



## AKIŞ GYO 4Ç25 PERFORMANS SUNUMU

Mart 2026



# Gündem

- **Akasya AVM Performansı**
  - 2025 – 4.Çeyrek Genel Görünüm
  - 2025 – Yıl Sonu Genel Görünüm
  
- **Akbatı AVM Performansı**
  - 2025 – 4.Çeyrek Genel Görünüm
  - 2025 – Yıl Sonu Genel Görünüm
  
- **AVM Finansalları**
  
- **Finansal Görünüm**
  
- **İletişim**



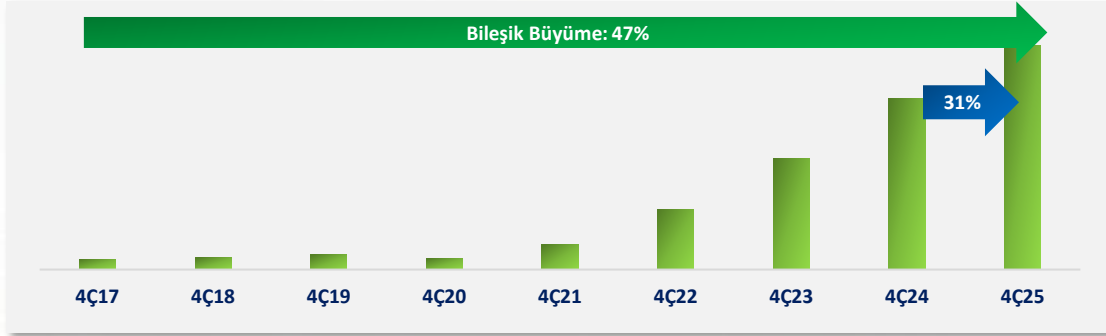
# Akasya AVM Performansı



# Akasya AVM 2025 – 4.Çeyrek Genel Görünüm

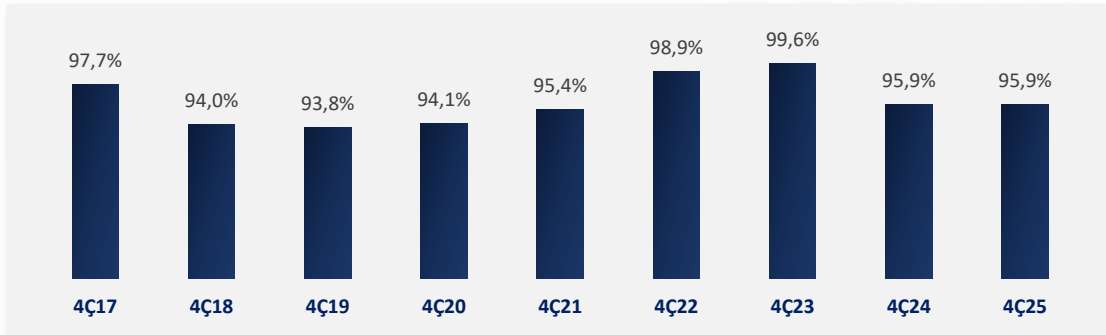
## Akasya AVM Metrekare\* Başına Ciro (Yıllık Değişim)

Metrekare başına ciro 2024 yılı aynı dönemine göre %31 artmıştır.



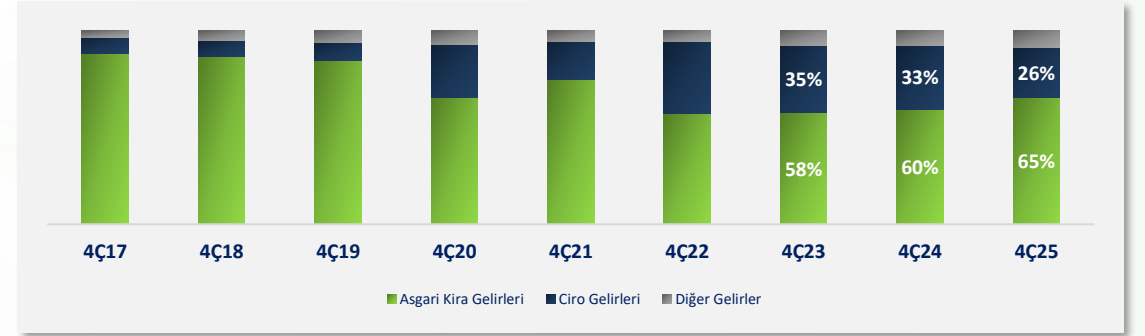
## Metrekare Bazında Doluluk Oranı Gelişimi

Akasya AVM'de sinema alanının 2024 itibarıyla planlı küçülmesi sonrası doluluk oranı 96% mertebesinde seyretmekte olup, mağaza sayısı anlamında tam doluluk mevcuttur.



