



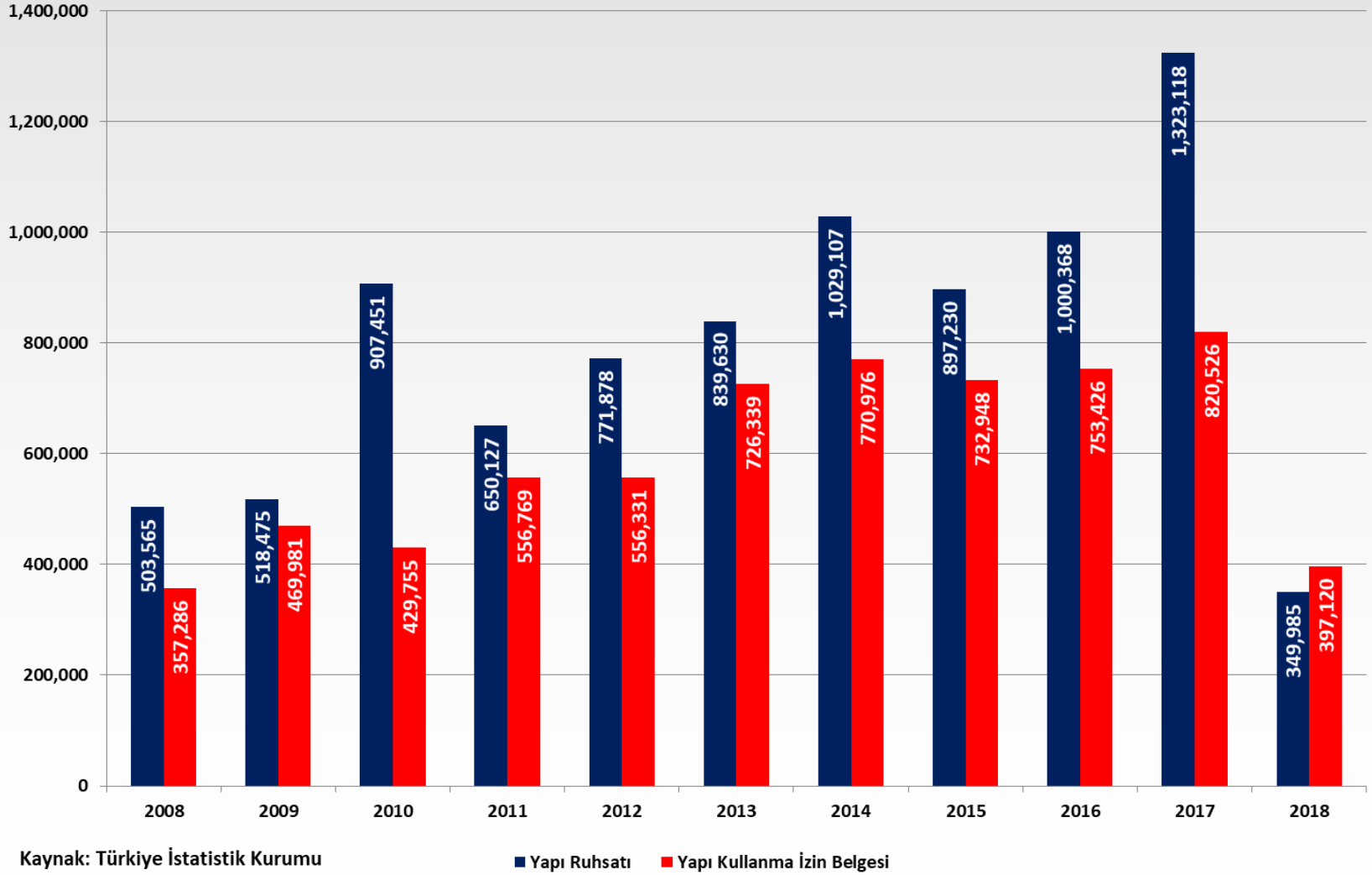
YATIRIMCI SUNUMU

17 AĞUSTOS 2018

TORUNLAR  GYO

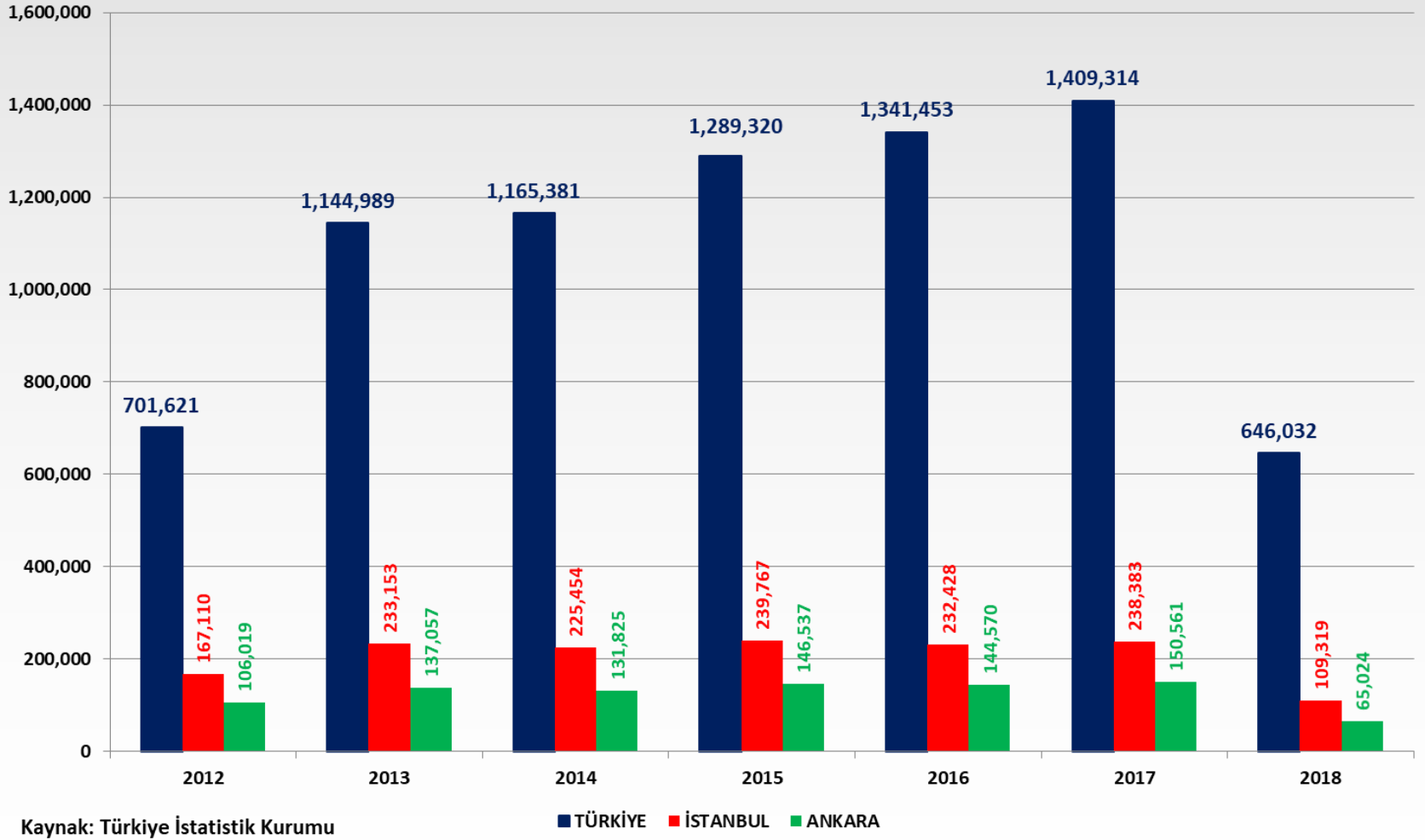


TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut İnşaat İzinleri (Adet) (1.YY 2018)





TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ- Türkiye Konut Satışları (Adet) (1.YY 2018)





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)
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
Toplam	140	5.7	45	1.7	251	6.5	436	13.9

*2019 yılının sonu itibarıyla tamamlanması

beklenen

Kaynak: JLL

Perakende Yoğunluğu (1.000 kişi başına düşen m²)

	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
Türkiye	140	142	166

Kaynak: JLL



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)					
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 m² iken 1Ç 2017 itibariyle 4,9 milyon m²'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 1.YY 2018 Görünümü

- Portföy büyüklüğümüz 10,6 milyar TL'dir.
- Güçlü faaliyet performansı ile toplam satış hasılatımız 1.328 milyon TL'ye ulaştı.
- VAFÖK 614 milyon TL olarak gerçekleşti.
- 5. Levent projesi konut teslimlerinin devam etmesiyle 1.039 milyon TL konut ve ofis satış hasılatı gerçekleşmiştir.
- Kira gelirlerimiz 238 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık kira artışı ise %23,3 düzeyindedir.
- Kredi varlık rasyosu (LTV) %34,3 ve yabancı para ortalama borçlanma maliyetimiz %5,11 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.
- 3,5 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

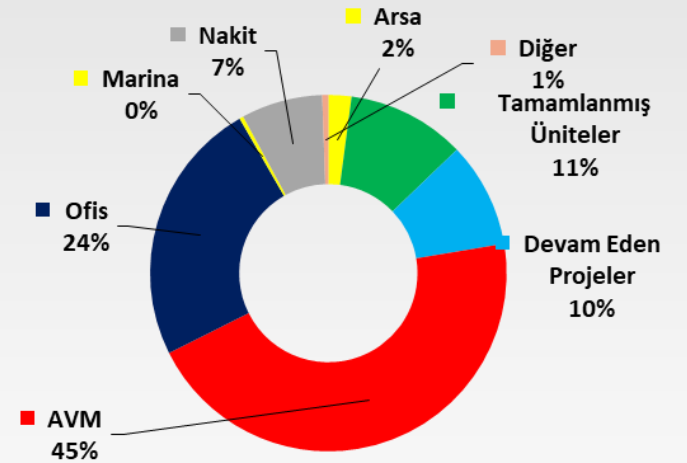


