

Akiş GYO Analist Toplantısı Notları

Akiş GYO'nun düzenlediği yatırımcı toplantısında edindiğimiz notları paylaşıyoruz.

- Akkök Holding bünyesinde 2005 yılında kurulan Akiş GYO, holdingin stratejik iş alanları arasında konumlandığı gayrimenkul sektöründeki deneyim ve uzmanlığını farklı projelerde değerlendirmek amacıyla çalışmalarını sürdürmektedir.
- Akiş GYO, 2011 yılında açılan Akbatı'nın yakaladığı önemli başarı sonrası, Akasya'nın 2014 yılında tamamlanması ile önemli bir projeye daha imza atmıştır. 2017 yılında SAF GYO ile birleşen Akiş GYO, bu birleşme ile birlikte gayrimenkul sektöründeki yerini bir kat daha sağlamlaştırmıştır.
- Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında bir ilki gerçekleştirerek, alışveriş merkezi yatırımlarına alternatif bir yaklaşımla cadde mağazacılığına yönelen Akiş GYO'nun bu alandaki operasyonel gayrimenkulü 2021 yılında Bağdat Caddesi'nde açılan ve Boyner markasına kiralananan Erenköy Apartmanı'dır.

Finansal Bilgiler

Akasya AVYM - Finansallar

- ✓ Yüksek doluluk oranları ve ortak alanlardan gelir maksimizasyonunun sağlanması,
- ✓ Baz etkisi,
- ✓ Sözleşme iyileştirmeleri,
- ✓ Enflasyon kaynaklı olarak fiyatların artması ve de alışveriş talebinin öne çekilmesi ve enflasyon kaynaklı olarak ciroya endeksli kira gelirlerinin artması kaynaklıdır.
- Akasya AVYM'nin üçüncü çeyrekteki güçlü performansı ile operasyonel marj bir önceki yılın aynı dönemine göre 370bps artmıştır.
- Akasya AVYM, 2022 yılının 3. çeyreğine göre +%96 Mağazalar Ciro artışı, +%107 AVM Gelir artışı %117 AVM FAVÖK artışı elde etmiştir.

Akbatı AVYM Finansallar

- ✓ Yüksek doluluk oranları ve ortak alanlardan gelir maksimizasyonunun sağlanması,
- ✓ Baz etkisi,
- ✓ Sözleşme iyileştirmeleri,
- ✓ Yeni gelir yaratıcı stant alanlarının oluşturulması ve kiralanması,
- ✓ Enflasyon kaynaklı olarak fiyatların artması ve de alışveriş talebinin öne çekilmesi ve enflasyon kaynaklı olarak ciroya endeksli kira gelirlerinin artması kaynaklıdır.
- Akbatı AVYM'nin üçüncü çeyrekteki güçlü performansı ile operasyonel marjı bir önceki yılın aynı dönemine göre 310bps artmıştır.
- Akbatı AVYM 2022 yılının 3. çeyreğine göre +%81,3 Mağazalar Ciro artışı %86 AVM Gelir artışı +%94 AVM FAVÖK artışı elde etmiştir.
- Artan doluluk oranları ve yüksek enflasyona paralel artan ciro ve kira rakamlarına istinaden yıllık olarak gelirler +152% ve FAVÖK +154% mertebesinde artmıştır. Şirket'in 2023 yılının

üçüncü çeyrek net karı 2,518mn TL olarak gerçekleşmiştir. Konsolide operasyonel performansta 40 bps'lik FAVÖK marjı artışı gerçekleşmiştir.

- Şirket'in Akasya, Akbatı ve Erenköy mağazası kira geliri yaratan operasyonel gayrimenkulleridir. Bunlar toplam varlıklarının yaklaşık %98-99'unu oluşturuyor. Dolayısıyla portföylerinin büyük çoğunluğu hali hazırda operasyonel bir gelir yaratmaktadır.
- Akasya ve Akbatı Eylül 2023 itibariyle %99'un üzerinde doluluk oranına sahip olduğu ifade edildi. Erenköy Boyner mağazası ise 2021 yılından beri %100 doluluk oranıyla devam etmektedir.
- Şirket yaklaşık olarak 15 Milyar TL portföy büyüklüğüne sahip olduğunu ifade etti.
- Operasyonel çerçevede Eylül 2023 itibariyle önceliklendirdiği konular;

- ✓ Yüksek doluluk
- ✓ Ciro artışları hem enflasyon hem de AYD rakamlarının üzerinde yer almaktadır.
- ✓ Tahsilat oranları %99'un üzerinde yer almaktadır.
- ✓ Kira geliri enflasyonun üzerinde yer almaktadır.