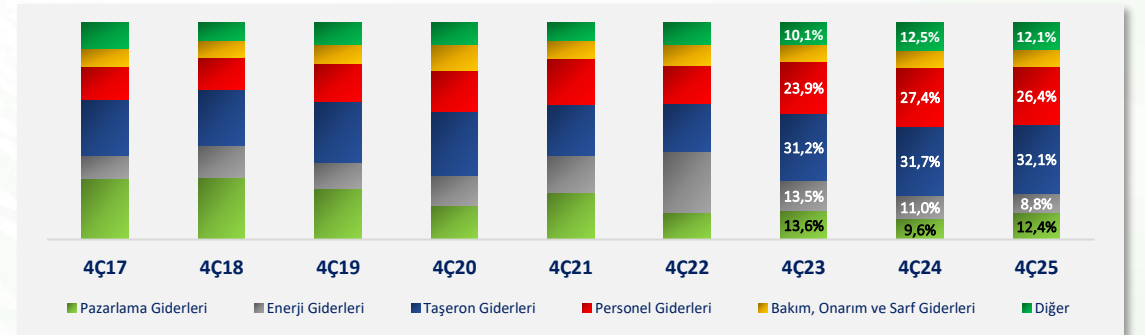
## Akasya AVM Gelir Kırılımı

2025 yılı itibarıyla 12A ortalama enflasyonla artan asgari kiralara ulaştığı seviye ve de mağaza ciro artışlarının son 2 yıldaki enflasyonun çok üzerinde artış gösteren performansının yerini enflasyona paralel bir seyir bırakması nedeniyle, kira geliri kompozisyonunda asgari kiralara lehine bir artış gözlemlenmiştir.



## Akasya AVM Harcama Kalemleri Değişimi (Yıllık)

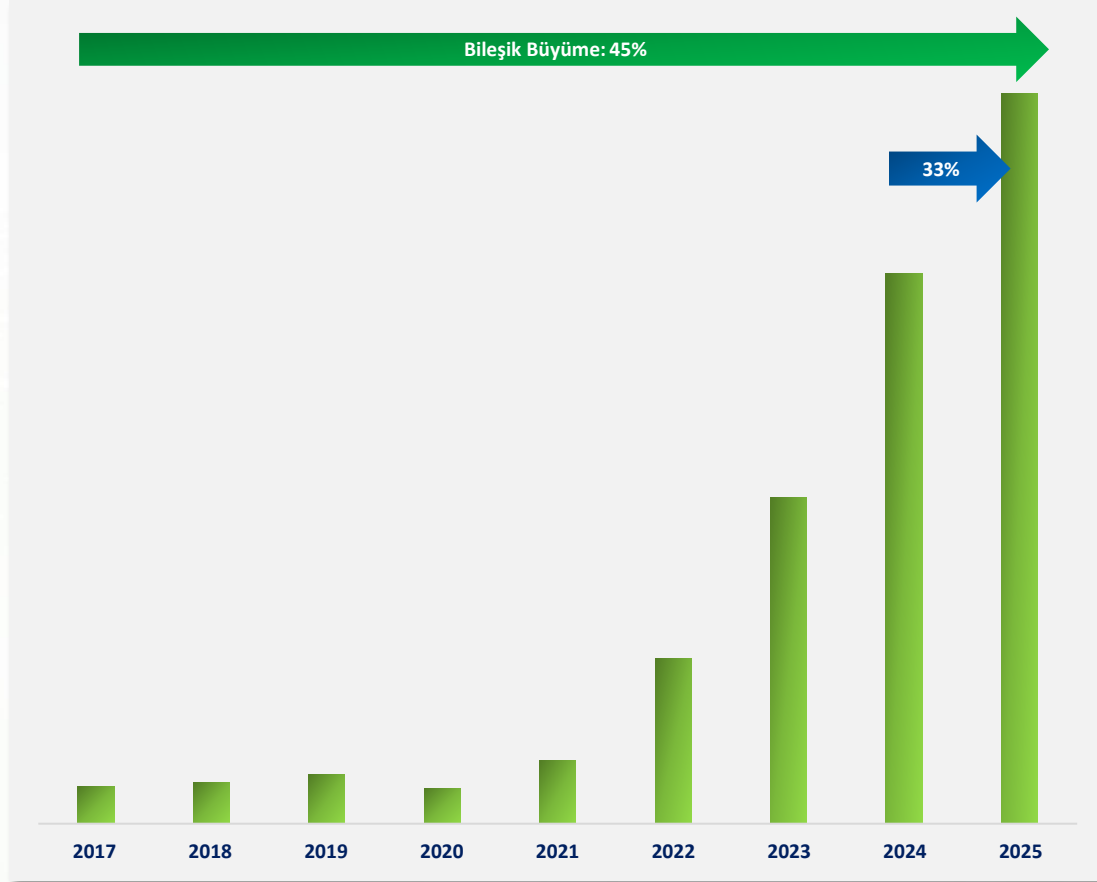
Mevcut makroekonomik konjonktürün de etkisiyle Personel ile ilintili maliyetlerin toplam giderler içindeki payı yüksek seyretmeye devam etmektedir. Enerji Giderleri tarafında ise 4Ç25'de birim fiyatlarında yıllık bazda artış olsa da elektrik tüketimi benzer seviyelerde gerçekleşmiş, diğer parametrelerdeki artış hızlarının da etkisiyle enerji giderlerinin toplam içindeki payı azalmıştır.



