

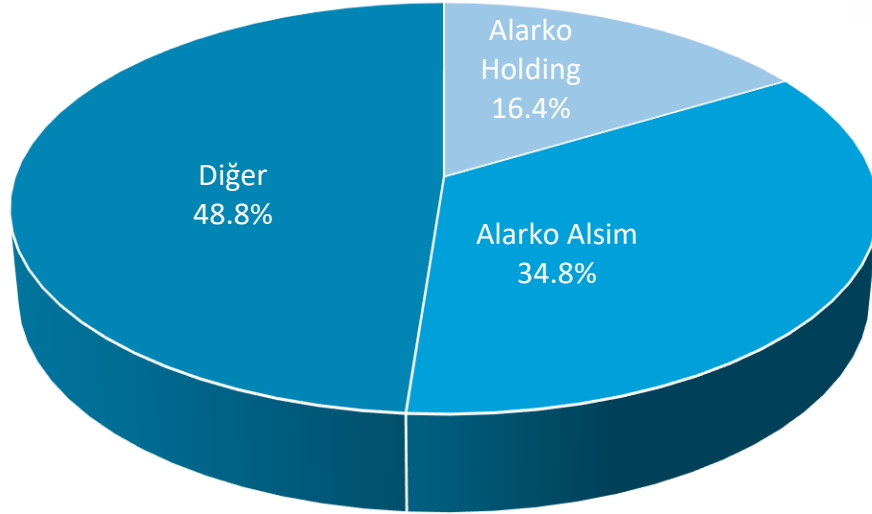


YATIRIMCI SUNUMU

Eylül 2025

 **ALARKO**
GYO

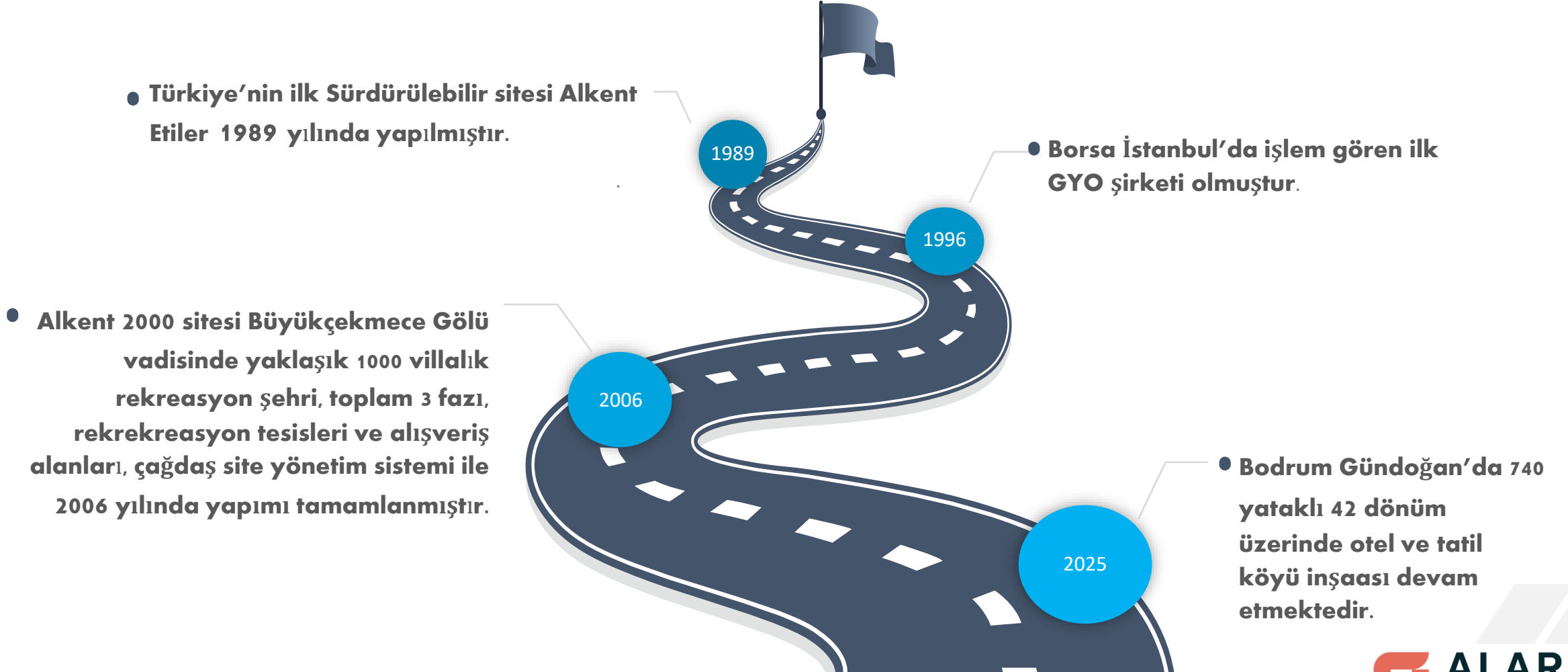
Ortaklık Yapısı



Kısaca ALARKO GYO

- Alarko Gayrimenkul yatırım ortaklığı “ALGYO” 1996 yılında faaliyetlerine başlamıştır
- Borsa’da işlem gören ilk GYO şirketidir
- Yüksek kalitede konut projeleri dizayn ve inşa eder
- Arsa/Arazi sahipleriyle ciro veya kar paylaşım odaklı faaliyetleri yürütür
- Değerli gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri ile yatırımcısına sabit getiri sağlamaktadır
- Sahip olduğu sürekli değerlenme potansiyeli olan gayrimenkülleri ile şirket değeri yükselir

ALARKO GYO TARİHSEL GELİŞİMİ



Portföy ve Kira Gelirleri



Portföyümüz



Bodrum Hillside

Adres	Küçükbük Mah., Buruncuk Sk., No:9 Bodrum, Muğla
Türü	Otel <i>(Natamam)</i>
İnşaat Alanı	52.386 m ²
Pazar Değeri (31.12.2024- *Tamamlanma Durumu)	8.434.810.000 ₺ (KDV Hariç)



Fethiye Hillside

Adres	Kalemya Koyu, Ölüdeniz, Fethiye, Muğla
Türü	Otel
Kiralanabilir Alan	24.289 m ²
