

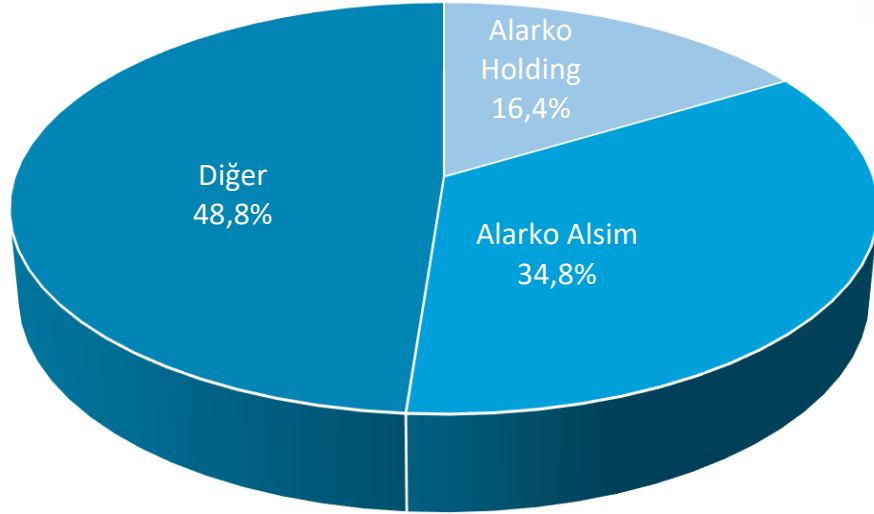


YATIRIMCI SUNUMU

Mart 2026

 **ALARKO**
GYO

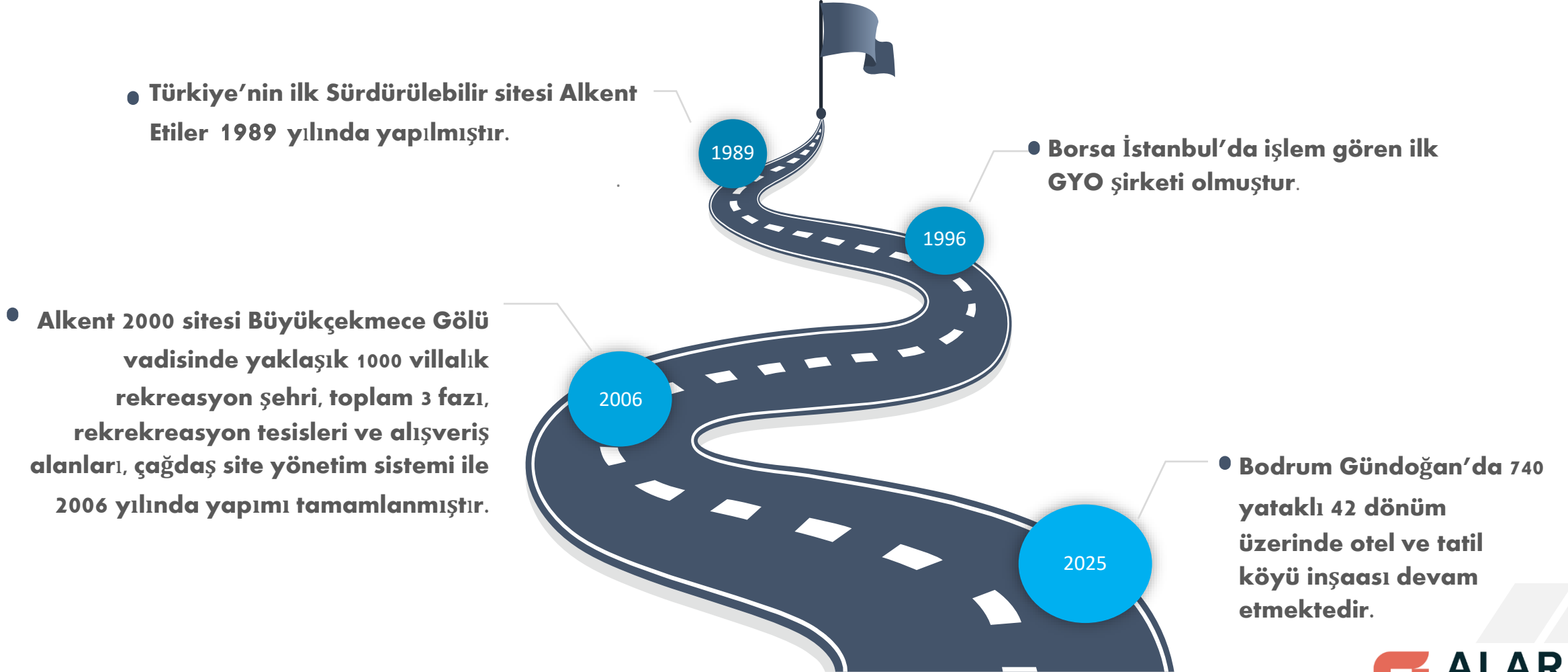
Ortaklık Yapısı



Kısaca ALARKO GYO

- Alarko Gayrimenkul yatırım ortaklığı "ALGYO" 1996 yılında faaliyetlerine başlamıştır
- Borsa'da işlem gören ilk GYO şirkettir
- 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 gayrimenkulleri 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 (31.12.2025- *Tamamlanma Durumu)	7.873.542.000 ₺ (KDV Hariç)



Fethiye Hillside

Adres	Kalemya Koyu, Ölüdeniz, Fethiye, Muğla
Türü	Otel
Kiralabilir Alan	24.289 m ²
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)

Portföyümüz



Karaköy

