

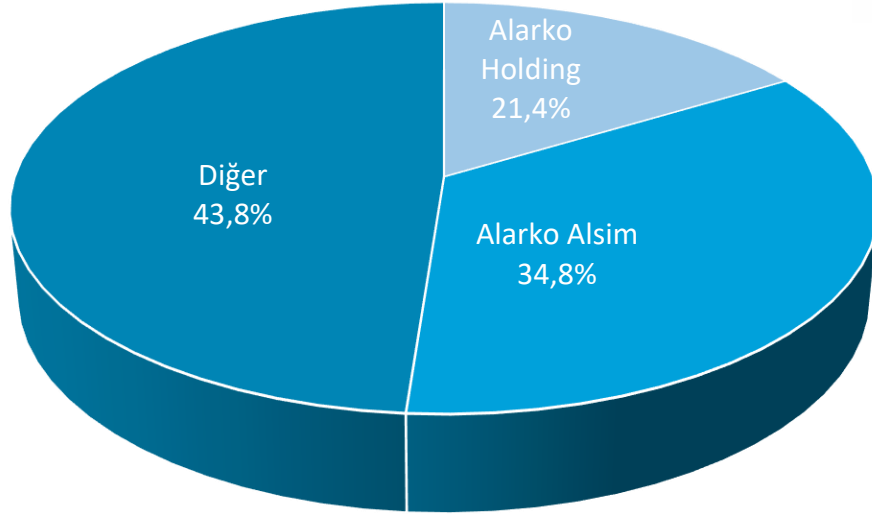


YATIRIMCI SUNUMU

Haziran 2026



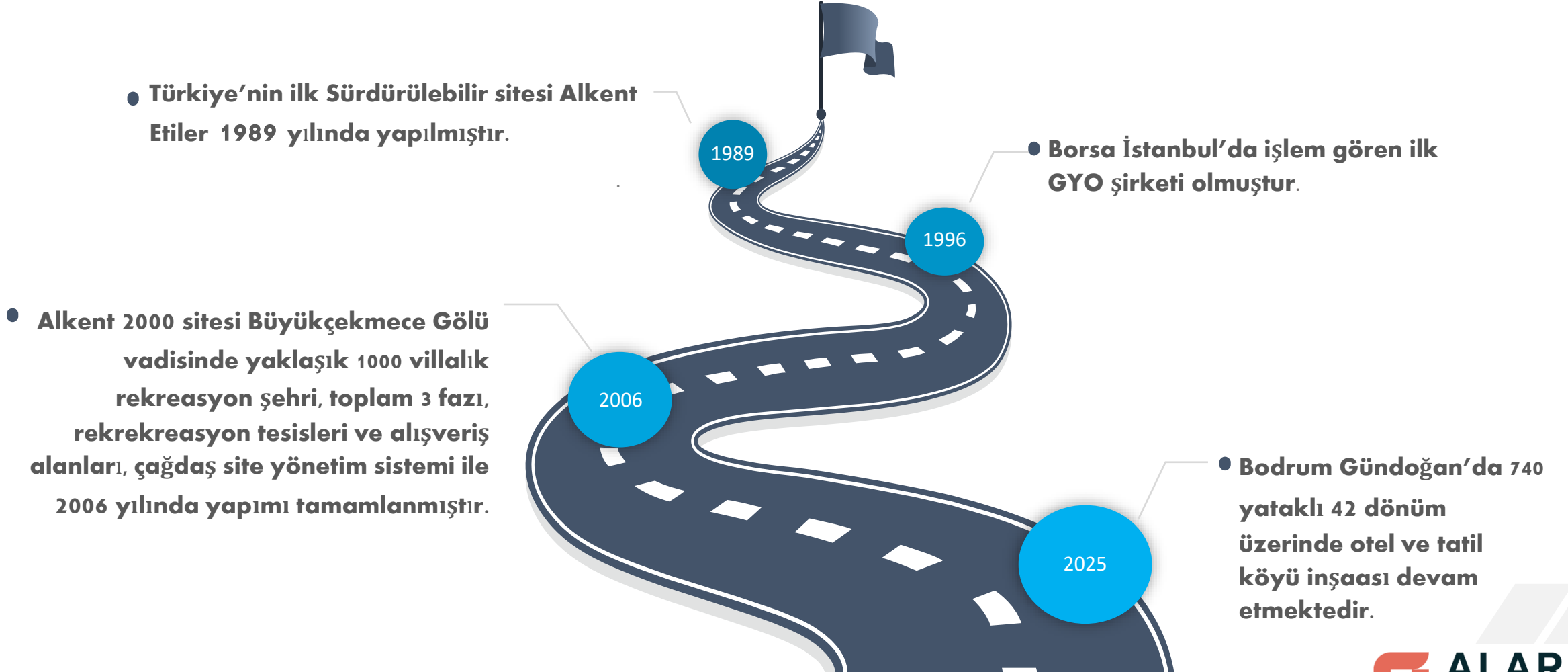
Ortaklık Yapısı



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 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 (31.12.2025- *Tamamlanma Durumu)	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 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



