



Akiş GYO Analist Sunumu Aralık 2022



Her işimizin
temelinde
mutluluğunuz var.

Akasya



Akbatı



Akapartman
Suadiye



Beykoz
Projesi



Gündem

- Portföy Dağılımı
- Özet Bilgi
- AVM'ler Detay Bilgi
- Finansallar
- Gelecek Projeler
- 2023 Beklentisi





Akasya AVM

Açılış Tarihi : 2014
Mağaza Sayısı : 251
Toplam Kiralanabilir Alan : 80.322
Doluluk Oranı : 98%



Akbatı AVM

Açılış Tarihi : 2011
Mağaza Sayısı : 170
Toplam Kiralanabilir Alan : 64.185
Doluluk Oranı : 99%



Erenköy Boyner

Açılış Tarihi : 2021
Mağaza Sayısı : 1
Toplam Kiralanabilir Alan : 5.000
Doluluk Oranı : 100%

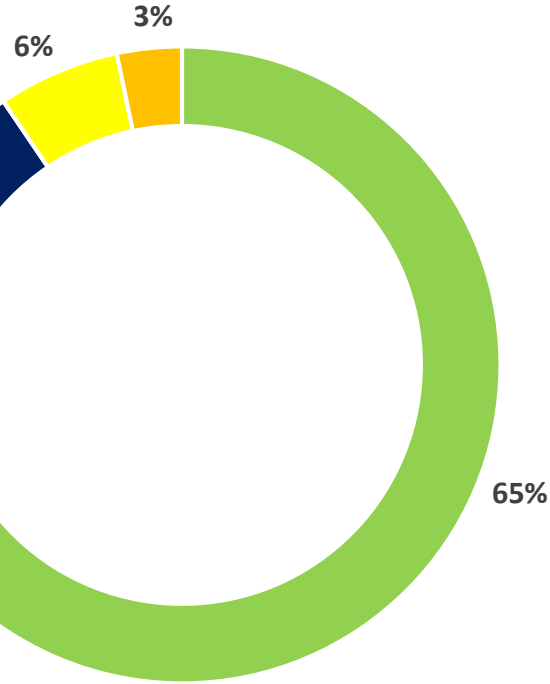
Portföy Dağılımı

Erenköy Boyner



Diğer

(Caddebostan, Beykoz, Londra, Ofis, Sosyal Tesis)



Akbatı AVM



Akasya AVM



Gündem

- Portföy Dağılımı
- **Özet Bilgi**
- AVM'ler Detay Bilgi
- Finansallar
- Gelecek Projeler
- 2023 Beklentisi



Operasyon

- Yüksek doluluk (~98-99%)
- Yüksek ciro artışı (>enflasyon & AYD)
- Efektif maliyet yönetimi (< enflasyon)

Satışlar / Yatırım

➤ Satışlar

Tarih	Varlık	Kdv'siz Satış Bedeli
17.06.2022	315 BB	43.175.000*
5.07.2022	Uşaklıgil	394.067.797
9.08.2022	316 BB	71.847.600*

➤ Kat Karşılığı

Tarih	Varlık	Kdv'siz Satış Bedeli
4.10.2022	Caddebostan	97.000.000

➤ Start-up Yatırımları

- ~US\$1mn
- 9 yatırım
 - Varolan iş alanlarıyla sinerji
 - E-ticaret ve omnichannel odaklı

Akasya AVM m2 değeri : ~US\$5.000/m2
vs. ~US\$65.000/m2 gerçekleşen satış değeri

Finans

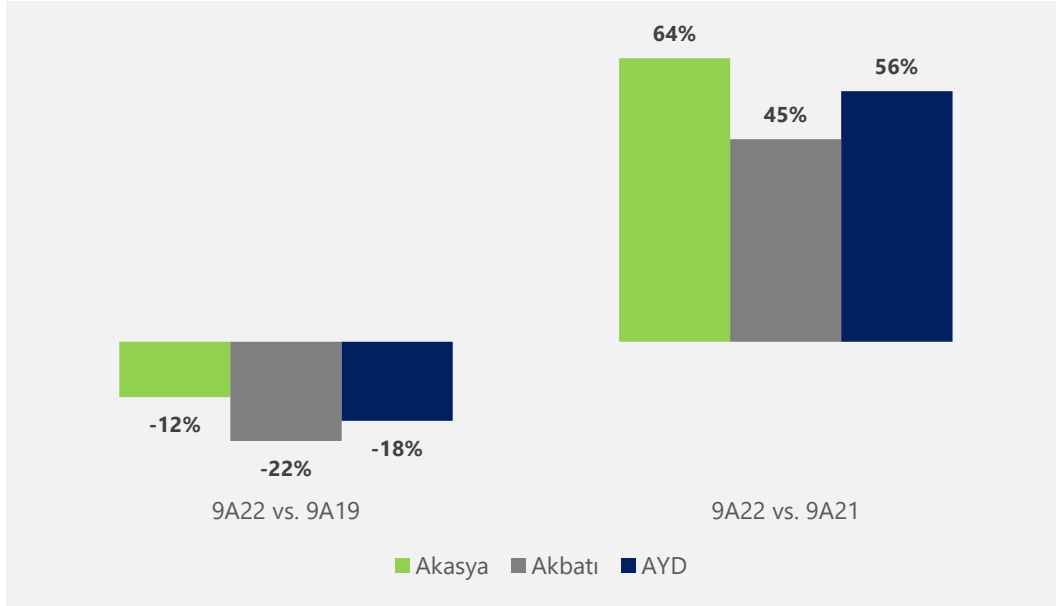
- Toplam Borç: US\$203mn
- Net Borç: US\$172mn
- Açık pozisyon (~US\$74mn)
- Sermaye Piyasası Araçlarının etkin kullanımı
 - Tahvil
 - Finansman Bonusu
- Haziran 2021 net borç: US\$272mn
- Haziran 2021 açık pozisyon: US\$215mn

Gündem

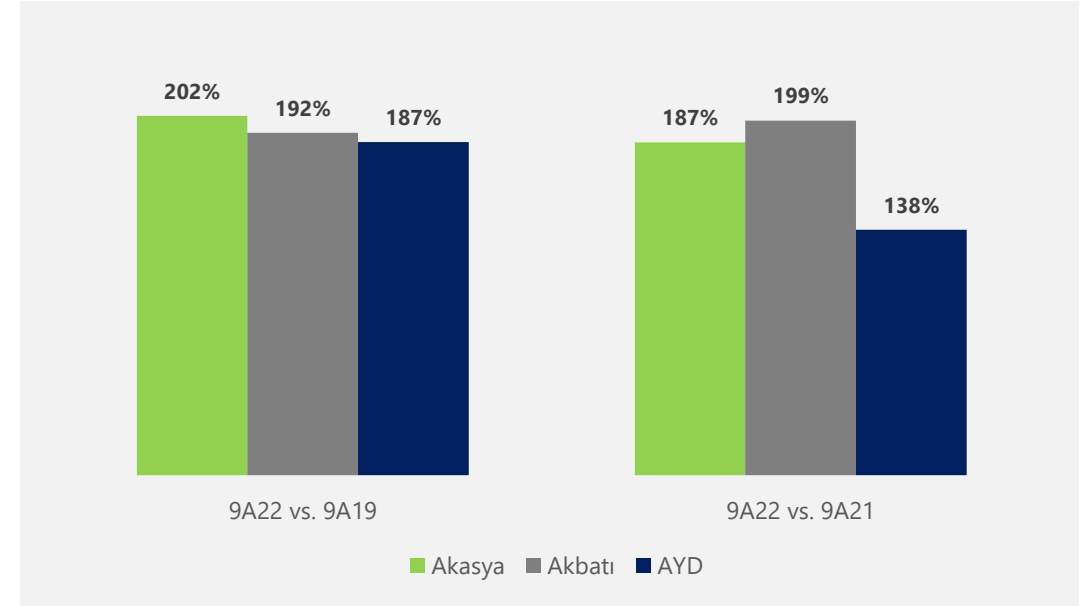
- Portföy Dağılımı
- Özet Bilgi
- **AVM'ler Detay Bilgi**
- Finansallar
- Gelecek Projeler
- 2023 Beklentisi



