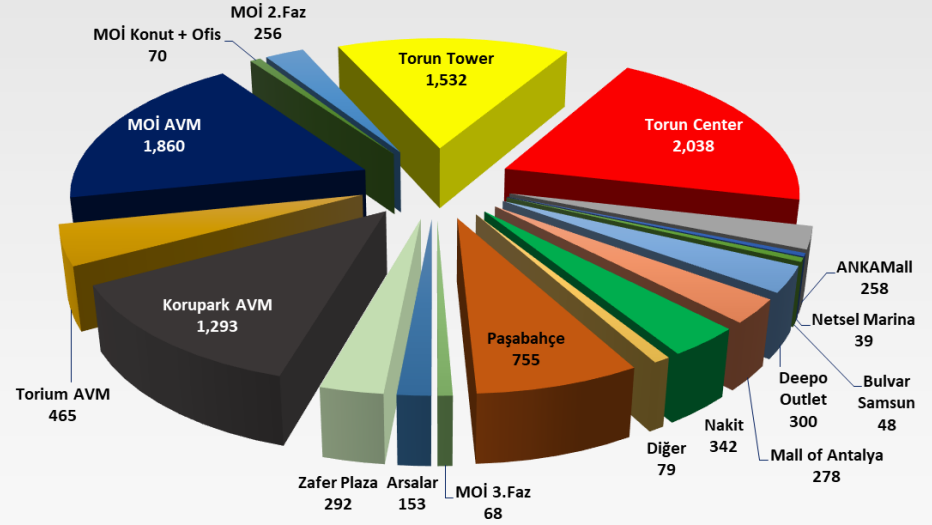
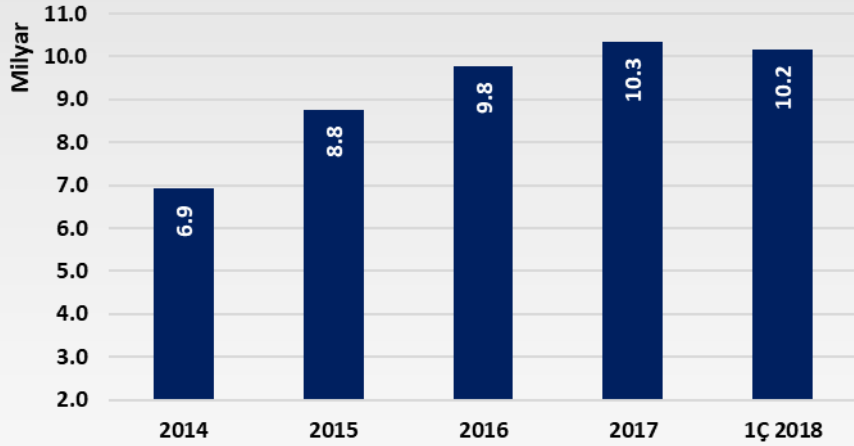
	31.12.2017	31.03.2018	Değişim
ABD Doları	-527,663	-521,904	-1.09%
Avro	-158,610	-175,933	10.92%
TL Karşılığı	-2,706,486	-2,917,267	7.79%



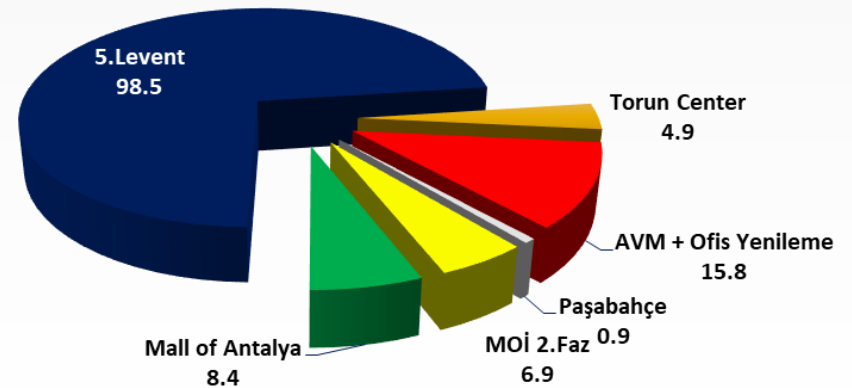
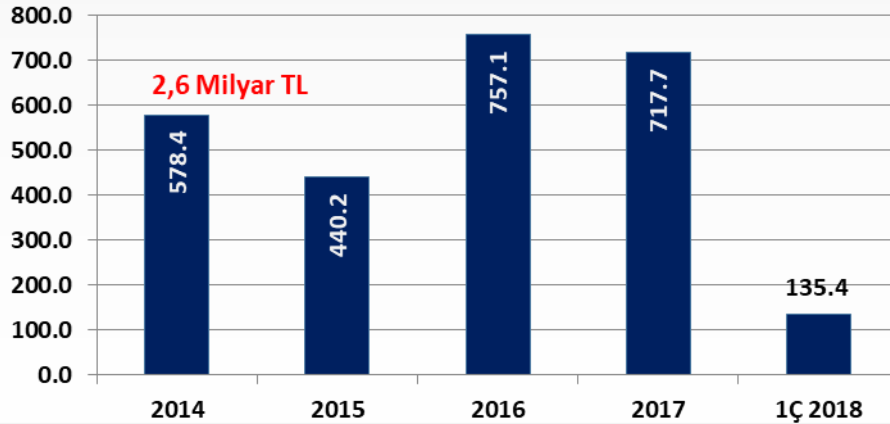


