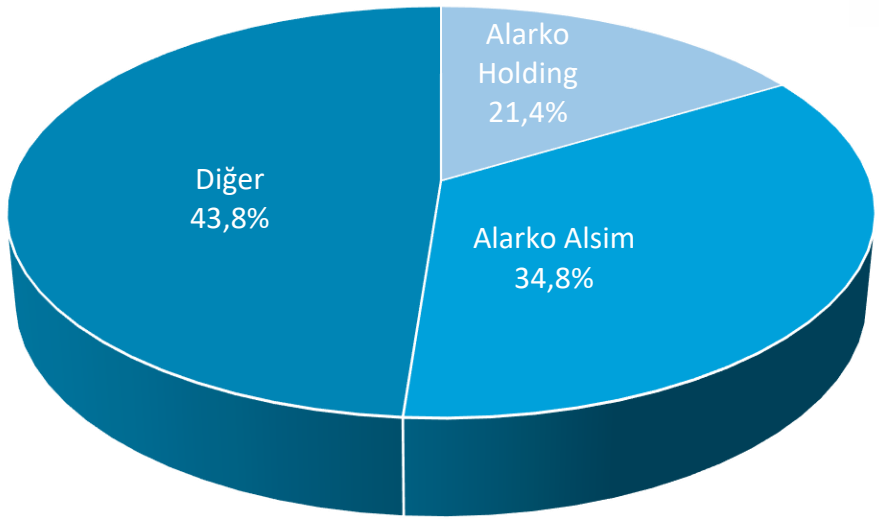
YATIRIMCI SUNUMU

Eylül 2026

ALARKO GYO

Kısaca ALARKO GYO

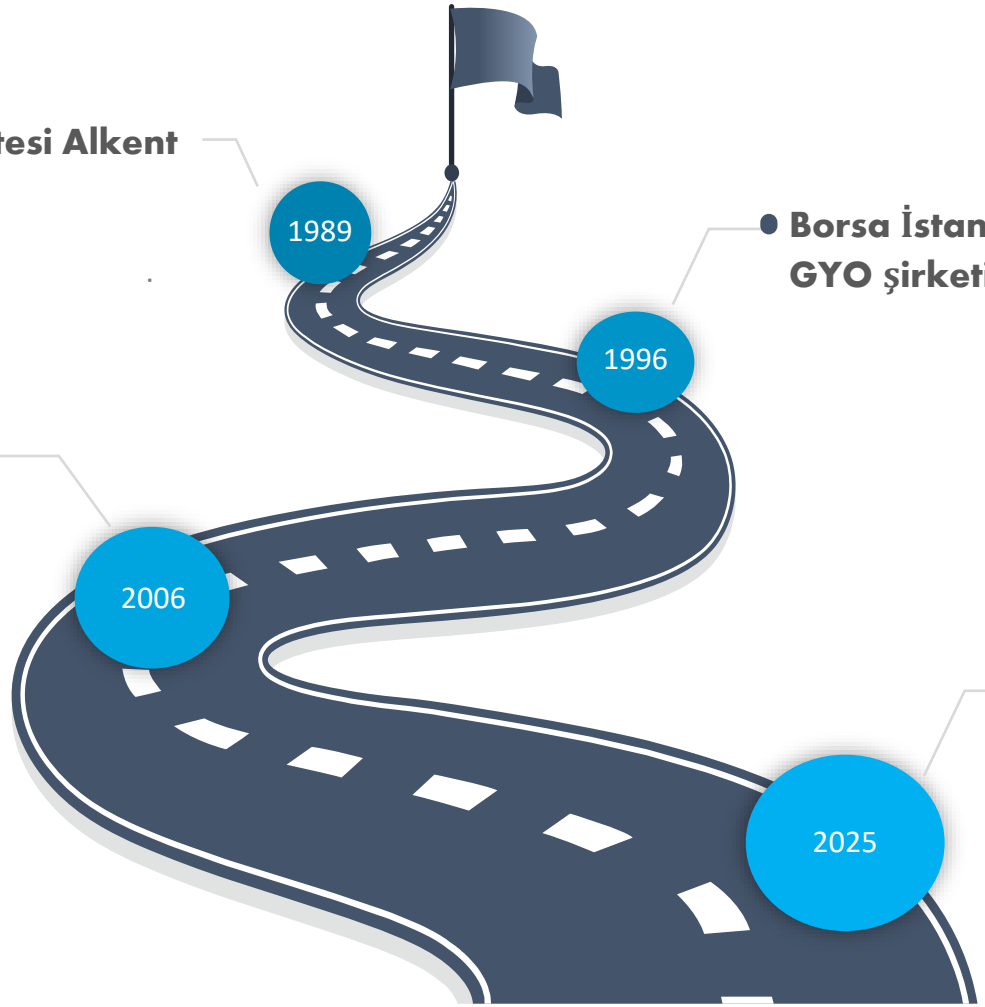
Ortaklık Yapısı



- 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

- **Türkiye'nin ilk Sürdürülebilir sitesi Alkent Etiler 1989 yılında yapılmıştır.**

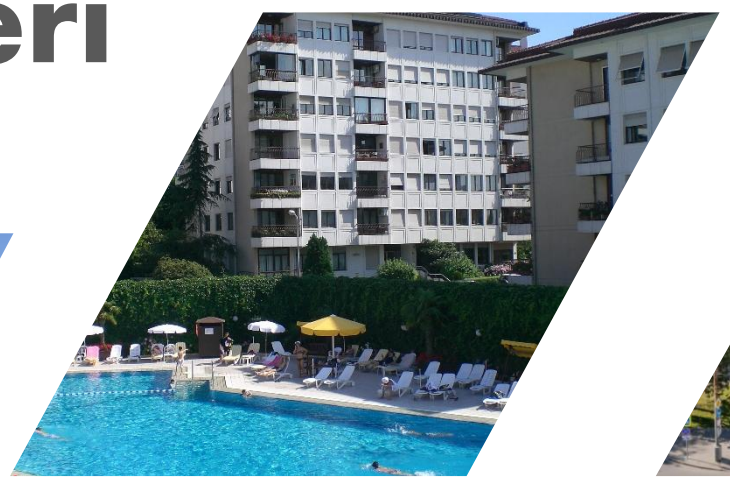


- **Borsa İstanbul'da işlem gören ilk GYO şirketi olmuştur.**

- **Alkent 2000 sitesi Büyükçekmece Gölü vadisinde yaklaşık 1000 villalık rekreasyon şehri, toplam 3 fazı, rekrekreasyon tesisleri ve alışveriş alanları, çağdaş site yönetim sistemi ile 2006 yılında yapımı tamamlanmıştır.**

- **Bodrum Gündoğan'da 740 yataklı 42 dönüm üzerinde otel ve tatil köyü inşaası devam etmektedir.**

Portföy ve Kira Gelirleri



Portföyümüz

Bodrum Hillside

Adres	**Küçükbük Mah., Buruncuk Sk., No:9 Bodrum, Muğla**
Türü	**Otel *(Natamam)***
İnşaat Alanı	**52.386 m²**
