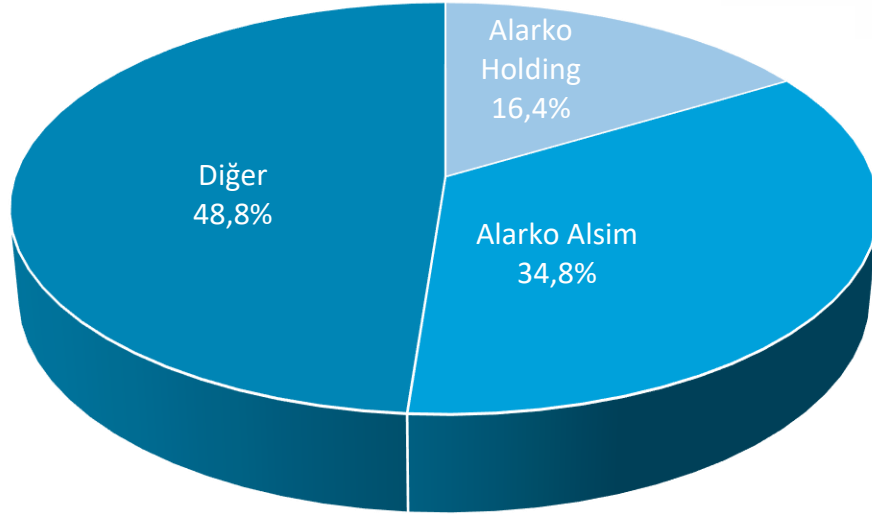


YATIRIMCI SUNUMU

Aralık 2025



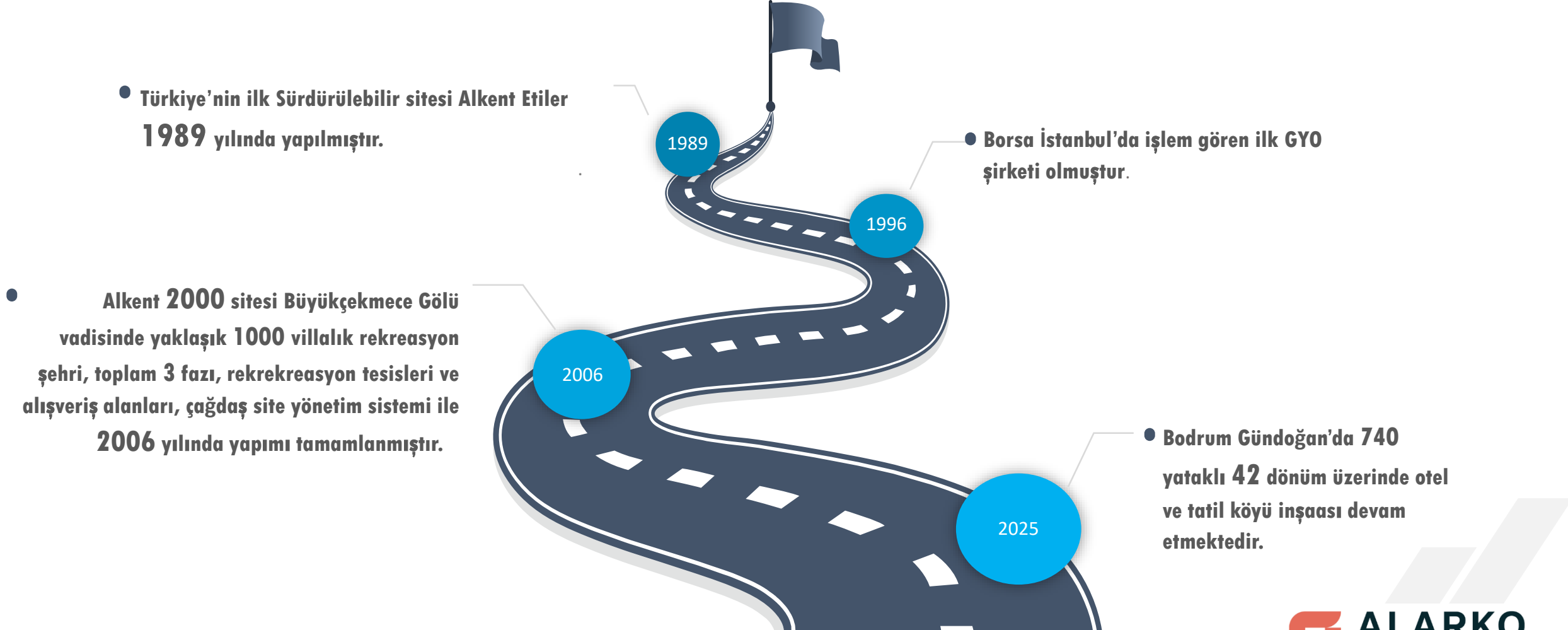
Ortaklık Yapısı



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
Türü	Otel <i>(Nafamam)</i>
İnşaat Alanı	52.386 m ²
Pazar Değeri (31.12.2025-)	7.873.542.000 ₺ (KDV Hariç)