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

### PORTFÖY DEĞERİ



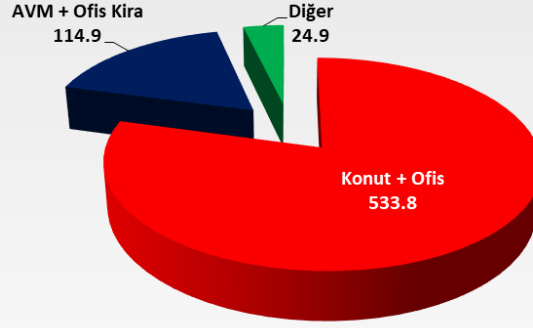
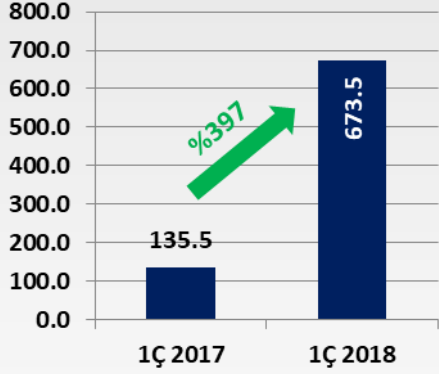
### YATIRIMLAR



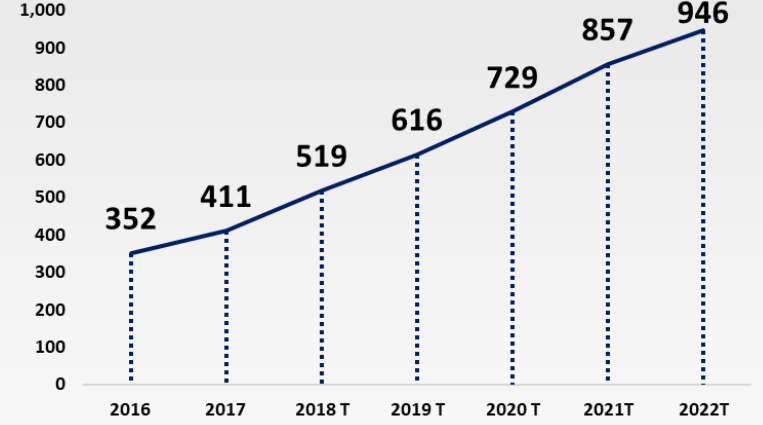


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

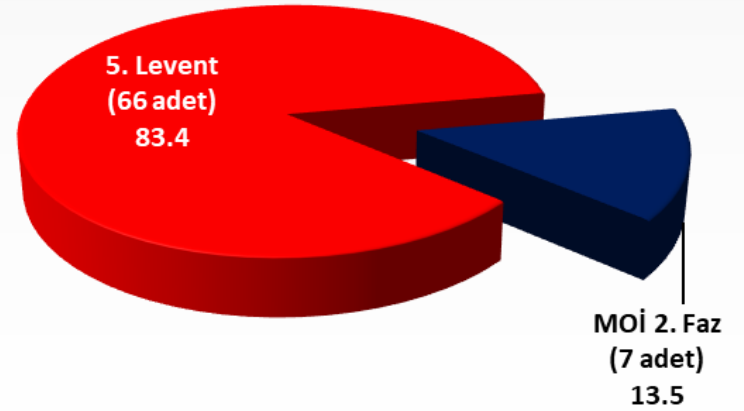
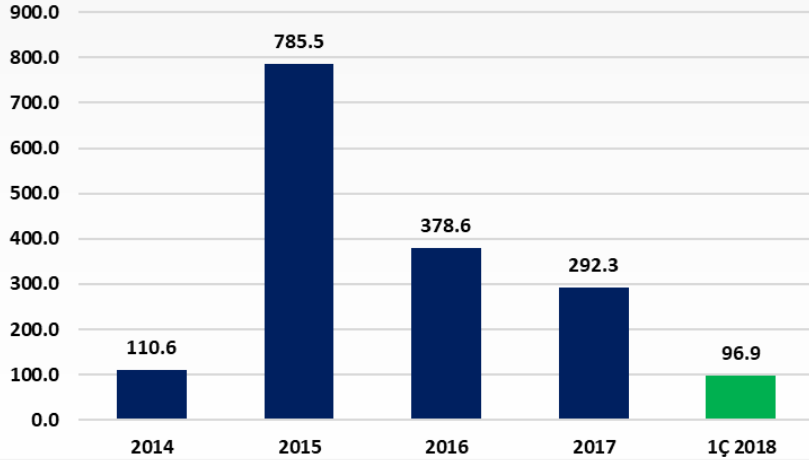
### SATIŞLAR



