



AKIŞ GYO YATIRIMCI SUNUMU

Aralık 2024



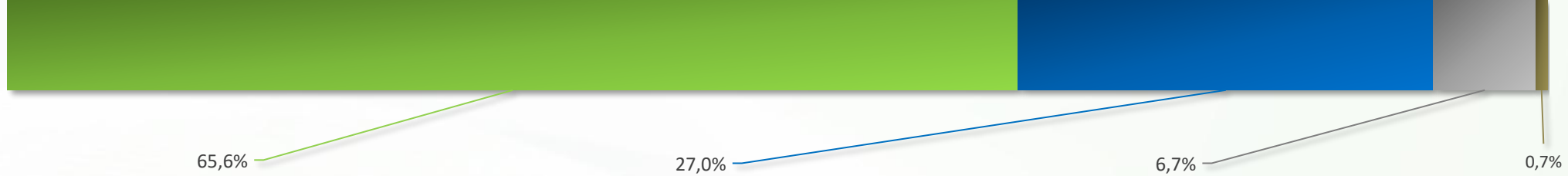
Gündem

- **Portföy Dağılımı**
- Özet Bilgi
- AVM'ler Detay Bilgi
- Finansallar
- Projeler
- 2025 Beklentisi



Portföy Dağılımı

TL 29.8 milyar



Akasya AVM

Açılış Tarihi: 2014
Mağaza Sayısı: 253
Toplam Kiralanabilir Alan: 80.322
Doluluk Oranı*: 97%



Akbatı AVM

Açılış Tarihi: 2011
Mağaza Sayısı: 172
Toplam Kiralanabilir Alan: 64.211
Doluluk Oranı*: 97%



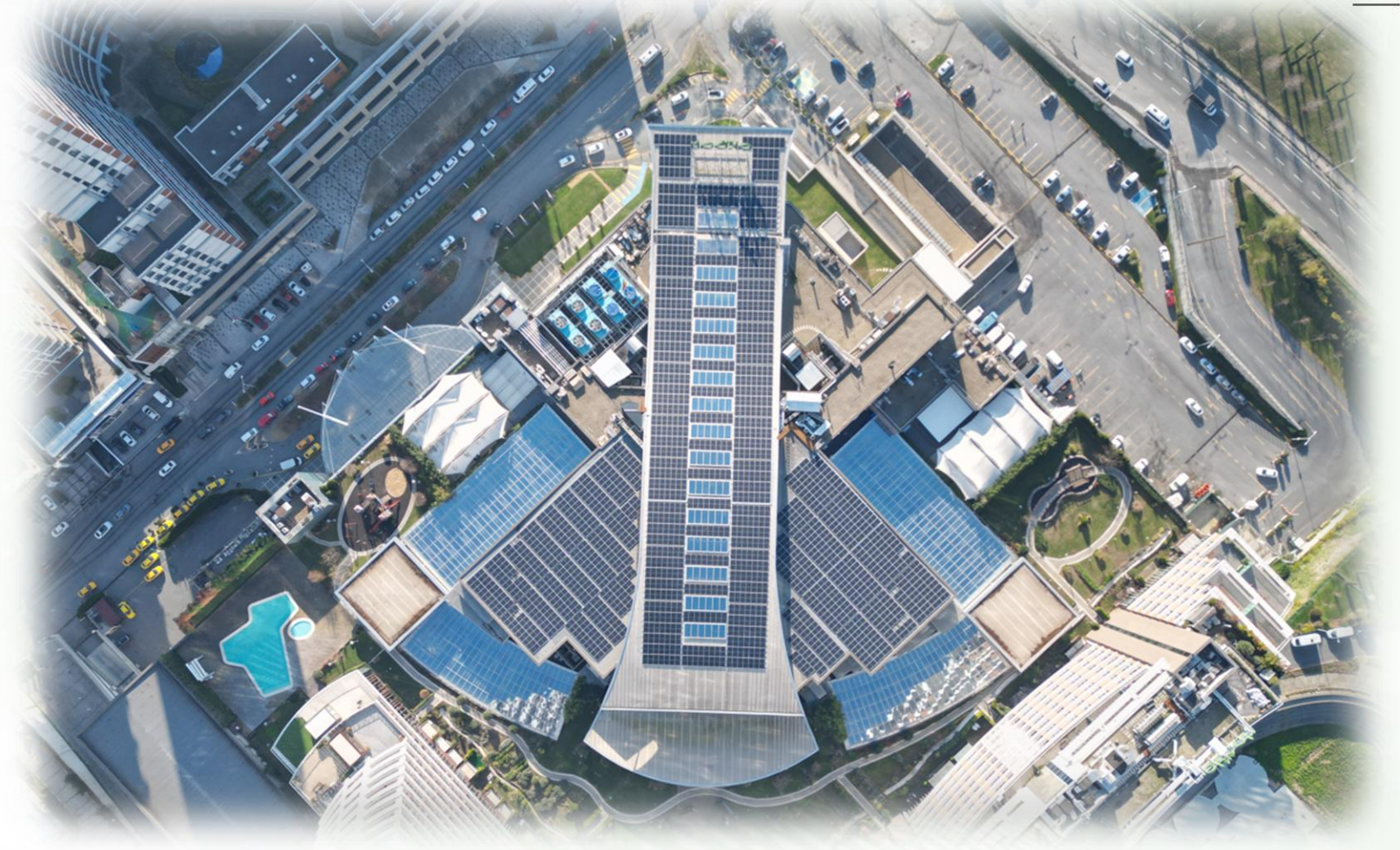
Erenköy Boyner

Açılış Tarihi: 2021
Mağaza Sayısı: 2
Toplam Kiralanabilir Alan: 7.792
Doluluk Oranı: 100%

Diğer

Gündem

- Portföy Dağılımı
- **Özet Bilgi**
- AVM'ler Detay Bilgi
- Finansallar
- Projeler
- 2025 Beklentisi



Genel Görünüm

OPERASYONEL*

- Yüksek doluluk (~97%)
- Yüksek mağaza ciro artışı (>enflasyon)
 - Akasya +68% yıllık
 - Akbatı +72% yıllık
- Yüksek Tahsilat Oranı (>99%)
- Yüksek kira geliri büyümesi (>enflasyon)
 - Akasya +78% yıllık
 - Akbatı +72% yıllık

*TMS 29 uygulanmamış

FİNANS

Toplam Borç

- Eylül 2024: US\$69mn
- 13 Aralık 2024: US\$54mn

Net Borç

- Eylül 2024: US\$51mn
- 13 Aralık 2024: US\$35mn

Açık pozisyon

- Eylül 2024: US\$33mn (türev dahil)
- 13 Aralık 2024: US\$36mn

Eylül 2024 itibarıyla Net Borç / FAVÖK oranı 1'in altında seyretmektedir.

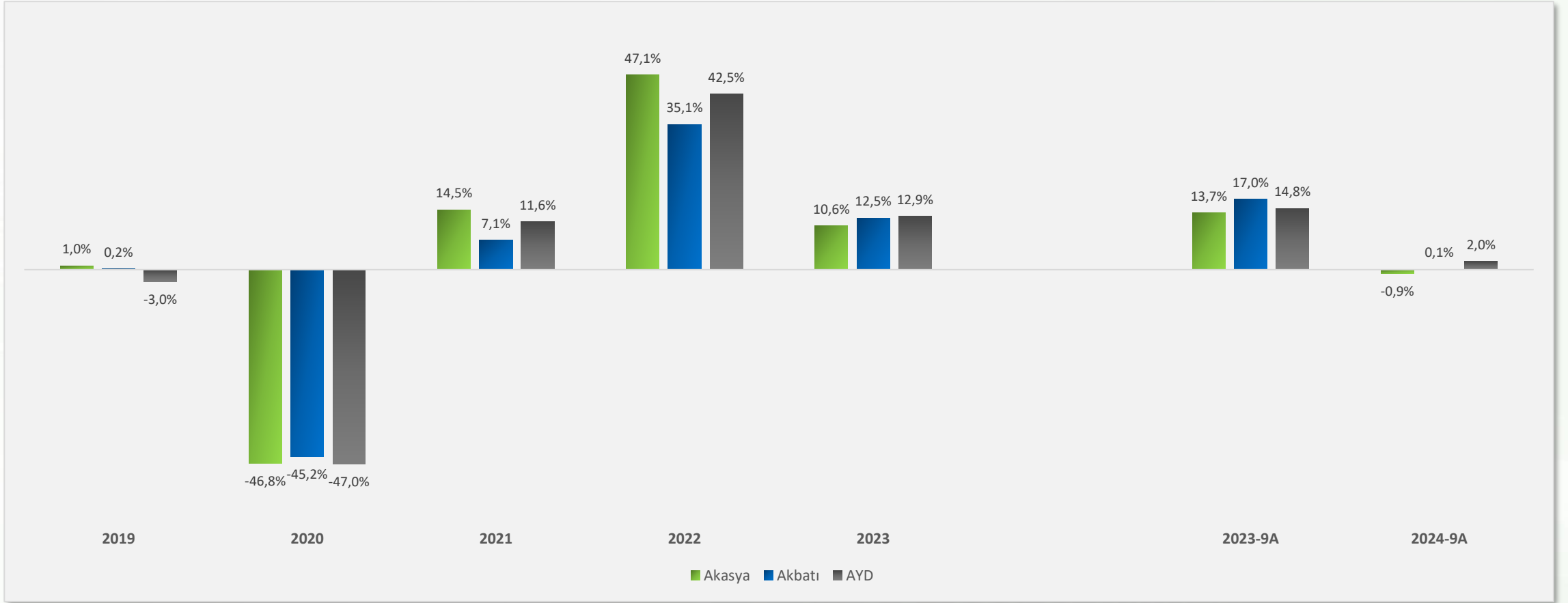


Gündem

- Portföy Dağılımı
- Özet Bilgi
- **AVM'ler Detay Bilgi**
- Finansallar
- Projeler
- 2025 Beklentisi