Adres	Kemankeş Karamustafa Mah., Necatibey Cad., No:66 Beyoğlu, İstanbul
Türü	Ofis&Dükkan
Kiralanabilir Alan	1.493 m²
Pazar Değeri (31.12.2025)	224.270.000 ₺ (KDV Hariç)



Mosalarko

Adres	Moskova, Marksistkaya Street, Bld. 16
Türü	Ofis
Kiralanabilir Alan	6.346 m²
Pazar Değeri (31.12.2025)	1.048.924.067 ₺ (KDV Hariç)

Portföyümüz



Büyükçekmece

Adres

**Karaağaç Mah., Eskiçe
Karaağaç Yolu, 2420 Ada/17
Parsel & 2452 Ada/2 Parsel &
Gülnehal 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 Hariç)



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)

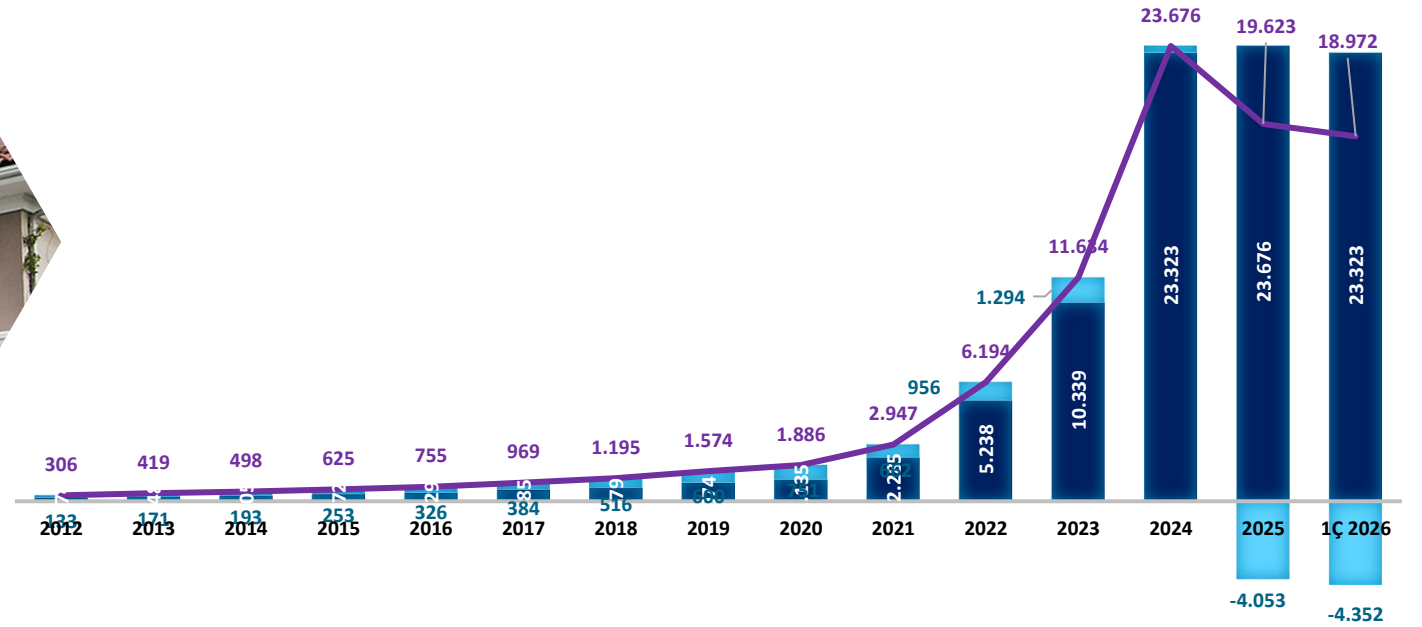


Ankara Çankaya

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)