### Kira Gelirleri Projeksiyonu



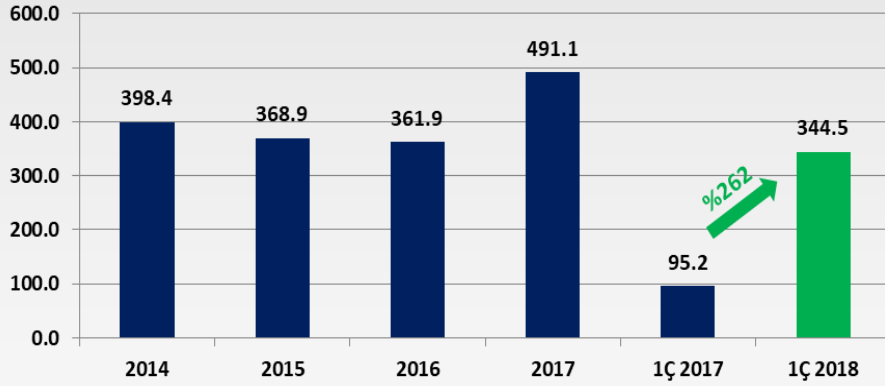
### ÖNSATIŞLAR



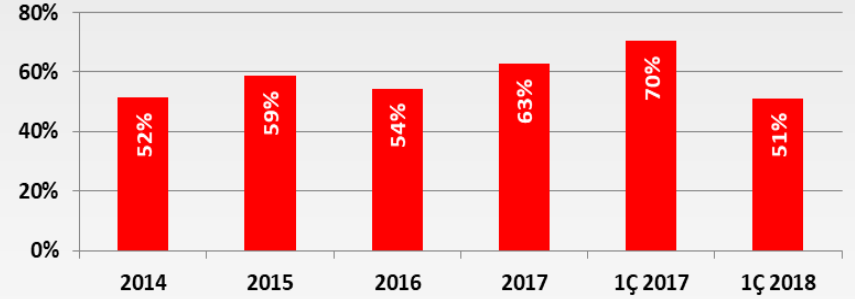


## Finansal Göstergeler (Milyon TL)

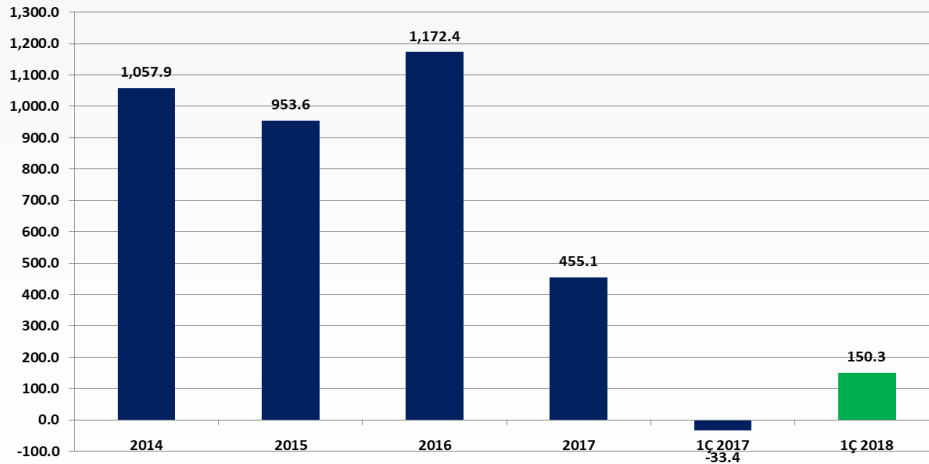
### VAFÖK



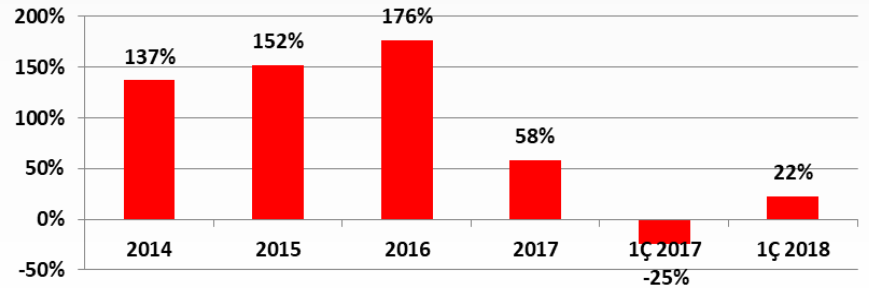
### VAFÖK Marjı



### NET KÂR



### Net Kâr Marjı





## TRGYO AVM Performansı

1Ç 2018	Antalya Deepo	Zafer Plaza	İstanbul Torium	Bursa Korupark	MOİ	Toplam	MOA
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	7.0	8.1	13.0	30.0	51.7	109.8	8.0
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	10.0%	17.4%	2.3%	19.4%	19.4%	16.3%	AD
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	5.0	5.9	5.4	24.6	38.9	79.8	5.8
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	25.4%	17.4%	-15.6%	18.8%	18.6%	15.8%	AD
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	1.0	2.8	2.7	2.9	3.7	13.0	0.9
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	-20.6%	-5.7%	-0.5%	-2.2%	5.2%	-2.5%	AD