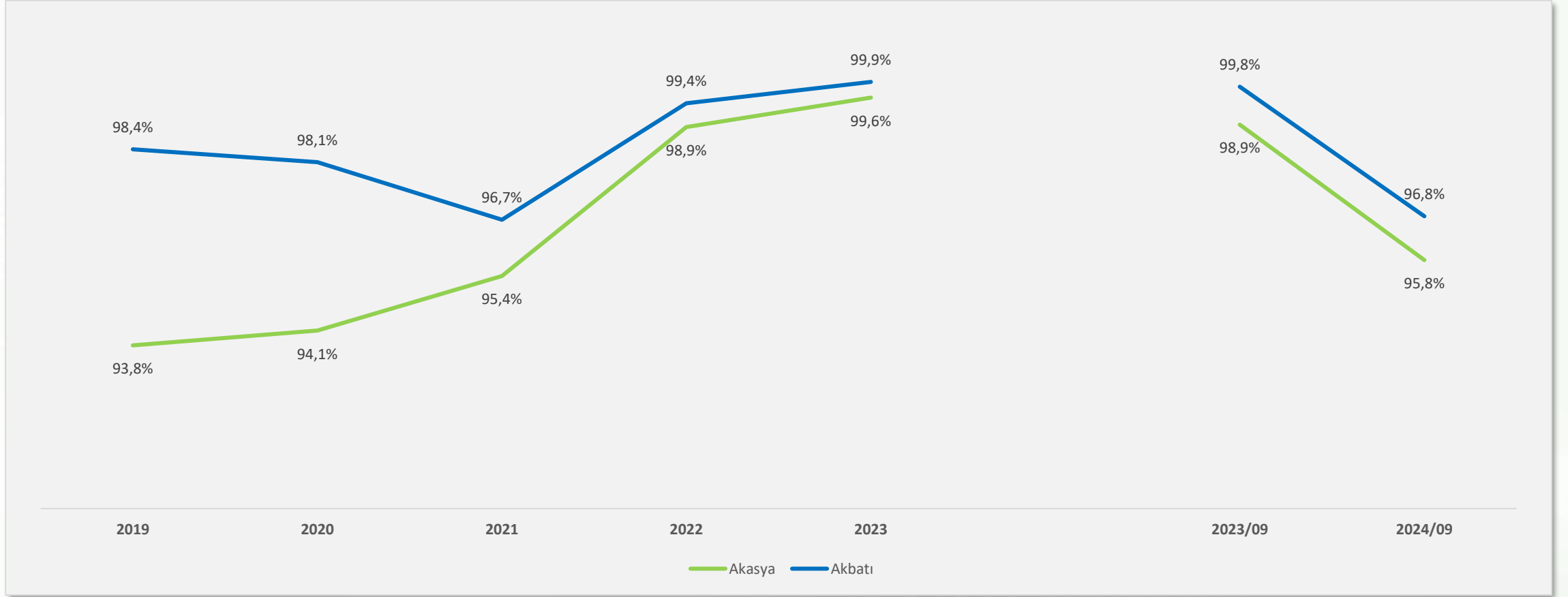


Ziyaretçi Sayısı

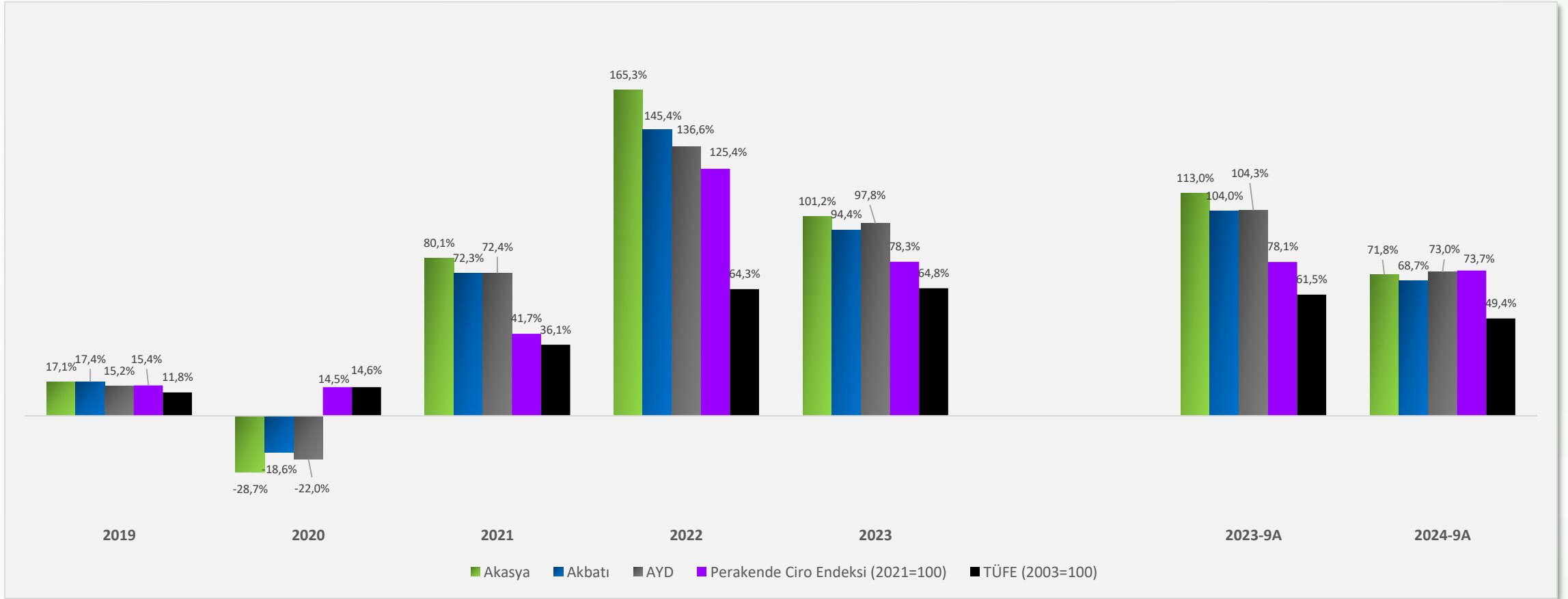


Doluluk Oranı

Akasya ve Akbatı sinema alanlarının planlı küçülmesi sebebiyle doluluk oranı bir miktar gerilemiştir. Sinema katında boşalan alanlar için marka karmasını çeşitlendirecek, deneyim alanları yaratacak ve daha fazla ziyaretçinin ilgisini çekecek projeler geliştirilmektedir.