Fethiye Hillside

Adres	Kalemya Koyu, Ölüdeniz, Fethiye, Muğla
Türü	Otel
Kiralanabilir 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 m ²
Pazar Değeri (31.12.2025)	135.840.000 ₺ (KDV Hariç)



Alkent Etiler Çarşı

Adres	Akat Mahallesi, Sera Sokak, No: 12
Türü	Dükkan
Kiralanabilir Alan	2.285 m ²
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 m ²
Pazar Değeri (31.12.2025)	224.270.000 ₺ (KDV Hariç)



Mosalarko

Adres	Moskova, Marksistkaya Street, Bld. Bld. 16
Türü	Ofis
Kiralanabilir Alan	6.346 m ²
Pazar Değeri (31.12.2025)	1.048.924.067 ₺ (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 (31.12.2025)	1.266.090.000 ₺ (KDV Hariç)

Maslak

Adres	İstanbul, Sarıyer, Pınar Mah., 384
Türü	Arazi
Arazi Alanı	18.962 m ²
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 m ²
Pazar Değeri (31.12.2025)	822.000.000 ₺ (KDV Hariç)

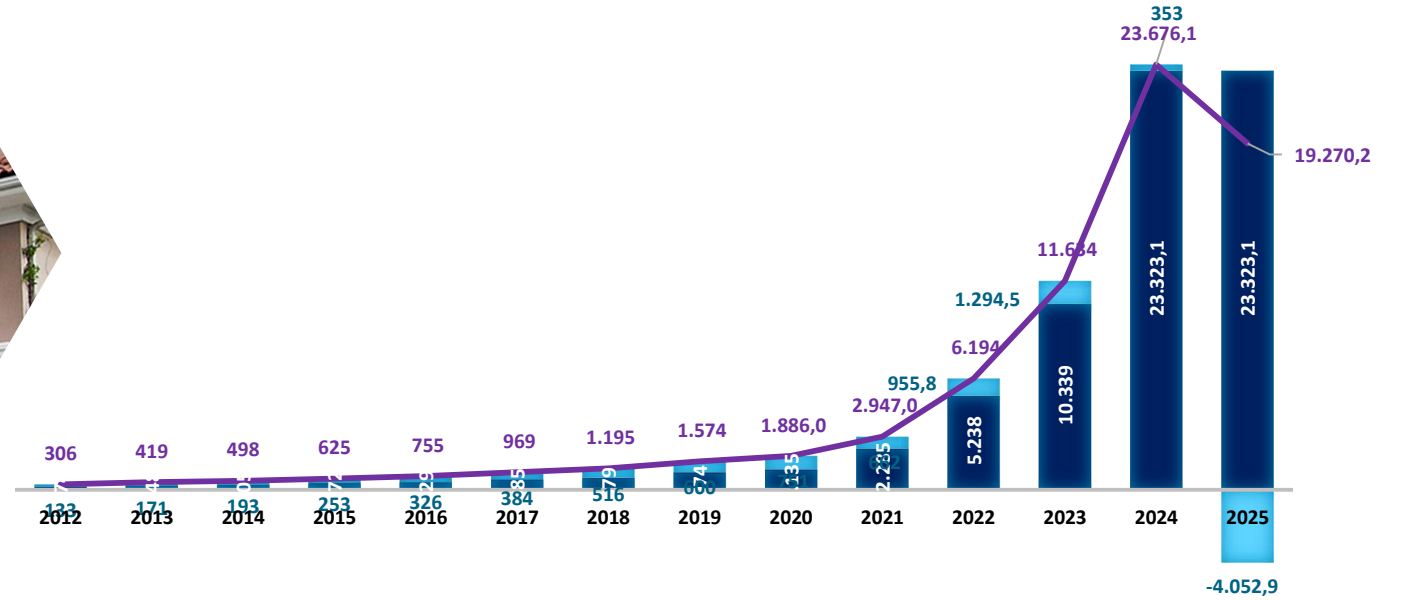


Ankara Çankaya

Adres	Güzeltepe Mahallesi Sedat Simavi Sokak No: 48 Çankaya-
Türü	Apartman
İnşaat Alanı	1.678 m ²
Pazar Değeri (31.12.2025)	91.280.000 ₺ (KDV Hariç)