Ciro (Milyon TL)	36.6	54.3	79.5	164.4	316.1	650.8	51.6
Birebir Ciro Büyüme Oranı	6.8%	8.6%	10.0%	10.7%	24.3%	16.4%	AD



## LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %26,58** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %14,38**'ini oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 20.270 (%6,4)
- Aylık Sabit Kiranın %2,9'u



- Sıra: 2
- BKA: 10.026 (%3,2)
- Aylık Sabit Kiranın %1,8'i



- Sıra: 3
- BKA: 13.818 (%4,4)
- Aylık Sabit Kiranın %1,5'i



- Sıra: 4
- BKA: 2.549 (%0,8)
- Aylık Sabit Kiranın %1,5'i



- Sıra: 5
- BKA: 9.166 (%2,9)
- Aylık Sabit Kiranın %1,5'i



- Sıra: 6
- BKA: 5.391 (%1,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,3'ü



- Sıra: 7
- BKA: 12.655 (%4,0)
- Aylık Sabit Kiranın %1,2'si



- Sıra: 8
- BKA: 2,835 (%0,9)
- Aylık Sabit Kiranın %1,1'i



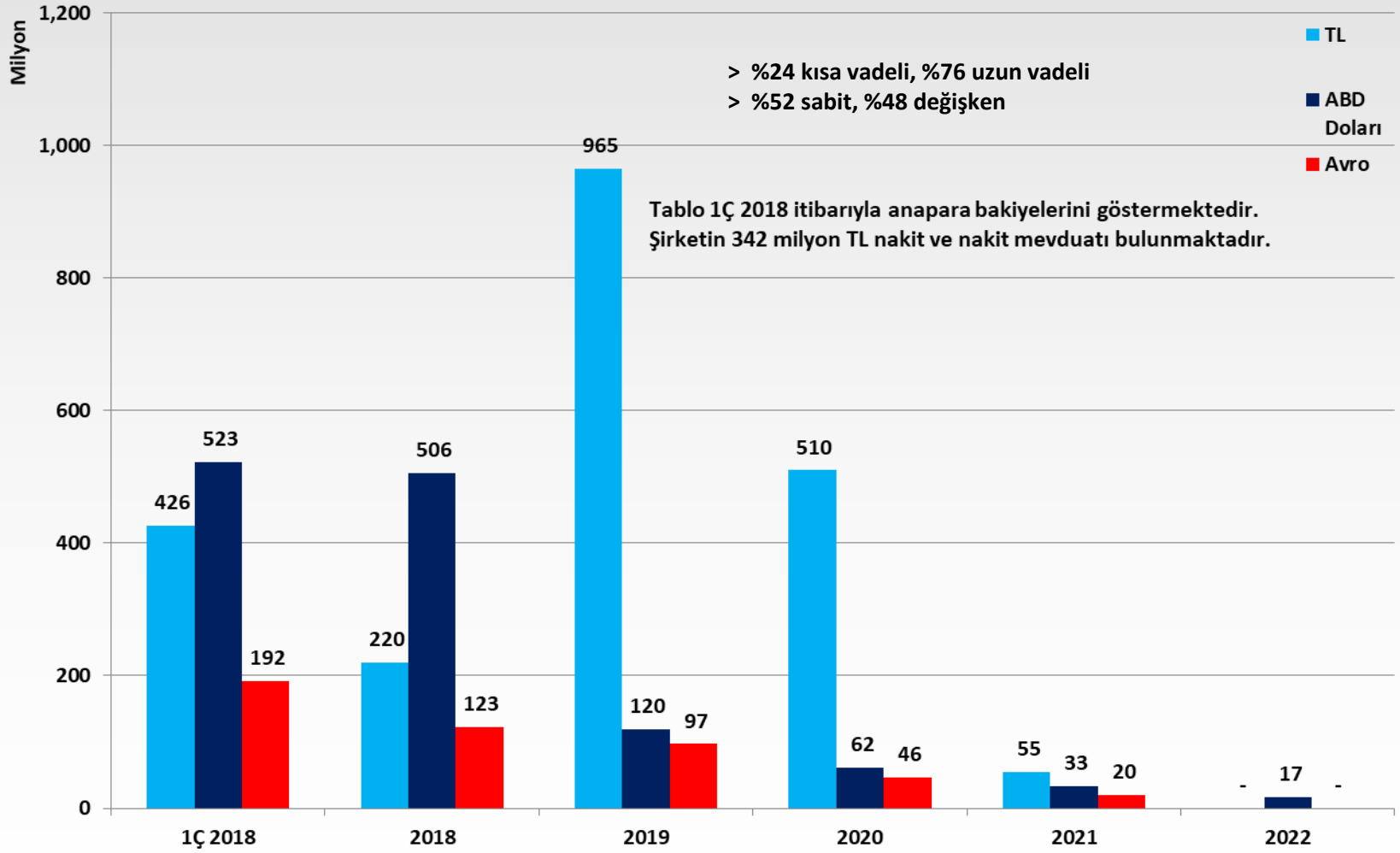
- Sıra: 9
- BKA: 4.497 (%1,4)
- Aylık Sabit Kiranın %0,8'i