Portföyümüz

Portföy Değeri Gelişimi (31.03.2026) – TL mn



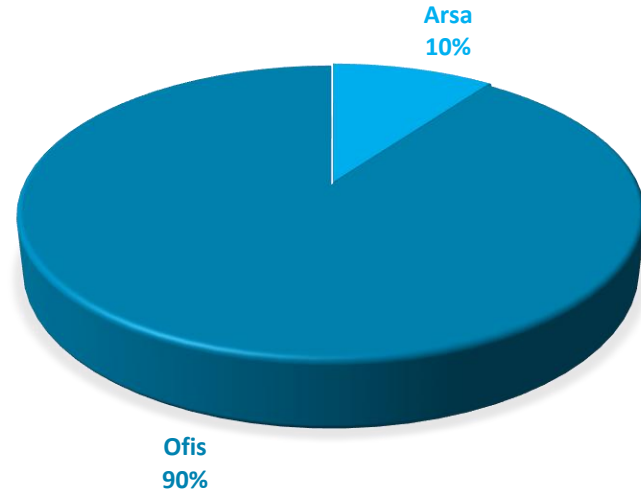
Gayrimenkul+İştirak

Nakit/Net Borç Durumu

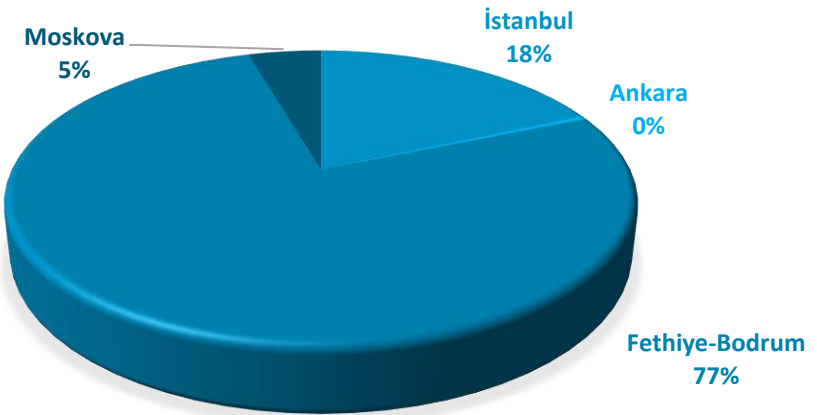
Toplam

Portföyümüz

Portföy Kırılımı (31.03.2026) – TL mn

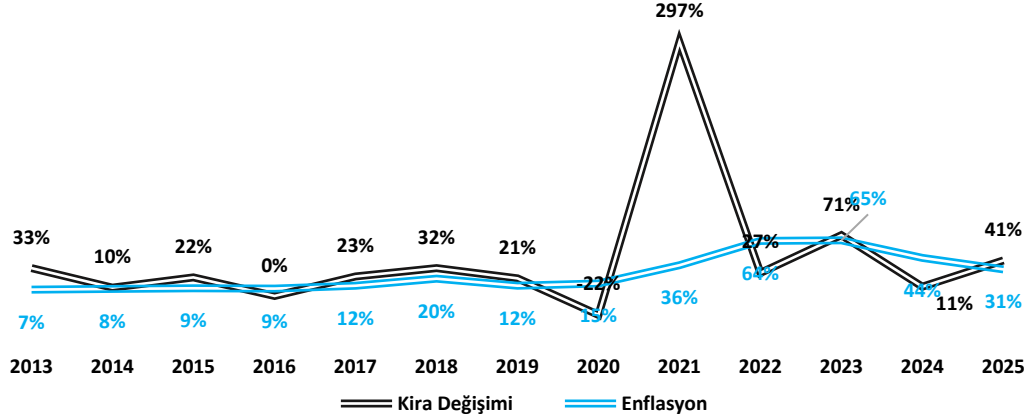


Gayrimenkul Portföyünün Coğrafi Kırılımı(31.03.2026)