# Akasya AVM 2025 – Yıl Sonu Genel Görünüm

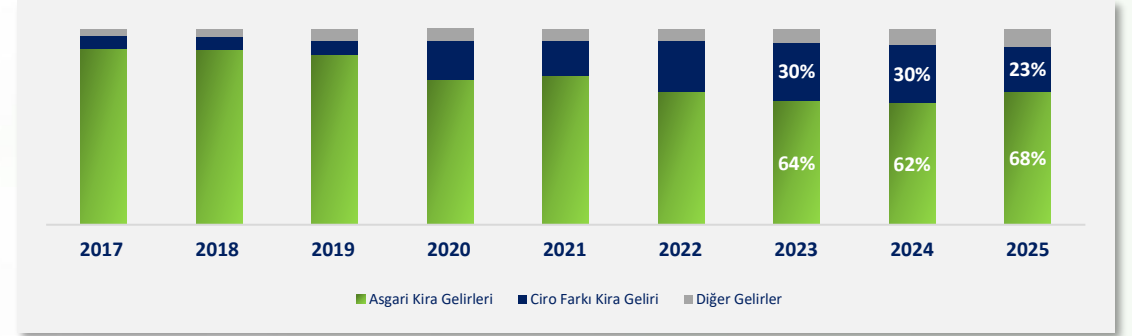
## Akasya AVM Metrekare\* Başına Ciro (Yıllık Değişim)

Metrekare başına ciro 2024 yılı aynı dönemine göre %33 artmıştır.



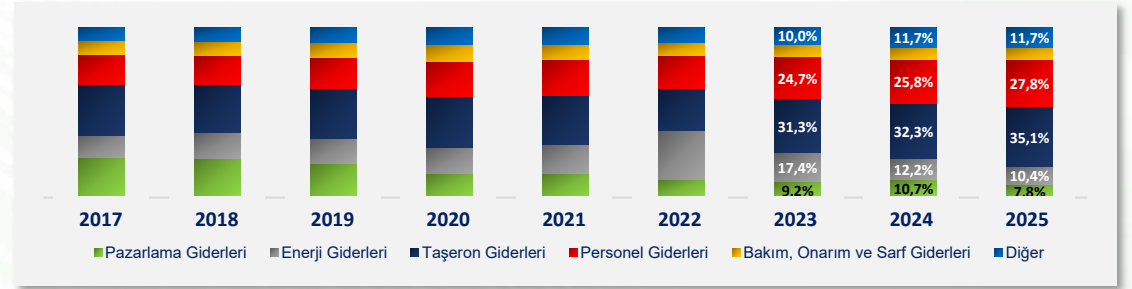
## Akasya AVM Gelir Kırılımı

2025 yılı itibarıyla 12A ortalama enflasyonla artan asgari kiraların ulaştığı seviye ve de mağaza ciro artışlarının son 2 yıldaki enflasyonun çok üzerinde artış gösteren performansının yerini enflasyona paralel bir seyre bırakması nedeniyle, kira geliri kompozisyonunda asgari kiralar lehine bir artış gözlemlenmiştir.