- Sıra: 10
- BKA: 3.025 (%1,0)
- Aylık Sabit Kiranın %0,8'i



## Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (1Ç 2018)



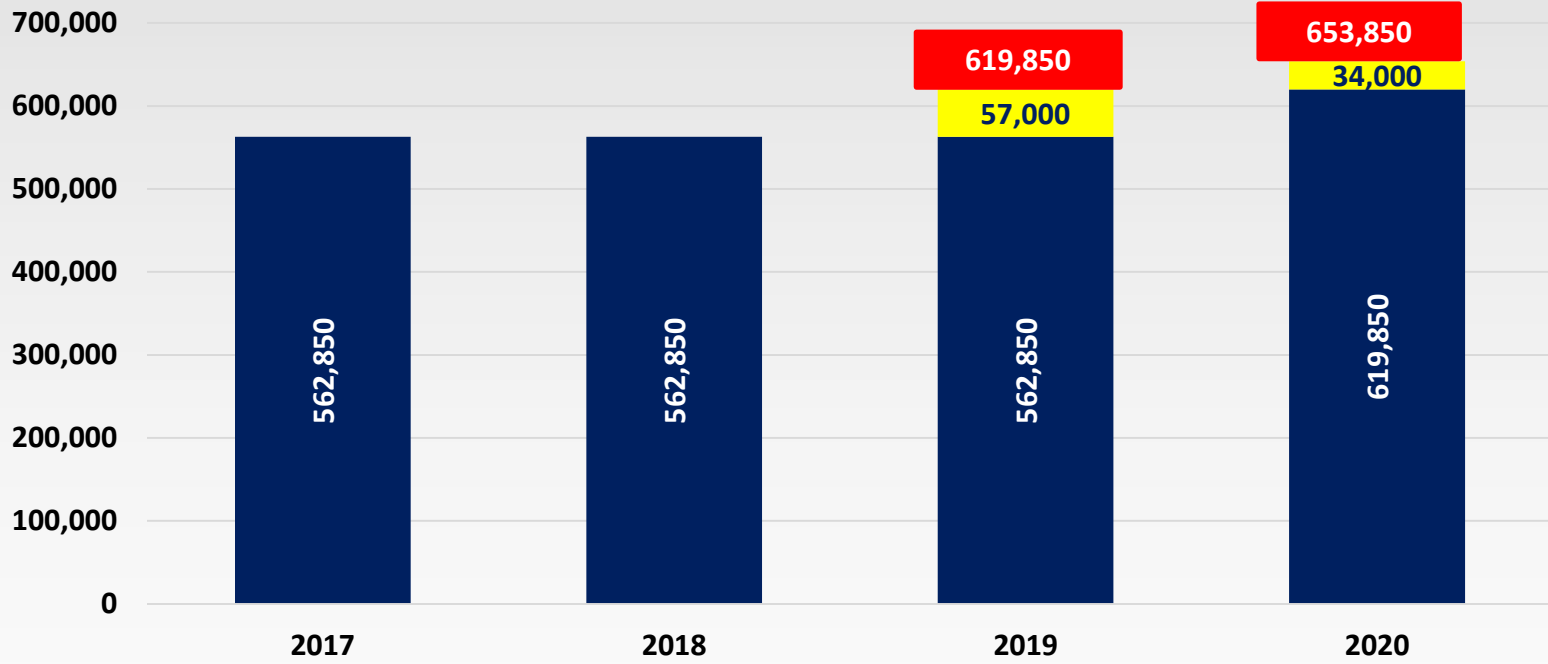


## Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2018	2019	2020	2021	2022
MOİ 2. Etap Otel + Konut ve Kongre Merkezi Projesi	214.0	97.8	63.6	52.6			
Torun Center	675.1	665.0	10.1				
5.Levent	1,803.8	1,244.9	175.5	102.7	128.9	120.3	31.5
Paşabahçe Projesi	403.9	17.8	44.7	203.1	138.3		
Mall of Antalya - AVM	183.8	181.2	2.6				
Mall of Antalya - Otel	37.5	0.0	12.1	25.4			
Torium - Yurt	30.5	14.5	12.5	3.5			
Torium - Üniversite	16.2	0.0	0.0	16.2			
Karaköy - Otel	32.4	0.2	0.4	17.8	14.0		
<b>TOPLAM</b>	<b>3,397.3</b>	<b>2,221.5</b>	<b>321.7</b>	<b>421.3</b>	<b>281.1</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)	1Ç 2017	1Ç 2018	Değişim
<b>Satışlar</b>	<b>135,469</b>	<b>673,528</b>	<b>397.2%</b>
Konut + Ofis	23,173	533,753	2203.3%
AVM + Ofis kira	93,518	114,871	22.8%
Ortak alan gelirleri + Diğer	18,778	24,904	32.6%
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(39,282)</b>	<b>(331,357)</b>	<b>743.5%</b>
Konut + Ofis	(12,414)	(300,227)	2318.5%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(3,264)	(1,136)	-65.2%
Ortak alan giderleri + Diğer	(23,604)	(29,994)	27.1%