Ziyaretçi Sayısı



Ciro



Doluluk Oranı

- Akasya tarihsel ortalaması olan ~95% üzerine çıktı
- Akbatı tarihsel ortalaması olan ~98% üzerine çıktı
- Fiziksel perakende çok kuvvetli bir şekilde atağa geçti
 - Çoklu perakendenin artan önemi

'Showrooming' or 'Browse in store, buy online'

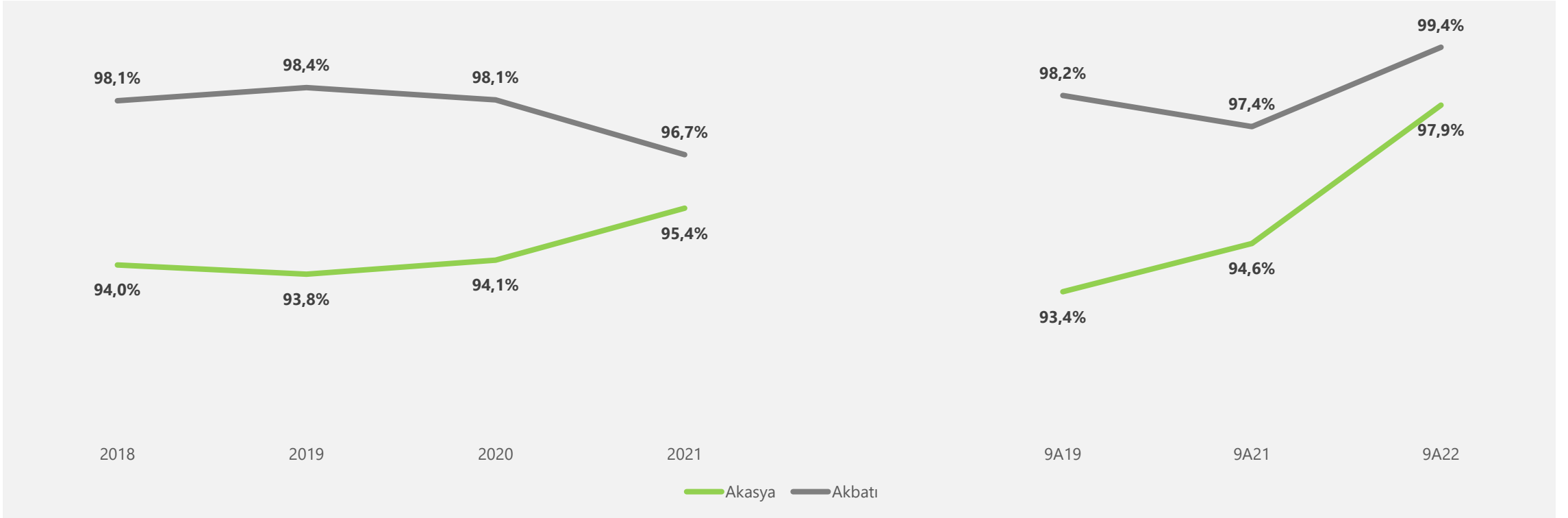
Increased awareness in catchment area

-50%

lower online sales
if retailer closes a store⁽³⁾

+37%

online traffic after opening
a new location⁽⁴⁾



Brüt Kiralanabilir Alanların Kategori Kırılımları

Akasya

	2015	2019	9A22
Ayakkabı / Çanta	4,5%	4,1%	3,0%
Bay / Bayan Giyim	7,7%	6,3%	5,8%
İç Giyim	2,3%	2,6%	2,7%
Bayan Giyim	5,3%	3,6%	3,1%
Büyük Mağazacılık	17,9%	18,2%	23,9%
Bay Giyim	2,5%	2,8%	2,6%
Ev / Dekorasyon	6,1%	2,1%	2,4%
Hipermarket / Yapı Market	2,5%	2,5%	2,4%
Cafe / Restaurant	6,3%	8,5%	7,8%
Çocuk	2,2%	1,4%	1,1%
Oyuncak	1,5%	0,9%	0,8%
Eğlence / Sinema	21,8%	25,2%	23,9%
Dayanıklı Tüketim Malzemeleri / Elektronik	5,3%	5,3%	3,7%
Fast Food	1,3%	1,5%	1,3%
Hizmet	1,1%	2,0%	1,7%
Rahat Giyim	4,7%	3,8%	3,7%
Optik / Saat	1,0%	1,0%	1,2%
Tasarım / Aksesuar	0,9%	0,8%	0,6%
Kitap / Kırtasiye	1,9%	1,2%	1,3%
Sağlık / Kozmetik	1,6%	2,6%	2,2%
Spor	1,6%	3,4%	4,5%
Diğer	0,3%	0,4%	0,4%

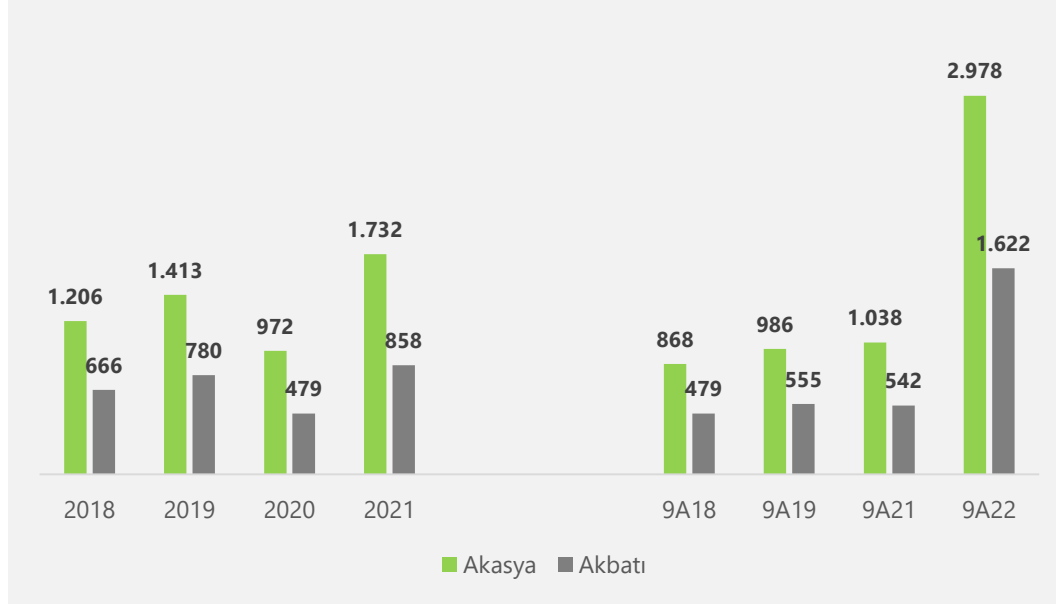
Akasya'da amiral mağazalarının (Beymen, LCW, H&M) alanlarında büyüme, deneyim odaklı mağazaların (Zuhal Müzik, Badau, Tamirane, Sneaks Up) sayısında artış gözlemlenmektedir.