## Akasya AVM Harcama Kalemleri Değişimi (Yıllık)

Personel ile ilgili maliyetlere 2024 yılı Temmuz ayında ve yıl sonunda olmak üzere iki kere ücret artışı uygulanmış olmasının 2025 yılında da etkisi devam etmektedir. Bu sebeple toplam giderler içindeki payı yükselmiştir. 2024 yılında Akasya AVM'nin 10.yıl dönümü nedeniyle yapılan etkinliklerin meydana getirmiş olduğu tek seferlik etkinin ortadan kalkmasıyla Pazarlama Giderlerinin payında düşüş izlenmektedir. Yıl sonları itibarıyla Akasya AVM'de birim fiyatlarında yıllık bazda artış olsa da elektrik tüketimi benzer seviyelerde gerçekleşmiş, diğer parametrelerdeki artış hızlarının da etkisiyle enerji giderlerinin toplam içindeki payı azalmıştır.



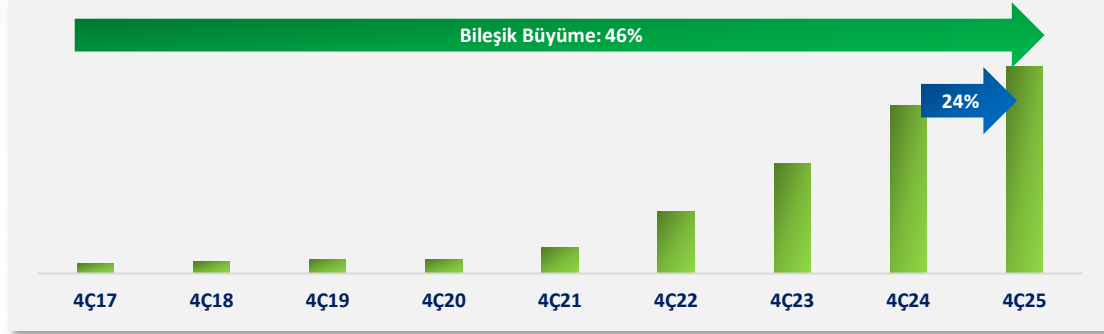
# Akbatı AVM Performansı



# Akbatı AVM 2025 – 4.Çeyrek Genel Görünüm

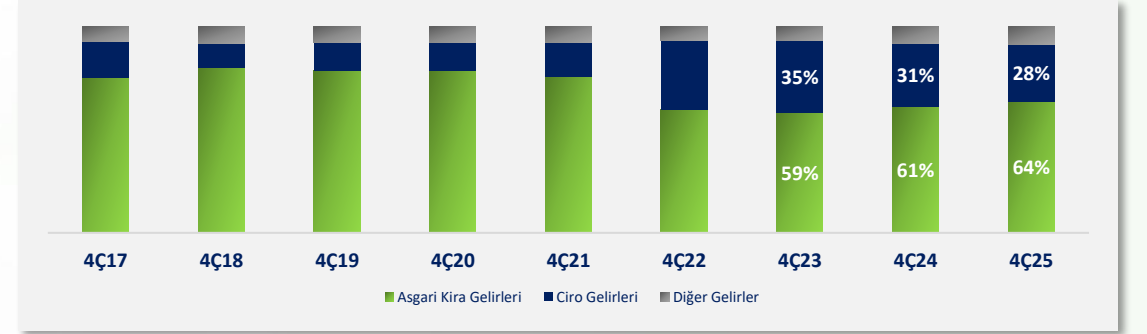
## Akbatı AVM Metrekare\* Başına Ciro (Yıllık Değişim)

Metrekare başına ciro 2024 yılı aynı dönemine göre %24 artmıştır.