<b>Brüt kâr</b>	<b>96,187</b>	<b>342,171</b>	<b>255.7%</b>
Brüt marj	71.0%	50.8%	-20.20 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	46.4%	43.8%	-2.68 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	76.1%	77.7%	1.65 pp
<b>Faaliyet giderleri</b>	<b>(7,478)</b>	<b>(10,094)</b>	<b>35.0%</b>
Genel yönetim giderleri	(3,397)	(5,744)	69.1%
Pazarlama ve Satış giderleri	(4,081)	(4,350)	6.6%
Diğer gelir (gider)	1,746	9,689	454.9%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>90,455</b>	<b>341,766</b>	<b>277.8%</b>
<b>Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı</b>	<b>90,455</b>	<b>341,766</b>	<b>277.8%</b>
İştiraklerden temettü geliri	4,246	2,324	-45.3%
<b>VFÖK</b>	<b>94,701</b>	<b>344,090</b>	<b>263.3%</b>
VFÖK marjı (%)	69.9%	51.1%	-18.82 pp
Amortisman	483	427	-11.6%
<b>VAFÖK</b>	<b>95,184</b>	<b>344,517</b>	<b>261.9%</b>
VAFÖK marjı (%)	70.3%	51.2%	-19.11 pp
İştiraklerden gelir (gider)	5,904	3,929	-33.5%
Net faiz geliri (gideri)	(24,792)	(49,674)	100.4%
Net diğer finansal gelir (gider)	(2,092)	(2,328)	11.3%
Kur farkı geliri (gideri)	(107,170)	(145,670)	35.9%
<b>Vergi öncesi kâr</b>	<b>(33,449)</b>	<b>150,347</b>	<b>-549.5%</b>
Kurumlar vergisi	0	0	AD
<b>Net kâr</b>	<b>(33,449)</b>	<b>150,347</b>	<b>AD</b>
Net kâr marjı (%)	-24.7%	22.3%	47.01 pp