Pazar Değeri (31.12.2024)	7.700.000.000 ₺ (KDV Hariç)

Portföyümüz



Alkent 2000 Çarşı

Adres	Alkent 2000 Mh., Yeditepe Cad., No: 1, Büyükçekmece, İstanbul
Türü	Dükkan
Kiralanabilir Alan	756 m²
Pazar Değeri (31.12.2024)	103.704.000 ₺ (KDV Hariç)



Alkent Etiler Çarşı

Adres	Akat Mahallesi, Sera Sokak, No: 12 Beşiktaş, İstanbul
Türü	Dükkan
Kiralanabilir Alan	2.285 m²
Pazar Değeri (31.12.2024)	511.848.000 ₺ (KDV Hariç)

Portföyümüz



Karaköy

Adres	Kemankeş Karamustafa Mah., Necatibey Cad., No:66 Beyoğlu, İstanbul
Türü	Ofis&Dükkan
Kiralanabilir Alan	1.493 m²
Pazar Değeri (31.12.2024)	170.920.000 ₺ (KDV Hariç)



Mosalarko

Adres	Moskova, Marksistkaya Street, Bld. 16
Türü	Ofis
Kiralanabilir Alan	6.346 m²
Pazar Değeri (31.12.2024)	653.375.587 ₺ (KDV Hariç)

Portföyümüz



Büyükçekmece

Adres	Karaağaç Mah., Eskice Karaağaç Yolu, 2420 Ada/17 Parsel & 2452 Ada/2 Parsel & Gülnihal Sk., 2452 Ada 3 Parsel
Türü	Arazi
Kiralanabilir Alan	622.458 m ²
Pazar Değeri (31.12.2024)	947.577.000 ₺ (KDV Hariç)