Akbatı

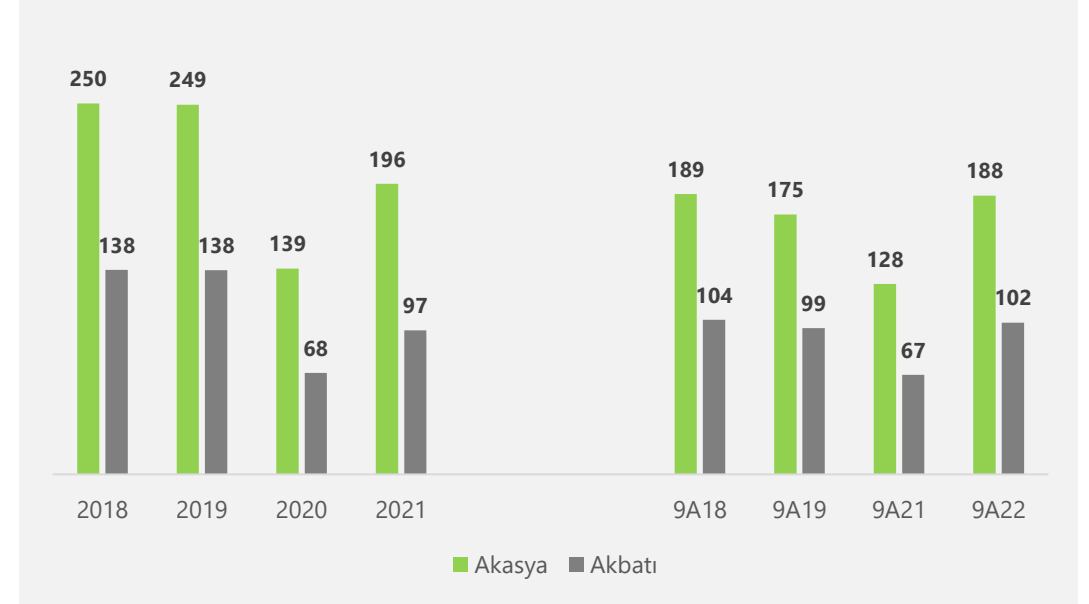
	2015	2019	9A22
Ayakkabı / Çanta	2,6%	3,3%	3,1%
Bay / Bayan Giyim	10,0%	6,9%	8,7%
İç Giyim	1,0%	1,0%	1,4%
Bayan Giyim	2,3%	1,8%	2,2%
Büyük Mağazacılık	18,7%	20,9%	20,9%
Bay Giyim	2,0%	1,9%	2,0%
Ev / Dekorasyon	5,2%	4,6%	4,2%
Hipermarket / Yapı Market	22,5%	22,4%	22,3%
Cafe / Restaurant	1,8%	2,3%	2,2%
Çocuk	1,5%	0,9%	1,2%
Oyuncak	1,1%	1,2%	0,8%
Eğlence / Sinema	8,6%	9,8%	8,8%
Dayanıklı Tüketim Malzemeleri / Elektronik	7,0%	7,3%	7,0%
Fast Food	1,5%	1,6%	1,6%
Hizmet	2,8%	3,3%	3,0%
Rahat Giyim	3,3%	3,4%	3,1%
Optik / Saat	0,9%	0,8%	0,9%
Tasarım / Aksesuar	0,4%	0,3%	0,5%
Kitap / Kırtasiye	1,4%	1,5%	1,2%
Sağlık / Kozmetik	1,7%	1,6%	1,5%
Spor	3,2%	2,8%	2,9%
Diğer	0,2%	0,3%	0,3%

Akbatı'da amiral mağazalarının (Koton ve LCW) alanlarında büyüme, Farklı ziyaretçi profilini çekebilecek markaların (Madame Coco, Mısırlı, Falconeri) sayısında artış gözlemlenmektedir.

TL Ciro (mn)



US\$ Ciro



Ciro artışları vs. enflasyon

	2018	2019	2020	2021	9A19 vs. 9A18	9A21 vs. 9A19	9A22 vs. 9A21
Akasya	11,8%	17,2%	-31,2%	78,2%	13,6%	5,2%	186,8%
Akbatı	19,5%	17,2%	-38,6%	79,1%	15,8%	-2,3%	199,1%
Enflasyon	20,3%	11,8%	14,6%	36,1%	9,3%	19,6%	83,5%

Kategori Bazında Ciro/m2 Artış

Akasya

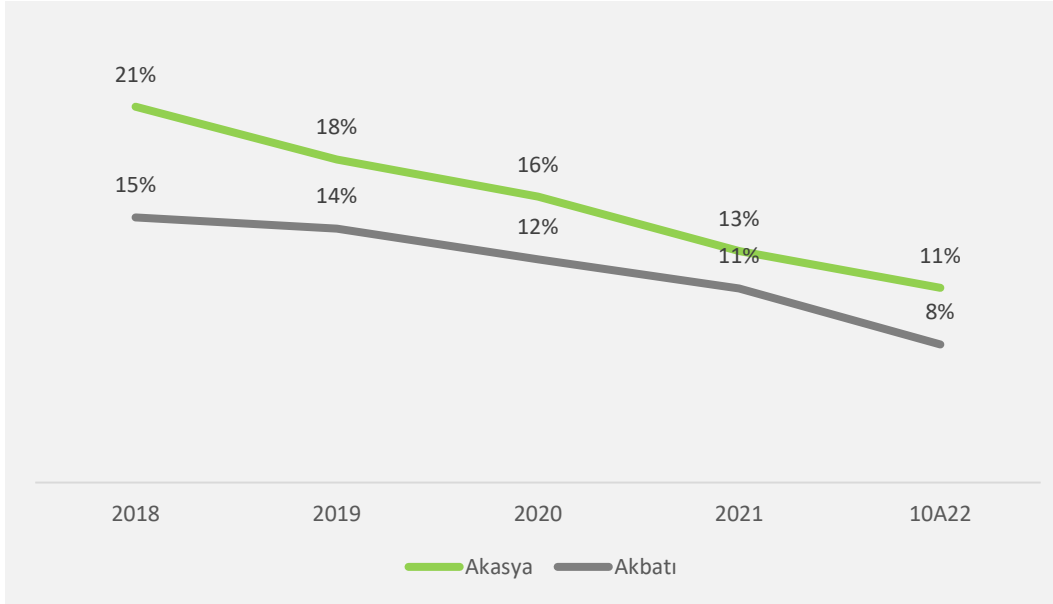
	9M21 - 9M22
TÜM MAĞAZALAR	176%
Ayakkabı / Çanta	185%
Bay / Bayan Giyim	183%
İç Giyim	141%
Bayan Giyim	186%
Büyük Mağazacılık	156%
Bay Giyim	159%
Ev / Dekorasyon	116%
Hipermarket / Yapı Market	82%
Cafe / Restaurant	226%
Çocuk	151%
Oyuncak	164%
Eğlence / Sinema	291%
Dayanıklı Tüketim Malzemeleri / Elektronik	327%
Fast Food	258%
Hizmet	149%
Rahat Giyim	168%
Optik / Saat	81%
Tasarım / Aksesuar	283%
Kitap / Kırtasiye	164%
Sağlık / Kozmetik	198%
Spor	121%
Diğer	147%