Büyükçekmece

Adres	Karaağaç Mah., Eskiçe 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 Ada, 11&13 Parsel
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 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

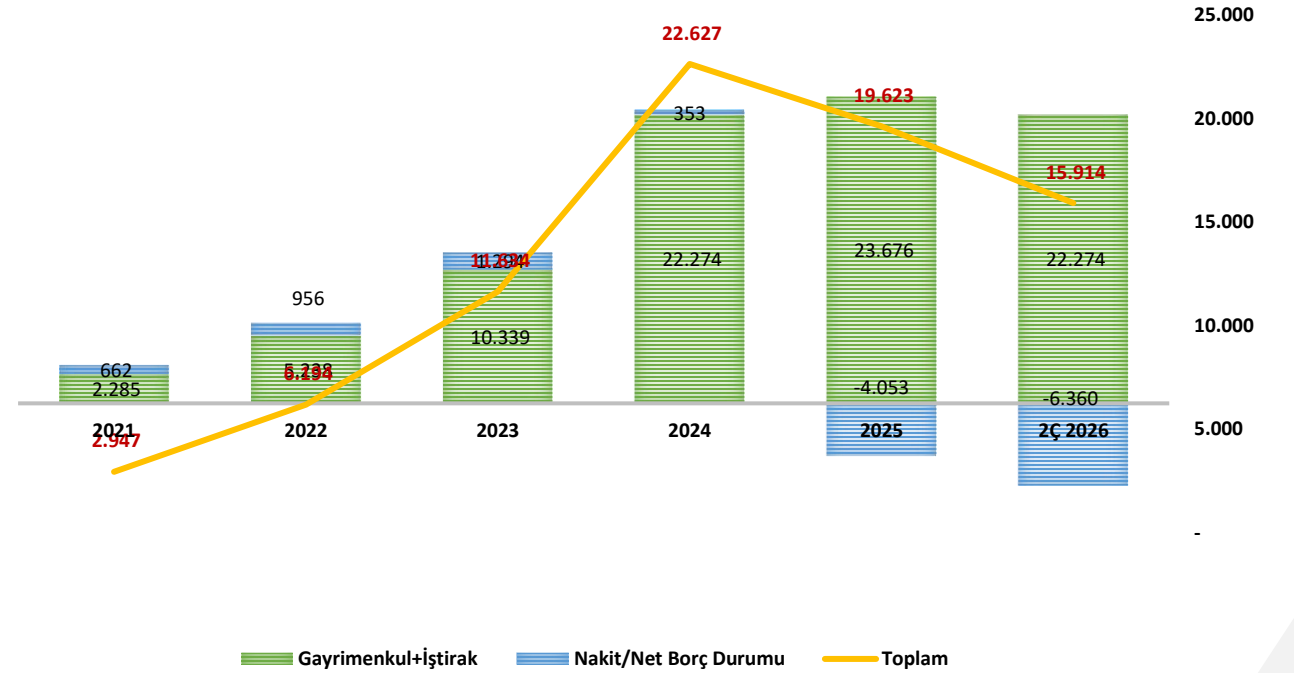


Karaköy

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)