Maslak

Adres	İstanbul, Sarıyer, Pınar Mah., 384 Ada, 11&13 Parsel
Türü	Arazi
Arazi Alanı	18.962 m ²
Pazar Değeri (31.12.2024)	865.900.000 ₺ (KDV Hariç)

Portföyümüz



Eyüp Topçular

Adres	Topçular Mahallesi Tikveşli Sokak No:8 Eyüpsultan /İstanbul
Türü	Fabrika
İnşaat Alanı	13.959 m²
Pazar Değeri 31.12.2024]	600.000.000 ₺ (KDV Hariç)

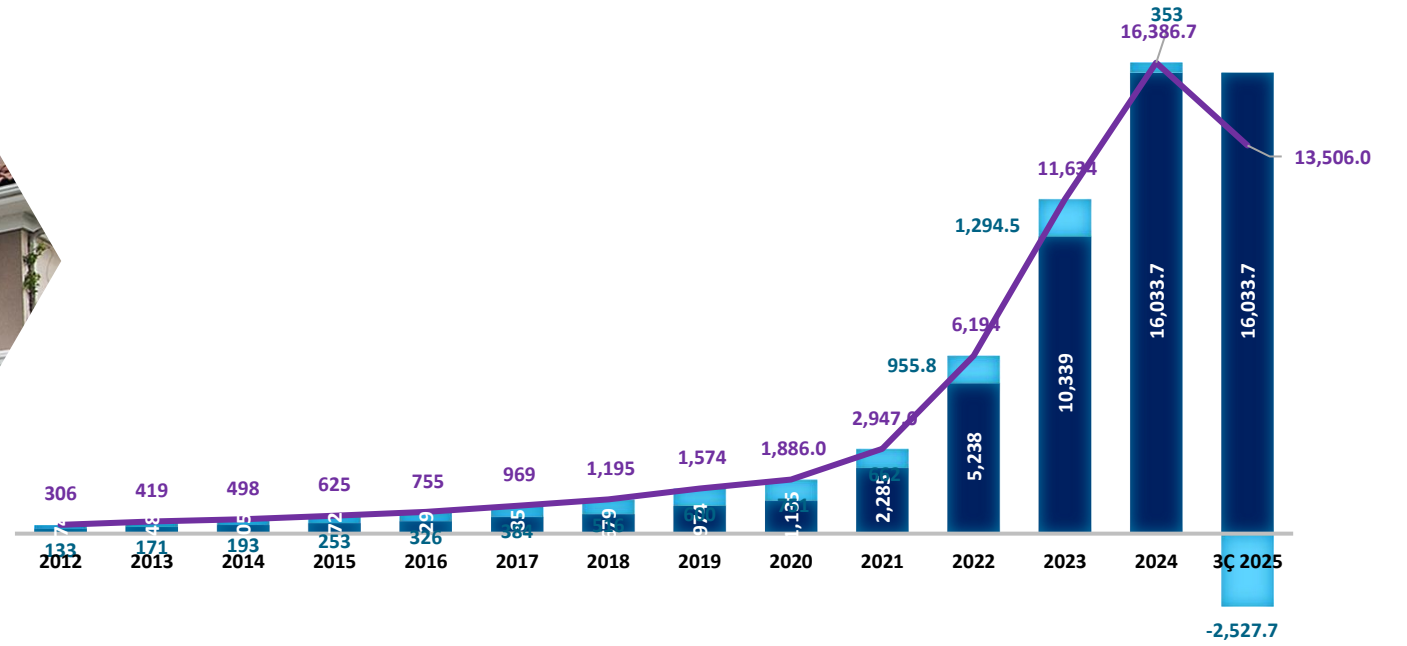


Ankara Çankaya

Adres	Güzeltepe Mahallesi Sedat Simavi Sokak No: 48 Çankaya-Ankara
Türü	Apartman
İnşaat Alanı	1.678 m²
Pazar Değeri 31.12.2024]	67.960.000 ₺ (KDV Hariç)