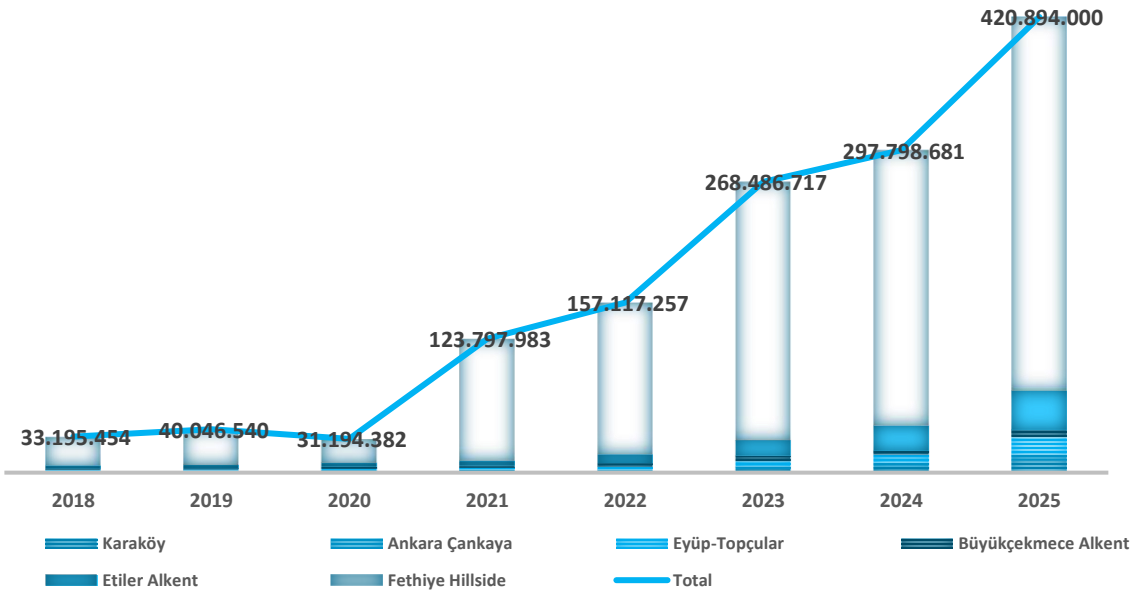


Portföyümüz

Kira Değişimi ve Enflasyon



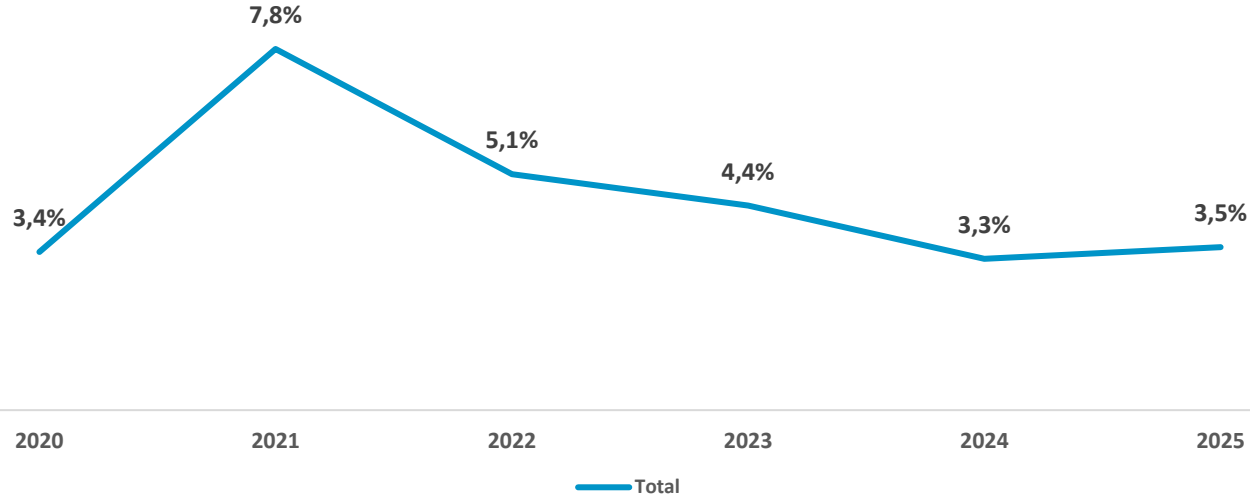
Kira Gelir Özeti - (TL)