Portföyümüz

Portföy Değeri Gelişimi (31.12.2025) – TL mn



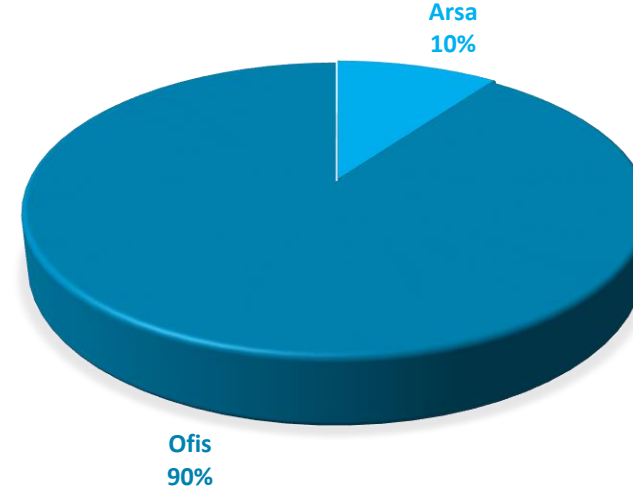
Gayrimenkul+İştirak

Nakit/Net Borç Durumu

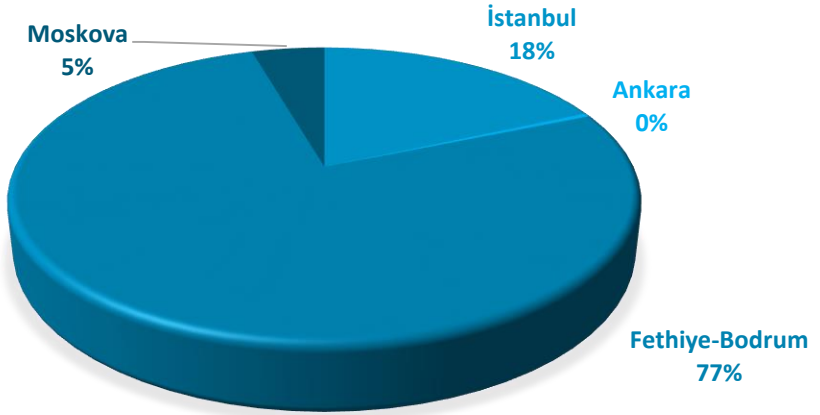
Toplam

Portföyümüz

Portföy Kırılımı (31.12.2025) – TL mn

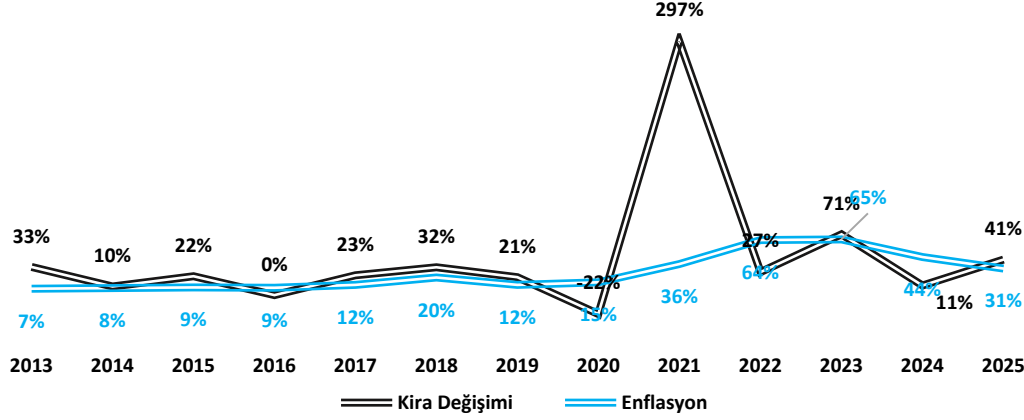


Gayrimenkul Portföyünün Coğrafi Kırılımı(31.12.2025)