- Son 1,5 senedir toplam 846mn TL tutarında varlık satışı gerçekleştirdikleri ifade edildi. 846 mn TL'lik varlık satışının içerisinde Akasya AVM'deki 3 dükkan, Suadiye'deki Beymen mağazası ve Caddebostan arsasının yer aldığı belirtildi.
- Piyasada oluşabilecek fırsatları değerlendirmek adına Mart ayında 177,65mn TL tutarında sat-geri kirala işlemi gerçekleştirilmiştir.
- Geri alınan payların satışı pay başına 11,20 TL fiyattan satışının gerçekleştirildiği ifade edildi.
- Hali hazırda GYO ve inşaat ve taahhüt şirketleri arasında en yüksek kurumsal yönetim ve derecelendirme notuna sahipler.
- Akasya AVM'nin ziyaretçi sayısının iyi giden bir performansa sahip olduğu ifade edildi. Akbatı AVM ise daha önceki yıllarda bir miktar geri kalmasına karşın biraz daha ziyaretçi sayısı büyümesini ivmelendirdi ve sektör ortalamasının üzerine çıkardı.
- Doluluk oranlarına baktığımızda, Eylül ayı itibariyle fiziksel perakendenin son iki senedir ön plana çıkmasıyla Akasya ve Akbatı AVM'de %99'un üzerinde hali hazırda doluluğa sahipler.
- Akasya AVM ziyaretçi sayısındaki güçlü performansı etkisiyle AYD rakamlarının üzerinde bir ciro büyümesine sahiptir.

Kira/ciro Stratejisi

- ✓ Şirket kanun gereği 12 aylık ortalama enflasyonla kiralalarını artırmaktadır. Ancak kira gelirleri 12 aylık ortalama enflasyonun üzerine çıkabiliyor. Bunun en önemli nedeni kira sözleşmelerinde yüksek ciro artışlarından faydalanabilecek bir gelir yapısının olması, sözleşme iyileştirmeleri ve de kiralanabilir alan maksimizasyonu stratejisi paralelinde ek gelir sağlayacak alanların yaratılmış olmasıdır. Böylelikle var olan sözleşmeleri çerçevesinde hızlı ciro büyümelerinden yüksek kira geliri elde edebiliyorlar.
- 2022 yılında enerji giderlerinin artmasıyla enerji giderlerinin toplam giderlerin içindeki payı tarihsel ortalamaların üzerine çıktı. Bu sene normal ortalamalarına yakınsadığı ifade edildi. Pazarlama giderlerinde daha esnek bir yönetim imkanı olmasına karşın asgari ücretteki artış etkisiyle personel ve hizmet taşeron giderlerinin piyasa koşullarına bağlı olarak etkilendiği açıklandı.