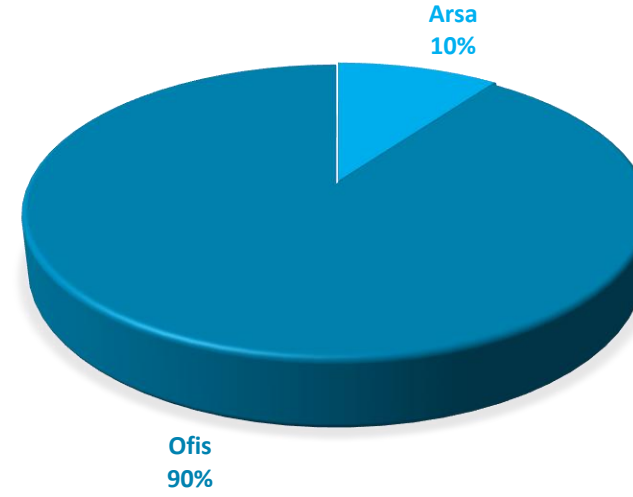
Portföyümüz

Portföy Değeri Gelişimi (30.06.2026) – TL mn

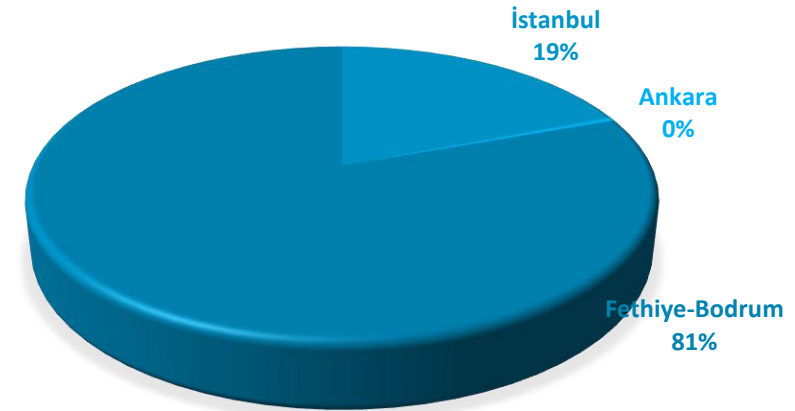


Portföyümüz

Portföy Kırılımı (30.06.2026) – TL mn

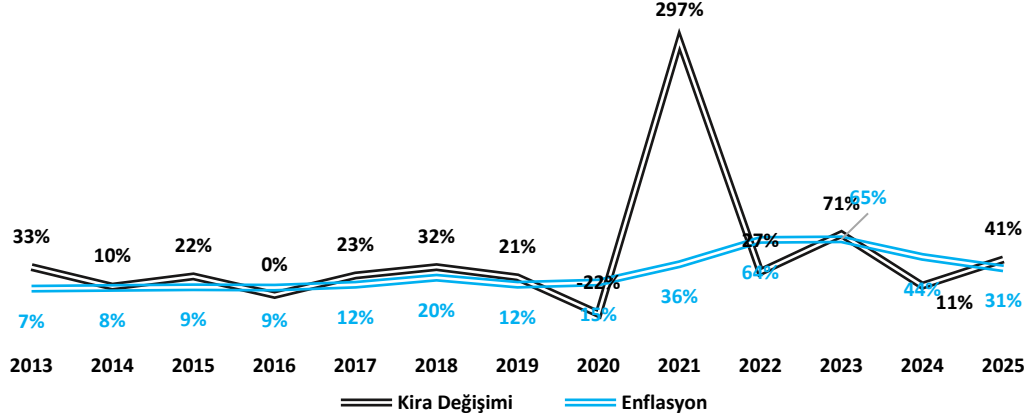


Gayrimenkul Portföyünün Coğrafi Kırılımı(30.06.2026)