Portföyümüz

Portföy Değeri Gelişimi (30.09.2025) – TL mn



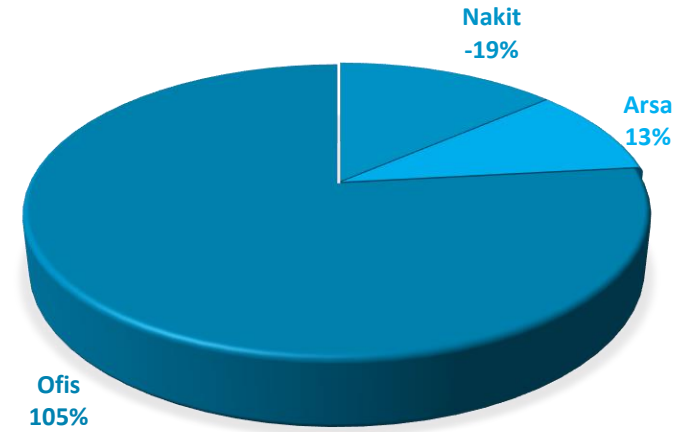
Gayrimenkul+İştirak

Nakit/Net Borç Durumu

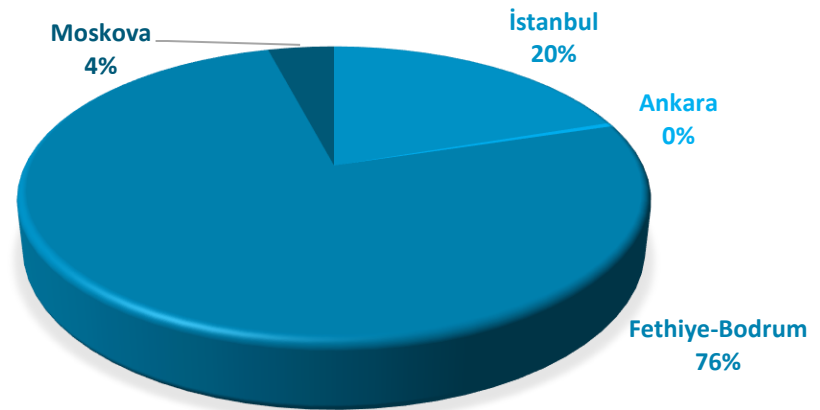
Toplam

Portföyümüz

Portföy Kırılımı (30.09.2025) – TL mn

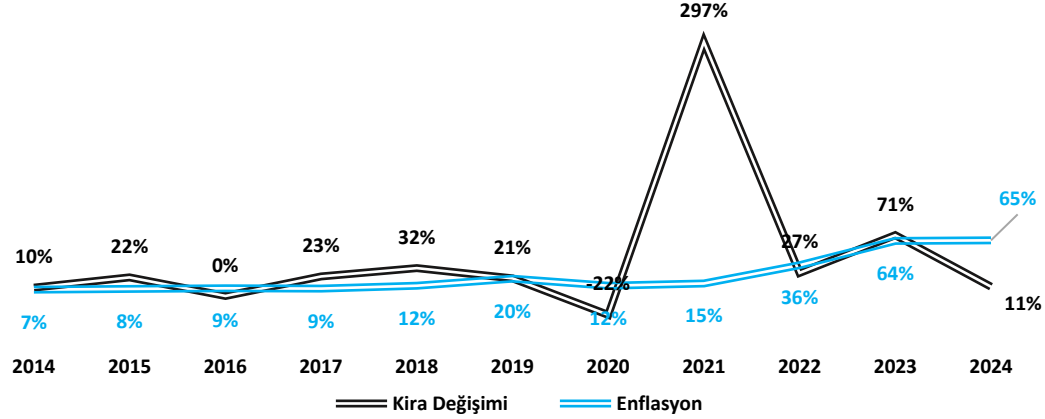


Gayrimenkul Portföyünün Coğrafi Kırılımı(30.09.2025)