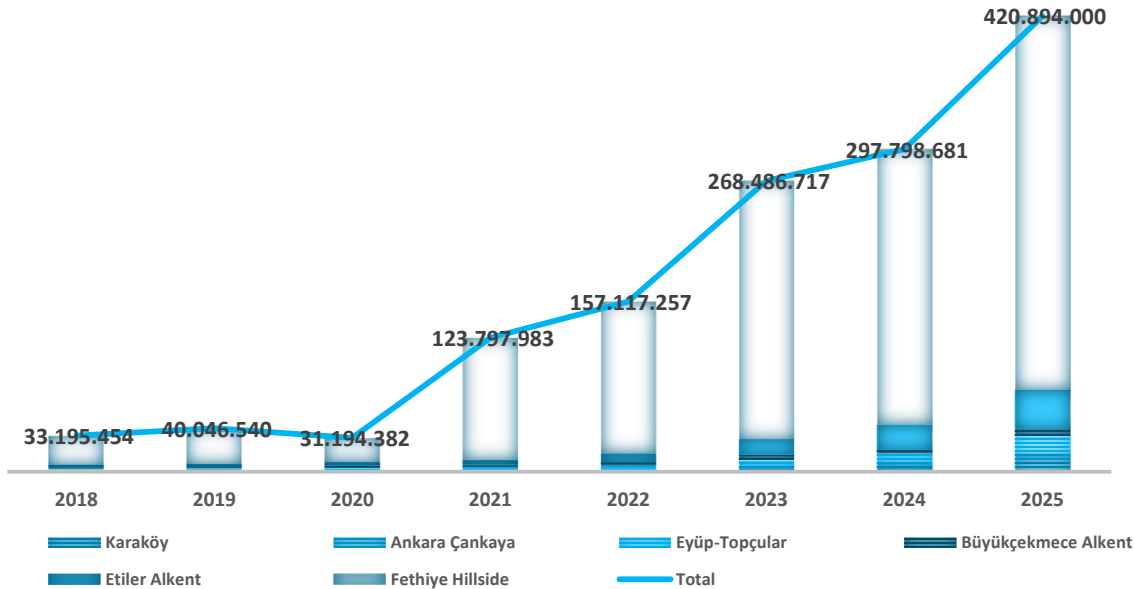


Portföyümüz

Kira Değişimi ve Enflasyon



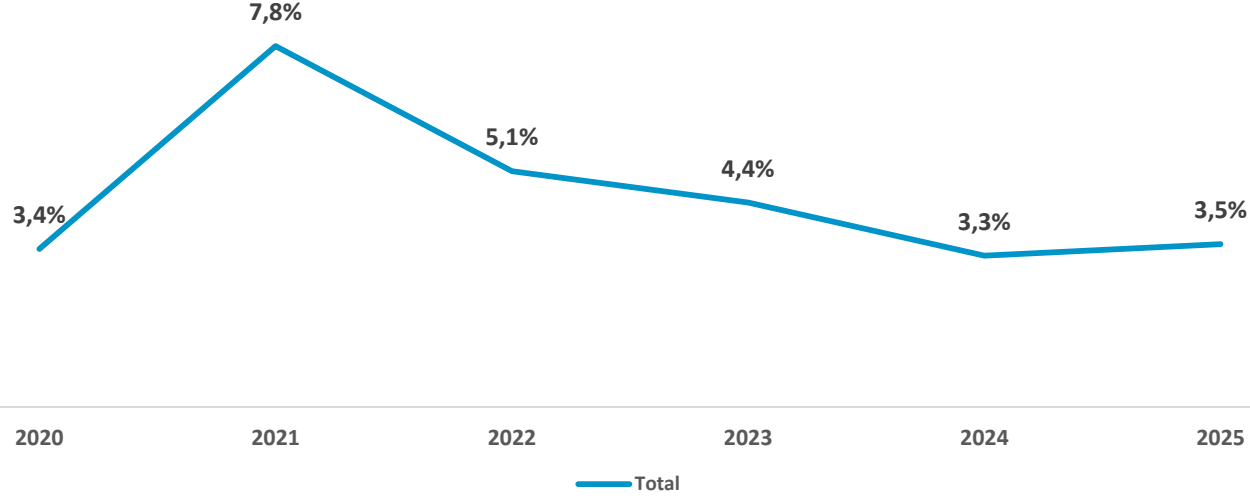
Kira Gelir Özeti - (TL)