Akbatı

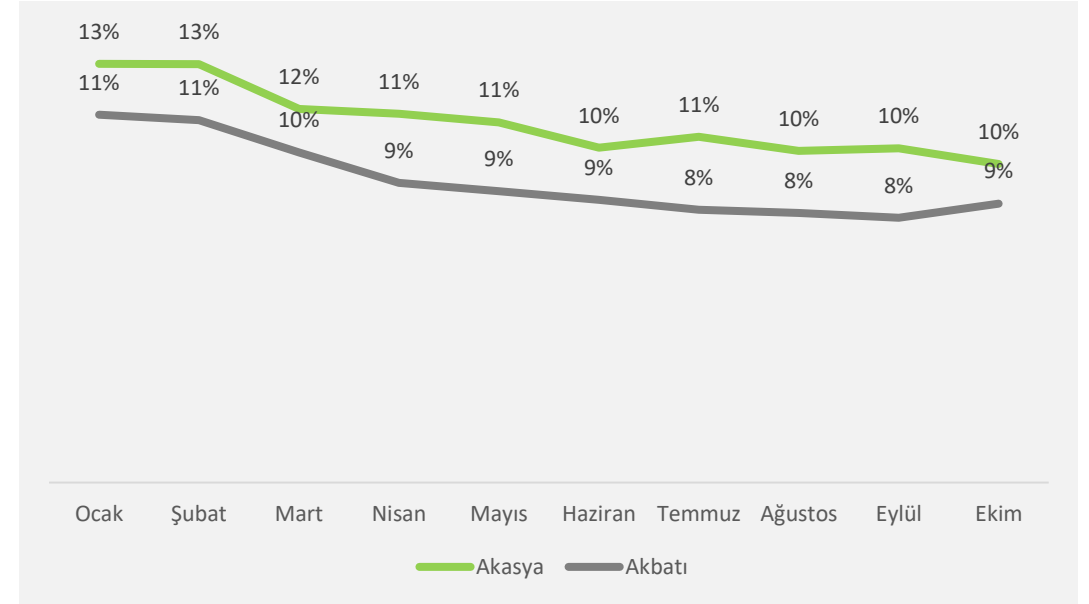
	9M21 - 9M22
TÜM MAĞAZALAR	158%
Ayakkabı / Çanta	149%
Bay / Bayan Giyim	117%
İç Giyim	68%
Bayan Giyim	159%
Büyük Mağazacılık	156%
Bay Giyim	182%
Ev / Dekorasyon	134%
Hipermarket / Yapı Market	96%
Cafe / Restaurant	215%
Çocuk	126%
Oyuncak	99%
Eğlence / Sinema	581%
Dayanıklı Tüketim Malzemeleri / Elektronik	198%
Fast Food	140%
Hizmet	191%
Rahat Giyim	151%
Optik / Saat	132%
Tasarım / Aksesuar	131%
Kitap / Kırtasiye	141%
Sağlık / Kozmetik	131%
Spor	145%
Diğer	156%

Kira/Ciro Oranları (%)

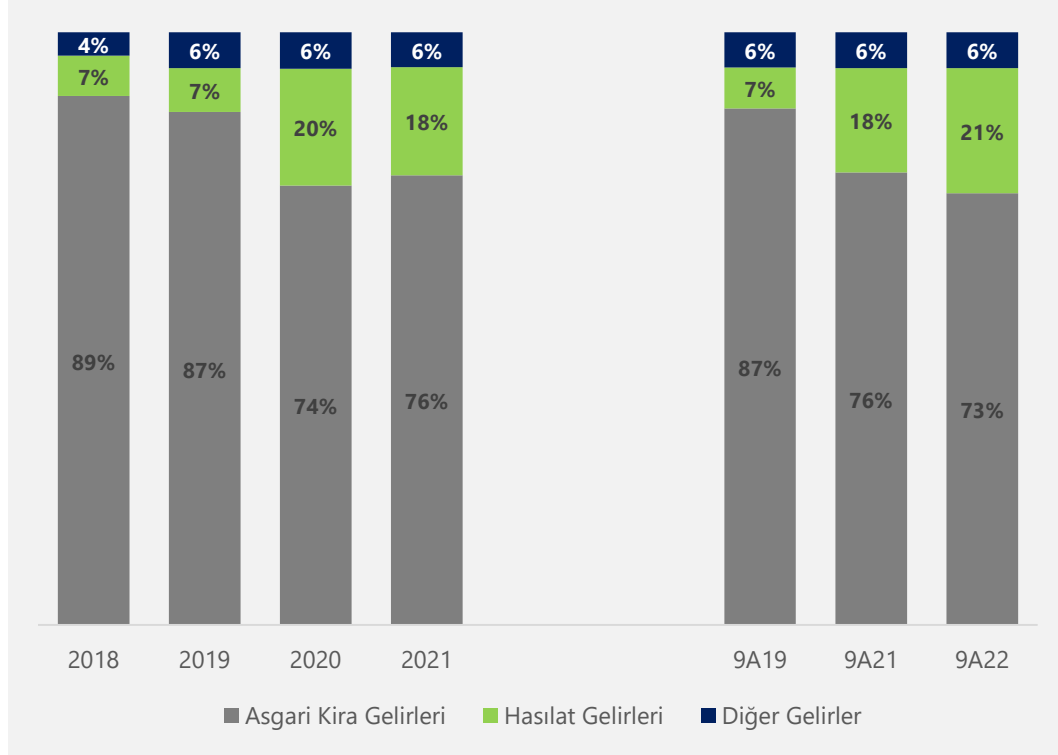
Ortalama Kira/Ciro Oranları (%)



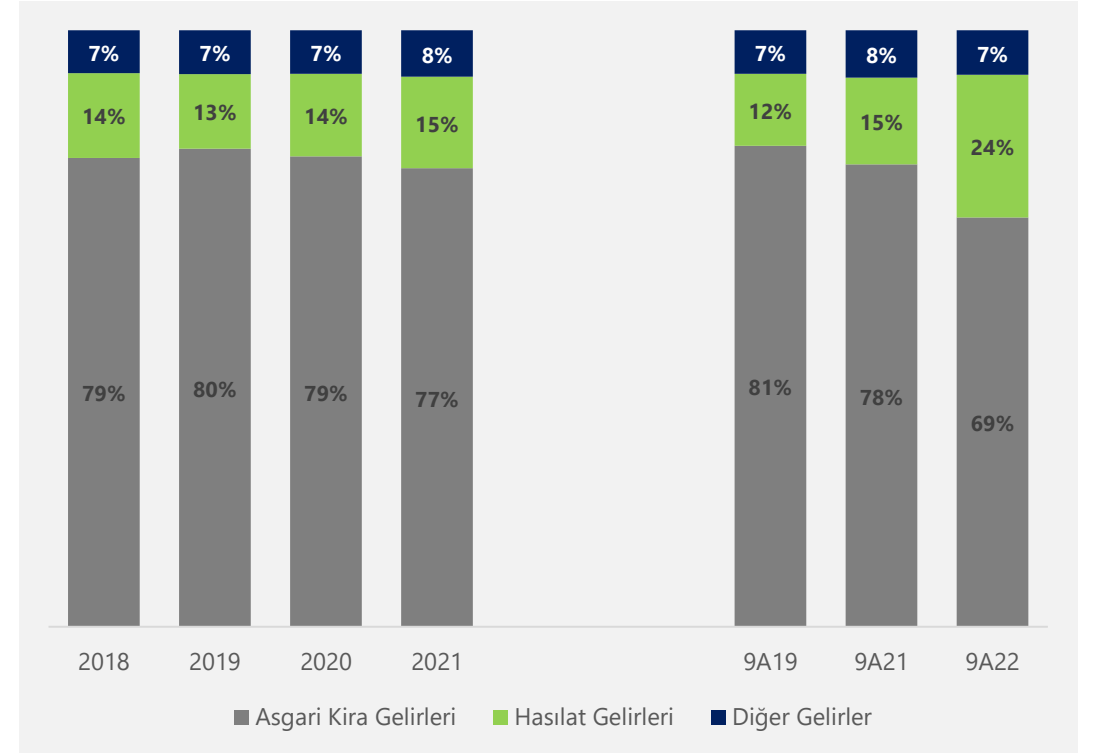
2022 Kira/Ciro Oranları (%)