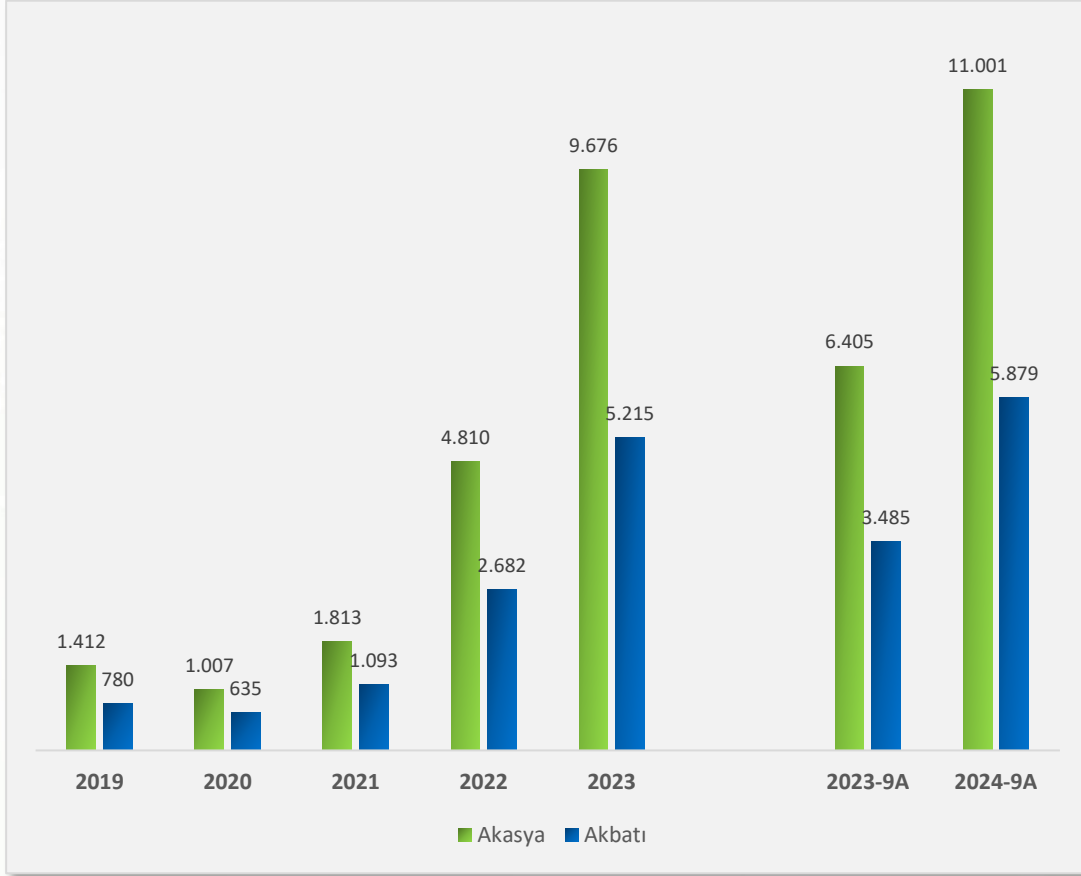


Ciro

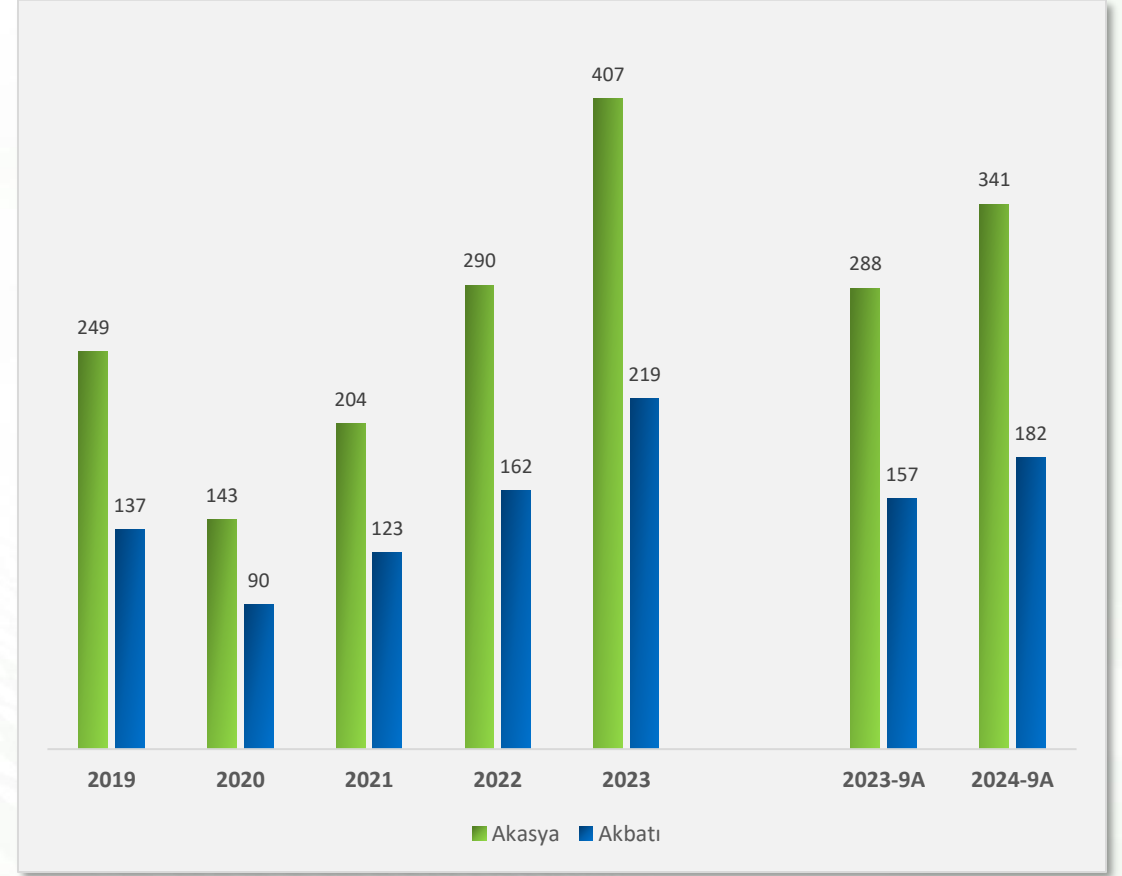


AVM Ciro

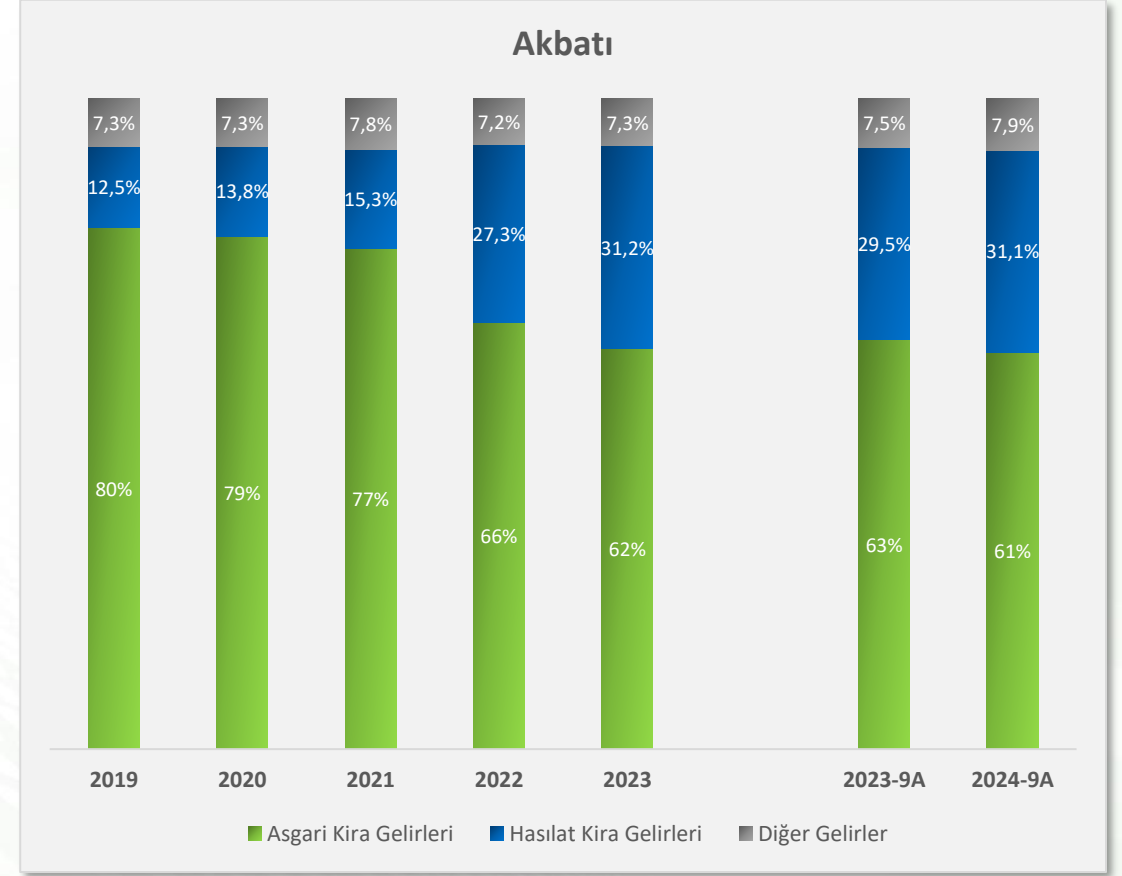
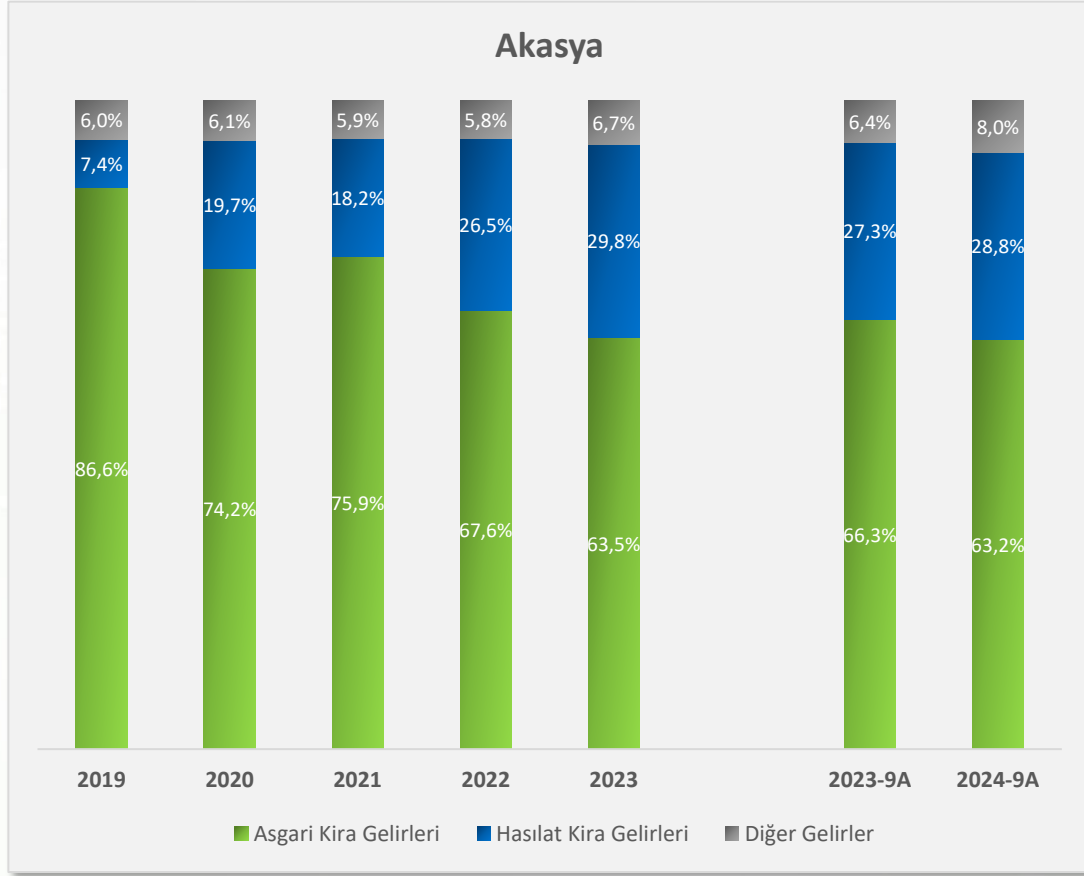
TL Ciro (mn)