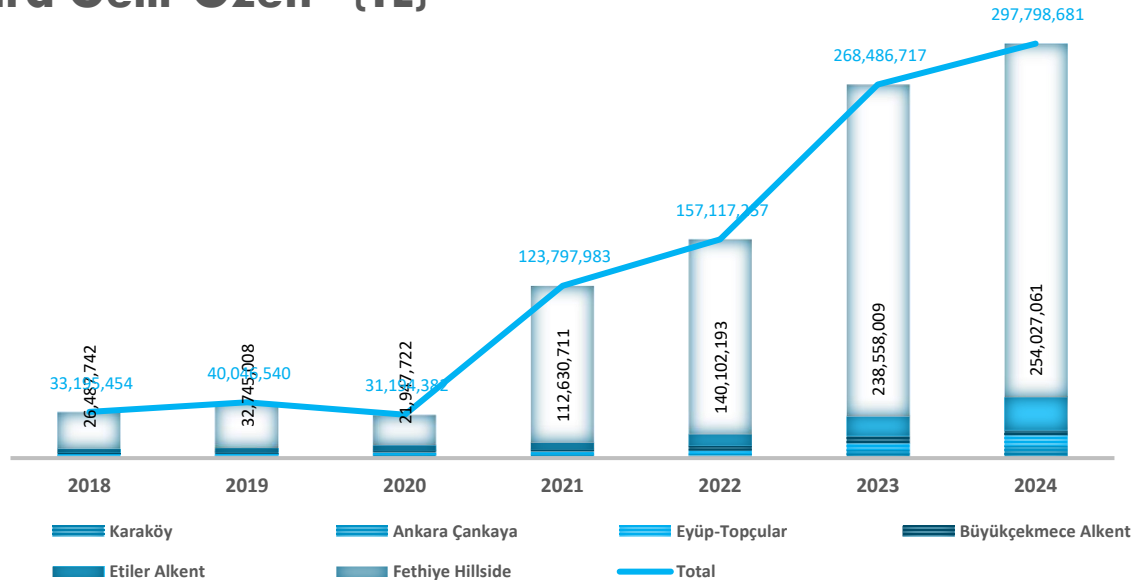


Portföyümüz

Kira Değişimi ve Enflasyon



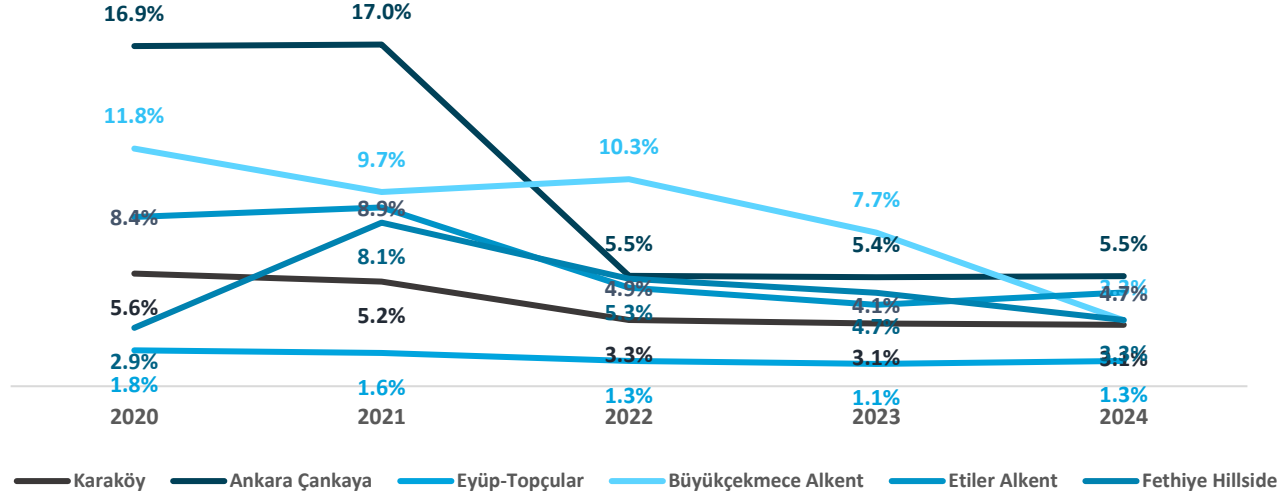
Kira Gelir Özeti - (TL)