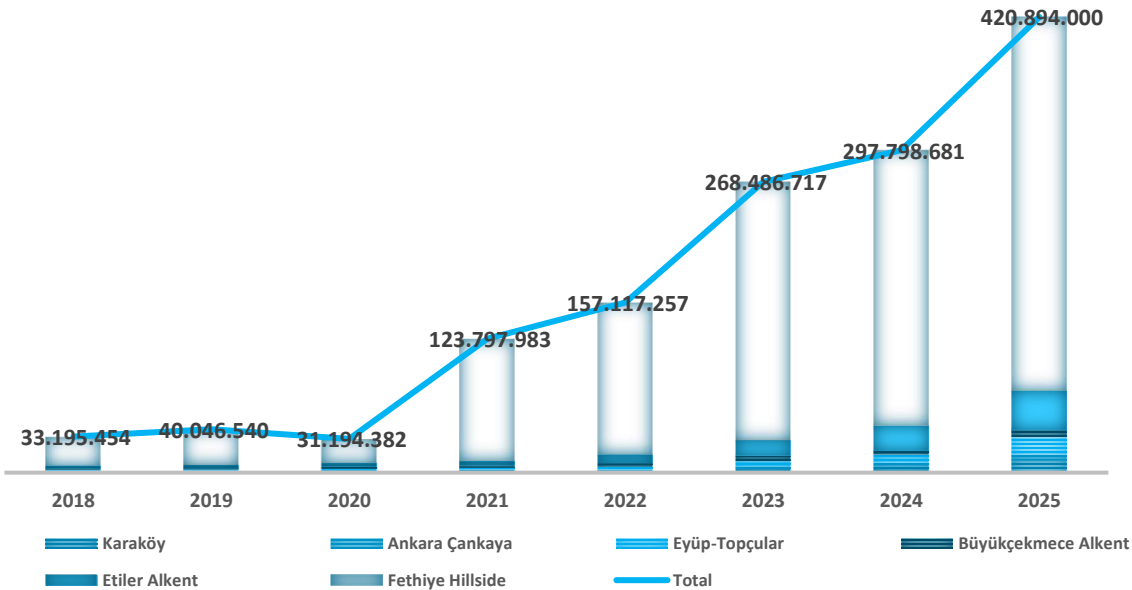


Portföyümüz

Kira Değişimi ve Enflasyon



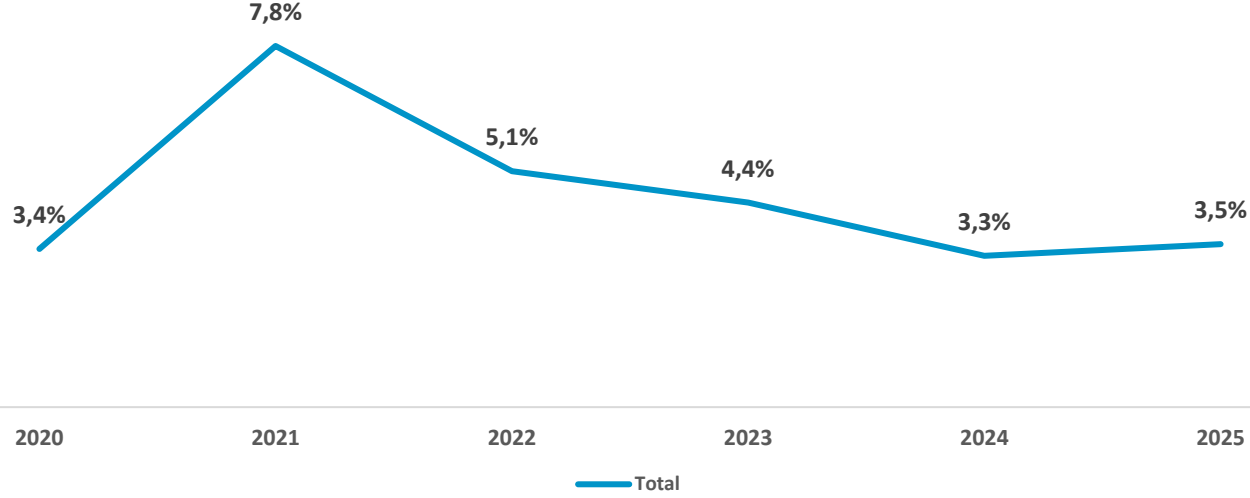
Kira Gelir Özeti - (TL)



