



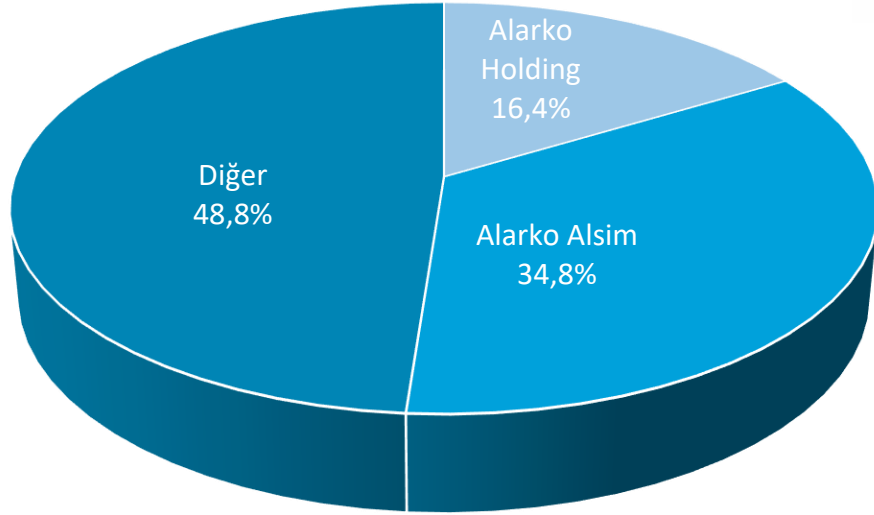
# YATIRIMCI SUNUMU

## Nisan 2024



**ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

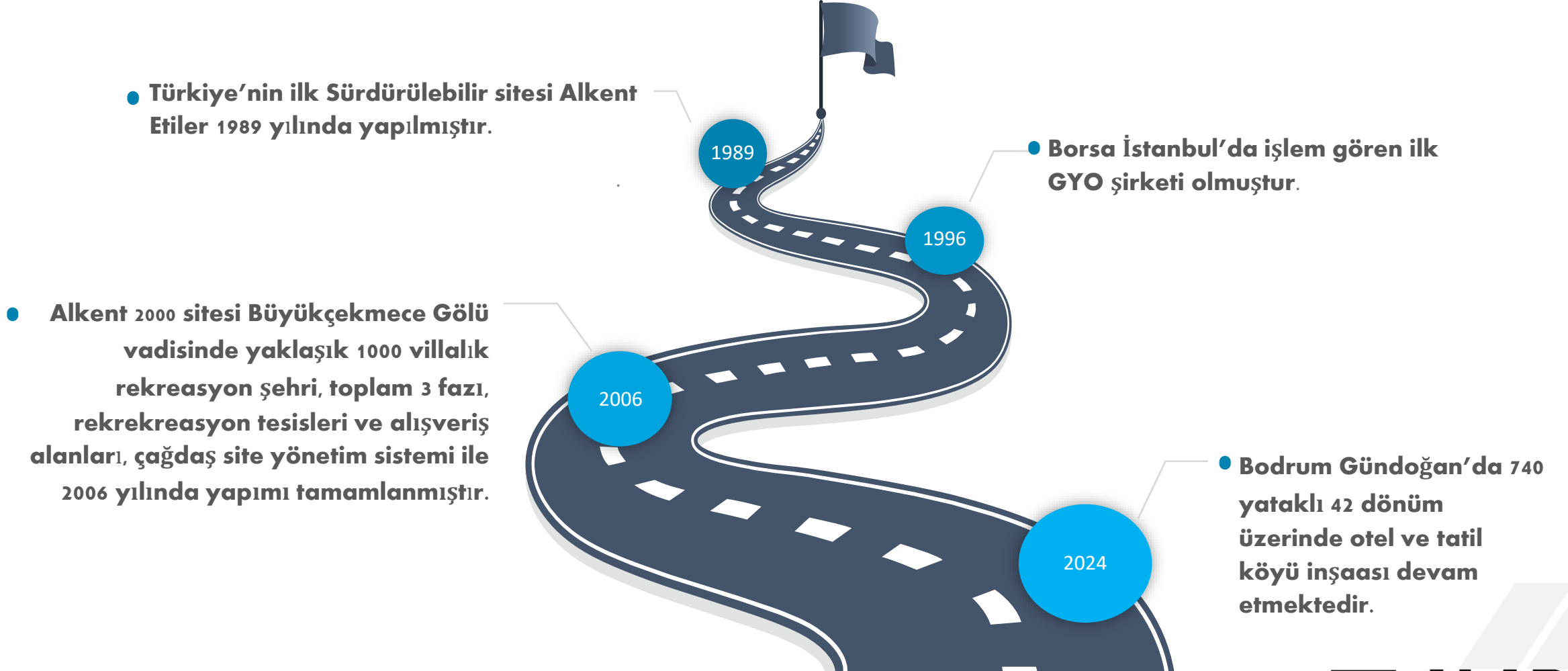
## Ortaklık Yapısı



# 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

<b>Adres</b>	<b>Küçükbük Mah., Buruncuk Sk., No:9 Bodrum, Muğla</b>
<b>Türü</b>	<b>Otel <i>(Natamam)</i></b>
<b>İnşaat Alanı</b>	<b>52.386 m<sup>2</sup></b>
<b>Pazar Değeri (29.12.2023- *Tamamlanma Durumu)</b>	<b>4.958.810.000 ₺ (KDV Hariç)</b>