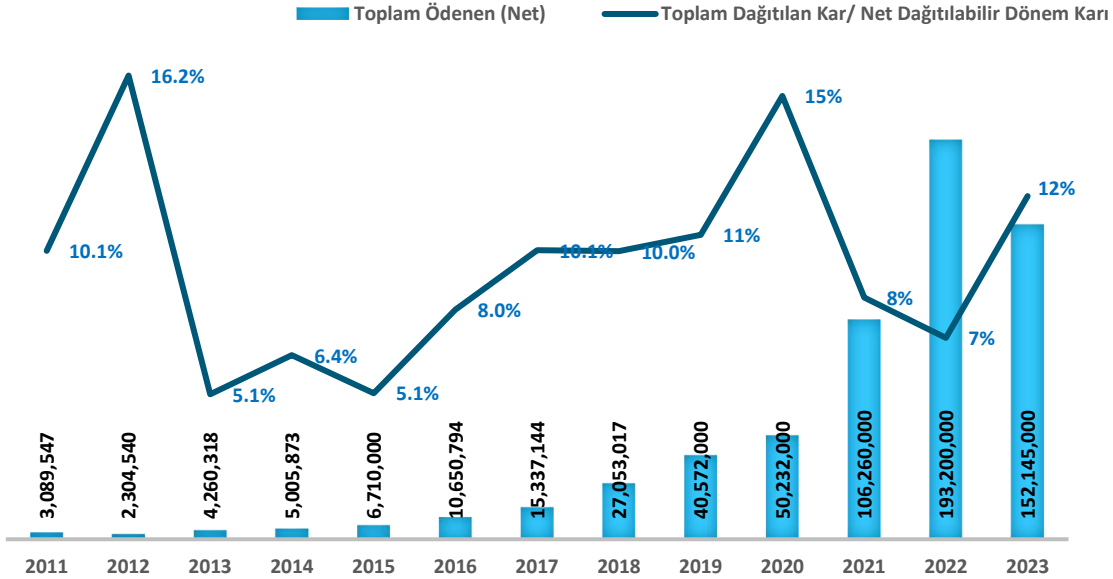
Güçlü
Kiracılar
ile
Uzun Vadeli
Kira
Sözleşmeleri

Portföyümüz

Kira Verimi



Yıllar İtibari ile Temettü Dağıtımı-TL



Portföy Görünümü

31.12.2024

30.09.2025

Gayrimenkul Portföyü

Maslak Arsası, İstanbul	845.9	845.9
Eskice Köyünde Arsa, Büyükçekmece - İstanbul	947.6	947.6
Alarko İş Merkezi (Karaköy- İstanbul)	170.9	170.9
Alarko İş Merkezi (Ankara)	67.9	67.9
Hillside Beach Club Holiday Village (Fethiye – Muğla)	7,700.0	7,700.0
Fabrika Binası (Eyüp – İstanbul)	600.0	600.0
Etiler Dükkanlar (Alkent – İstanbul)	511.8	511.8
Büyükçekmece Dükkanlar (Alkent 2000 – İstanbul)	103.7	103.7
Bodrum Gündoğan	4,432.4	4,432.4
Mosalarko	653.4	653.4
Toplam Gayrimenkul Portföyü	16,033.7*	16,033.7*

Net Nakit/ Net Borç

Net Nakit Durumu

(380.5)

(2,527.7)