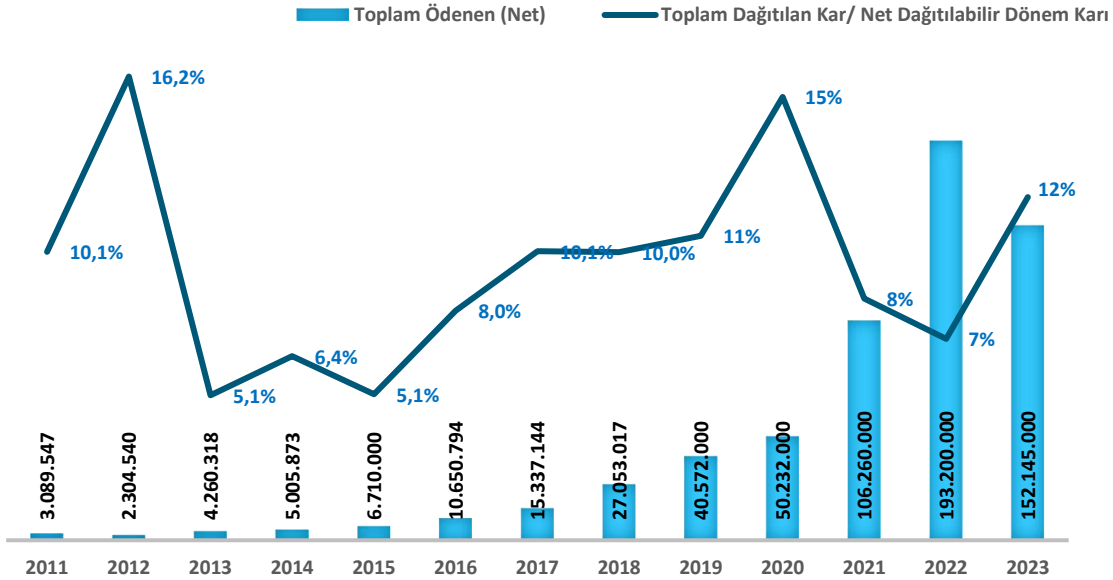
Güçlü
Kiracılar
ile
Uzun Vadeli
Kira
Sözleşmeleri

Portföyümüz

Kira Verimi



Yıllar İtibari ile Temettü Dağıtımı-TL



Portföy Görünümü

31.03.2026

31.12.2025

Gayrimenkul Portföyü

Maslak Arsası, İstanbul	1,122.9	1,122.9
Eskice Köyünde Arsa, Büyükçekmece - İstanbul	1,266.1	1,266.1
Alarko İş Merkezi (Karaköy- İstanbul)	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 – İstanbul)	822.0	822.0
Etiler Dükkanlar (Alkent – İstanbul)	708.2	708.2
Büyükçekmece Dükkanlar (Alkent 2000 – İstanbul)	135.8	135.8
Bodrum Gündoğan	7,873.5	7,873.5
Mosalarko	1,048.9	1,048.9
Toplam Gayrimenkul Portföyü	23,323.1*	23,323.1*

Net Nakit/ Net Borç

Net Nakit Durumu

(4,351,5)

(4,052.9)

Toplam Portföy

Portföy - TL Milyon	18,972	19,270
Portföy - US\$ Milyon	427.3	449.6

*İştirakler Eklenmiştir – 0.0 mn TL

Gelir-Gider Tablosu

TL mn – TMS 29 Uygulanmış	1Ç 2026	1Ç 2025	% Değişim
Satış Geliri	74	58	28%
Brüt Kar/Zarar	37	43	[15%]
Genel Yönetim Gideri (-)	42	25	71%
Esas Faaliyetten Diğer Gelirler	17	137	-
Esas Faaliyetten Diğer Giderler(-)	60	2	-
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	[48]	153	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir	0	0	-
Dönem Karı/(Zararı)	[37]	84	-

Bilanço

	1Ç 2026	2025	% Değişim
Toplam Varlıklar	28,869	26,676	8%
Dönen Varlıklar	2,629	867	203%
Nakit ve Nakit Benzerleri	592	155	282%
Finansal Yatırımlar	104	133	[22%]
Duran Varlıklar	26,241	25,809	2%
Toplam Yükümlülükler	11,285	9,557	18%
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4,255	2,365	80%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1,768	1,112	59%
Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları	693	748	[7%]
Uzun Vadeli Yükümlülükler	7,030	7,192	[2%]
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2,587	2,755	[6%]
Ödenmiş Sermaye	2,028.6	289.8	-
Toplam Yükümlülükler ve Özkaynak	28,869	26,676	8%

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 izahname 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.