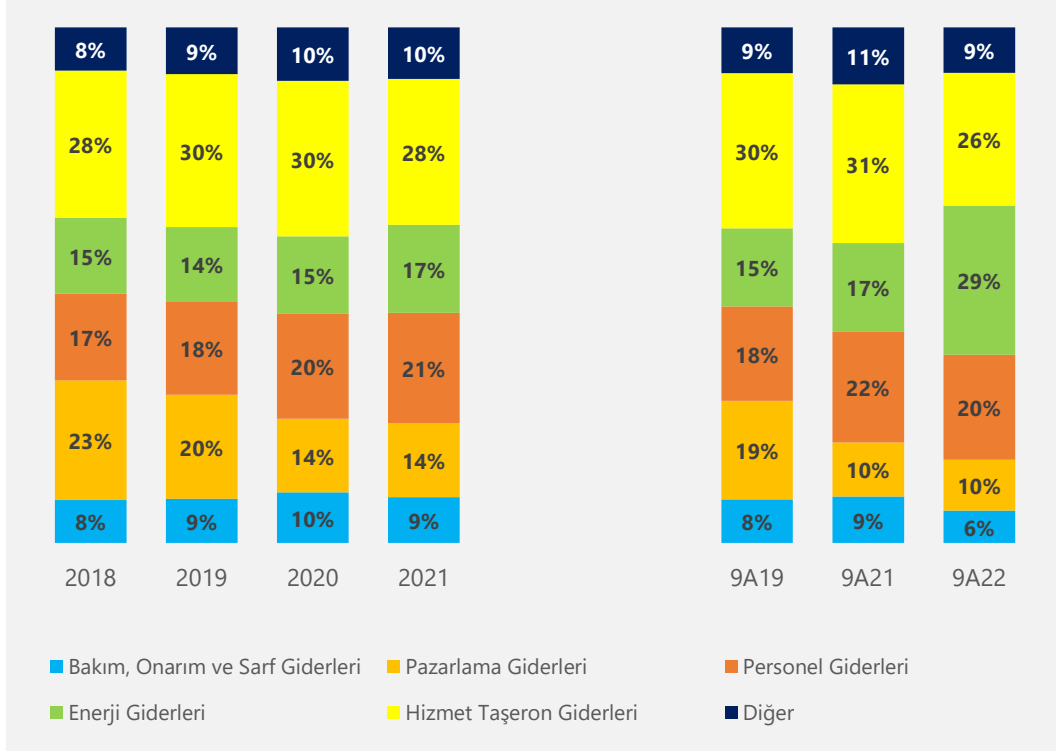
Akasya



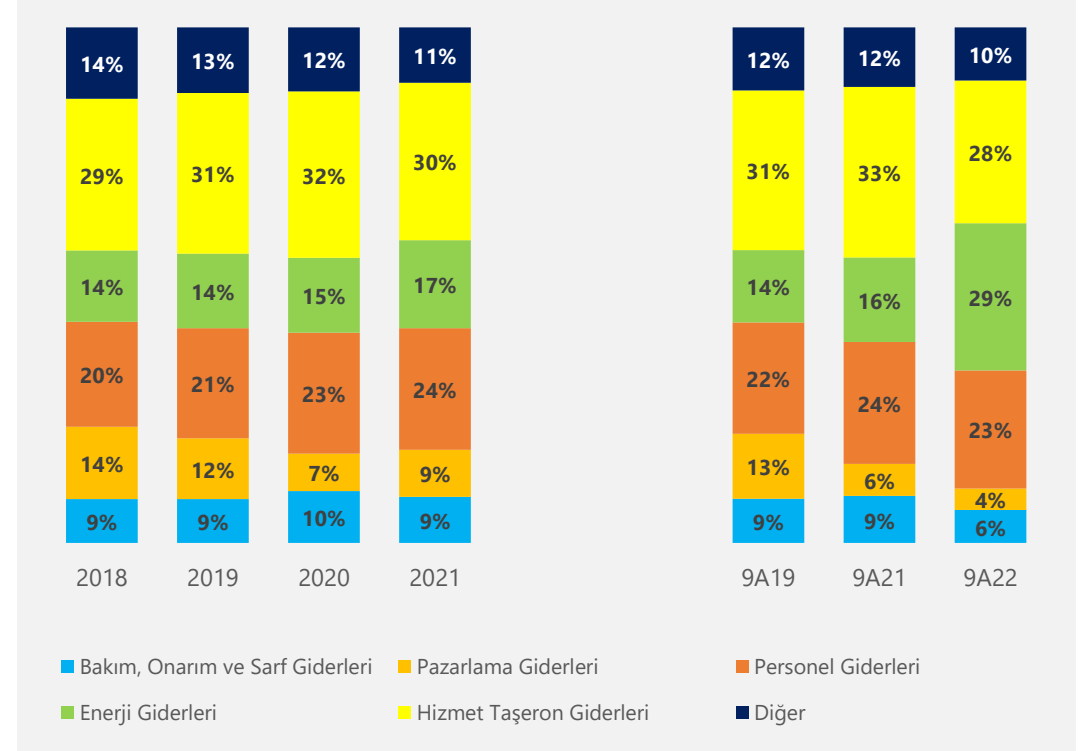
Akbatı



Akasya



Akbatı



Giderler vs. enflasyon

	2018	2019	2020	2021	9A19 vs. 9A18	9A21 vs. 9A19	9A22 vs. 9A21
Akasya	12,9%	15,0%	-11,6%	13,0%	19,7%	-11,2%	113,9%
Akbatı	16,5%	11,8%	-8,3%	19,8%	10,6%	-2,4%	104,9%
Enflasyon	20,3%	11,8%	14,6%	36,1%	9,3%	19,6%	83,5%

Kiralama Stratejileri

Akasya Doluluk Oranı: %98
Akbatı Doluluk Oranı : %99

Deneyim mağazaları yaratmak



Kiracı Optimizasyonu



Kira gelirini arttırmak



Doluluk yönetimi



Farklı ziyaretçi profilini AVM'lerimize çekebilecek farklı kategori ve markalara yoğunlaşmak