Pazar Değeri (31.12.2025- *Tamamlanma Durumu*)	**7.873.542.000 ₺ (KDV Hariç)**

Fethiye Hillside

Adres	**Kalemya Koyu, Ölüdeniz, Fethiye, Muğla**
Türü	**Otel**
Kiralanabilir Alan	**24.289 m²**
Pazar Değeri (31.12.2025)	**10.030.000.000 ₺ (KDV Hariç)**

Portföyümüz

Alkent 2000 Çarşı

Adres	Alkent 2000 Mh., Yeditepe Cad., No:1, Büyükçekmece, İstanbul
Türü	Dükkan
Kiralanabilir Alan	756 m²
Pazar Değeri (31.12.2025)	135.840.000 ₺ (KDV Hariç)

Alkent Etiler Çarşı

Adres	Akat Mahallesi, Sera Sokak, No: 12 Beşiktaş, İstanbul
Türü	Dükkan
Kiralanabilir Alan	2.285 m²
Pazar Değeri (31.12.2025)	708.233.000 ₺ (KDV Hariç)

ALARKO GYO

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 m²
Pazar Değeri (31.12.2025)	1.266.090.000 ₺ (KDV Hariç)

Maslak

Adres	İstanbul, Sarıyer, Pınar Mah., 384 Ada, 11&13 Parsel
Türü	Arazi
Arazi Alanı	18.962 m²
Pazar Değeri (31.12.2025)	1.122.930.000 ₺ (KDV Hari