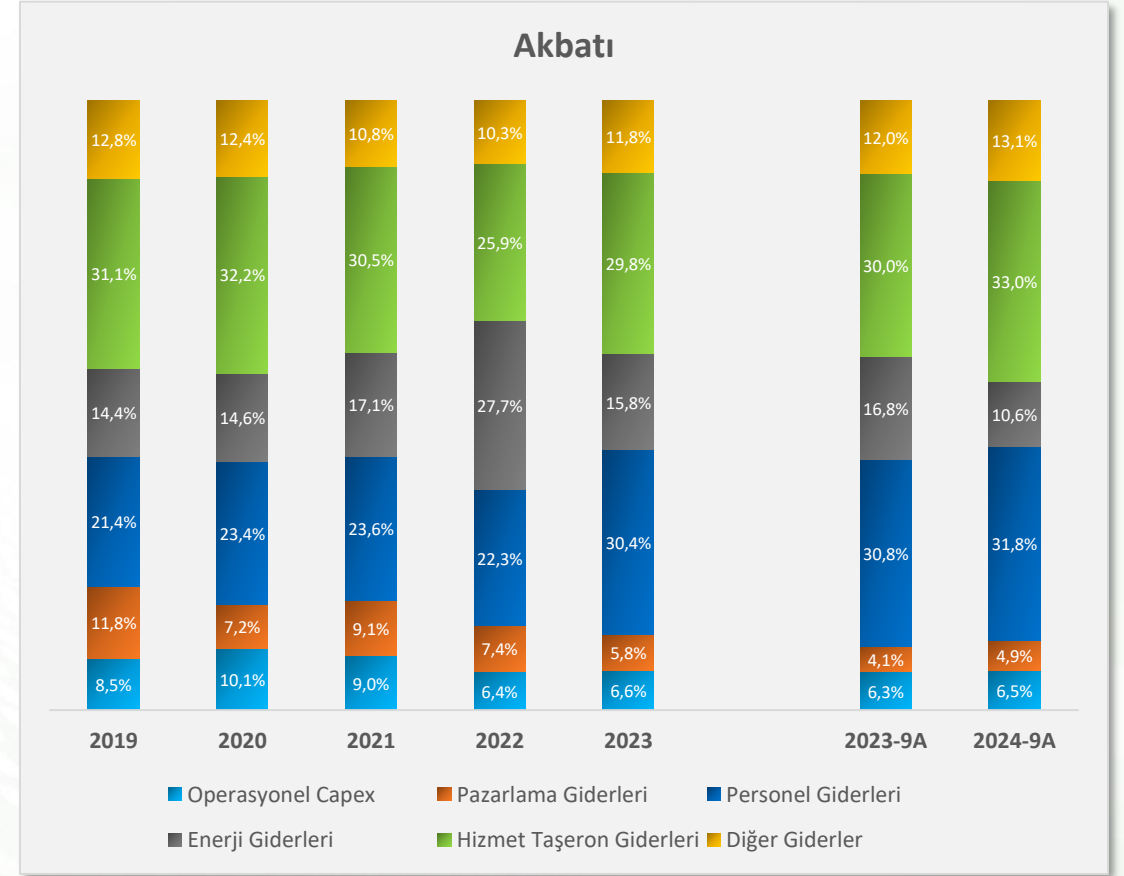
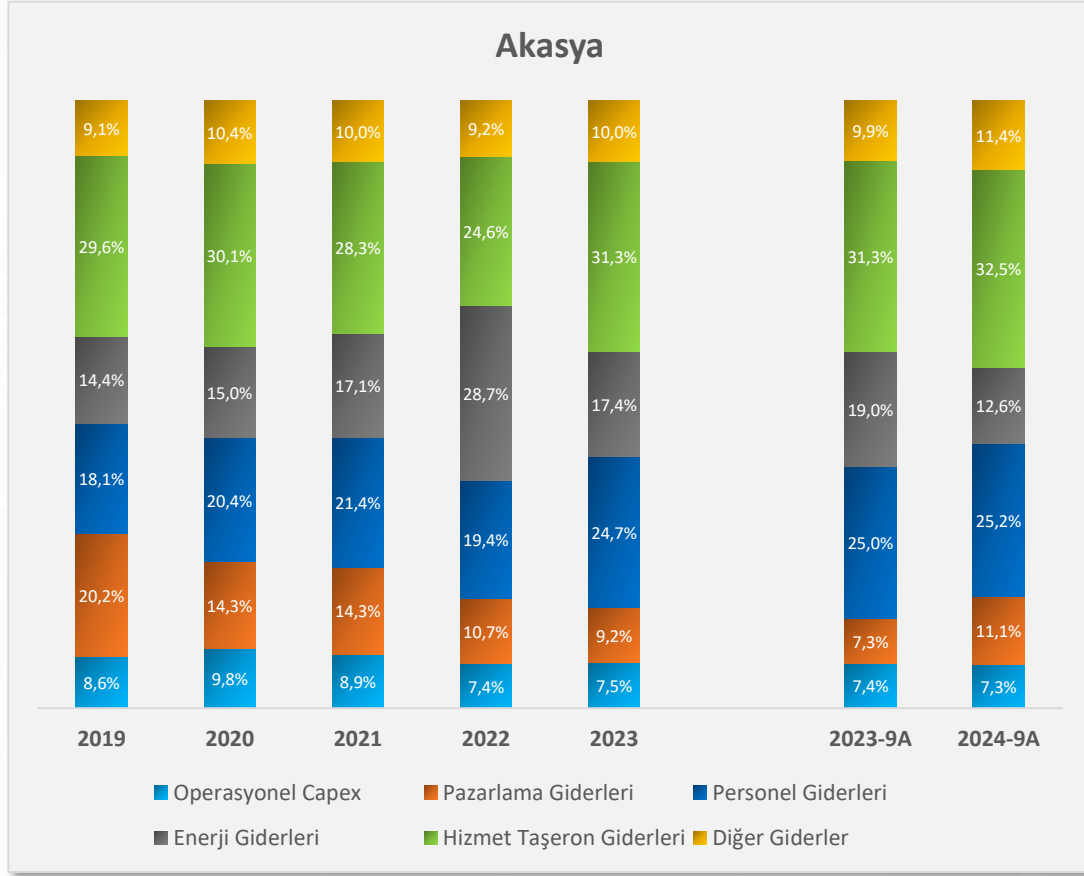
US\$ Ciro (mn)