TRGYO Kilit Göstergeler

TL (000)	2014	2015	2016	2017	1.YY 2018
Satışlar	773,240	628,038	665,677	780,140	1,327,890
<i>Konut + Ofis</i>	<i>534,824</i>	<i>249,687</i>	<i>243,273</i>	<i>286,070</i>	<i>1,038,773</i>
<i>AVM + Ofis Kira</i>	<i>177,190</i>	<i>309,864</i>	<i>351,652</i>	<i>411,150</i>	<i>237,699</i>
<i>Diğer</i>	<i>61,226</i>	<i>68,487</i>	<i>70,752</i>	<i>82,920</i>	<i>51,418</i>
VAFÖK	398,358	368,872	361,922	491,066	614,434
<i>VAFÖK Marjı</i>	<i>51.5%</i>	<i>58.7%</i>	<i>54.4%</i>	<i>62.9%</i>	<i>46.3%</i>
Net Kâr	1,057,892	953,604	1,172,384	455,108	-68,120

Piyasa Değeri	1,725,000	1,625,000	2,075,018	3,330,000	2,730,000
Portföy Değeri	6,938,584	8,760,058	9,772,422	10,347,221	10,594,558
Net Aktif Değeri	3,957,423	4,861,088	5,973,549	6,378,657	6,259,050
Yatırım Harcamaları	578,448	440,241	757,077	717,660	275,705
Net Borç	1,777,147	1,901,906	2,535,224	3,004,044	3,513,048
Net Borç / Portföy Değeri	30.21%	25.78%	27.30%	29.38%	34.30%

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	2018/06	Değişim
Toplam net borç (000 TL)	3,004,044	3,513,048	16.94%
Ortalama kredi süresi (yıl)	5	5	
Ortalama faiz oranı*	4.99%	5.1%	0.12 pp
Kaldıraç (finansal kredilerin toplam aktifler içindeki %'si)	31.8%	37.8%	6.00 pp
Net borç / Özkaynak oranı	47.1%	56.1%	9.03 pp
Net borç / Aktifler oranı	26.5%	30.9%	4.43 pp
Özkaynak / Aktifler oranı	56.3%	55.1%	-1.16 pp
Net borç / Portföy değeri (LTV)	29.4%	34.3%	4.92 pp
Faiz karşılama oranı (kere)	3.8	4.9	28.38%
Net borç / VAFÖK (kere)	6.12	2.86	-53.27%
Net borç / Piyasa değeri	90.2%	128.7%	38.47 pp
Çalışan sayısı	176	144	-18.18%