Mevcut mağazaların dekorasyonunun yenilenerek AVM'mize farklı bir sinerji katmak



Büyüyen ve gelişen sektörlere odaklanmak

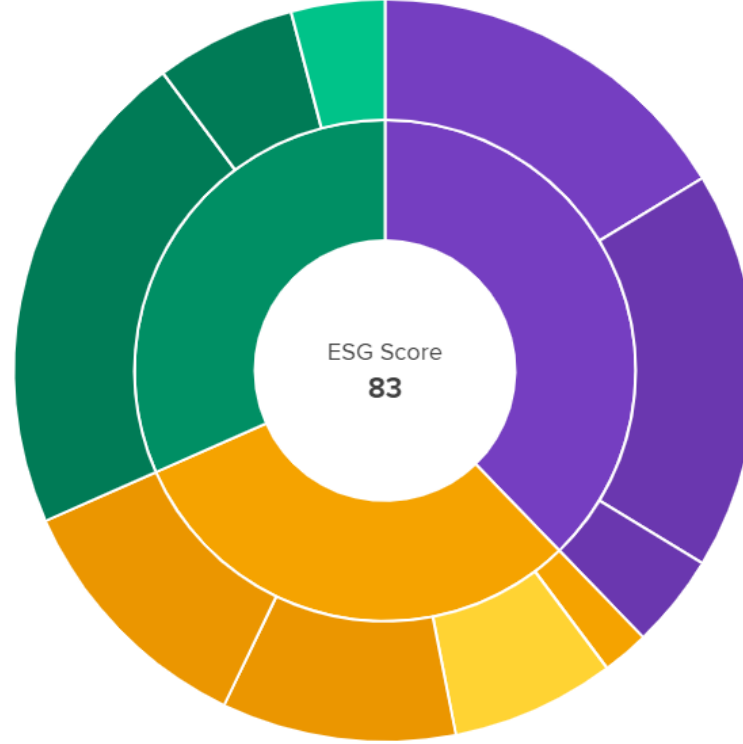


Refinitiv Sürdürülebilirlik Global Karşılaştırma

Akis Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AS ESG score: **83/100**

Based on Akis Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AS's self-reported FY 2021 data

Environment ⓘ	79
Emissions	76
Resource Use	82
Innovation	80
Social ⓘ	83
Human Rights	88
Product Responsibility	41
Workforce	100
Community	95
Governance ⓘ	88
Management	90
Shareholders	97
CSR Strategy	64



COMPARISON AND RANK

Akis Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AS is a Residential & Commercial REITs company. Below is the rank of this company out of all the companies in its industry. Get the most comprehensive, detailed, and up to date sector and industry classification available with the Refinitiv Business Classification [here](#)

16/456

Out of Residential & Commercial REITs Companies.

USEFUL LINKS

[ESG brochure](#) →

[Contribute ESG data](#) →

[ESG scores methodology](#) →

Refinitiv; Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'nin veri toplama için kullandığı, global bir platform ve veri sağlayıcısı. 2021 Refinitiv puanımız 78, sıralamamız 32. 2022 yılı itibariyle Refinitiv puanımız 83, sıralamamız ise 16'dır.

Gündem

- Portföy Dağılımı
- Özet Bilgi
- AVM'ler Detay Bilgi
- **Finansallar**
- Gelecek Projeler
- 2023 Beklentisi



Akasya AVYM (TLmn)	2019	2020	2021	3Ç19	3Ç20	3Ç21	3Ç22	Yıllık Değişim	9A19	9A20	9A21	9A22	Yıllık Değişim
Gelir	270.6	169.2	248.0	66,5	49,5	76,3	137,3	80%	201,7	122,6	160,4	356,8	122%
FAVÖK	218.2	122.0	196.7	54,7	38,9	63,5	108,8	71%	163,4	88,4	125,8	283,3	125%

- AVM'lerde olağan düzene geri dönülmesi ve güncel konjonktürün de etkisiyle;
 - Akasya AVYM özelinde planlı büyümeler ve marka karması değişimi süreçlerinin operasyonlara olumlu etkisi,
 - Baz etkisi,
 - Sözleşme iyileştirmeleri,
 - Enflasyon kaynaklı olarak fiyatların artması ve de alışveriş talebinin öne çekilmesi ve
 - Enflasyon kaynaklı olarak ciroya endeksli kira gelirlerinin artması nedeniyle;

**Akasya AVYM'de
2022 yılı
üçüncü çeyreğinde**



2021 üçüncü çeyreğine göre

+%145

Ciro artışı

2019 üçüncü çeyreğine göre

+%274

Ciro artışı

Akbatı AVYM (TLmn)	2019	2020	2021	3Ç19	3Ç20	3Ç21	3Ç22	Yıllık Değişim	9A19	9A20	9A21	9A22	Yıllık Değişim
Gelir	117.7	85.2	126.7	28,8	25,2	36,7	65,6	79%	86,4	59,1	83,8	164,2	96%
FAVÖK	89.2	58.9	96.0	21,7	18,7	28,7	47,7	66%	65,1	40,3	63,0	122,0	94%

- AVM'lerde olağan düzene geri dönülmesi ve güncel konjonktürün de etkisiyle;
 - Baz etkisi,
 - Sözleşme iyileştirmeleri,
 - Enflasyon kaynaklı olarak fiyatların artması ve de alışveriş talebinin öne çekilmesi ve
 - Enflasyon kaynaklı olarak ciroya endeksli kira gelirlerinin artması nedeniyle;

**Akbatı AVYM'de
2022 yılı
üçüncü çeyreğinde**



2021 üçüncü çeyreğine göre

+%127

Ciro artışı

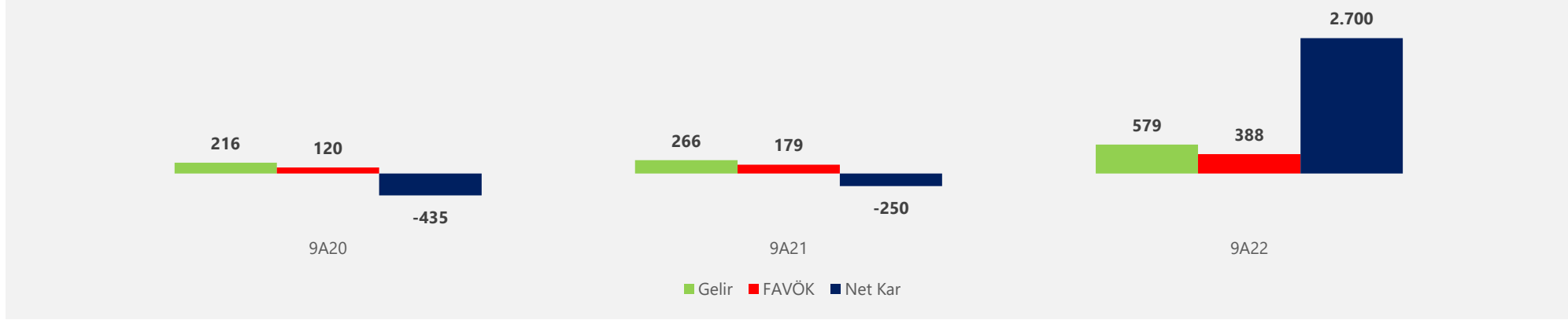
2019 üçüncü çeyreğine göre

+%273

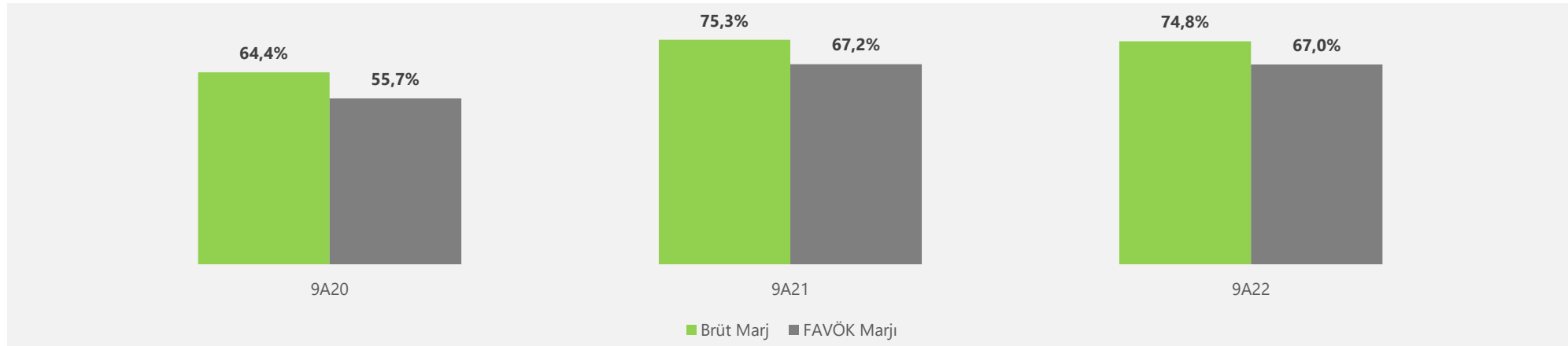
Ciro artışı

Finansal Görünüm (TLmn)