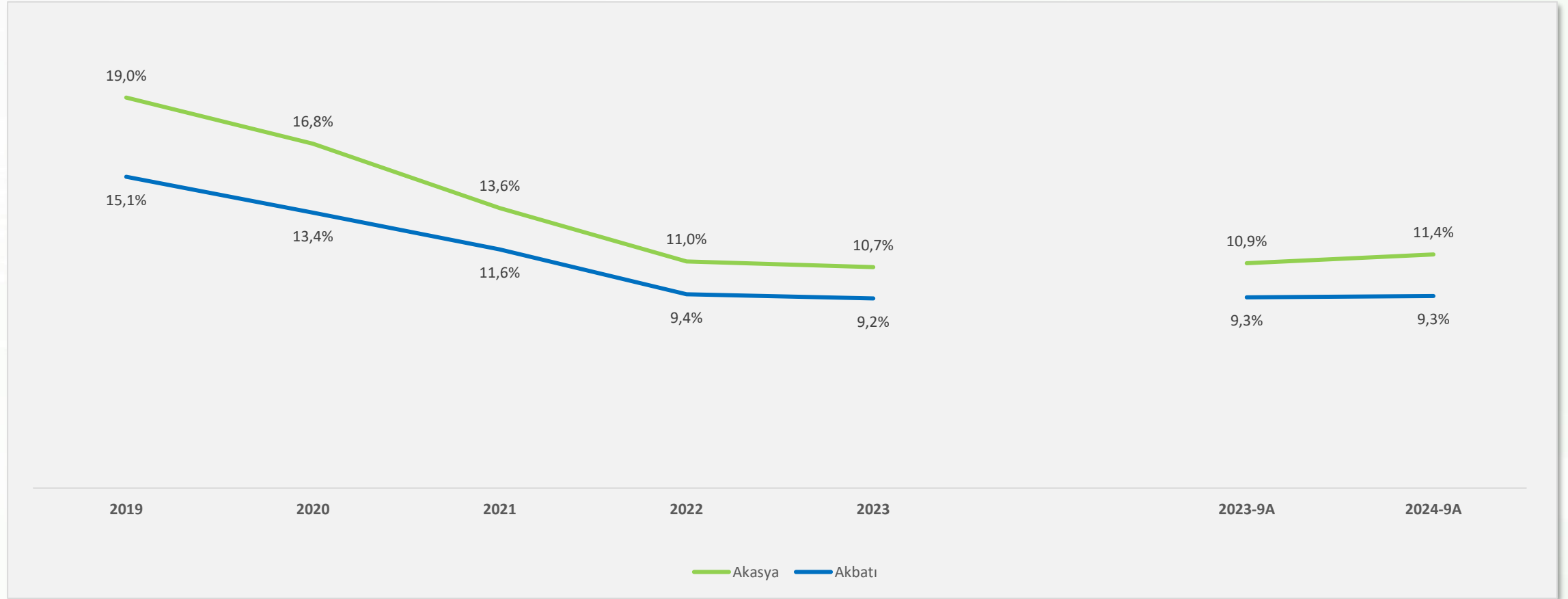
Gelirler Kırılımı



Giderler Kırılımı



Kira/Ciro Oranı



Kiralama Stratejileri



PANDÖRA

Calvin Klein

FOREVER 21

RALPH LAUREN

BIRKENSTOCK®

minycenter

2
Potansiyeli
Yüksek yeni
markaların
kazandırılması

3
M² verimliliği
yüksek
sektörlerde
yeni
kiralamalar
yapmak

4
Yeni trendlere
uygun
deneyim
mağazaları

1
Çekim noktası
yaratacak mağaza
kiralamaları yapmak

5
Akasya'da
restoran / yeme-
içme alanlarına
odaklanması

BLUE
BIRD

ZU
LA

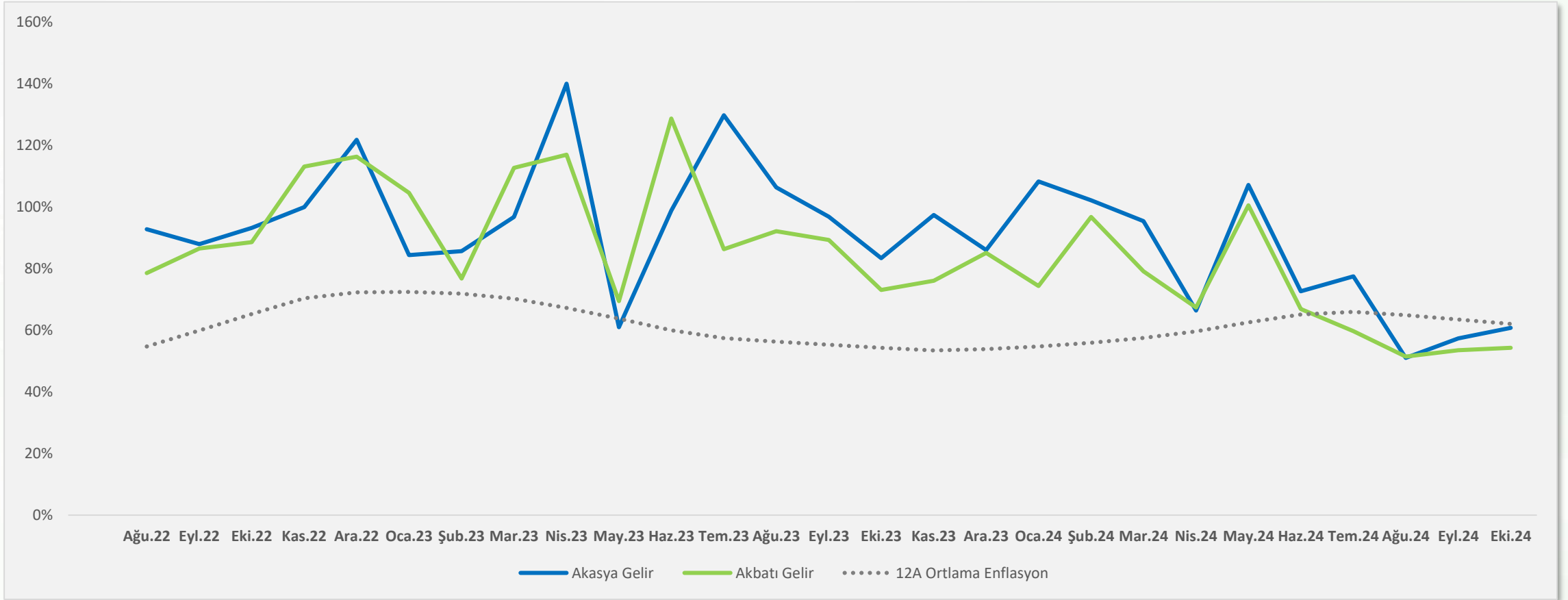
BABY
GREEN

NOMINATION
ITALY



ZU
LA

Aylık Bazda Yıllık Kira Artış Oranları



Sürdürülebilirlik Raporlamaları

Sürdürülebilirlik Raporu
Entegre Rapor

Karbon Ayak İzi Raporu

Karbon Ayak İzi
Doğrulama Raporu

CDP Raporu

CoP Raporu

Fitch Ratings
ESG Raporu

TCFD Raporu

Tedarikçi Davranış İlkeleri

Sürdürülebilir Finansman
Çerçevesi

Kurumsal Yönetim
Derecelendirme Raporu



Sürdürülebilirlik Başarılarımız



World's Best Companies in Sustainable Growth 2025 listesinde 3 Türk şirketten biri, **tek Türk GYO**



Sustainable Fitch'den finans sektörü dışında ESG derecelendirme notu alan **ilk kurum**



CDP İklim Değişikliği Raporlamasında A- Liderlik notuna sahip **tek Türk GYO**



Refinitiv/ LSEG Sürdürülebilirlik Platformunda ilk 10'a giren **tek Türk GYO**



Kurumsal Yönetim Derecelendirmesinde GYO ve İnşaat şirketleri arasında **en yüksek nota sahip şirket**



Inbusiness dergisinin "S500-Yeşil İzlenebilirlik" araştırmasında, "Sürdürülebilirlikte Öncü" **100 şirketten biri**

Gündem

- Portföy Dağılımı
- Özet Bilgi
- AVM'ler Detay Bilgi
- **Finansallar**
- Projeler
- 2025 Beklentisi



Akasya AVM - Finansallar

TMS29 uygulanmış (TLmn)	2022*	2023*	9A23	9A24	Yıllık Değişim
Gelir	1.045,8	1.320,1	1.368,0	1.422,9	4%
Net Operasyonel Gelir	820,9	1.082,9	1.125,3	1.156,4	3%
FAVÖK	830,2	1.092,4	1.134,4	1.165,2	3%
FAVÖK Marjı	79,4%	82,7%	82,9%	81,9%	

* 2022 ve 2023 yılsonu rakamları TMS29 kapsamında 2023 yılsonuna endekslenmiştir.

TMS29 uygulanmamış (TLmn)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	9A23	9A24	Yıllık Değişim
Gelir	205,8	249,6	270,6	169,2	248	540,7	1.046,1	704,4	1.256,0	78%
Net Operasyonel Gelir	161,4	199,4	216,2	120,4	195,1	427,2	866,2	576,1	1.026,5	78%
FAVÖK	164,2	201,9	218,2	122	196,7	429	868,8	577,8	1.029,2	78%
FAVÖK Marjı	79,8%	80,9%	80,7%	72,1%	79,3%	79,3%	83,1%	82,0%	81,9%	

Enflasyon muhasebesi uygulanmamış rakamlara bakıldığında;

- ✓ Enflasyon kaynaklı olarak ciroya endekli kira gelirlerinin artması nedeniyle;
- ✓ Yüksek doluluk oranları ve ortak alanlardan gelir maksimizasyonunun sağlanması,
- ✓ Sözleşme iyileştirmeleri,
- ✓ Baz etkisi sebebiyle hem çok yüksek ciro artışı hem de 81,9%'lik bir 9A24 net FAVÖK marjına ulaşılmıştır.

Akasya AVM 2024-9A Dönemi

2023-9A Döneme göre

+%72

Ciro artışı

2023-9A Döneme göre

+%78

Kira geliri artışı

2023-9A Döneme göre

FAVÖK Marj seviyesi

korunmuştur

Akbatı AVM - Finansallar

TMS29 uygulanmış (TLmn)	2022*	2023*	9A23	9A24	Yıllık Değişim
Gelir	487,0	607,9	604,9	625,7	3%
Net Operasyonel Gelir	365,0	464,1	454,4	462,3	2%
FAVÖK	368,2	467,7	458,3	468,3	2%
FAVÖK Marjı	75,6%	76,9%	75,8%	74,8%	

* 2022 ve 2023 yılsonu rakamları TMS29 kapsamında 2023 yılsonuna endekslenmiştir.

TMS29 uygulanmamış (TLmn)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	9A23	9A24	Yıllık Değişim
Gelir	84,6	106,1	117,7	85,2	126,7	252,1	480,20	321,0	551,7	72%
Net Operasyonel Gelir	61,5	80,7	88,6	58,3	95,4	190,1	370,9	241,2	411,4	71%
FAVÖK	62,2	81,3	89,2	58,9	96	190,8	371,9	241,9	413,2	71%
FAVÖK Marjı	73,5%	76,7%	75,8%	69,1%	75,8%	75,7%	77,4%	75,4%	74,9%	

Enflasyon muhasebesi uygulanmamış rakamlara bakıldığında;

- ✓ Enflasyon kaynaklı olarak ciroya endeksli kira gelirlerinin artması nedeniyle;
- ✓ Yüksek doluluk oranları ve ortak alanlardan gelir maksimizasyonunun sağlanması,
- ✓ Sözleşme iyileştirmeleri,
- ✓ Baz etkisi sebebiyle hem çok yüksek ciro artışı hem de 74,9%'lük bir 9A24 net FAVÖK marjına ulaşılmıştır.

Akbatı AVM 2024-9A Dönemi

2023-9A Döneme göre

+%68

Ciro artışı

2023-9A Döneme göre

+%72

Kira geliri artışı

2023-9A Döneme göre

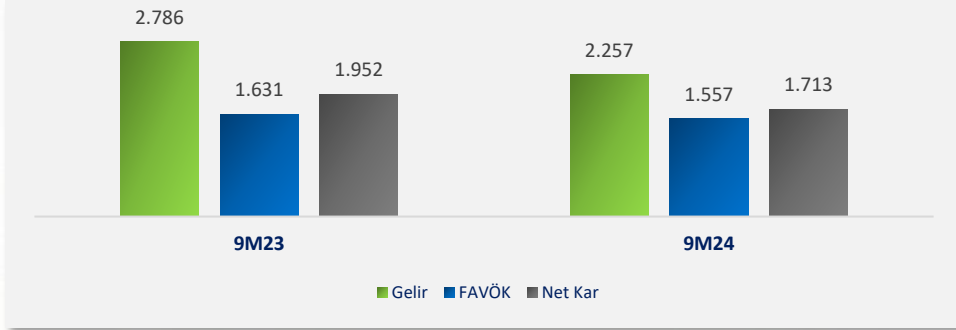
FAVÖK Marj seviyesi

korunmuştur

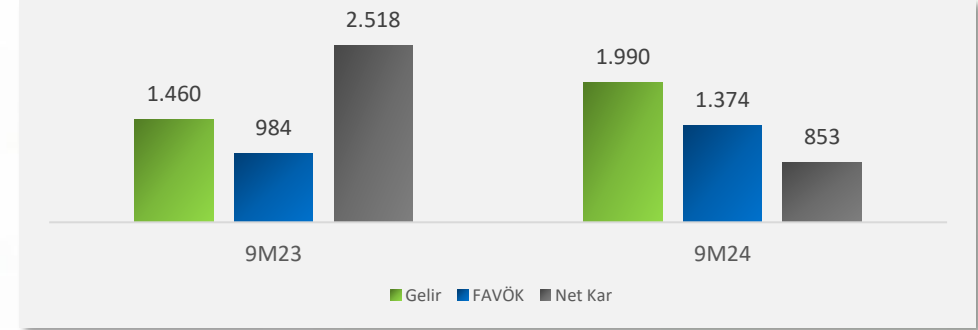
Finansal Görünüm

Enflasyon muhasebesi uygulanmamış rakamlara baktığımızda, artan doluluk oranları ve yüksek enflasyona paralel artan ciro ve kira rakamlarına istinaden yıllık olarak gelirler +36% ve FAVÖK +40% mertebesinde artmıştır. Enflasyon muhasebesi uygulanmamış Net Kar rakamındaki düşüşün sebebi 2023 yılında yaptırılmış olan ara dönem değerlemesini 2024 yılında yaptırılmamış olmasıdır.