## Fethiye Hillside

<b>Adres</b>	<b>Kalemya Koyu, Ölüdeniz, Fethiye, Muğla</b>
<b>Türü</b>	<b>Otel</b>
<b>Kiralanabilir Alan</b>	<b>24.289 m<sup>2</sup></b>
<b>Pazar Değeri (29.12.2023)</b>	<b>5.120.000.000 ₺ (KDV Hariç)</b>



# Portföyümüz



## Alkent 2000 Çarşı

<b>Adres</b>	<b>Alkent 2000 Mh., Yeditepe Cad., No: 1, Büyükçekmece, İstanbul</b>
<b>Türü</b>	<b>Dükkan</b>
<b>Kiralanabilir Alan</b>	<b>756 m<sup>2</sup></b>
<b>Pazar Değeri (29.12.2023)</b>	<b>68.040.000 ₺ (KDV Hariç)</b>



## Alkent Etiler Çarşı

<b>Adres</b>	<b>Akat Mahallesi, Sera Sokak, No: 12 Beşiktaş, İstanbul</b>
<b>Türü</b>	<b>Dükkan</b>
<b>Kiralanabilir Alan</b>	<b>2.285 m<sup>2</sup></b>
<b>Pazar Değeri (29.12.2023)</b>	<b>352.800.000 ₺ (KDV Hariç)</b>



# Portföyümüz



## Karaköy

<b>Adres</b>	<b>Kemankeş Karamustafa Mah., Necatibey Cad., No:66 Beyoğlu, İstanbul</b>
<b>Türü</b>	<b>Ofis&amp;Dükkan</b>
<b>Kiralanabilir Alan</b>	<b>1.493 m<sup>2</sup></b>
<b>Pazar Değeri</b> (29.12.2023)	<b>108.800.000 ₺ (KDV Hariç)</b>



## Mosalarko

<b>Adres</b>	<b>Moskova, Marksistkaya Street, Bld. 16</b>
<b>Türü</b>	<b>Ofis</b>
<b>Kiralanabilir Alan</b>	<b>6.346 m<sup>2</sup></b>
<b>Pazar Değeri</b> (29.12.2022)	<b>16.284.034 \$ (KDV Hariç)</b>



# Portföyümüz



## Büyükçekmece

<b>Adres</b>	<b>Karaağaç Mah., Eskice Karaağaç Yolu, 2420 Ada/17 Parsel &amp; 2452 Ada/2 Parsel &amp; Gülnihal Sk., 2452 Ada 3 Parsel</b>
<b>Türü</b>	<b>Arazi</b>
<b>Kiralanabilir Alan</b>	<b>622.458 m<sup>2</sup></b>
<b>Pazar Değeri (29.12.2023)</b>	<b>678.390.000 ₺ (KDV Hariç)</b>

## Maslak

<b>Adres</b>	<b>İstanbul, Sarıyer, Pınar Mah., 384 Ada, 11&amp;13 Parsel</b>
<b>Türü</b>	<b>Arazi</b>
<b>Arazi Alanı</b>	<b>18.962 m<sup>2</sup></b>
<b>Pazar Değeri (29.12.2023)</b>	<b>561.080.000 ₺ (KDV Hariç)</b>