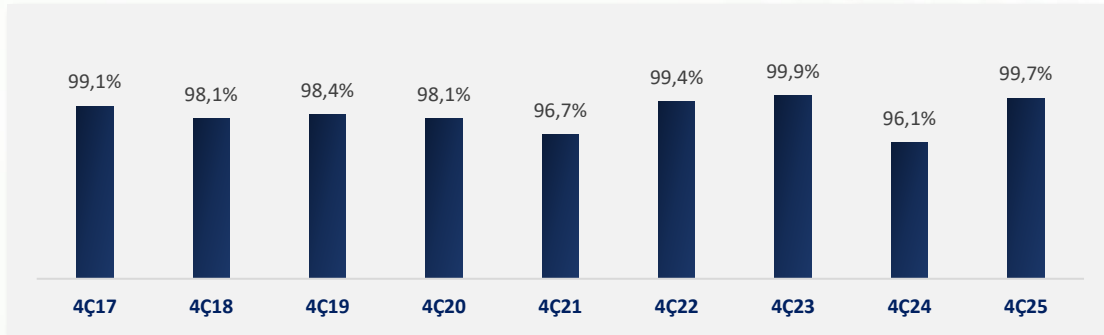
## Akbatı AVM Gelir Kırılımı

2025 yılı itibarıyla 12A ortalama enflasyonla artan asgari kiraların ulaştığı seviye ve de mağaza ciro artışlarının son 2 yıldaki enflasyonun çok üzerinde artış gösteren performansının yerini enflasyona paralel bir seyre bırakması nedeniyle, kira geliri kompozisyonunda asgari kiralar lehine bir artış gözlemlenmiştir.



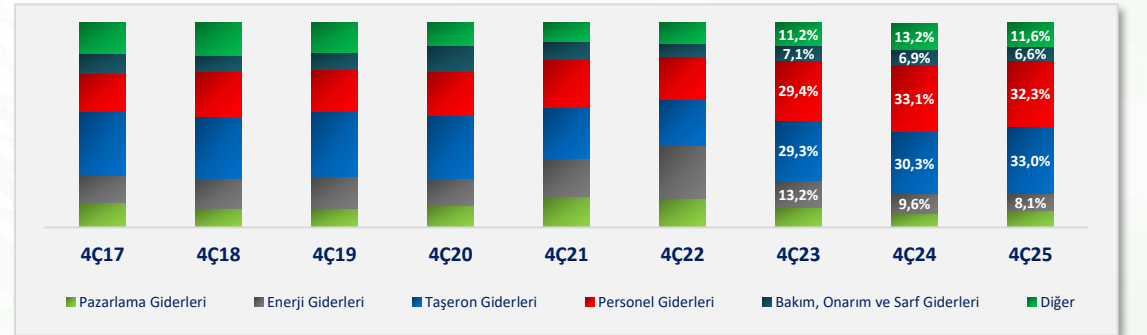
## Metrekare Bazında Doluluk Oranı Gelişimi

Akbatı AVM'de Aralık 2025 itibarıyla doluluk oranı 99% seviyesinde izlenmektedir.