TMS29 uygulanmış

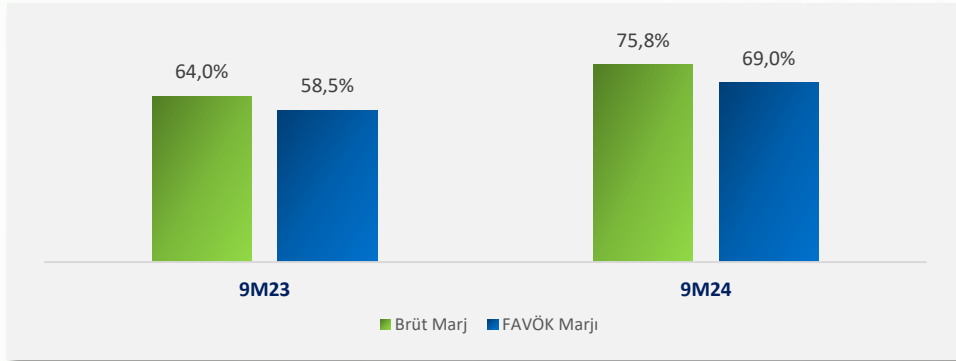


TMS29 uygulanmamış

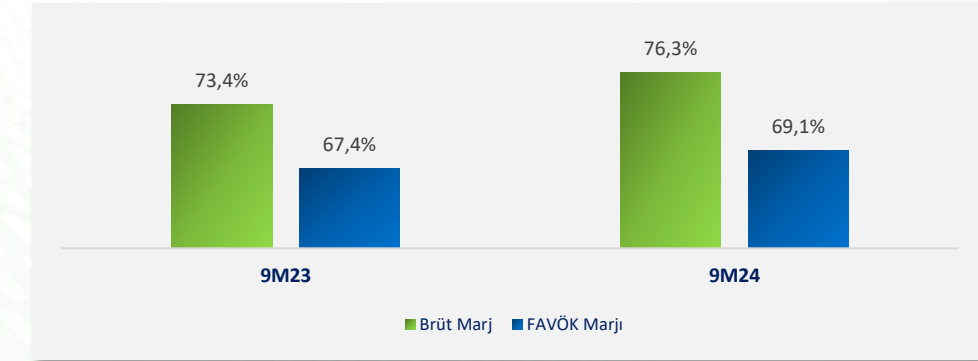


Enflasyon muhasebesi uygulanmamış finansallara göre; yıl geneline yayılan güçlü performans neticesinde Brüt Marj ve FAVÖK marjı geçen yılın aynı döneminin üzerine çıkmıştır.