Toplam Portföy

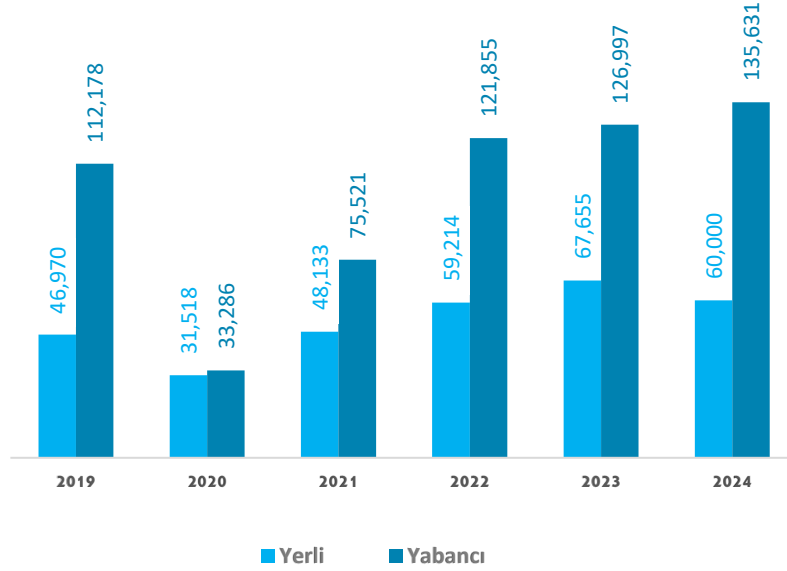
Portföy - TL Milyon	15,346	13,506
Portföy - US\$ Milyon	442.2	324.8

*İştirakler Eklenmiştir – 0.0 mn TL

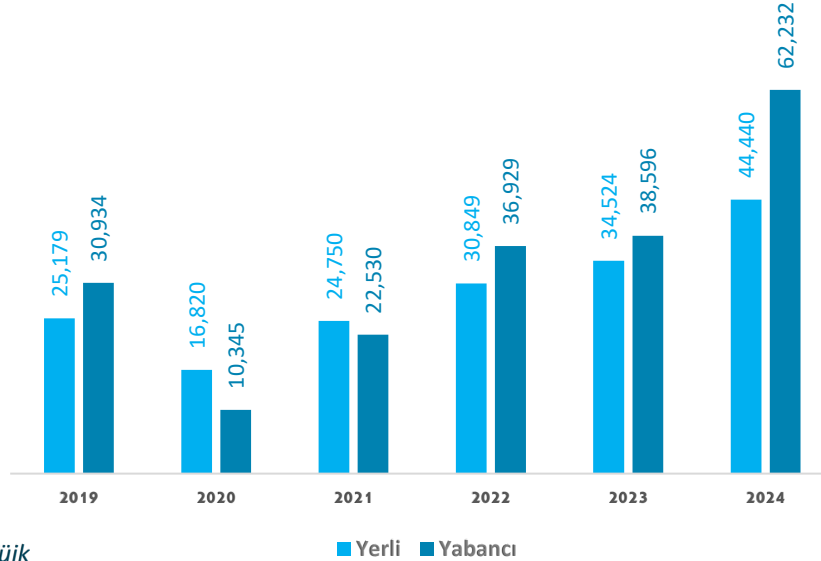
Türkiye Turizm ve Ticari Gayrimenkul Verileri



Geceleme (mn)



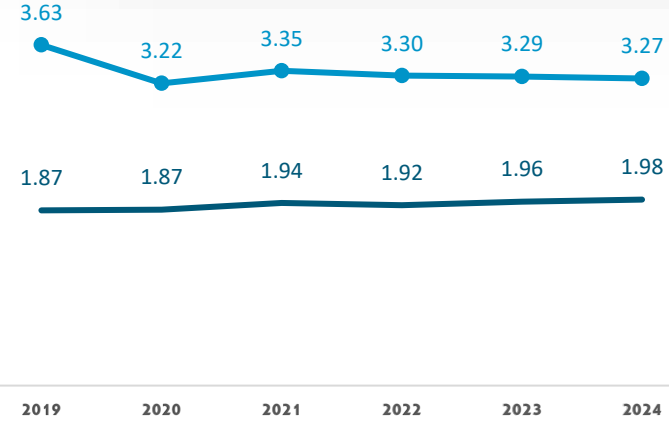
Ziyaretçi Sayısı (mn)