## Akbatı AVM Harcama Kalemleri Değişimi (Yıllık)

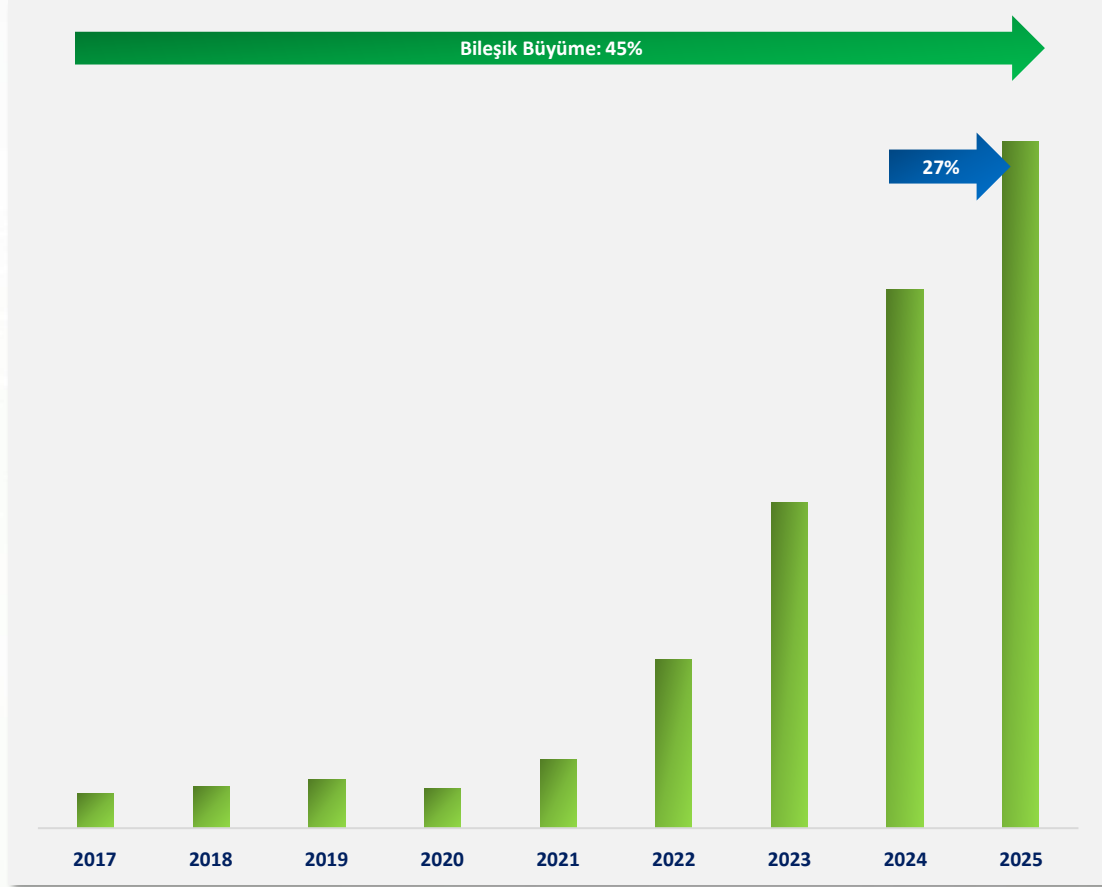
Mevcut makroekonomik konjonktürün de etkisiyle Personel ile ilintili maliyetlerin toplam giderler içindeki payı yüksek seyretmeye devam etmektedir. Enerji Giderleri tarafında ise 4Ç25'de birim fiyatlarında yıllık bazda artış olsa da elektrik tüketimi benzer seviyelerde gerçekleşmiş, diğ er parametrelerdeki artış hızlarının da etkisiyle enerji giderlerinin toplam içindeki payı azalmıştır.



# Akbatı AVM 2025 – Yıl Sonu Genel Görünüm

## Akbatı AVM Metrekare\* Başına Ciro (Yıllık değişim)

Metrekare başına ciro 2024 yılı aynı dönemine göre %27 artmıştır.



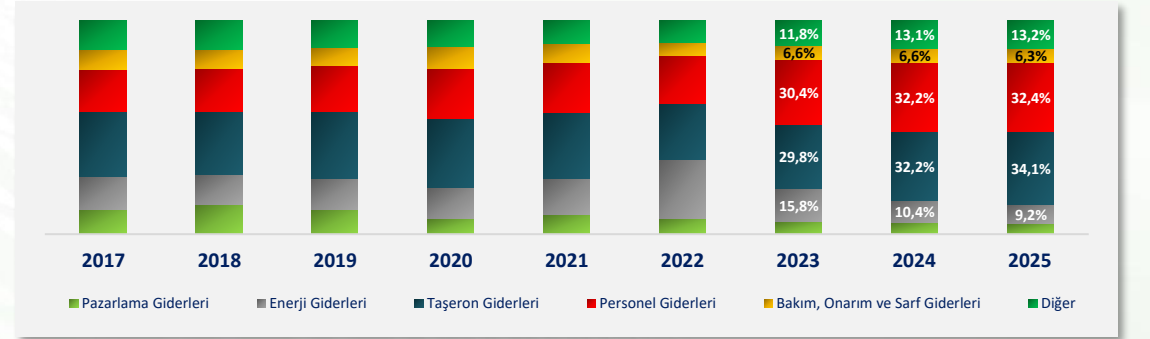
## Akbatı AVM Gelir Kırılımı

2025 yılı itibarıyla 12A ortalama enflasyonla artan asgari kiraların ulaştığı seviye ve de mağaza ciro artışlarının son 2 yıldaki enflasyonun çok üzerinde artış gösteren performansının yerini enflasyona paralel bir seyre bırakması nedeniyle, kira geliri kompozisyonunda asgari kiralar lehine bir artış gözlemlenmiştir.



## Akbatı AVM Harcama Kalemleri Değişimi (Yıllık)

Personel ile ilgili maliyetlere 2024 yılı Temmuz ayında ve yıl sonunda olmak üzere iki kez ücret artışı uygulanmış olmasının 2025 yılında da etkisi devam etmektedir. Bu sebeple toplam giderler içindeki payı yükselmiştir. Yıl sonları itibarıyla Akbatı AVM'de birim fiyatlarında yıllık bazda artış olsa da elektrik tüketimi benzer seviyelerde gerçekleşmiş, diğer parametrelerdeki artış hızlarının da etkisiyle enerji giderlerinin toplam içindeki payı azalmıştır.