* TL Krediler Hariç

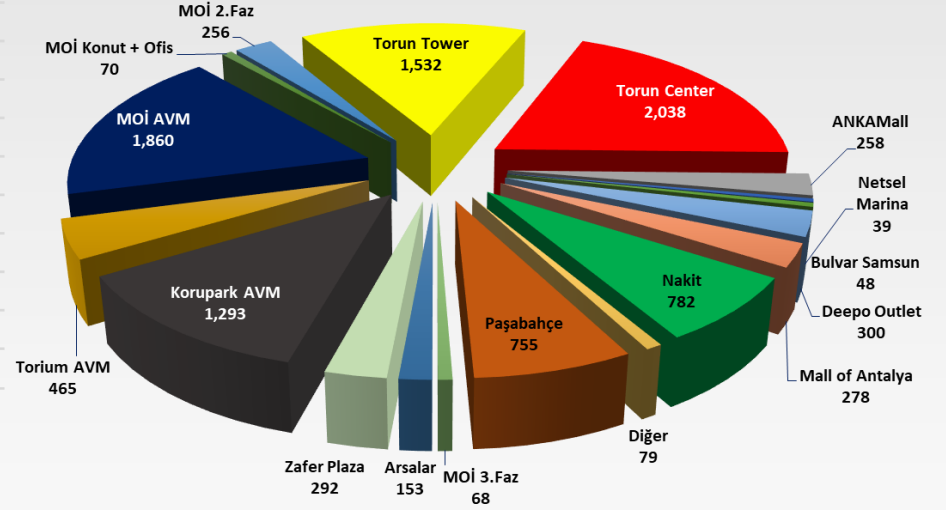
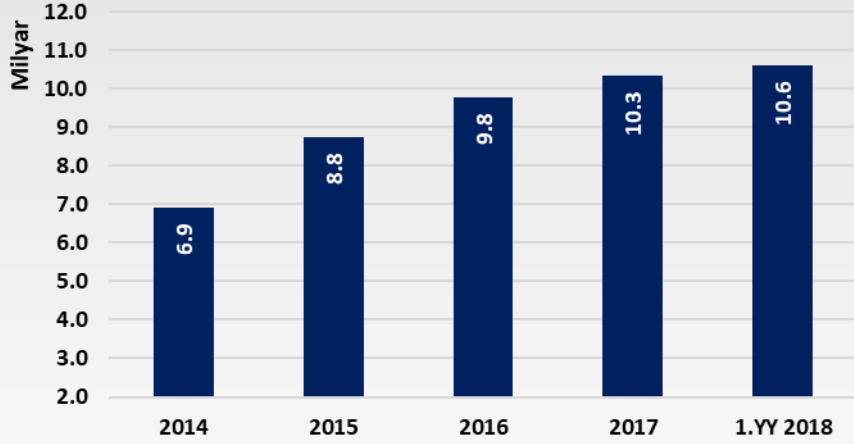
Net Bilanço Pozisyonu

(000)	31.12.2017	30.06.2018	Değişim
ABD Doları	-527,663	-514,019	-2.59%
Avro	-158,610	-180,095	13.55%
TL Karşılığı	-2,706,486	-3,300,446	21.95%

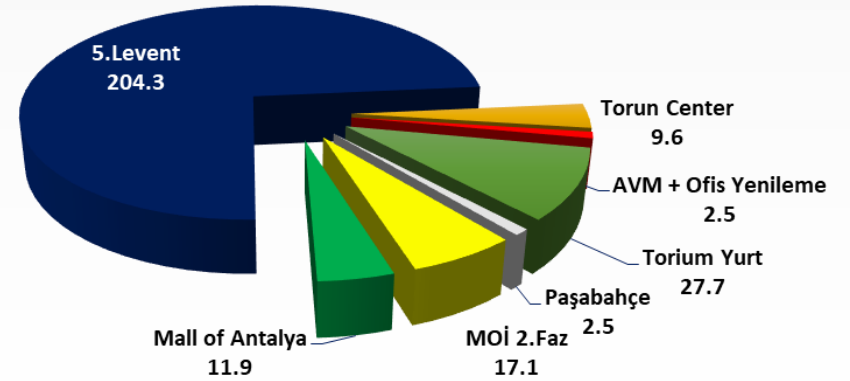
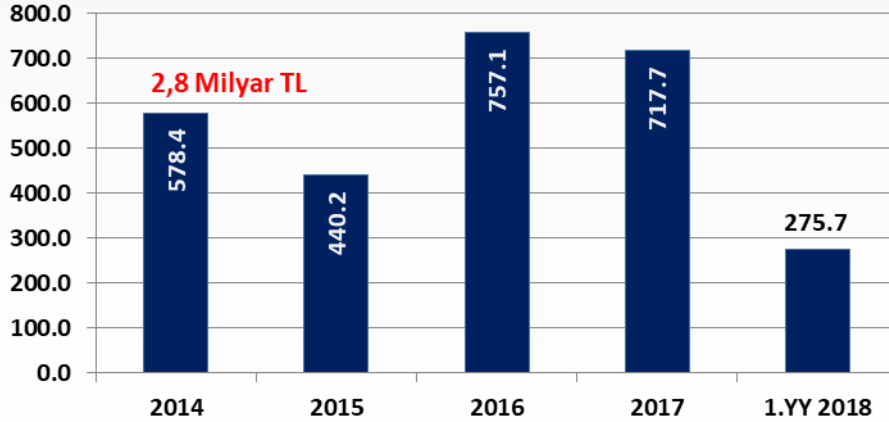


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

PORTFÖY DEĞERİ



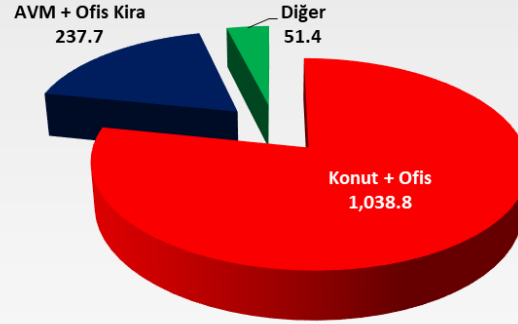
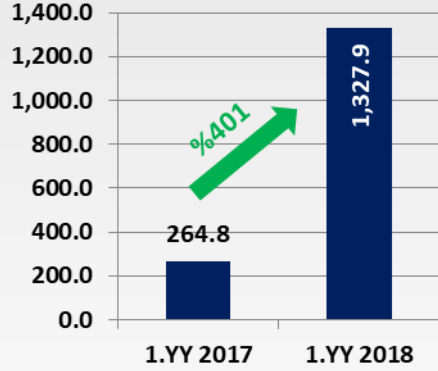
YATIRIMLAR