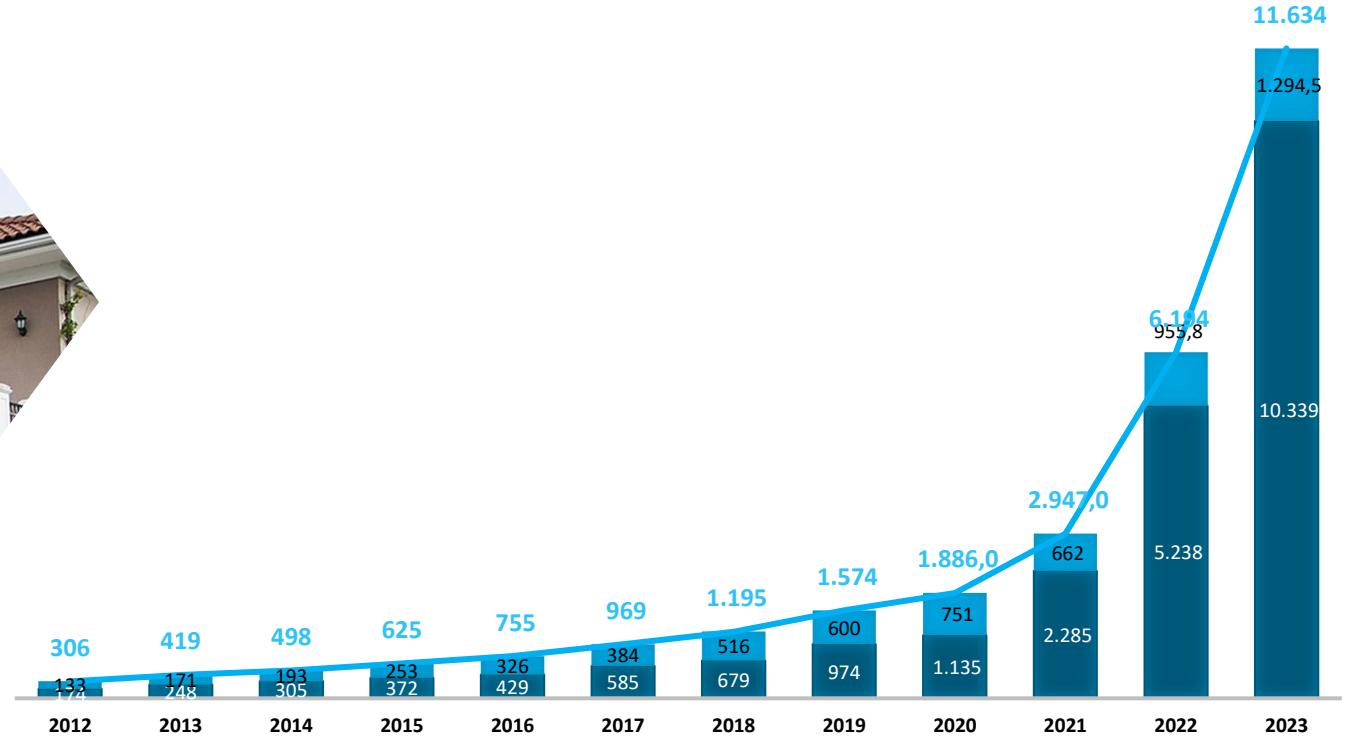




# Portföyümüz



## Portföy Değeri Gelişimi (31.12.2023) – TL mn

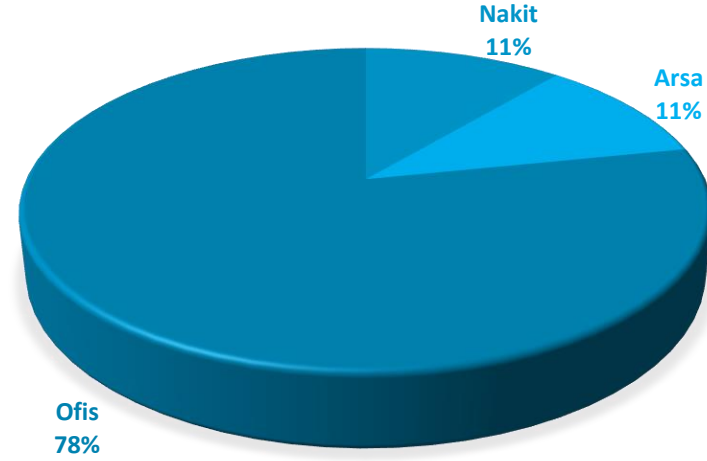


Gayrimenkul+İştirak Nakit Toplam

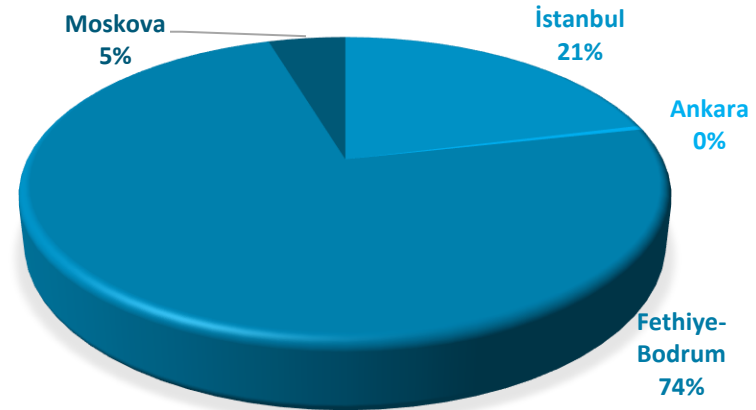


# Portföyümüz

## Portföy Kırılımı (31.12.2023) – TL mn

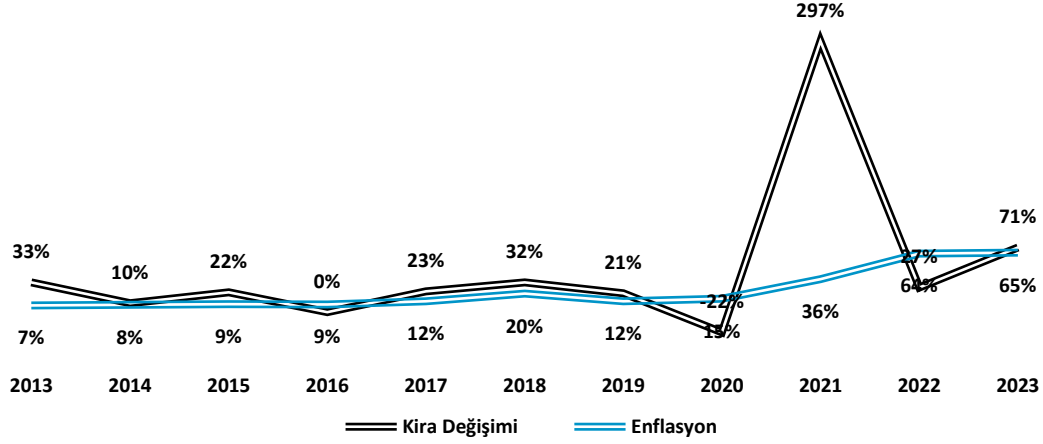


## Gayrimenkul Portföyünün Coğrafi Kırılımı(31.12.2023)

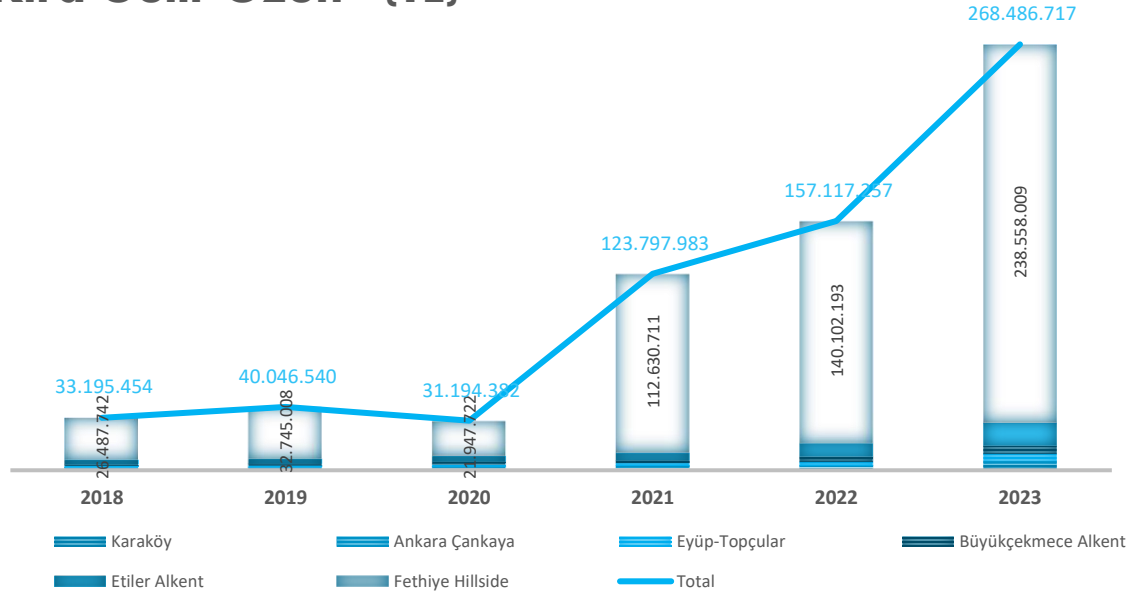


# Portföyümüz

## Kira Değişimi ve Enflasyon



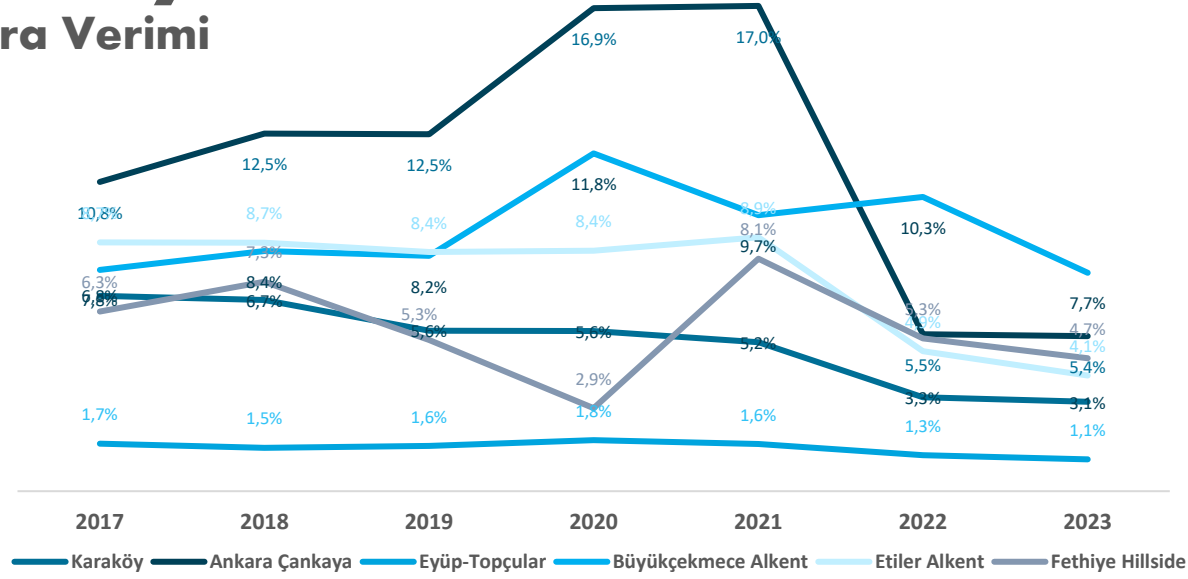
## Kira Gelir Özeti - (TL)