ALARKO GYO

Portföyümüz

Eyüp Topçular

Adres	**Topçular Mahallesi Tikveşli Sokak No:8 Eyüpsultan /İstanbul**
Türü	**Fabrika**
İnşaat Alanı	**13.959 m²**
Pazar Değeri (31.12.2025)	**822.000.000 ₺ (KDV Hariç)**

Ankara Çankaya

Adres	**Güzeltepe Mahallesi Sedat Simavi Sokak No: 48 Çankaya-Ankara**
Türü	**Apartman**
İnşaat Alanı	**1.678 m²**
Pazar Değeri (31.12.2025)	**91.280.000 ₺ (KDV Hariç)**

ALARKO GYO

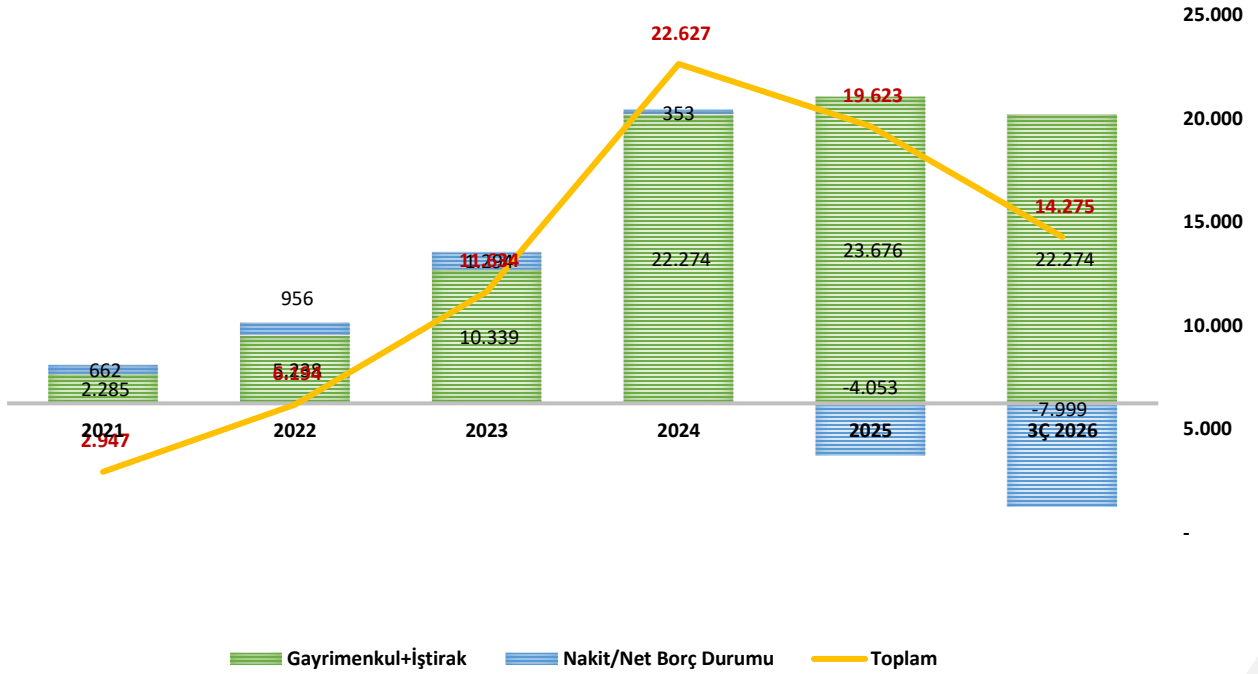
Portföyümüz

Karaköy

Adres	Kemankeş Karamustafa Mah., Necatibey Cad., No:66 Beyoğlu, İstanbul
Türü	Ofis&Dükkan
Kiralanabilir Alan	1.493 m^2
Pazar Değeri (31.12.2025)	224.270.000 ₺ (KDV Hariç)