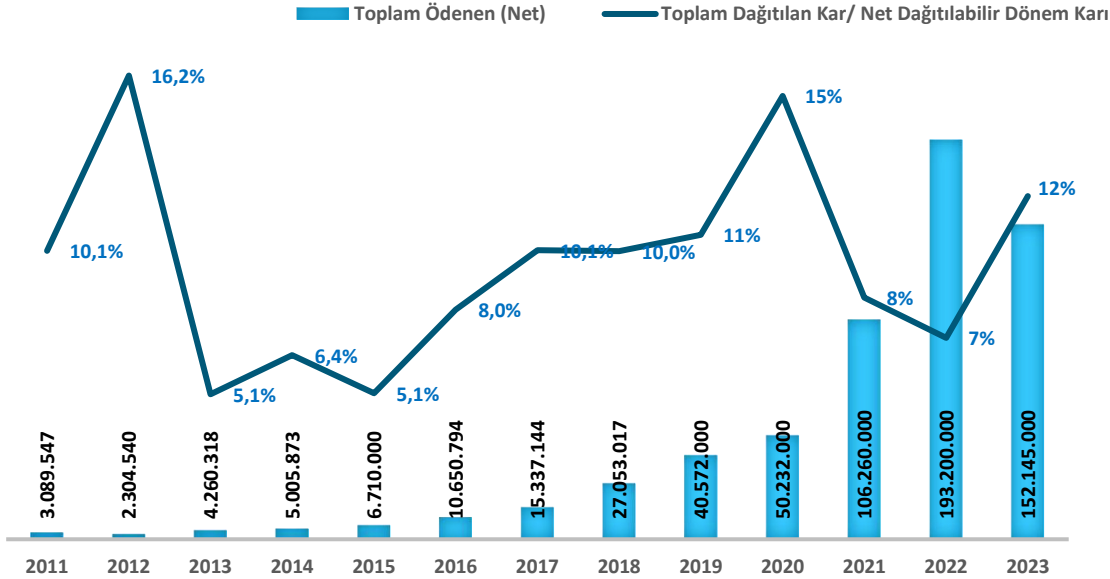
Güçlü
Kiracılar
ile
Uzun Vadeli
Kira
Sözleşmeleri

Portföyümüz

Kira Verimi



Yıllar İtibari ile Temettü Dağıtımı-TL



Portföy Görünümü

30.06.2026

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
Toplam Gayrimenkul Portföyü	22,274.2*	22,274.2*

Net Nakit/ Net Borç

Net Nakit Durumu

(6,360,0)

(4,052.9)

Toplam Portföy

Portföy - TL Milyon	16,112	18,221
Portföy - US\$ Milyon	345.9	424.7

*İştirakler Eklenmiştir – 0.0 mn TL

Gelir-Gider Tablosu

TL mn	1YY 2026	1YY 2025	% Değişim	2Ç 2026	2Ç 2025	% Değişim
Satış Geliri	111,7	119,6	[7%]	57,9	61,9	[6%]
Brüt Kar/Zarar	81,9	95,0	[14%]	42,6	48,9	[13%]
Genel Yönetim Gideri (-)	81,2	58,2	40%	36,3	31,9	14%
Esas Faaliyetten Diğer Gelirler	124,3	218,8	[43%]	105,7	72,0	47%
Esas Faaliyetten Diğer Giderler(-)	67,0	5,9	-	2,7	3,2	[16%]
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	58,1	249,8	[77%]	109,3	85,8	86%
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir	3,8	4,2	[10%]	3,8	4,2	[10%]
Dönem Karı/(Zararı)	395,5	127,0	211%	334,0	29,8	-

Bilanço

	2Ç 2026	2025
Toplam Varlıklar	31,368	28,547
Dönen Varlıklar	1,137	928
Nakit ve Nakit Benzerleri	250	166
Finansal Yatırımlar	127	142
Duran Varlıklar	30,232	27,619
Toplam Yükümlülükler	12,297	10,227
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4,840	2,530
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3,534	1,190
Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları	770	800
Uzun Vadeli Yükümlülükler	7,457	7,697
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2,433	2,948
Ödenmiş Sermaye	2,028.6	289.8
Toplam Yükümlülükler ve Özkaynak	31,368	28,547

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.