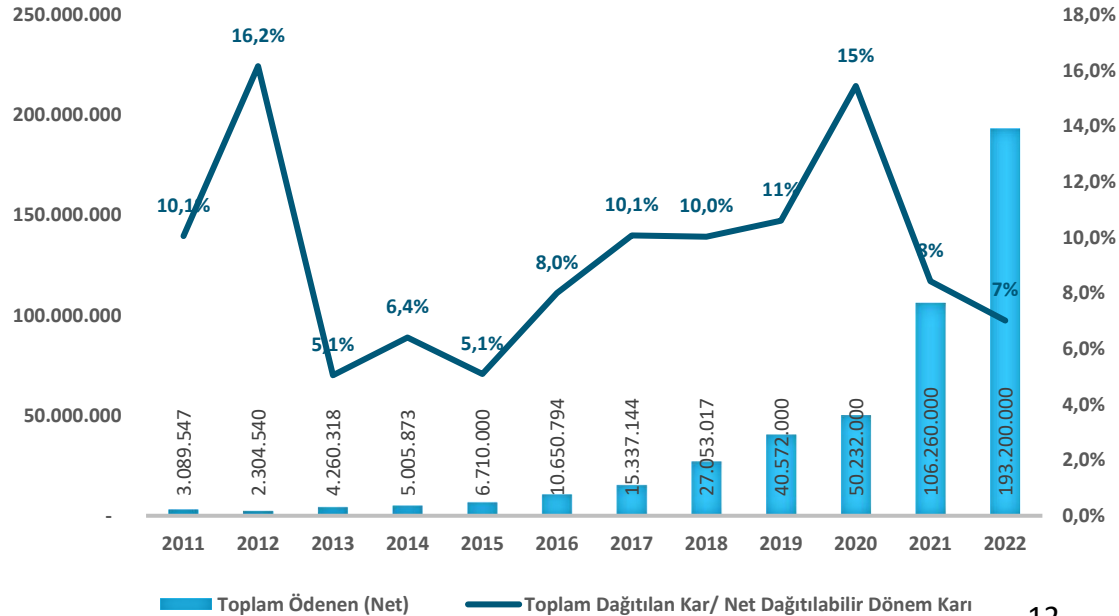
Güçlü  
Kiracılar  
ile  
Uzun Vadeli  
Kira  
Sözleşmeleri