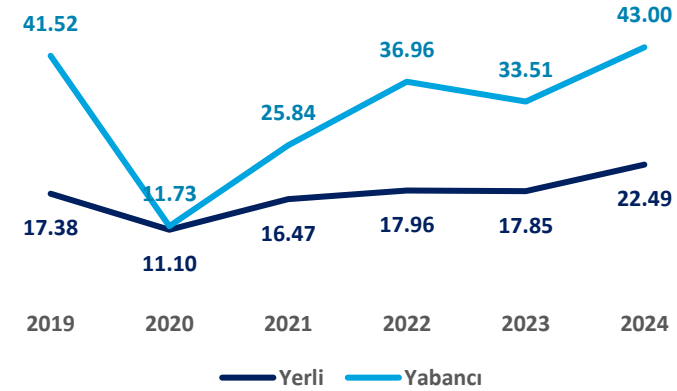
Kaynak:Tüik

İstatistikler

Ortalama Kalış Süresi (Gün)



Doluluk (%)



Gelir-Gider Tablosu

TL mn – TMS 29 Uygulanmış	3Ç 2025	3Ç 2024	% Değişim	9A 2025	9A 2024
Satış Geliri	344	322	7%	510	459
Brüt Kar/Zarar	321	316	2%	441	444
Genel Yönetim Gideri (-)	33	30	10%	107	116
Esas Faaliyetten Diğer Gelirler	82	225	[64%]	264	524
Esas Faaliyetten Diğer Giderler(-)	2	41	a.d	8	98
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	368	469	[22%]	591	754
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir	-	-	a.d	3	4
Dönem Karı/(Zararı)	315	420	a.d	354	336

Bilanço

	3Ç 2025	2024	% Değişim
Toplam Varlıklar	24,619	22,599	9%
Dönen Varlıklar	1,121	2,339	{52%}
Nakit ve Nakit Benzerleri	116	436	{73%}
Finansal Yatırımlar	-	1,076	-
Duran Varlıklar	23,498	20,260	16%
Toplam Yükümlülükler	7,356	5,889	25%
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,131	701	a.d
Kısa Vadeli Borçlanmalar	987	-	-
Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları	536	590	{9%}
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5,225	5,188	1%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1,219	1,439	{15%}
Ödenmiş Sermaye	289.8	289.8	-
Toplam Yükümlülükler ve Özkaynak	24,619	22,599	9%

Feragat

Bu sunum yayınlandığı tarih itibarı ile geleceğe ilişkin belirli beklenti ve varsayımlara dayanan ileriye dönük ifadeler içerir ve bu beklenti ve varsayımların riske maruz olması nedeni ile gerçek sonuçlar bu sunumda belirtilen sonuçlardan farklı olabilir. Bu risklerin pek çoğu Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kontrol kabiliyetinin ve kesin olarak tahmin edebilme yeteneğinin ötesindedir, örneğin gelecekteki piyasa ve iktisadi koşullar, diğer piyasa katılımcılarının davranışları, edinilen işleri başarı ile entegre etmek veya beklenen maliyet azaltmalarını veya verimlilik artışlarını gerçekleştirmek bunlar arasında sayılabilir.

Okuyucular bu sunumda belirtilen geleceğe yönelik ifadelere gereğinden fazla itibar göstermemek konusunda uyarılmaktadırlar. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bu sunum tarihinden sonra meydana gelebilecek gelişmeler nedeni ile bu sunumda yer alan geleceğe yönelik ifadeler konusunda olabilecek herhangi bir revizyonu kamuya açıklama konusunda hiç bir taahhüt altına girmemektedir.

Bu sunum sadece bilgi verme amaçlıdır. Bu sunum resmi bir hisse halka arzı anlamına gelmez; bir İzahname basılmayacaktır. Bu sunum, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın izni olmadan hiçbir surette basılmayacaktır, yeniden üretilmeyecektir ve dağıtılmayacaktır.

Bu sunumdaki rakamlar daha iyi bir genel bakış verebilmek maksadıyla yuvarlanmıştır. Sapmaların hesaplaması kesirleri de içeren figürlere dayanır. Bu nedenle yuvarlama farklılıkları oluşabilir.