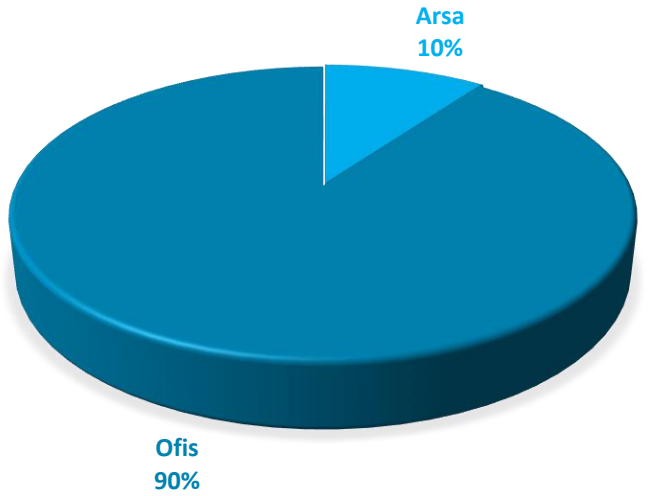
Portföyümüz

Portföy Değeri Gelişimi (30.09.2026) – TL mn

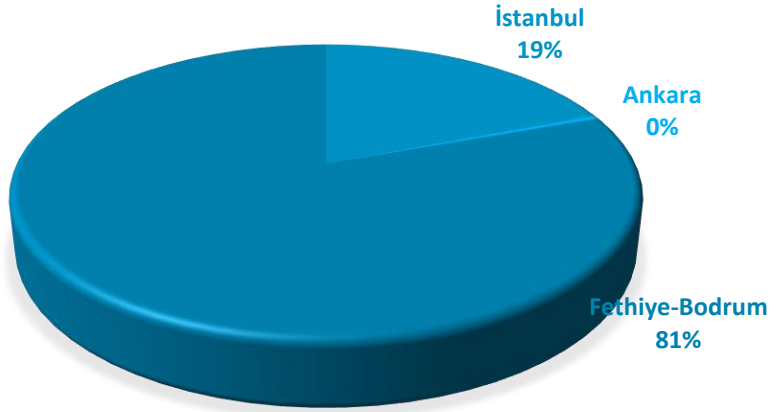


Portföyümüz

Portföy Kırılımı (30.09.2026) – TL mn



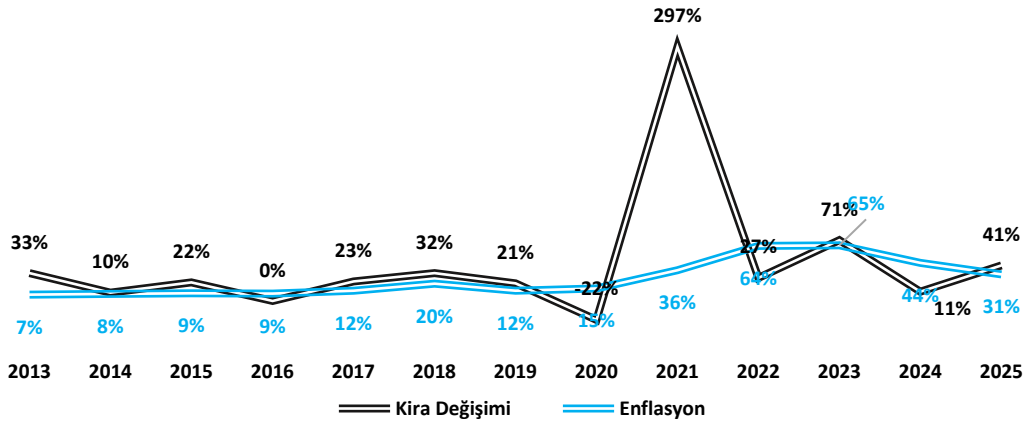
Gayrimenkul Portföyünün Coğrafi Kırılımı(30.09.2026)