# Portföyümüz

## Kira Verimi

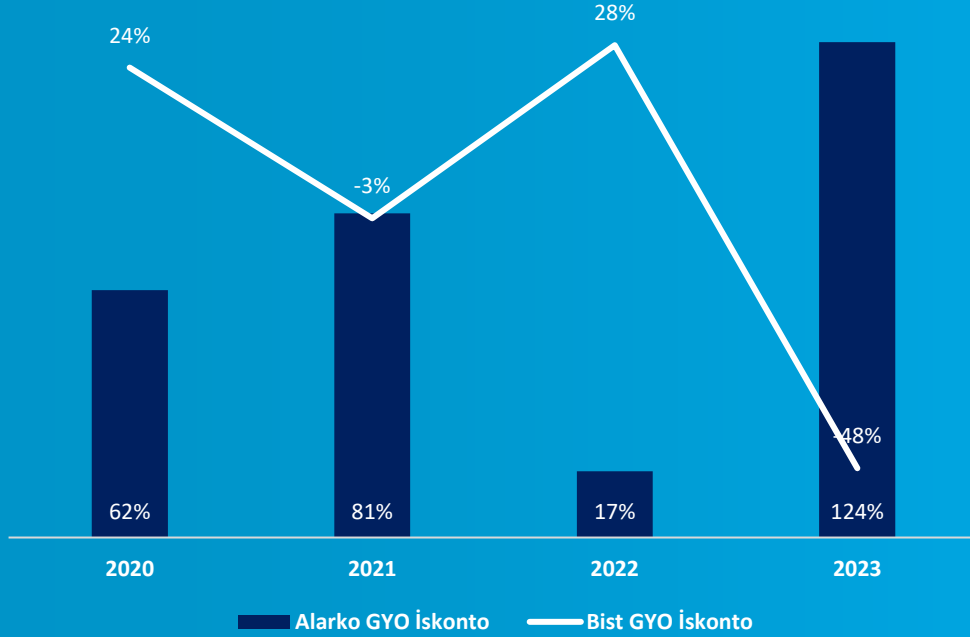


## Yıllar İtibari ile Temettü Dağıtımı-TL

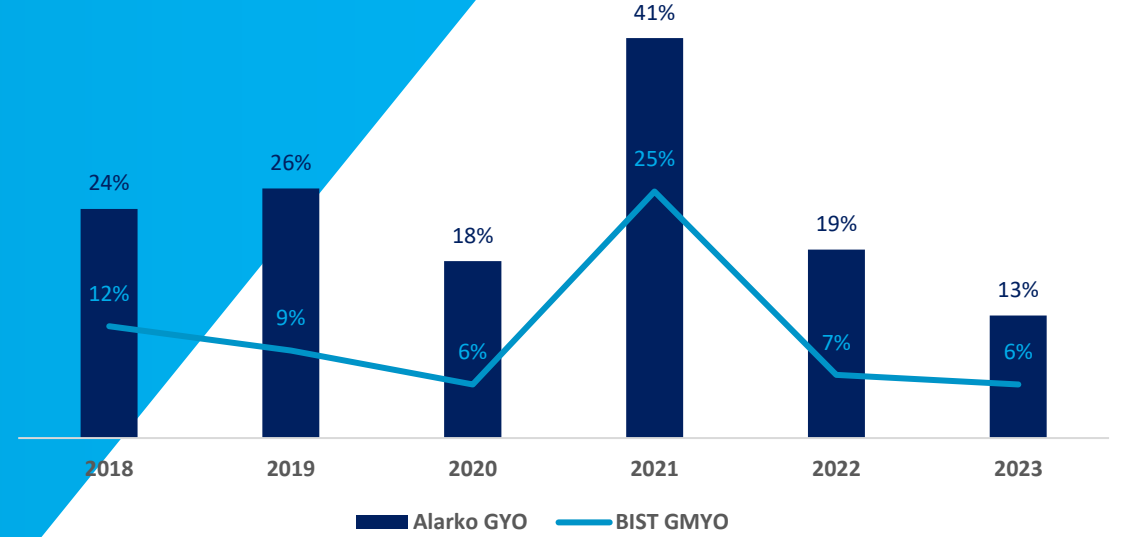


# Finansal Göstergeler

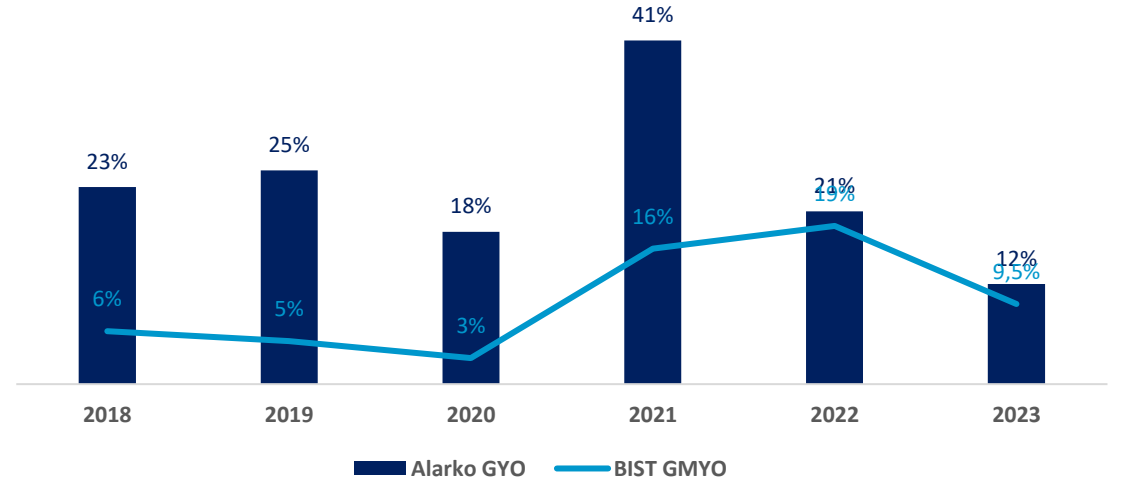
## İskonto Oranı



## Aktif Karlılığı Oranı



## Özkaynak Karlılık Oranı



# Portföy Görünümü

31.12.2022

31.12.2023

## Gayrimenkul Portföyü

Maslak Arsası, İstanbul	275.0	561.1
Eskice Köyünde Arsa, Büyükçekmece - İstanbul	333.8	678.4
Alarko İş Merkezi (Karaköy- İstanbul)	49.8	108.8
Alarko İş Merkezi (Ankara)	21.8	44.2
Hillside Beach Club Holiday Village (Fethiye – Muğla)	2,619.2	5,120.0
Fabrika Binası (Eyüp – İstanbul)	205.3	416.0
Etiler Dükkanlar (Alkent – İstanbul)	167.5	352.8
Büyükçekmece Dükkanlar (Alkent 2000 – İstanbul)	32.7	68.0
Bodrum Gündoğan	1,166.2	2,511.7
Mosalarko	366.5	478.4
<b>Toplam Gayrimenkul Portföyü</b>	<b>5,237.9*</b>	<b>10,339.4*</b>

## Nakit ve Benzeri Araçlar

Nakit ve Nakit Benzerleri	955.8	1,294.5
---------------------------	-------	---------