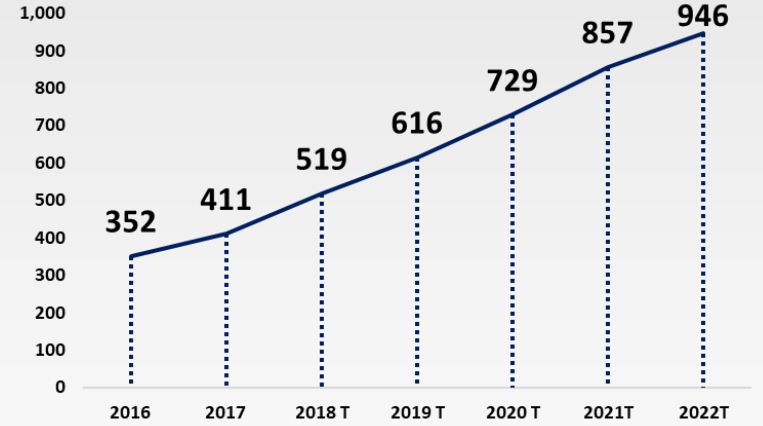


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

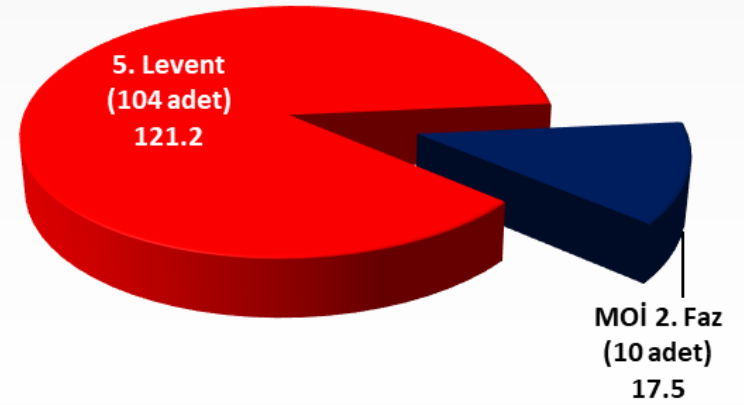
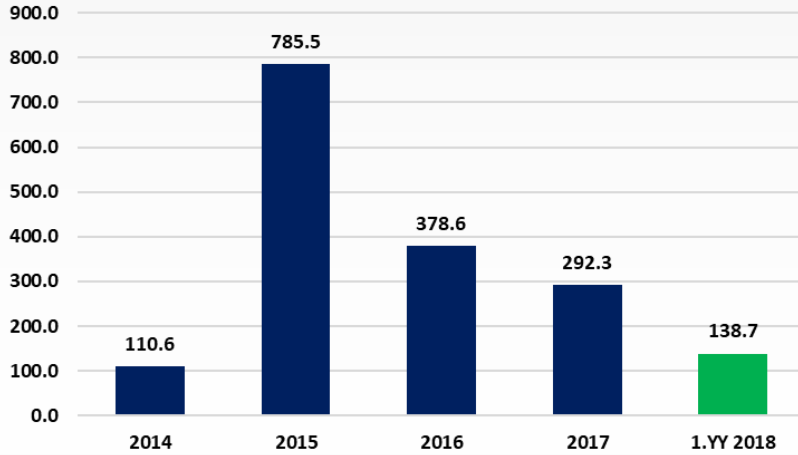
SATIŞLAR



Kira Gelirleri Projeksiyonu



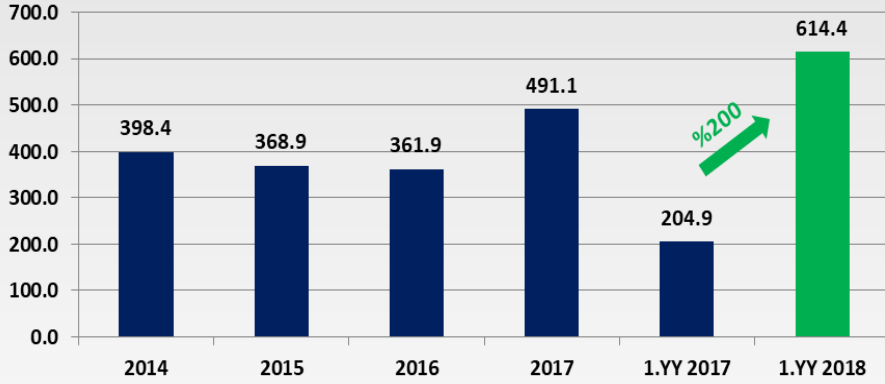
ÖNSATIŞLAR



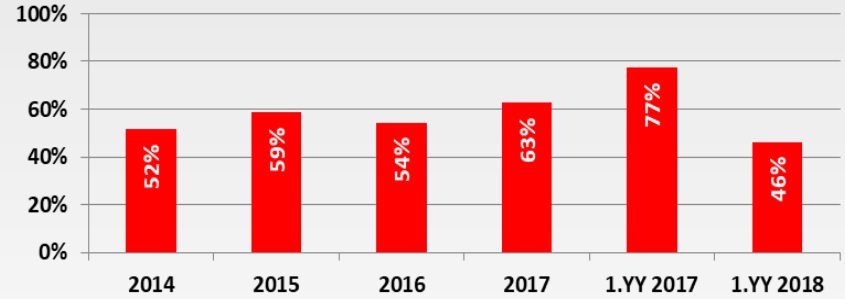


Finansal Göstergeler (Milyon TL)