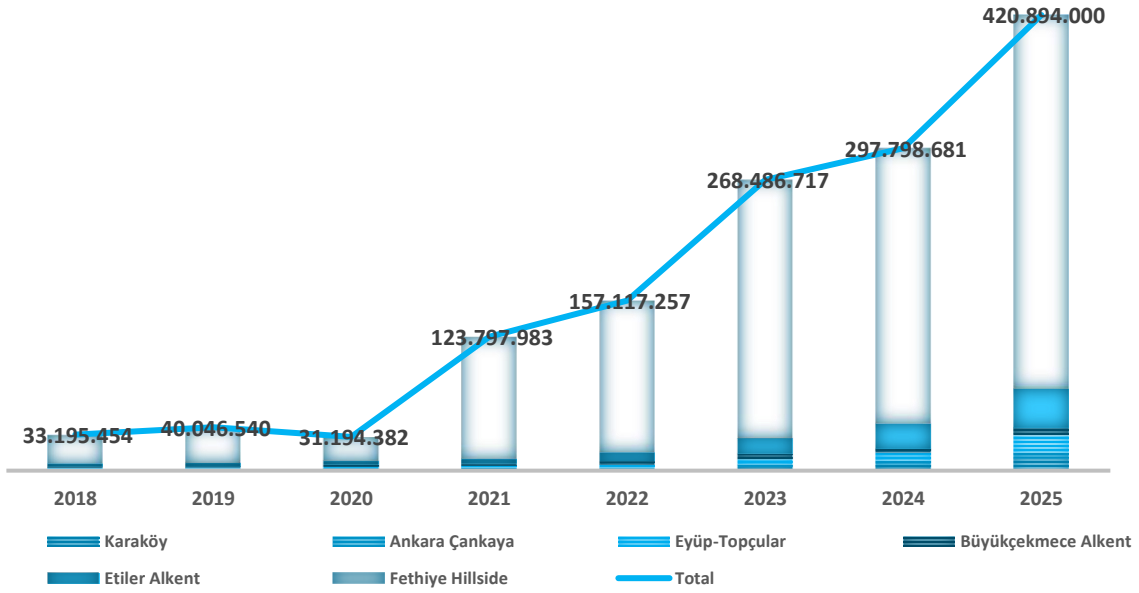
ALARKO GYO

Portföyümüz

Kira Değişimi ve Enflasyon



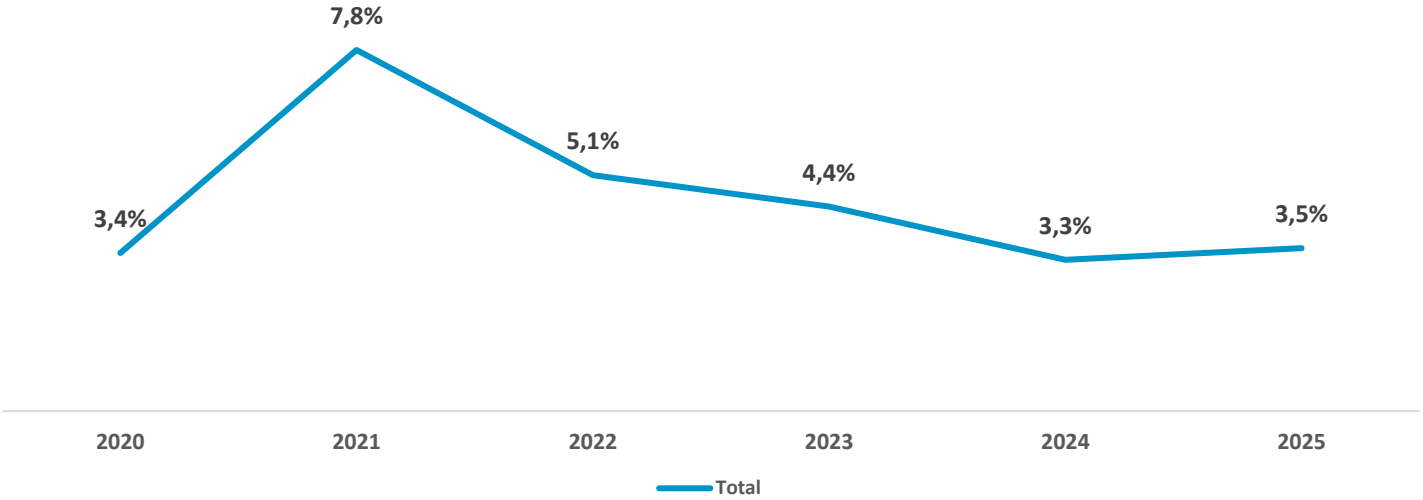
Kira Gelir Özeti - (TL)