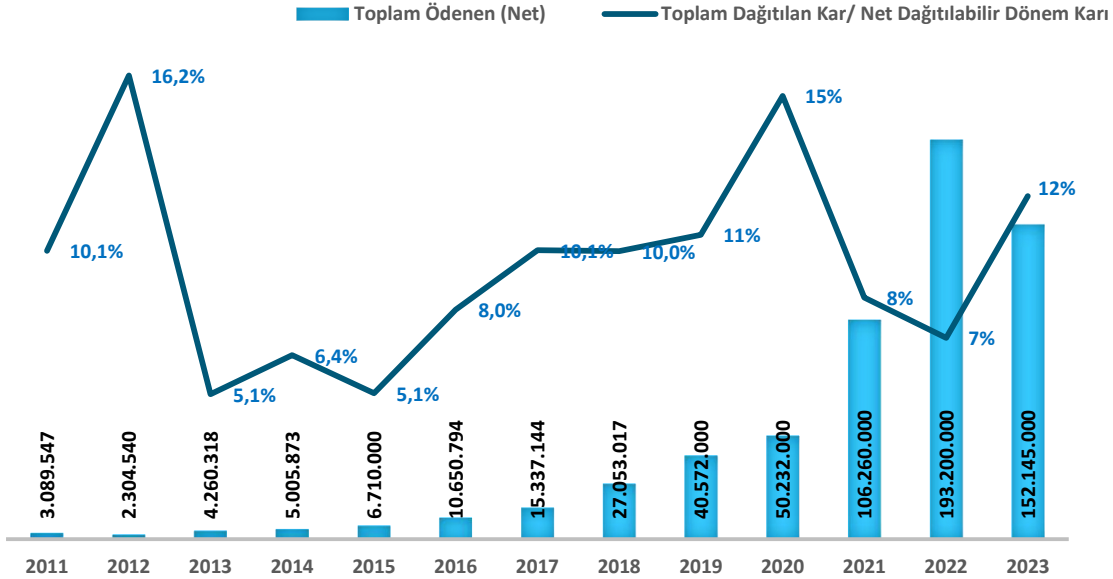
Güçlü
Kiracılar
ile
Uzun Vadeli
Kira Sözleşmeleri

Portföyümüz

Kira Verimi



Yıllar İtibari ile Temettü Dağıtımı-TL



Portföy Görünümü

31.12.2024

31.12.2025

Gayrimenkul Portföyü

Maslak Arsası, İstanbul	845.9	1,122.9
Eskice Köyünde Arsa, Büyükçekmece - İstanbul	947.6	1,266.1
Alarko İş Merkezi (Karaköy- İstanbul)	170.9	224.3
Alarko İş Merkezi (Ankara)	67.9	91.3
Hillside Beach Club Holiday Village (Fethiye – Muğla)	7,700.0	10,030
Fabrika Binası (Eyüp – İstanbul)	600.0	822.0
Etiler Dükkanlar (Alkent – İstanbul)	511.8	708.2
Büyükçekmece Dükkanlar (Alkent 2000 – İstanbul)	103.7	135.8
Bodrum Gündoğan	4,432.4	7,873.5
Mosalarko	653.4	1,048.9
Toplam Gayrimenkul Portföyü	16,033.7*	23,323.1*

Net Nakit/ Net Borç

Net Nakit Durumu

(380.5)

(4,052.9)

Toplam Portföy

Portföy - TL Milyon

15,346

19,270

Portföy - US\$ Milyon

442.2

449.6

*İştirakler Eklenmiştir – 0.0 mn TL

Gelir-Gider Tablosu

TL mn – TMS 29 Uygulanmış	2025	2024	% Değişim
Satış Geliri	555	484	14%
Brüt Kar/Zarar	439	454	(3%)
Genel Yönetim Gideri (-)	178	147	21%
Esas Faaliyetten Diğer Gelirler	418	2,438	a.d.
Esas Faaliyetten Diğer Giderler(-)	2,666	894	198%
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(1,987)	1,851	a.d.
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir	4	4	(1%)
Dönem Karı/(Zararı)	(2,032)	704	a.d.

Bilanço

	2025	2024	% Değişim
Toplam Varlıklar	24,242	23,584	3%
Dönen Varlıklar	788	2,441	(68%)
Nakit ve Nakit Benzerleri	141	455	(69%)
Finansal Yatırımlar	-	1,122	-
Duran Varlıklar	23,454	21,143	11%
Toplam Yükümlülükler	8,685	6,145	41%
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,149	732	194%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1,011	-	-
Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları	680	616	10%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	6,536	5,413	21%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2,504	1,502	67%
Ödenmiş Sermaye	289.8	289.8	-
Toplam Yükümlülükler ve Özkaynak	24,242	23,584	3%

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.