## Toplam Portföy

Portföy - TL Milyon	6,193.7	11,633.9
Portföy - US\$ Milyon	331.2	395.2

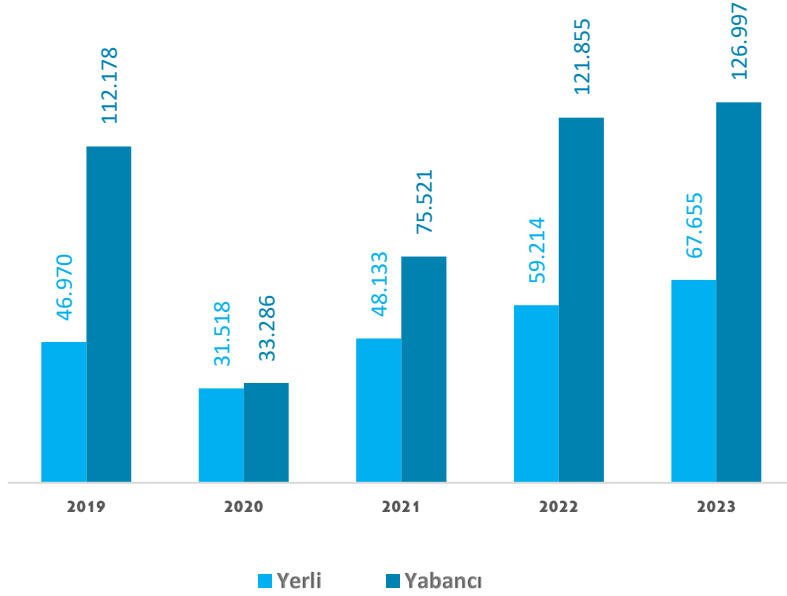
\*İştirakler Eklenmiştir – 0.0 mn TL



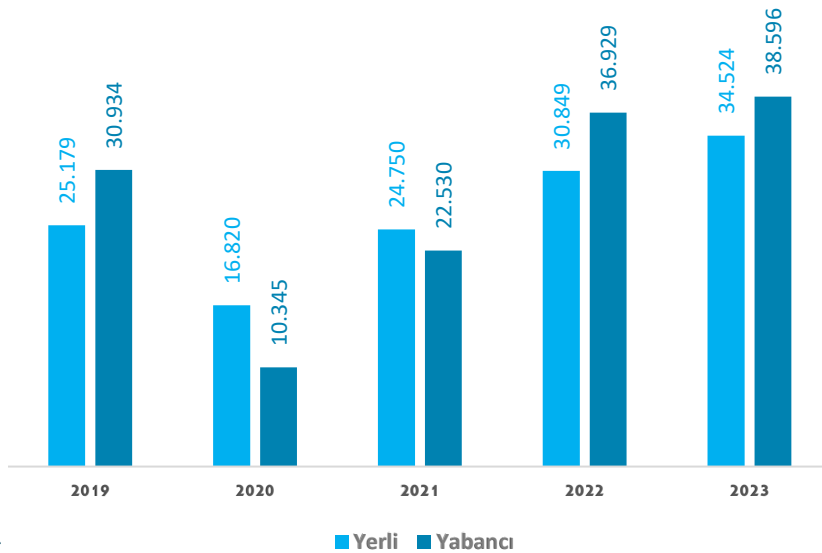
# Türkiye Turizm ve Ticari Gayrimenkul Verileri



## Geceleme (mn)



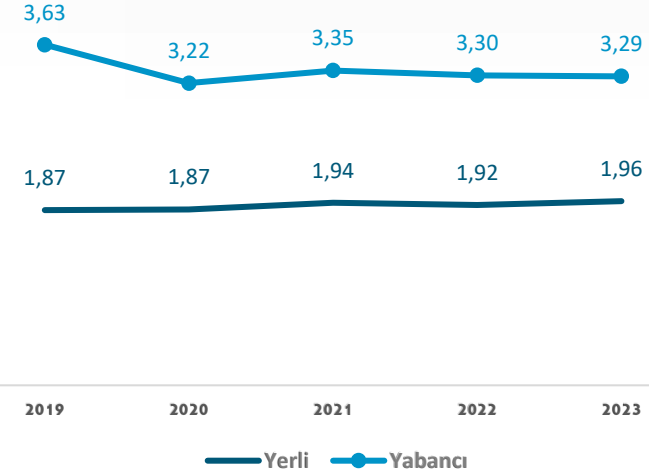
## Ziyaretçi Sayısı (mn)



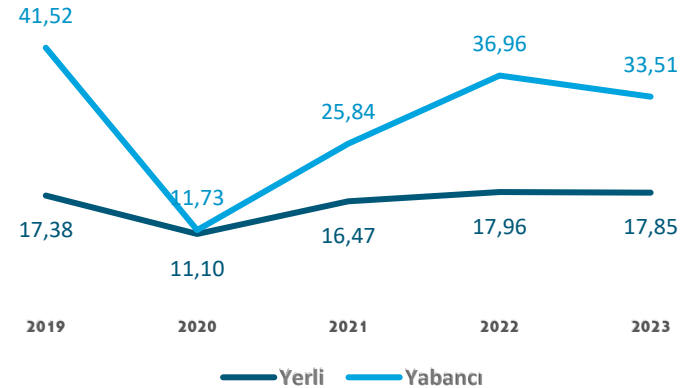
Kaynak:Tük

# İstatistikler

## Ortalama Kalış Süresi (Gün)



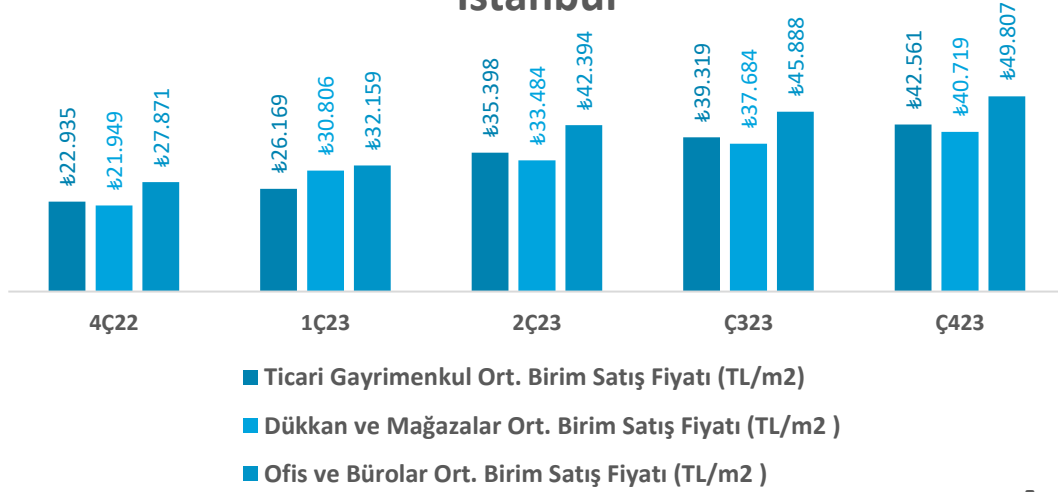
## Doluluk (%)