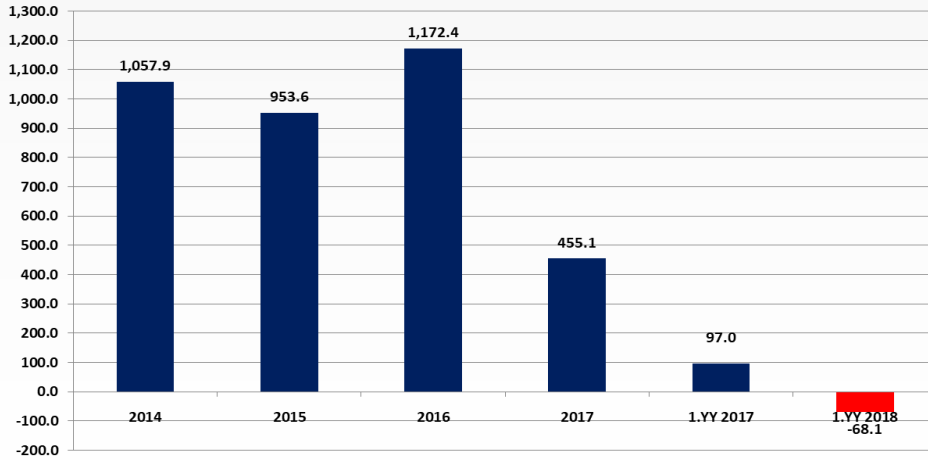
VAFÖK



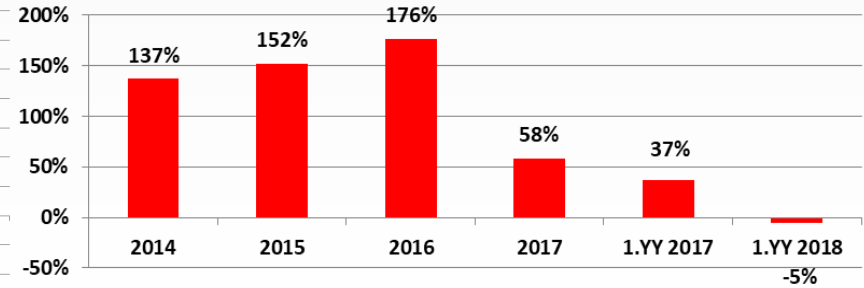
VAFÖK Marjı



NET KÂR



Net Kâr Marjı





TRGYO AVM Performansı

1.YY 2018	Antalya Deepo	Zafer Plaza	İstanbul Torium	Bursa Korupark	MOİ	Toplam	MOA
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri (Milyon TL)	16.5	16.2	26.7	61.6	107.3	228.3	18.2
Birebir Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	3.1%	17.4%	6.8%	19.0%	24.3%	18.4%	AD
Net Faaliyet Kârı (Milyon TL)	12.3	11.8	12.1	49.9	80.6	166.7	10.9
Birebir Net Faaliyet Kârı Büyüme Oranı	61.0%	17.4%	8.9%	16.8%	21.8%	21.0%	AD
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	2.2	5.6	5.2	5.7	7.2	25.8	1.8
Birebir Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı	-11.2%	-4.9%	1.4%	-0.4%	3.4%	-1.1%	AD
Ciro (Milyon TL)	91.0	111.9	170.9	361.9	667.9	1,403.7	123.8
Birebir Ciro Büyüme Oranı	19.3%	6.8%	14.7%	12.4%	22.9%	17.4%	AD



LOKOMOTİF KİRACILAR

İlk 10 Kiracı **Toplam BKA'nın %26,47** ve **Toplam Sabit Kira Gelirinin %15,80**'ini oluşturmaktadır



- Sıra: 1
- BKA: 20.827 (%6,5)
- Aylık Sabit Kiranın %3,4'ü



- Sıra: 2
- BKA: 10.026 (%3,1)
- Aylık Sabit Kiranın %1,9'u



- Sıra: 3
- BKA: 10.062 (%3,1)
- Aylık Sabit Kiranın %1,8'i



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



- Sıra: 5
- BKA: 13.817 (%4,3)
- Aylık Sabit Kiranın %1,5'i



- Sıra: 6
- BKA: 5.620 (%1,7)
- Aylık Sabit Kiranın %1,4'ü



- Sıra: 7
- BKA: 2,835 (%0,9)
- Aylık Sabit Kiranın %1,2'si



- Sıra: 8
- BKA: 11.225 (%3,5)
- Aylık Sabit Kiranın %1,1'i



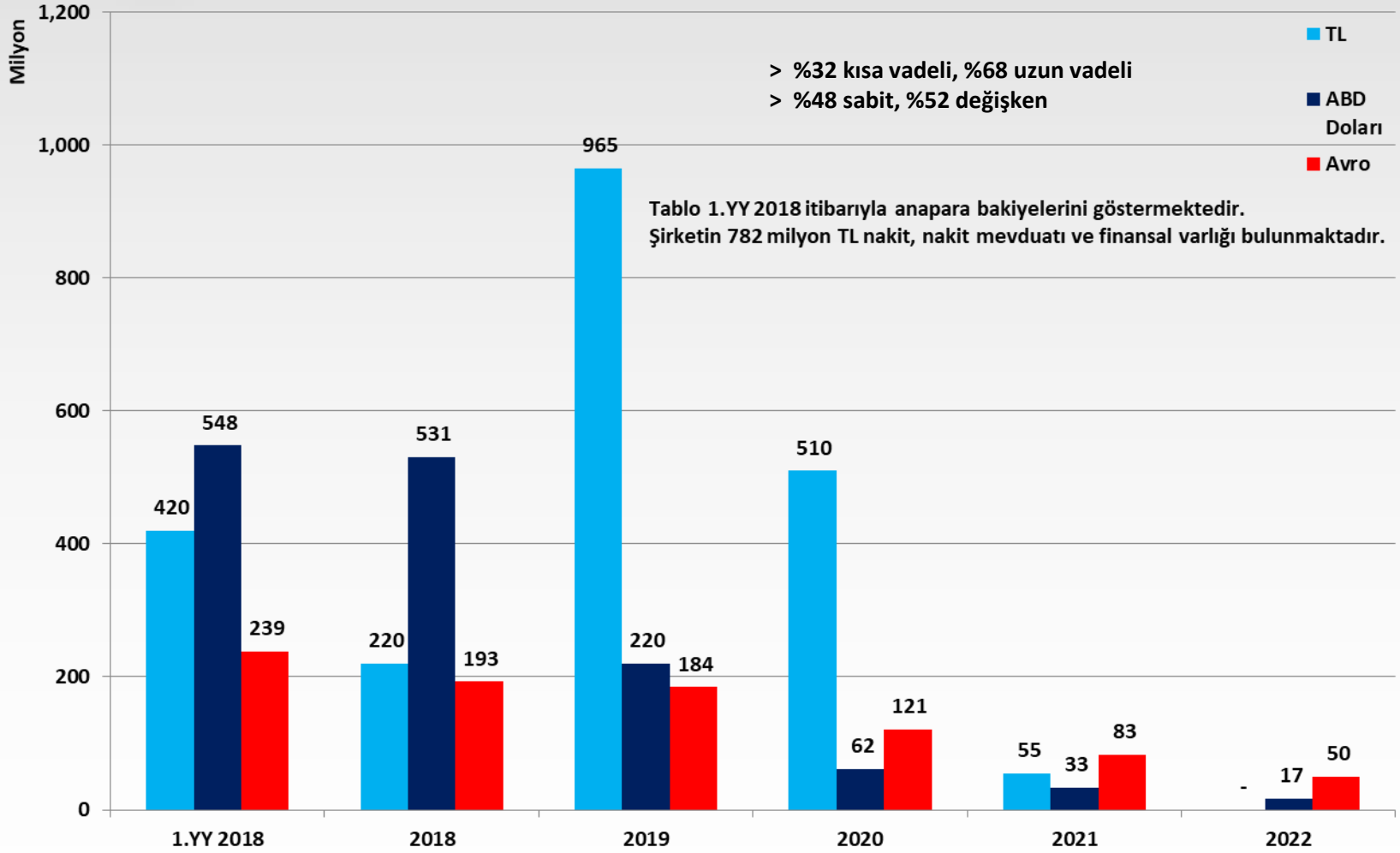
- Sıra: 9
- BKA: 4.497 (%1,4)
- Aylık Sabit Kiranın %1,0'i