- Kiralama stratejileri kapsamında mağazaların kendi yüzlerini yenilemesinin hem mağaza cirolarına dolaylı yoldan da AVM kira gelirlerine olumlu yansıdığı belirtildi.
- Şirket sürdürülebilirlik raporlamalarına önem vermektedir. CDP'de halka açık GYO'lar arasında raporlama yapan tek şirkettir.
- Şirket, BIST Katılım Endeksi, BIST Sürdürülebilirlik Endeksi, BIST Geri Alım Endeksi, BIST Kurumsal Yönetim Endeksinde yer alıyorlar. Katılım endeksinde yer almayı önemsediklerini vurguladı.
- Sustainable Fitch ESG Raporu yayımlandığını ve en yüksek ikinci seviye olan notu aldıklarını açıkladılar.
- Şirket'in yüksek borçluluk oranlarının yıllar itibariyle gerilediği ve net borç favök rasyosunun yaklaşık 2 seviyelerde olduğu belirtildi.
- Şirket'in 11 Aralık itibariyle türev hariç açık pozisyonu 40mn USD, 11 Aralık itibariyle türev dahil açık pozisyonu ise 23mn USD'dir. Dolayısıyla toplam türev tutarı 17mn USD'dir. Şirket'in türev vadesi Temmuz 2024 sonuna kadardır.
- Şirket'in kasasında 11 Aralık 2023 itibariyle 863 mn TL nakdi bulunmaktadır. Dolayısıyla kasadaki nakdi ve AVM lerin yaratacağı ek gelirleri düşünürsek şirket borçlarını ödeyebilecek potansiyelindedir.
- Şirket'in borçlarının %51'i TL'dir. Geri kalan 49'luk kısmı yabancı paradır. Kredilerin kırılımı anlamında faiz artırımlarından en az etkilenecek şekilde TL bazında %85'i sabit maliyetli, yabancı para tarafında da önümüzdeki dönemde faiz indirimlerinden pozitif etkilenecek şekilde bir yapıyla finansman maliyetlerini yönetiyorlar.

Devam Eden Beykoz Projesi

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

Devam Eden Londra Projesi

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

2023 Guidance

Enflasyon

| Akiş GYO Beklenti (Ağustos) | Tahmini Yıl Sonu Deęeri |
|-----------------------------|-------------------------|
| %60 | %65 |

AVM'ler Gelir Artışı

| Akiş GYO Beklenti | Tahmini Yıl Sonu Deęeri |
|-------------------|-------------------------|
| %74,3 | %89,9 |

2024 Beklentileri

- 2024 yılında %40'lık yıl sonu enflasyon beklentisi dâhilinde yaklaşık %56,1'lik AVM'ler gelir artışı bekleniyor.
- Artan faizlerden dolayı talepte azalma bekleniyor. Ancak önümüzdeki yıl içerisinde seçim sonrasında bu durumun hissedilebileceği ifade edildi.
- Enflasyon muhasebesi konusunda değer artışlarının yerinin deęiőeceęi ifade edildi. Çünkü enflasyona göre ilerleyen kısımdan yazılacak artılar parasal kayıp/kazanç olarak farklı bir kalemde yer alacak. Eęer onun üzerinde bir ekspertiz varsa yatırım amaçlı gelir ya da daha altında kalmıősa değerleme raporu yatırım amaçlı giderler kısmında yer alacağı belirtildi.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:V, No:55 Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine ve Bu Faaliyette Bulunacak Kurumlara İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i Uyarınca Yayımlanan Uyarı Notu:

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Çekince: Bu bilgiler ve görüşler önceden haber vermeksizin değiştirilebilir. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. bilgilerin ve ifade edilen görüşlerin doğru, eksiksiz ve güncelleştirilmiş olduğuna dair (açıkça ifade edilmiş veya ima edilmiş) hiçbir beyan ve taahhütte bulunmaz. Herhangi bir yatırım konulu karar almadan önce bir uzmandan görüş alınmalıdır.

Sorumluluğun Sınırlandırılması: İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. herhangi bir sınırlandırma olmaksızın, dolaylı, direkt veya bir fiilin sonucu olarak ortaya çıkan zararlar da dâhil olmak üzere her türlü kayıp ve hasarla ilgili sorumluluk kabul etmez. Bu rapor tarafımızca doğruluğu ve güvenilirliği kabul edilmiş kaynaklar kullanılarak hazırlanmış olup yatırımcılara kendi oluşturacakları yatırım kararlarında yardımcı olmayı hedeflemekte ve herhangi bir yatırım aracını alma veya satma yönünde yatırımcıların kararlarını etkilemeyi amaçlamamaktadır. Yatırımcıların verecekleri yatırım kararları ile bu raporda bulunan görüş, bilgi ve veriler arasında bir bağlantı kurulamayacağı gibi, söz konusu kararların neticesinde oluşabilecek yanlışlık veya zararlardan kurum çalışanları ile Ulukartal Holding A.Ş. ve İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.