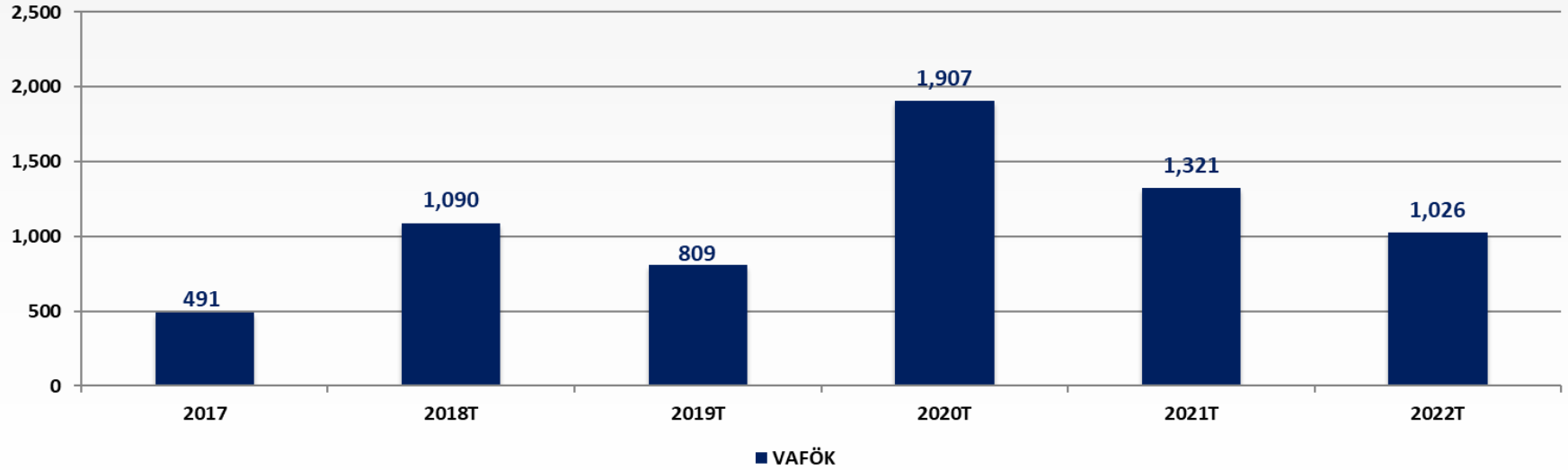
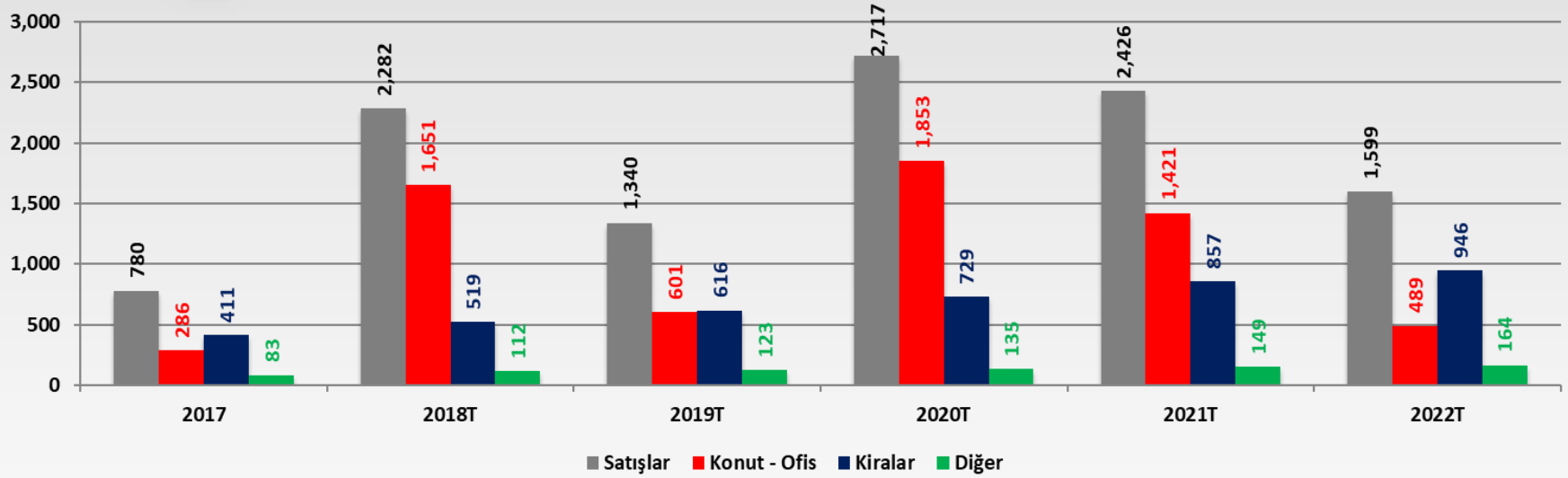


## MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2017	2018/03	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	602,432	341,630	-43.3%
Finansal varlıklar	0	0	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	174,273	164,775	-5.5%
Stoklar	1,624,998	1,444,733	-11.1%
Peşin ödenmiş giderler	52,555	60,517	15.1%
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer dönen varlıklar	147,226	106,851	-27.4%
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>2,601,484</b>	<b>2,118,506</b>	<b>-18.6%</b>
Ticari alacaklar	33,498	31,065	-7.3%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	315,593	318,438	0.9%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8,282,529	8,389,624	1.3%
Maddi duran varlıklar	9,416	14,205	50.9%
Maddi olmayan duran varlıklar	295	40	-86.4%
Stoklar	0	0	AD
Peşin ödenmiş giderler	93,002	4,321	-95.4%
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer duran varlıklar	0	0	AD
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>8,734,333</b>	<b>8,757,693</b>	<b>0.3%</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>11,335,817</b>	<b>10,876,199</b>	<b>-4.1%</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	469,671	476,791	1.5%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	396,372	622,376	57.0%
Türev araçlar	277	2,676	866.1%
Ticari borçlar	119,224	82,984	-30.4%
Diğer borçlar	35,278	36,210	2.6%
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	0	0	AD
Ertelenmiş gelirler	1,176,510	728,283	-38.1%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18,195	31,163	71.3%
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,215,527</b>	<b>1,980,483</b>	<b>-10.6%</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	2,740,433	2,366,495	-13.6%
Ticari borçlar	0	0	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,200	1,301	8.4%
Ertelenmiş gelirler	0	0	AD
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2,741,633</b>	<b>2,367,796</b>	<b>-13.6%</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	65,153	0.0%
Geri alınmış paylar (-)	-1,195	-2,279	90.7%
Geçmiş yıllar kârları	4,833,821	5,288,929	9.4%
Net dönem kârı	455,108	150,347	-67.0%
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>6,378,657</b>	<b>6,527,920</b>	<b>2.3%</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>11,335,817</b>	<b>10,876,199</b>	<b>-4.1%</b>