- Sıra: 10
- BKA: 4.039 (%1,3)
- Aylık Sabit Kiranın %1,0'i



Finansal Kredilerin Geri Ödeme Planı (1.YY 2018)



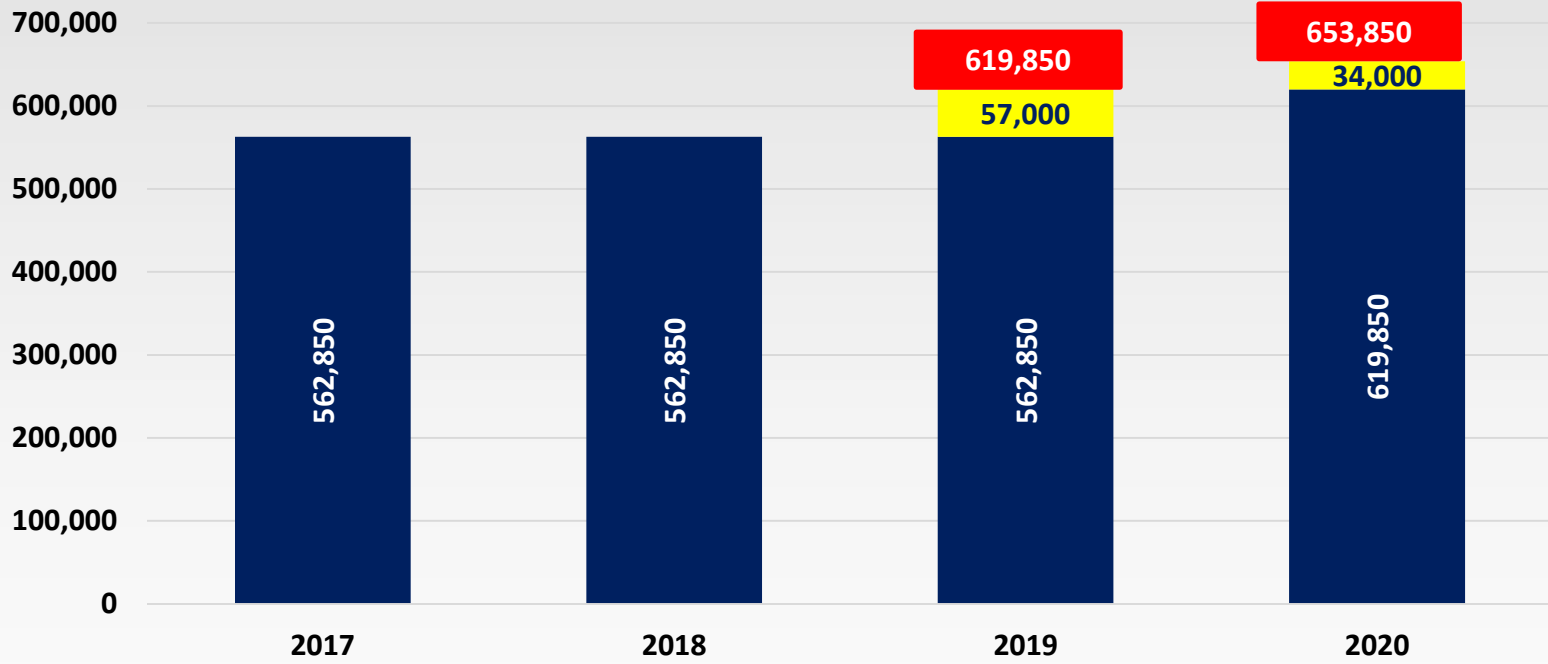


Yatırımlar (Milyon TL)

YATIRIM	Toplam Bütçe	Bugüne Kadar Yapılan Fiili Harcama	2018	2019	2020	2021	2022
MOİ 2. Etap Otel + Konut ve Kongre Merkezi Projesi	214.0	108.1	36.5	69.5			
Torun Center	680.1	672.7	7.4				
5.Levent	1,834.7	1,356.5	108.6	89.0	128.9	120.3	31.5
Paşabahçe Projesi	403.9	19.5	7.9	203.1	173.5	0.0	0.0
Mall of Antalya - AVM	190.8	184.0	4.2	2.6			
Mall of Antalya - Otel	37.5	0.0	1.2	36.3			
Torium - Yurt	38.9	27.5	8.0	3.5			
Torium - Üniversite	16.2	0.0	0.0	16.2			
Karaköy - Otel	32.4	0.2	0.3	21.8	10.1		
TOPLAM	3,448.7	2,368.4	174.1	442.0	312.4	120.3	31.5



Yıllar İtibarıyla Toplam BKA (M²)