TMS29 uygulanmış

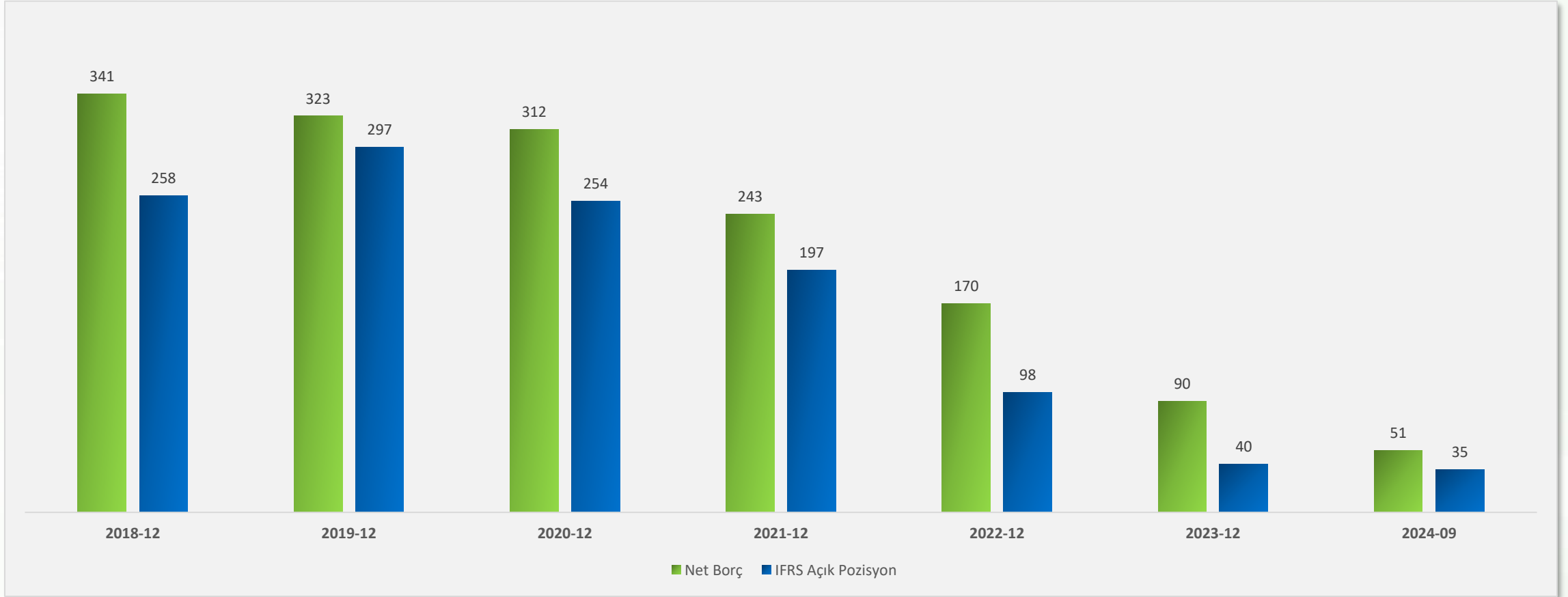


TMS29 uygulanmamış

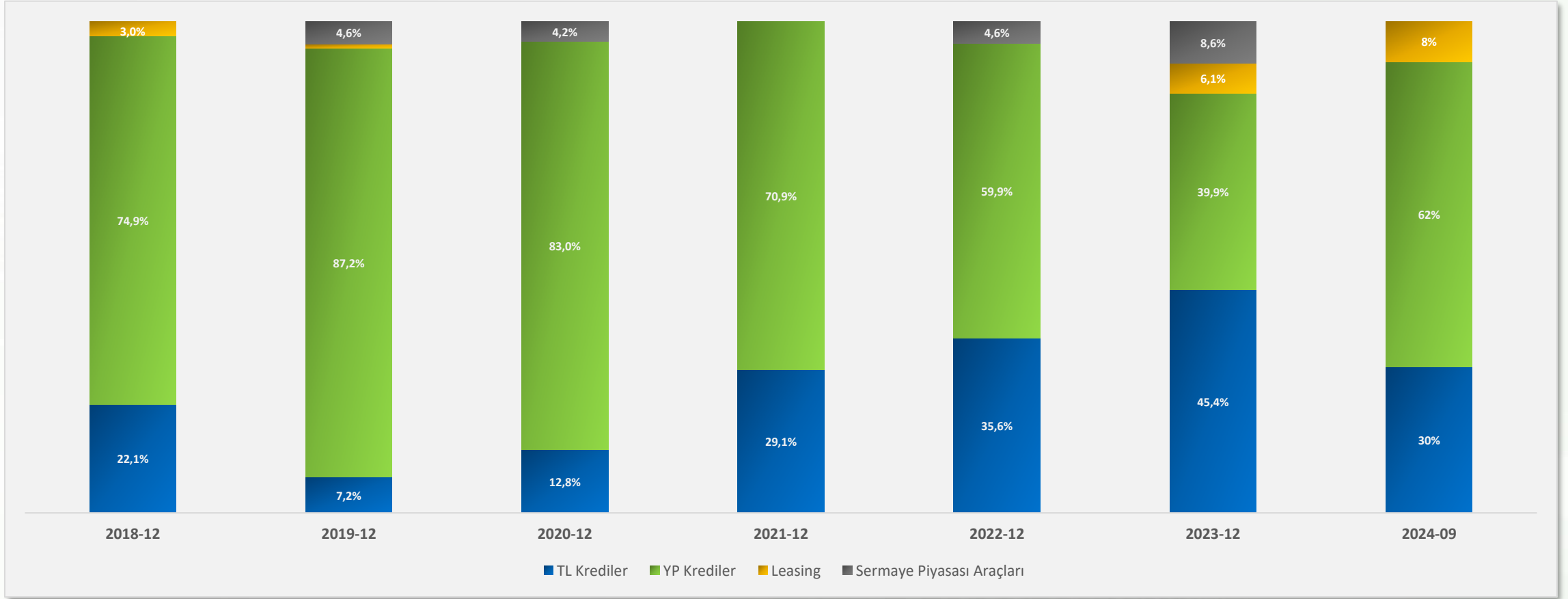


Net Borç ve Açık Pozisyon

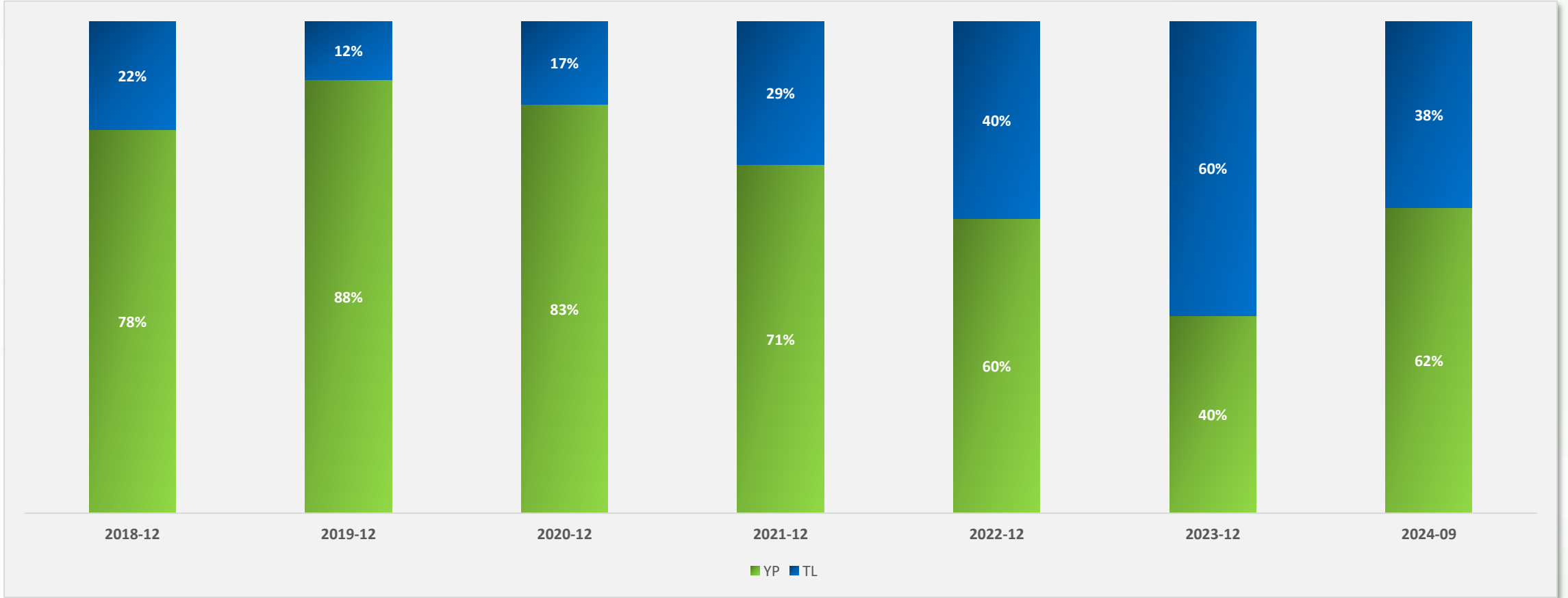
- 13 Aralık 2024 itibarıyla itibariyle açık pozisyon **US\$36mn**
- 13 Aralık 2024 itibarıyla net borç **US\$35mn**