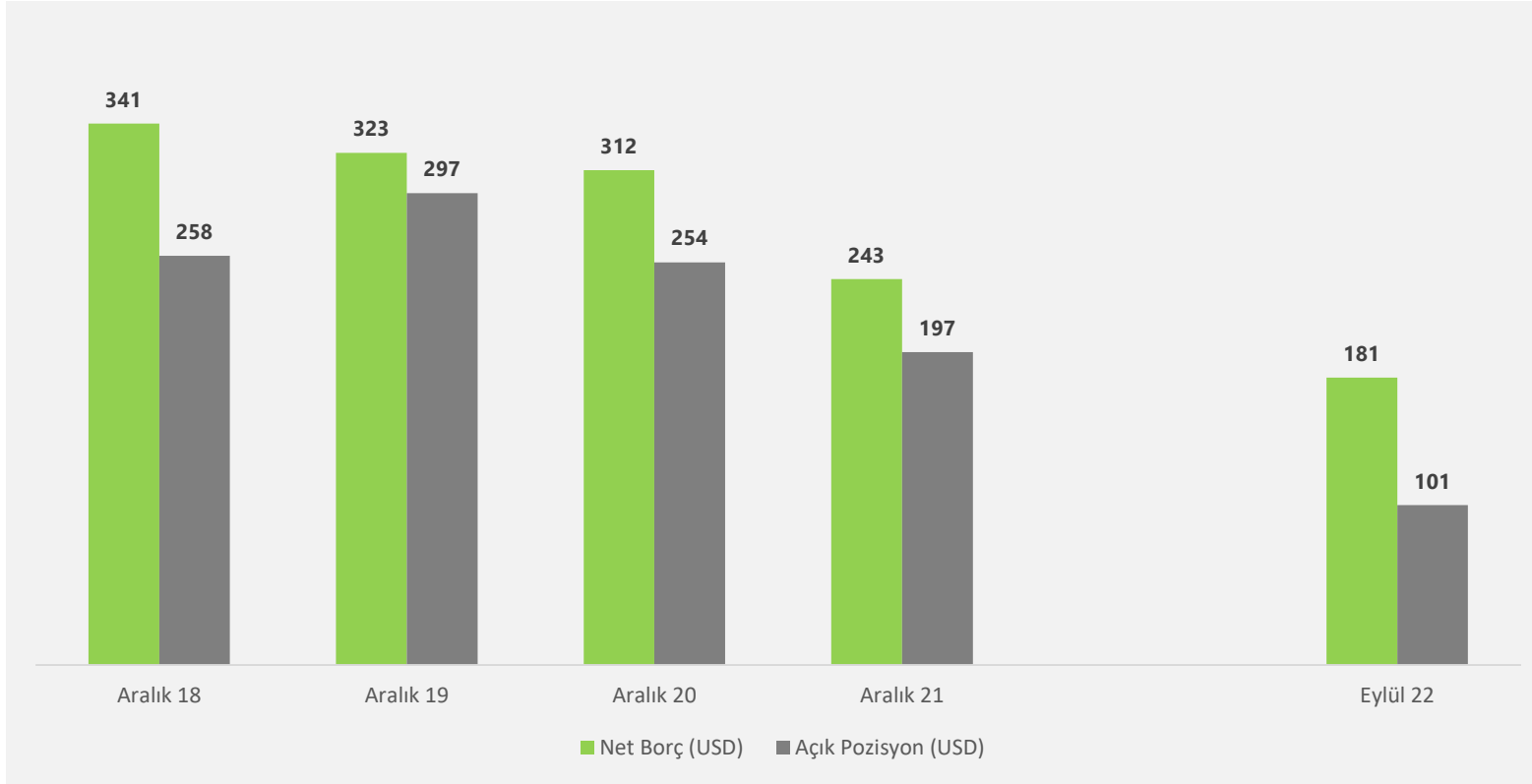
- Artan doluluk oranları ve yüksek enflasyona paralel artan ciro ve kira rakamlarına istinaden yıllık olarak gelirler +118% ve FAVÖK +117% mertebesinde artmıştır.
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin yeniden değerlemesinin de etkisiyle 9A22 dönemi net karı TL2.7 milyar olarak gerçekleşmiştir.



Yılın ilk dokuz ayındaki güçlü performans neticesinde Brüt Marj hedef değer olan %75 mertebesine ve FAVÖK marjı hedef değer olan %70 mertebesine yaklaşmıştır.



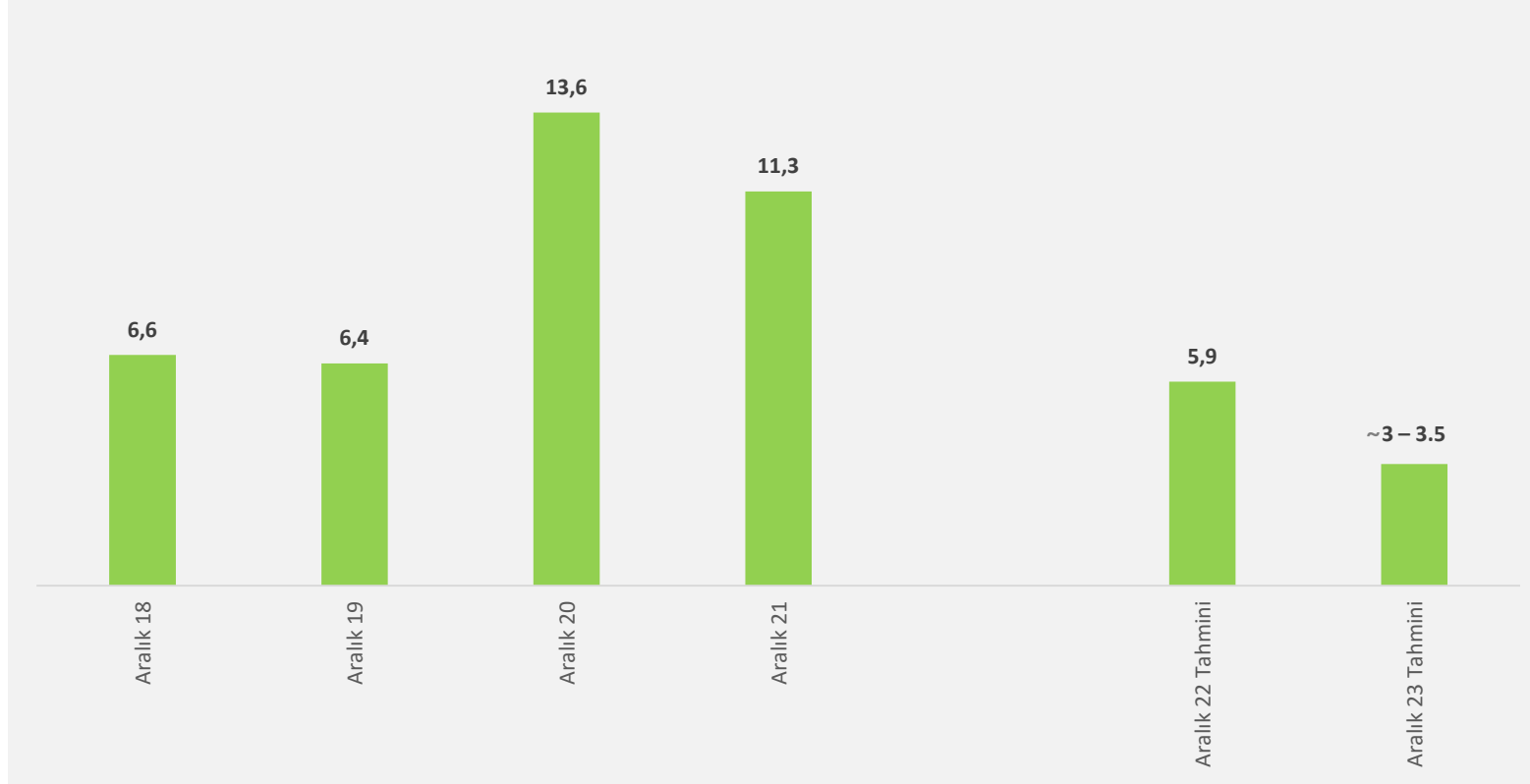
Net Borç ve Açık Pozisyon (türev hariç)