Yıl	Yeni BKA (m ²)	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)	1.YY 2017	1.YY 2018	Değişim
Satışlar	264,786	1,327,890	401.5%
Konut + Ofis	34,086	1,038,773	2947.5%
AVM + Ofis kira	192,806	237,699	23.3%
Ortak alan gelirleri + Diğer	37,894	51,418	35.7%
Satışların maliyeti	(66,838)	(730,415)	992.8%
Konut + Ofis	(12,429)	(663,793)	5240.7%
Kira ve AVM yönetim komisyonu giderleri	(7,831)	(8,298)	6.0%
Ortak alan giderleri + Diğer	(46,578)	(58,324)	25.2%
Brüt kâr	197,948	597,475	201.8%
Brüt marj	74.8%	45.0%	-29.76 pp
Brüt Kâr (Konut + Ofis)	63.5%	36.1%	-27.44 pp
Brüt Kâr (AVM + Ofis kira)	76.4%	77.0%	0.54 pp
Faaliyet giderleri	(27,263)	(26,242)	-3.7%
Genel yönetim giderleri	(21,748)	(22,680)	4.3%
Pazarlama ve Satış giderleri	(5,515)	(3,562)	-35.4%
Diğer gelir (gider)	14,447	22,759	57.5%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	0	0	AD
Esas faaliyet kârı	185,132	593,992	220.8%
Gayrimenkul değer artışı hariç esas faaliyet kârı	185,132	593,992	220.8%
İştiraklerden temettü geliri	18,761	19,386	3.3%
VFÖK	203,893	613,378	200.8%
VFÖK marjı (%)	77.0%	46.2%	-30.81 pp
Amortisman	972	1,056	8.6%
VAFÖK	204,865	614,434	199.9%
VAFÖK marjı (%)	77.4%	46.3%	-31.10 pp
İştiraklerden gelir (gider)	(8,038)	(2,115)	-73.7%
Net faiz geliri (gideri)	(58,679)	(125,077)	113.2%
Net diğer finansal gelir (gider)	4,776	(12,535)	-362.5%
Kur farkı geliri (gideri)	(44,979)	(541,771)	1104.5%
Vergi öncesi kâr	96,973	(68,120)	-170.2%
Kurumlar vergisi	0	0	AD
Net kâr	96,973	(68,120)	AD
Net kâr marjı (%)	36.6%	-5.1%	-41.75 pp

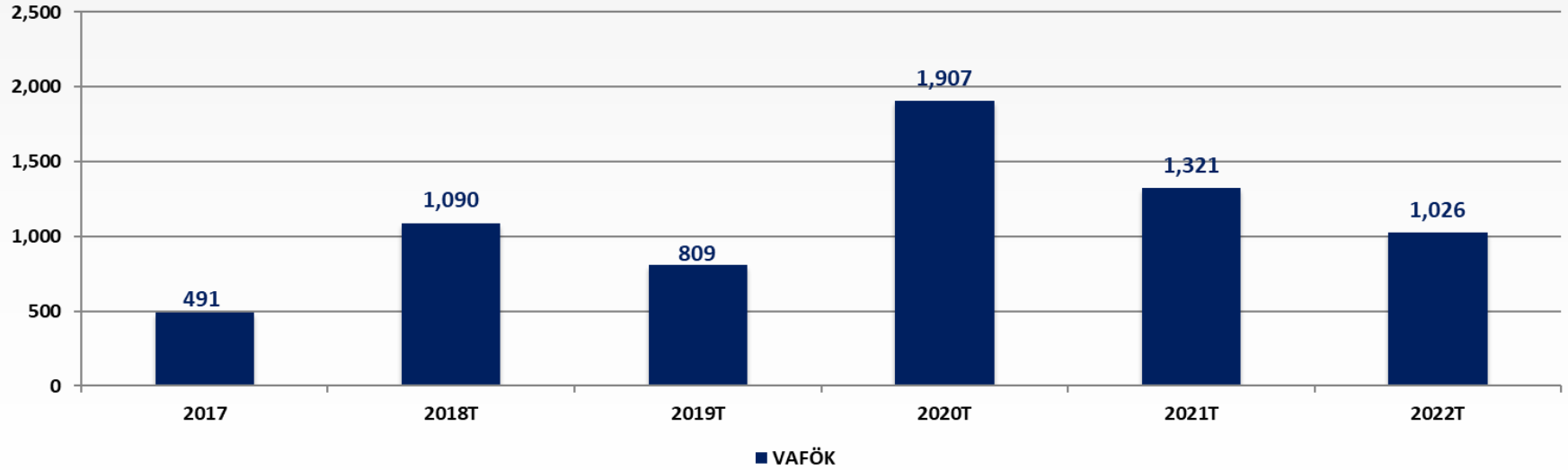
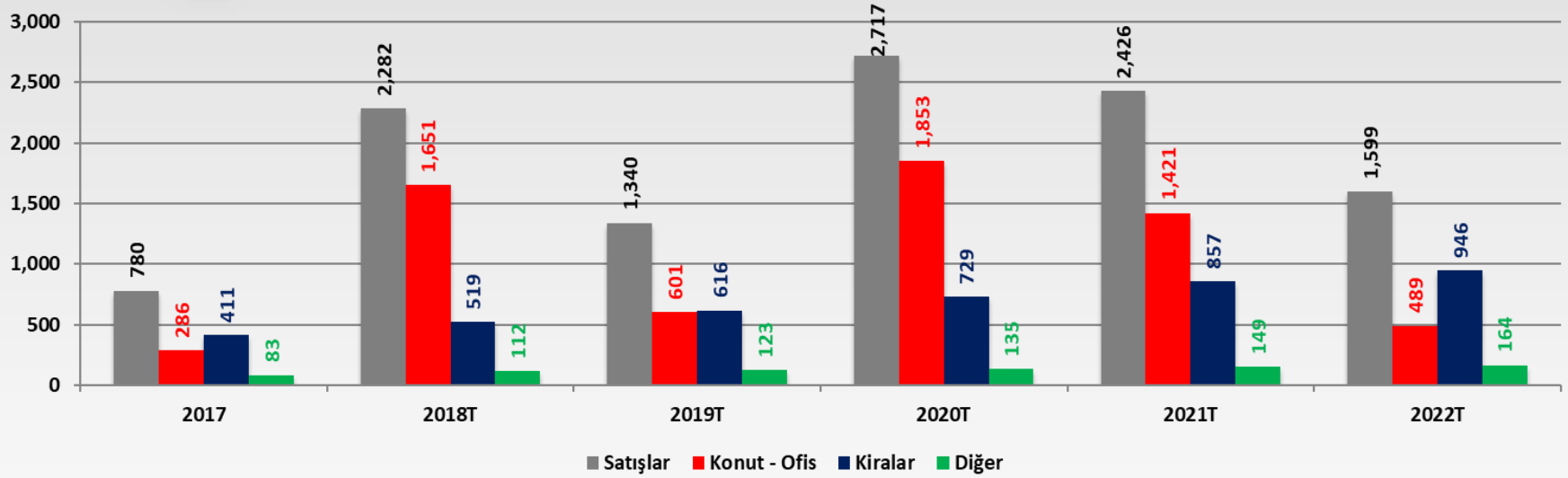