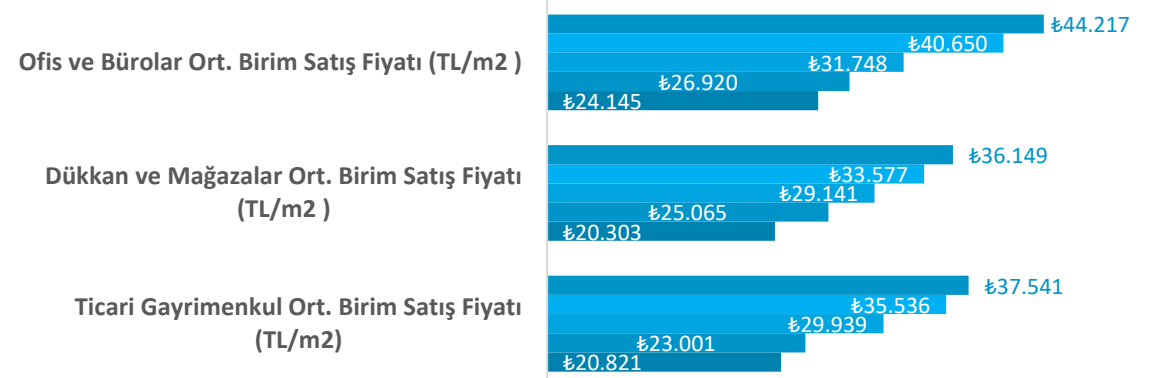


# TİCARİ GAYRİMENKUL VERİLERİ

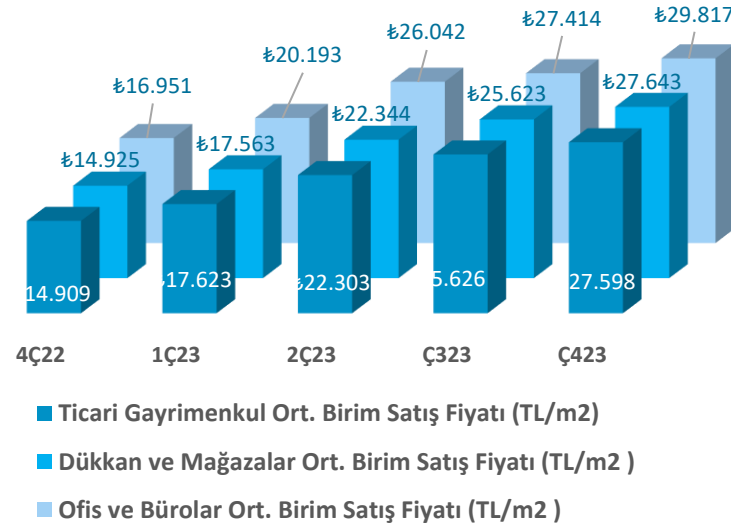
## İstanbul



## Antalya



## Ankara



# Gelir-Gider Tablosu

TL mn – TMS 29 Uygulanmış	2022	2023	% Değişim
Satış Geliri	297,1	327,5	10%
Brüt Kar/Zarar	288,6	319,4	11%
Genel Yönetim Gideri (-)	66,8	65,5	-2%
Esas Faaliyetden Diğer Gelirler	1.982,6	1.595,3	-20%
Esas Faaliyetden Diğer Giderler(-)	72,0	35,4	-51%
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	2.132,4	1.813,9	-15%
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir	2,1	43,6	1970%
Dönem Karı/(Zararı)	1.243,5	1.289,4	4%

TL mn	2023 – TMS 29 Sonrası*	2023**
Satış Geliri	327,5	262,3
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	1.813,9	4.800,0
Dönem Karı/(Zararı)	1.289,4	4.853,8

\* Türkiye Muhasebe Standartları 29 - Enflasyon Muhasebesi Standartları Uygulanmış

\*\* Bağımsız Denetimden Geçmemiş , TMS 29 Hariç



# Bilanço

	2022	2023	% Değişim
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>10.098,7</b>	<b>11.603,5</b>	<b>15%</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>859,8</b>	<b>1.825,2</b>	<b>112%</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>370,2</b>	<b>173,4</b>	<b>-53%</b>
<b>Finansal Yatırımlar</b>	<b>62,0</b>	<b>1.013,8</b>	<b>1536%</b>
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>9.239,0</b>	<b>9.778,3</b>	<b>6%</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>423,1</b>	<b>847,5</b>	<b>100%</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>105,4</b>	<b>258,6</b>	<b>145%</b>
<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>3,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları</b>	<b>19,6</b>	<b>158,4</b>	<b>708%</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>317,7</b>	<b>588,8</b>	<b>85%</b>
<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>186,9</b>	<b>483,6</b>	<b>159%</b>
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>64,4</b>	<b>144,9</b>	<b>125%</b>
<b>Toplam Yükümlülükler ve Özkaynak</b>	<b>10.098,7</b>	<b>11.603,5</b>	<b>15%</b>

# 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. Saplamların hesaplaması kesirleri de içeren figürlere dayanır. Bu nedenle yuvarlama farklılıkları oluşabilir.