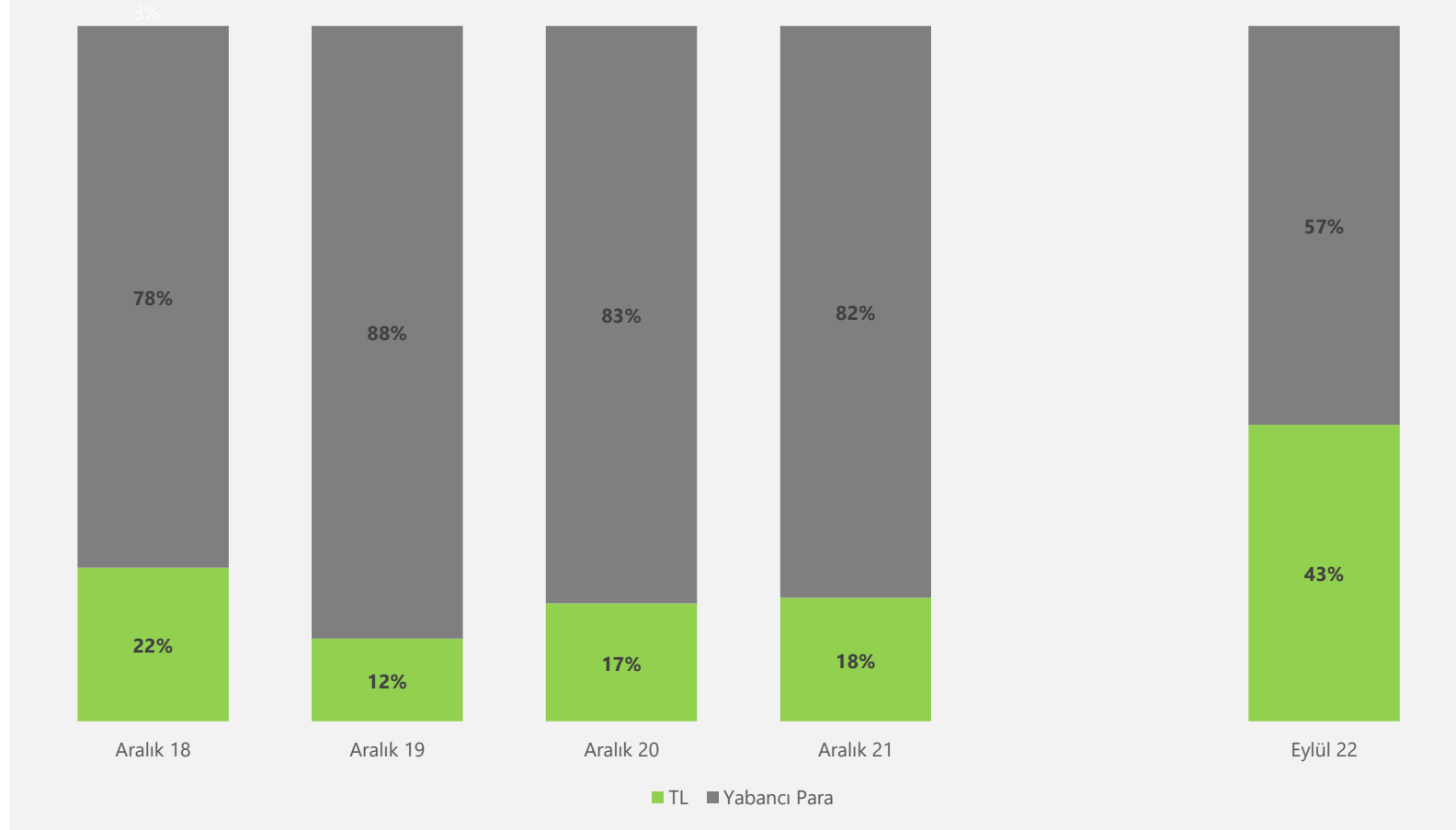
9 Aralık itibariyle türev hariç açık pozisyon US\$97mn

9 Aralık itibariyle türev dahil açık pozisyon US\$74mn

Net Borç / FAVÖK



Kredi Kırılımı ve Ortalama Faiz



TL
19,99 %

USD
6,67 %

Net Aktif Değer İskontosusu

2015-2021 ortalaması

PD/DD

0,43

Sektör Ortalaması

1,60

En Düşük

8.

Cari (1 Aralık itibariyle)

PD/DD

0,77

Sektör Ortalaması

4,17

En Düşük

1.

Gündem

- Portföy Dağılımı
- Özet Bilgi
- AVM'ler Detay Bilgi
- Finansallar
- **Gelecek Projeler**
- 2023 Beklentisi



Caddebostan

- Kat karşılığı anlaşma
- 5 mio USD + 3 adet dükkan (Akiş payı)
- Dükkanlar için 2023 içerisinde satış



Beykoz

- Yaklaşık 16.000 m2 satın alma ve 24.000 kat karşılığı arsa portföyü
- İmar planları onayı
- İlk etap için uygulama süreci başladı
- Diğer etaplar satış yada geliştirme



Londra

- 48 dairelik konut projesi izin süreçleri tamamlanma aşamasında
- Alternatif tekliflerin durumuna göre proje hakkında karar verilecek



Gündem

- Portföy Dağılımı
- Özet Bilgi
- AVM'ler Detay Bilgi
- Finansallar
- Gelecek Projeler
- **2023 Beklentisi**



2023 Beklentileri

Yıl Sonu Enflasyon Beklentisi

30%

37,5%

45%

Tahmini AVM'ler Gelir Artışı

57%

62%

67%

Ozan Hançer

Direktör

Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri

E-mail: ozan@akisgyo.com

Telefon: +902123930100

Sercan Uzun, CFA, CAIA

Müdür

Yatırımcı İlişkileri, Stratejik Planlama ve İş Geliştirme

E-mail: sercan.uzun@akisgyo.com

Telefon: +902123930100/53544

Çekince:

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