MALİ TABLOLAR – Bilanço ('000 TL)

(000 TL)	2017	2018/06	Değişim
Nakit ve nakit benzerleri	602,432	627,817	4.2%
Finansal varlıklar	0	153,967	AD
Ticari alacaklar + diğer alacaklar	174,273	174,229	0.0%
Stoklar	1,624,998	1,508,806	-7.2%
Peşin ödenmiş giderler	52,555	51,410	-2.2%
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer dönen varlıklar	147,226	63,816	-56.7%
DÖNEN VARLIKLAR	2,601,484	2,580,045	-0.8%
Ticari alacaklar	33,498	31,065	-7.3%
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	315,593	311,991	-1.1%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8,282,529	8,420,309	1.7%
Maddi duran varlıklar	9,416	9,294	-1.3%
Maddi olmayan duran varlıklar	295	183	-38.0%
Stoklar	0	0	AD
Peşin ödenmiş giderler	93,002	4,321	-95.4%
Türev araçlar	0	0	AD
Diğer duran varlıklar	0	0	AD
DURAN VARLIKLAR	8,734,333	8,777,163	0.5%
TOPLAM VARLIKLAR	11,335,817	11,357,208	0.2%
Kısa vadeli borçlanmalar	469,671	501,720	6.8%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	396,372	859,645	116.9%
Türev araçlar	277	8,680	3033.6%
Ticari borçlar	119,224	112,713	-5.5%
Diğer borçlar	35,278	39,464	11.9%
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	0	0	AD
Ertelenmiş gelirler	1,176,510	258,422	-78.0%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18,195	301,262	1555.7%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,215,527	2,081,906	-6.0%
Uzun vadeli borçlanmalar	2,740,433	2,933,467	7.0%
Ticari borçlar	0	0	AD
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1,200	1,157	-3.6%
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	0	81,628	AD
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,741,633	3,016,252	10.0%
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	-2,682	124.4%
Geçmiş yıllar kârları	4,833,821	5,229,827	8.2%
Net dönem kârı	455,108	-68,120	-115.0%
ÖZKAYNAKLAR	6,378,657	6,259,050	-1.9%
TOPLAM KAYNAKLAR	11,335,817	11,357,208	0.2%



Uzun Vadeli Satışlar & VAFÖK Tahminleri (Milyon TL)



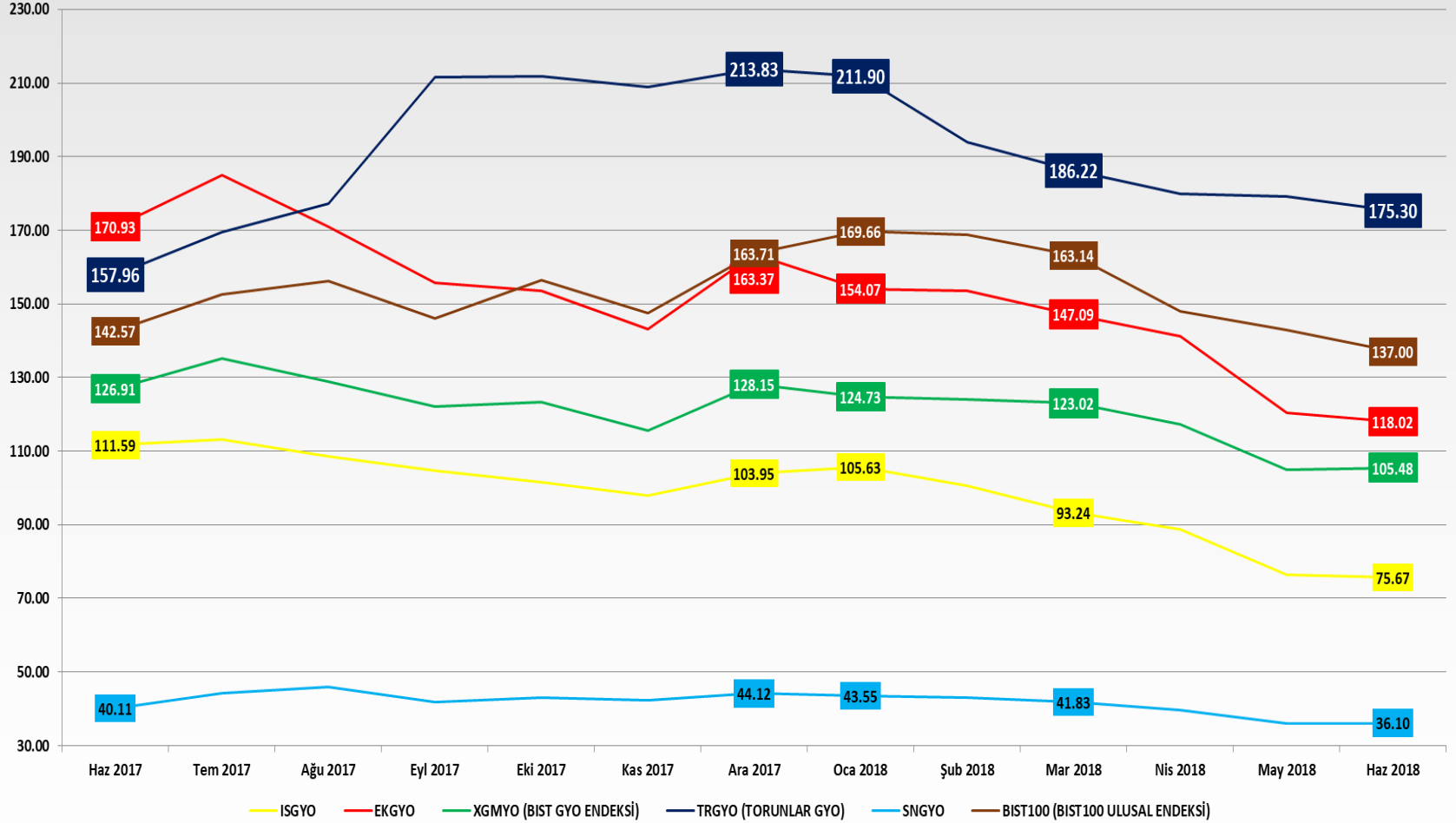


Nakit Akış Projeksiyonu

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
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI					
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
YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI					
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
FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI					
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 (30.06.2018 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.