# AVM Finansalları



# AVM Finansalları (TMS29 Uygulanmış)

Akasya AVM - TMS29 uygulanmış (TLmn)	FY24	FY25	Yıllık Değişim
Gelir	2.703,5	2.774,9	2,6%
Net Operasyonel Gelir	2.207,1	2.249,3	1,9%
FAVÖK	2.225,3	2.267,8	1,9%
<i>FAVÖK Marjı</i>	<i>82,3%</i>	<i>81,7%</i>	

**Akasya AVM** özelinde enflasyon muhasebesi uygulanmış rakamlar incelendiğinde;

#### Gelir tarafında;

- ✓ Mevcut güçlü doluluk oranları ve düşen enflasyon trendinde 12A ortalama ile artan asgari kiralardan olumlu etkisine rağmen,
- ✓ Perakende tarafta tüketici harcamalarının büyüme ivmesinin yavaşlaması ciro kaynaklı gelir büyümesini zayıflatmış dolayısıyla toplamda 2,6%'lık gelir büyümesi sağlanmıştır.

#### Gider tarafında;

- ✓ Personel ile ilintili giderlerde 2024 yılında iki kez yapılmış ücret artışlarının devam eden etkisi ve toplam içindeki yüksek payı nedenleriyle FAVÖK marjında sınırlı bir geri çekilme izlenmektedir.

Akbatı AVM - TMS29 uygulanmış (TLmn)	FY24	FY25	Yıllık Değişim
Gelir	1.184,0	1.204,0	1,7%
Net Operasyonel Gelir	881,8	886,7	0,6%
FAVÖK	889,4	894,2	0,5%
<i>FAVÖK Marjı</i>	<i>75,1%</i>	<i>74,3%</i>	

**Akbatı AVM** özelinde enflasyon muhasebesi uygulanmış rakamları incelendiğinde;

#### Gelir tarafında;

- ✓ Mevcut güçlü doluluk oranları ve düşen enflasyon trendinde 12A ortalama ile artan asgari kiralardan olumlu etkisine rağmen,
- ✓ ciro kaynaklı gelirlerin katkısının görece zayıf performansı ve perakende tarafta tüketici harcamalarının büyüme ivmesinin yavaşlaması sınırlı reel büyümeye sebebiyet vermiştir.

#### Gider tarafında;

- ✓ Personel ile ilintili giderlerde 2024 yılında iki kez yapılmış ücret artışlarının devam eden etkisi ve toplam içindeki yüksek payı nedenleriyle FAVÖK marjında geri çekilme izlenmektedir.

### Akasya AVM 2025 Yıl Sonu

2024 Yıl Sonu ile karşılaştırıldığında  
**+%31,5**  
Mağaza ciro artışı

2024 Yıl Sonu ile karşılaştırıldığında  
**+%2,6**  
Kira geliri artışı

2024 Yıl Sonu ile karşılaştırıldığında  
FAVÖK Marj seviyesi  
**0.6 yüzde puanı gerilemiştir**

### Akbatı AVM 2025 Yıl Sonu

2024 Yıl Sonu ile karşılaştırıldığında  
**+%28,4**  
Mağaza ciro artışı

2024 Yıl Sonu ile karşılaştırıldığında  
**+%1,7**  
Kira geliri artışı

2024 Yıl Sonu ile karşılaştırıldığında  
FAVÖK Marj seviyesi  
**0.8 yüzde puanı gerilemiştir**

Performans Sunumu – 4Ç25

# Finansal Görünüm



# Karlılık (TMS29 Uygulanmış)



- 2025 yılı boyunca AVM'lerimizde yüksek doluluk oranları devam etmiş asgari kiralar 12A Ortalama Enflasyonla artmış, ciro kaynaklı kira gelirleri ise enflasyonun düşmesine paralel olarak geçmiş yıllardaki güçlü ivmesini bir miktar kaybetmiştir. Bunun sonucunda kira gelirlerimiz reel olarak 3% mertebesinde artmış olup, personel ilintili giderlerdeki artış sebebiyle FAVÖK reel olarak 1% mertebesinde artmıştır.
- **Net Kar rakamındaki -%38'lik düşüşün** ana sebebi vergi giderleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışından kaynaklanmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları reel büyüme gösterse de enflasyondaki düşüşe paralel olarak geçtiğimiz yıla oranla daha az artmıştır. 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması koşuluyla %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiştir. Söz konusu kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi durumunda GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. Kurumlar vergisine esas 2025 yılı kar dağıtım kararının 2026 yılında düzenlenecek olan genel kurulun uhdesinde olması nedeniyle 2025 yılı cari dönem vergi gideri ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30 olarak dikkate alınmış bu sebeple net kar rakamında düşüşe yol açmıştır.