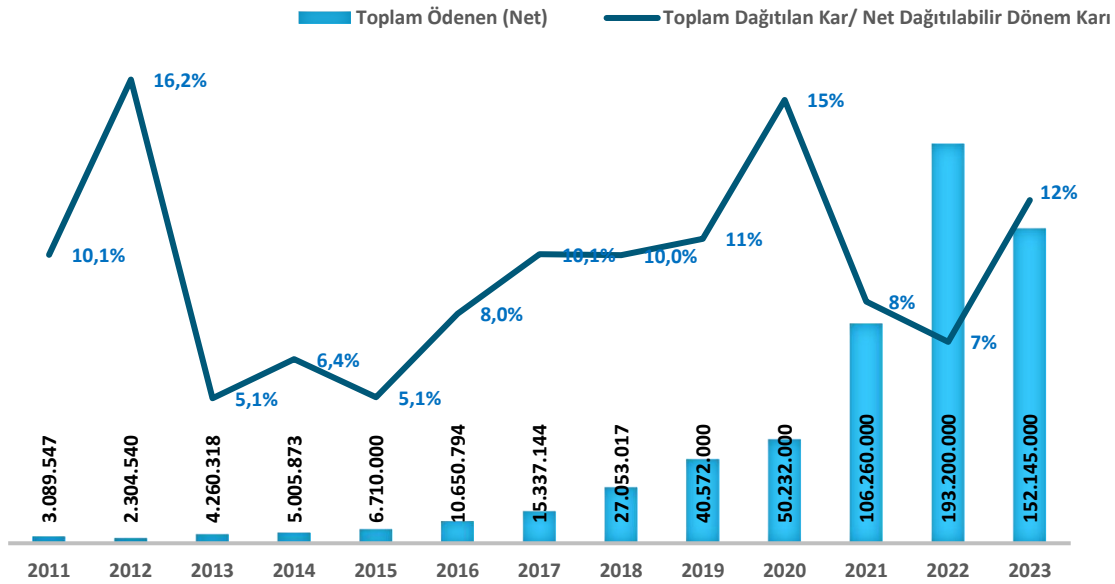
Güçlü Kiracılar ile Uzun Vadeli Kira Sözleşmeleri

Portföyümüz

Kira Verimi



Yıllar İtibari ile Temettü Dağıtımı-TL



Portföy Görünümü

		30.09.2026	31.12.2025
Gayrimenkul Portföyü	Maslak Arsası, Istanbul	1,122.9	1,122.9
	Eskice Köyünde Arsa, Büyükçekmece - Istanbul	1,266.1	1,266.1
	Alarko İş Merkezi (Karaköy- Istanbul)	224.3	224.3
	Alarko İş Merkezi (Ankara)	91.3	91.3
	Hillside Beach Club Holiday Village (Fethiye – Muğla)	10,030	10,030
	Fabrika Binası (Eyüp – Istanbul)	822.0	822.0
	Etiler Dükkanlar (Alkent – Istanbul)	708.2	708.2
	Büyükcekmece Dükkanlar (Alkent 2000 – Istanbul)	135.8	135.8
	Bodrum Gündoğan	7,873.5	7,873.5
	Toplam Gayrimenkul Portföyü	22,274.2*	22,274.2*
Net Nakit/ Net Borç	Net Nakit Durumu	(7,999.0)	(4,052.9)
Toplam Portföy	Portföy - TL Milyon	14,275	18,221
	Portföy - US$ Milyon	291.7	424.7

*İştirakler Eklenmiştir – 0.0 mn TL

Gelir-Gider Tablosu

TL mn	9A 2026	9A 2025	% Değişim	3Ç 2026	3Ç 2025	% Değişim
Satış Geliri	542,1	535,8	1%	424,2	409,5	4%
Brüt Kar/Zarar	451,3	491,4	(8%)	364,8	391,1	(7%)
Genel Yönetim Gideri (-)	118,4	89,6	32%	32,7	28,2	16%
Esas Faaliyetten Diğer Gelirler	165,2	335,8	(51%)	34,0	104,8	(68%)
Esas Faaliyetten Diğer Giderler(-)	77,0	9,1	-	6,3	2,9	114%
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	421,1	728,5	(42%)	359,8	464,8	(23%)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir	4,0	4,5	(10%)	-	-	-
Dönem Karı/(Zararı)	600,6	586,7	2%	183,1	452,6	(60%)

ALARKO GYO

Bilanço

	3Ç 2026	2025
Toplam Varlıklar	35,525	30,137
Dönen Varlıklar	1,168	979
Nakit ve Nakit Benzerleri	92	175
Finansal Yatırımlar	116	150
Duran Varlıklar	34,357	29,157
Toplam Yükümlülükler	15,226	10,797
Kısa Vadeli Yükümlülükler	6,257	2,671
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3,850	1,256
Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları	956	845
Uzun Vadeli Yükümlülükler	8,969	8,125
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3,401	3,112
Ödenmiş Sermaye	2,028.6	289.8
Toplam Yükümlülükler ve Özkaynak	35,525	30,137

ALARKO GYO

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.

ALARKO GYO