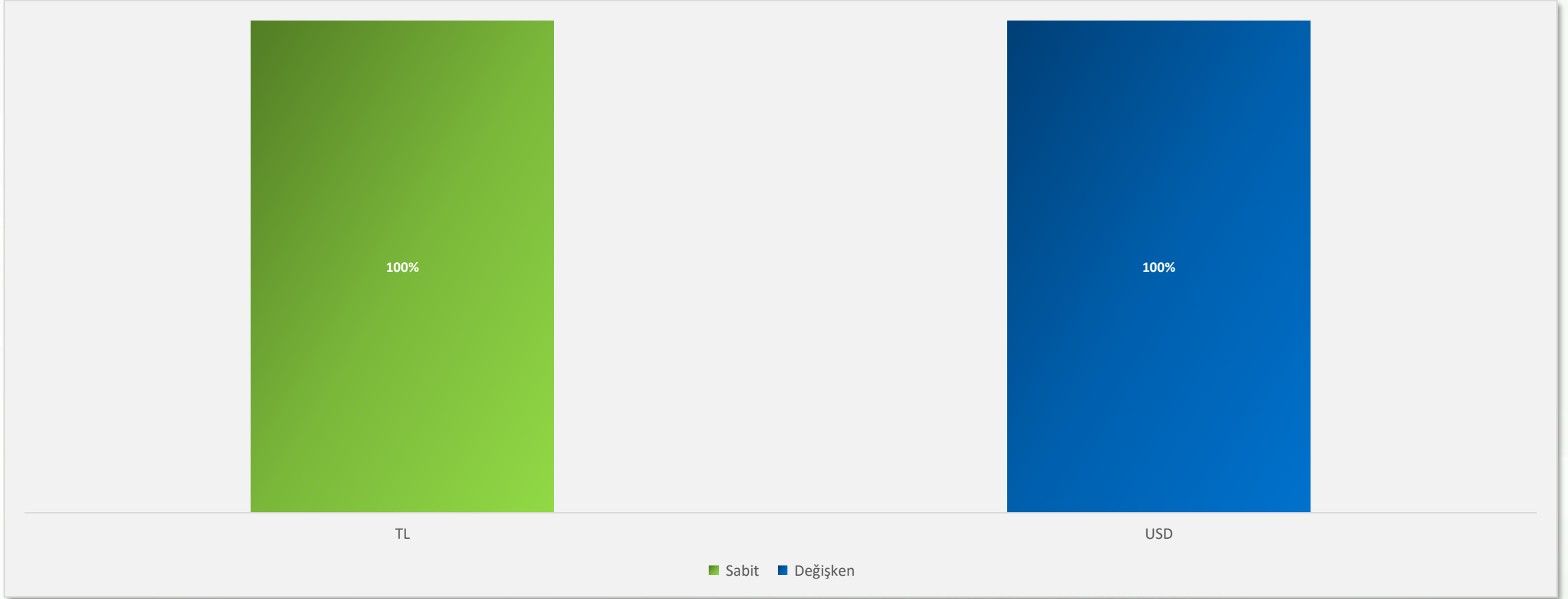
Kredi Kırılımı*



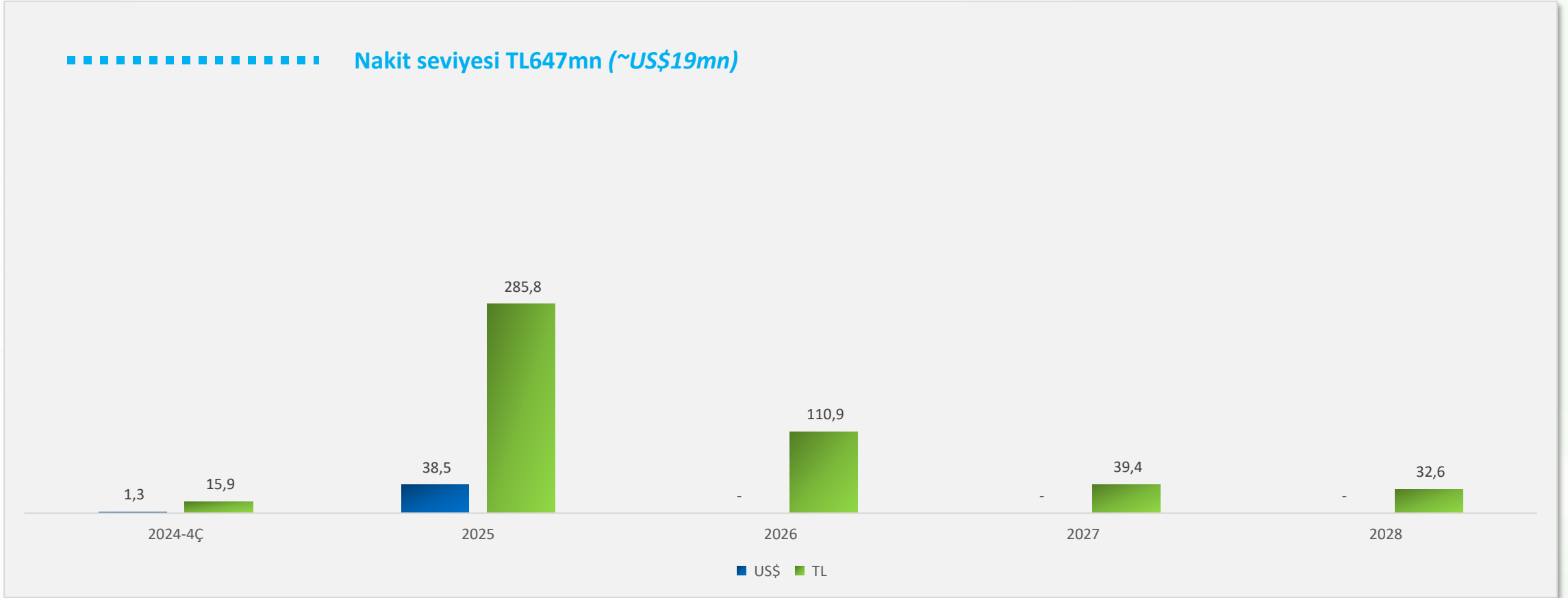
Kredi Kırılımı



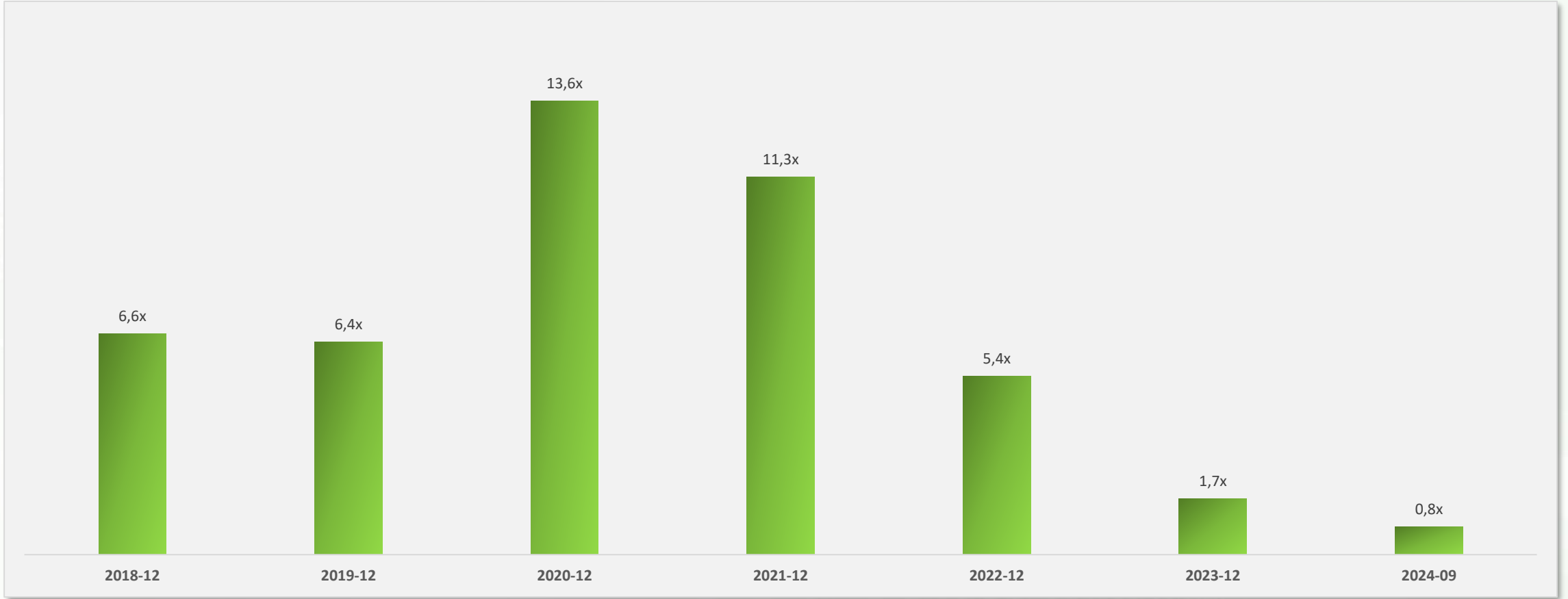
Kredi Kırılımı



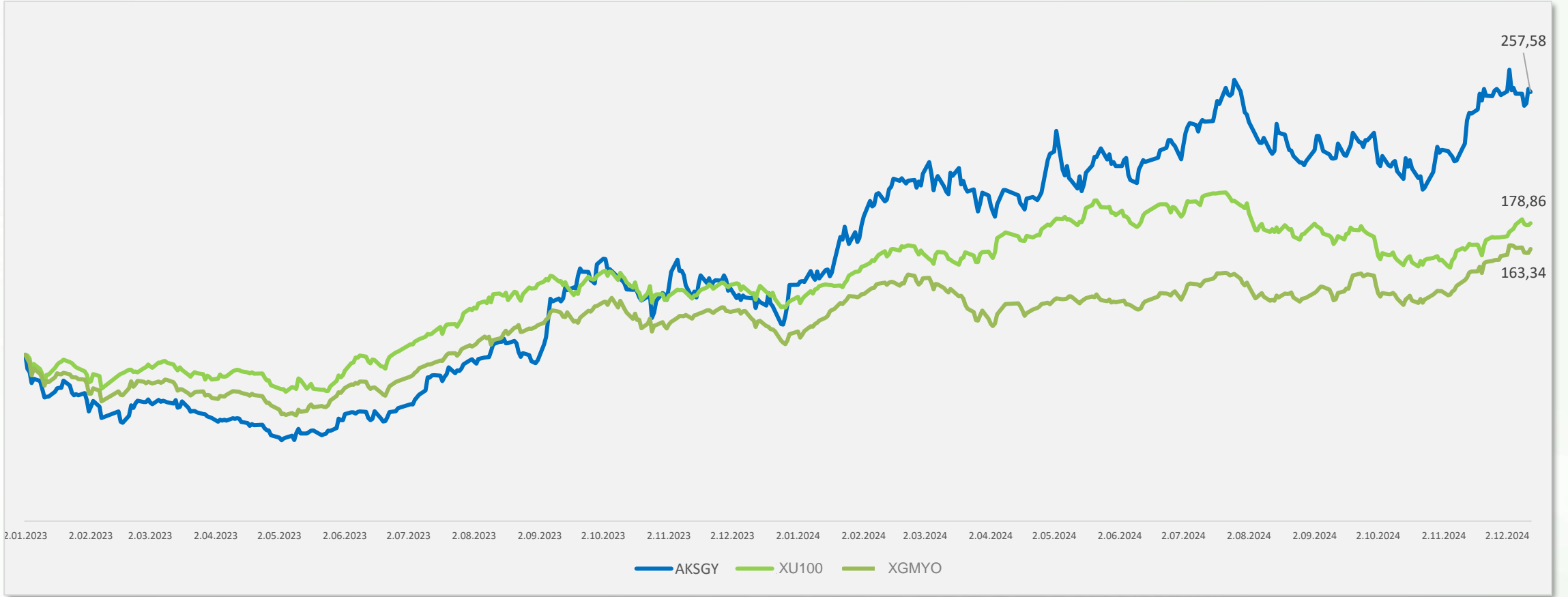
Borç Ödeme Takvimi



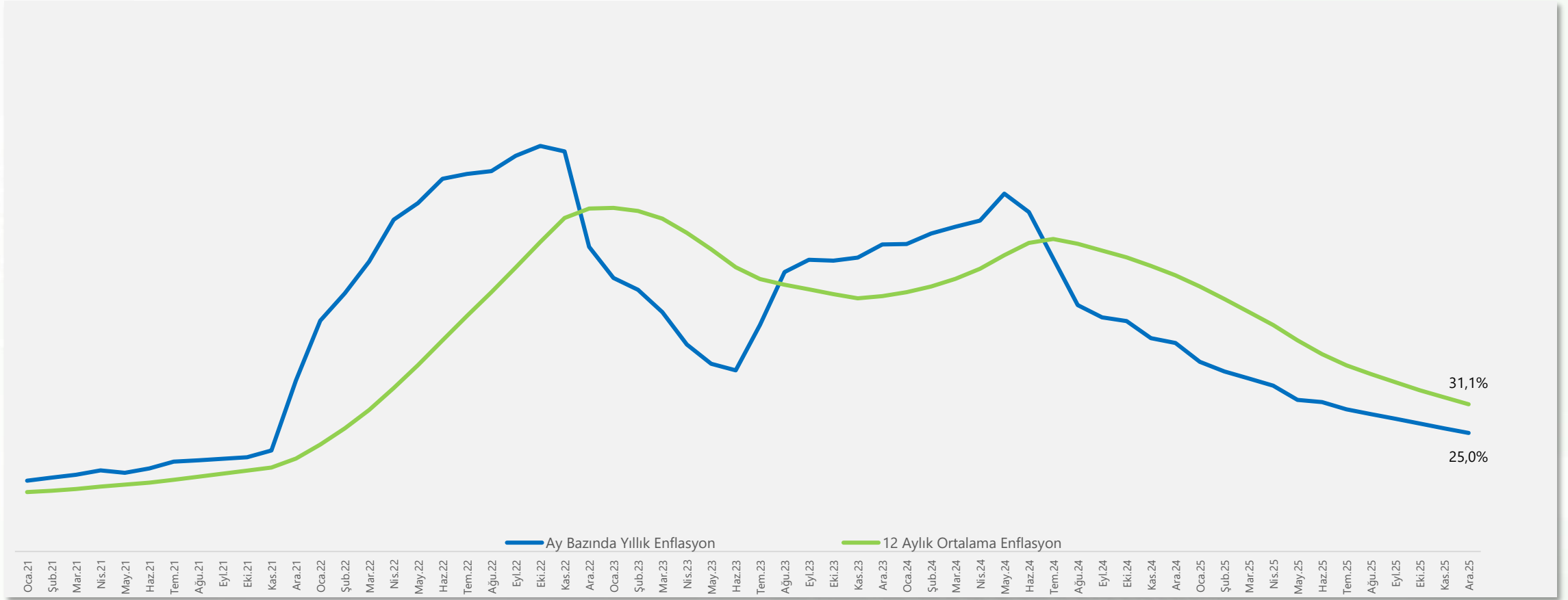
Net Borç/FAVÖK



Hisse Grafiđi



Enflasyon Beklentisi



Gündem

- Portföy Dağılımı
- Özet Bilgi
- AVM'ler Detay Bilgi
- Finansallar
- **Projeler**
- 2025 Beklentisi



Projeler

Beykoz

- Yaklaşık 16.000 m² satın alma ve 24.000 kat karşılığı arsa portföyü
- İmar planları onayı bekleniyor.
- İlk etap için uygulama süreci başladı.

Londra

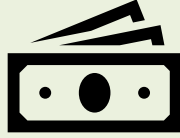
- 48 dairelik konut projesi izin süreçleri tamamlandı.
- Tüm alternatifler değerlendirilmektedir.

Gündem

- Portföy Dağılımı
- Özet Bilgi
- AVM'ler Detay Bilgi
- Finansallar
- Projeler
- **2025 Beklentisi**



Gelecek Dönem



Borçluluk önemli ölçüde azaldı ve stratejinin ana bileşeni olan borç azaltmanın sonuna gelindi.



Yeni dönem yasal mevzuat detaylarının resmileşmesi bekleniyor.



Şirketin varolan operasyonel gayrimenkullerinin verimliliğini korumak ve artırmak adına çalışmalar devam etmektedir.



Yeni Projeler & Yatırımlar değerlendirilme aşamasındadır.

2025 Beklentisi

2023 Aralık Toplantısı Paylaşımı

2024 Yıl Sonu Enflasyon Beklentisi
40%

2024 Yıl Sonu AVM'ler Gelir Artışı Beklentisi
54,2%

2024 Temmuz Toplantısı Paylaşımı

2024 Yıl Sonu Revize Enflasyon Beklentisi
44%

2024 Yıl Sonu Revize AVM'ler Gelir Artışı Beklentisi
62%

2024 Aralık Toplantısı

2025 Yıl Sonu Enflasyon Beklentisi
25%

2025 Yıl Sonu AVM'ler Gelir Artışı Beklentisi
32%



Yatırımcı Sunumu – Aralık 2024

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İletişim

- **Şiar Keskin**

Yatırımcı İlişkileri ve Strateji Yöneticisi

Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik Departmanı

E-mail: siar.keskin@akisgyo.com

- **Pelin Ferel**

İş Geliştirme, Sürdürülebilirlik ve Kalite Yönetim Kıdemli Uzmanı

& Yatırımcı İlişkileri Sorumlusu

Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik Departmanı

E-mail: pepin.ferel@akisgyo.com



Çekince:

Bu raporda yer alan tüm bilgiler yatırımcıları bilgilendirme amacı taşımaktadır. Raporlardaki yorumlardan, bilgilerin tam veya doğru olmaması ve/veya güncelleme nedeniyle doğabilecek zararlardan Akiş GYO yönetimi ve çalışanları sorumlu tutulamaz.