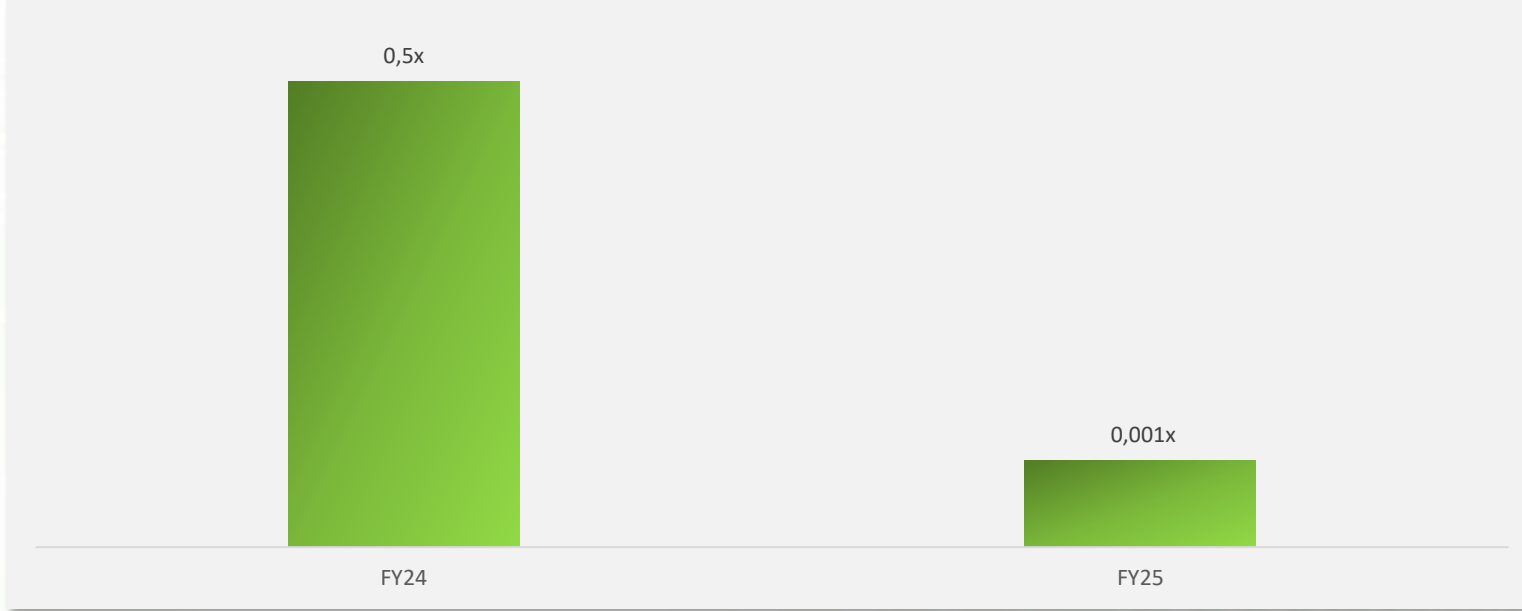
# Finansal Performans (TMS29 Uygulanmış)



Net Borç seviyemiz 2025 Yıl sonu itibarıyla ~US\$88K olup, ortalama brüt borç vademiz 1,69 yıldır.

Yabancı para açık pozisyonumuz 2025 Yıl sonu itibarıyla ~US\$41mn seviyesine gelmiştir.

## Net Finansal Borç / EBITDA



# İletişim

- **Şiar Keskin**

Yatırımcı İlişkileri ve Strateji Müdür Yardımcısı  
Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik Departmanı  
E-mail: siar.keskin@akisgyo.com

- **Pelin Ferel**

İş Geliştirme, Sürdürülebilirlik ve Kalite Sistem Yöneticisi  
Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik Departmanı  
E-mail: pelin.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.