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



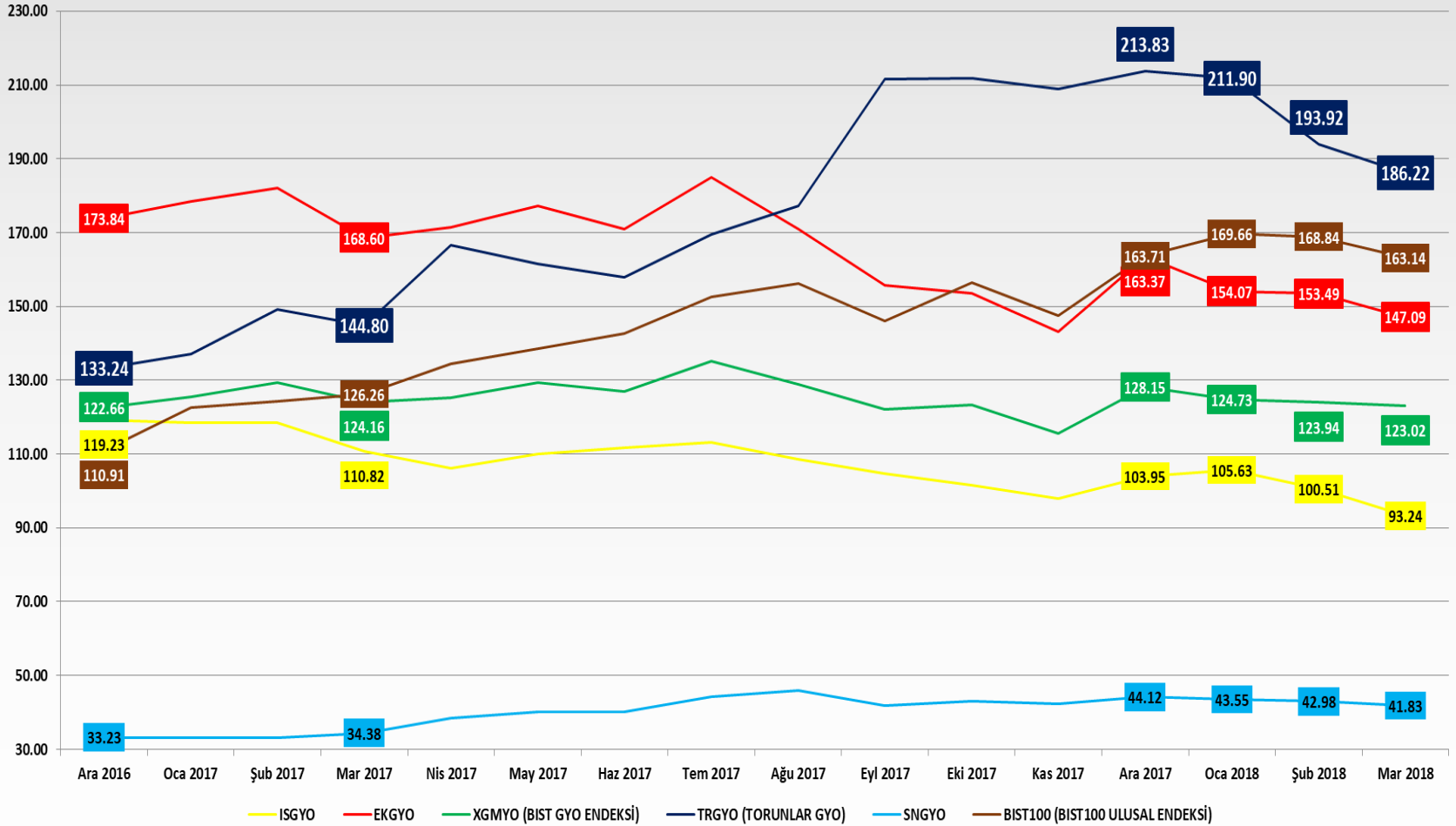


## Nakit Akış Projeksiyonu

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 (31.03.2018 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.