

Kurumsal Yatırımcı Sunumu

Sınırlı Gayrimenkul Arzı, Güçlü Bilanço ve Sürdürülebilir Büyüme

Temmuz 2026

45 Yıllık
Sektör
Liderliği

1981

Kuruluş Yılı

12 yıl üst üste
Türkiye'nin en
prestijli inşaat
şirketi seçilme
başarısı

7 Milyon m²

Tamamlanan
Proje Alanı

25 Adet

İmza Nitelikli
Tamamlanan Proje

3,5 Milyar USD

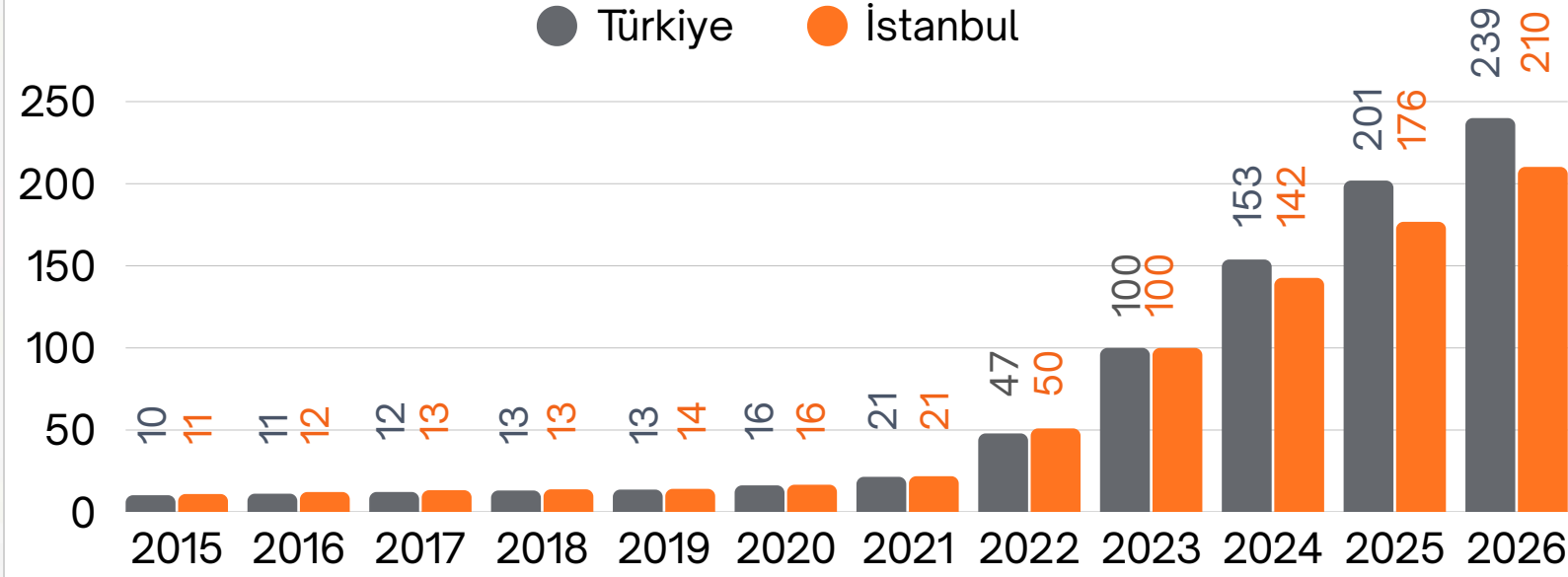
Grubun Toplam Portföy Değeri
(2025 itibarıyla)

**Çeşitlendirilmiş
Portföy**

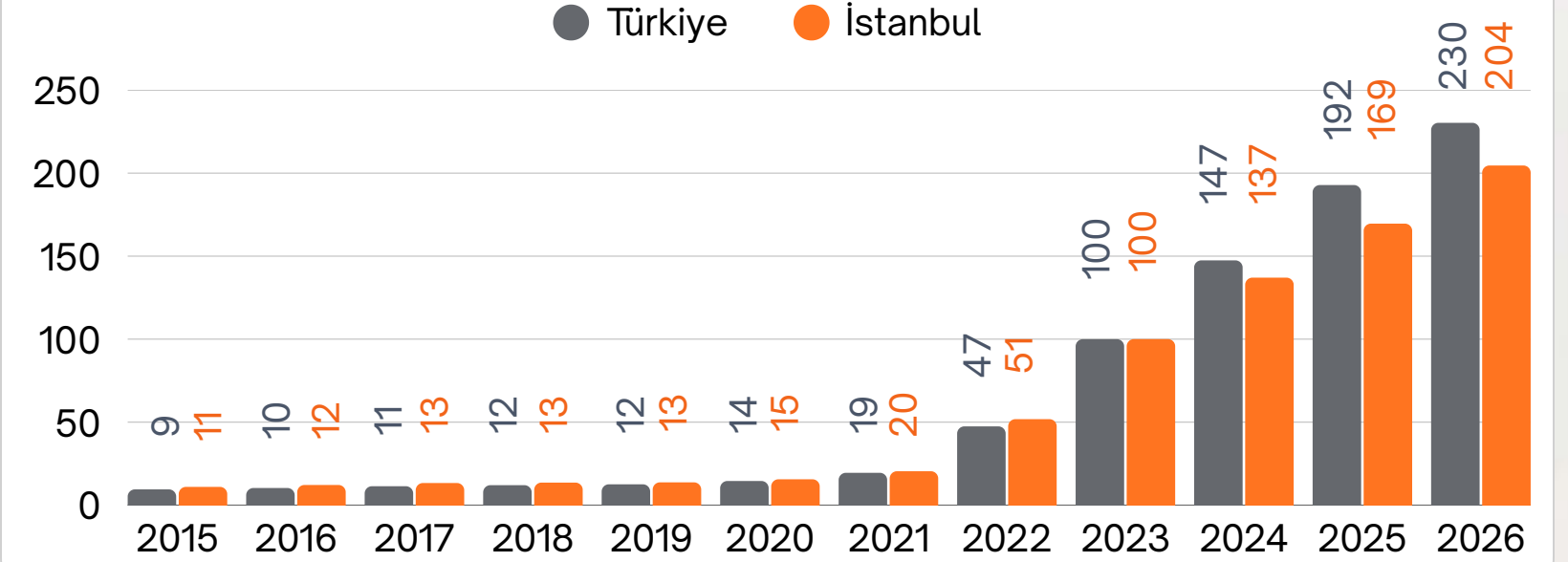
362,5 MW Kurulu Enerji Gücü
(RES, GES, HES) & 2 Prestijli Otel
(İstanbul ve Uludağ).

Fiyat Endeksleri

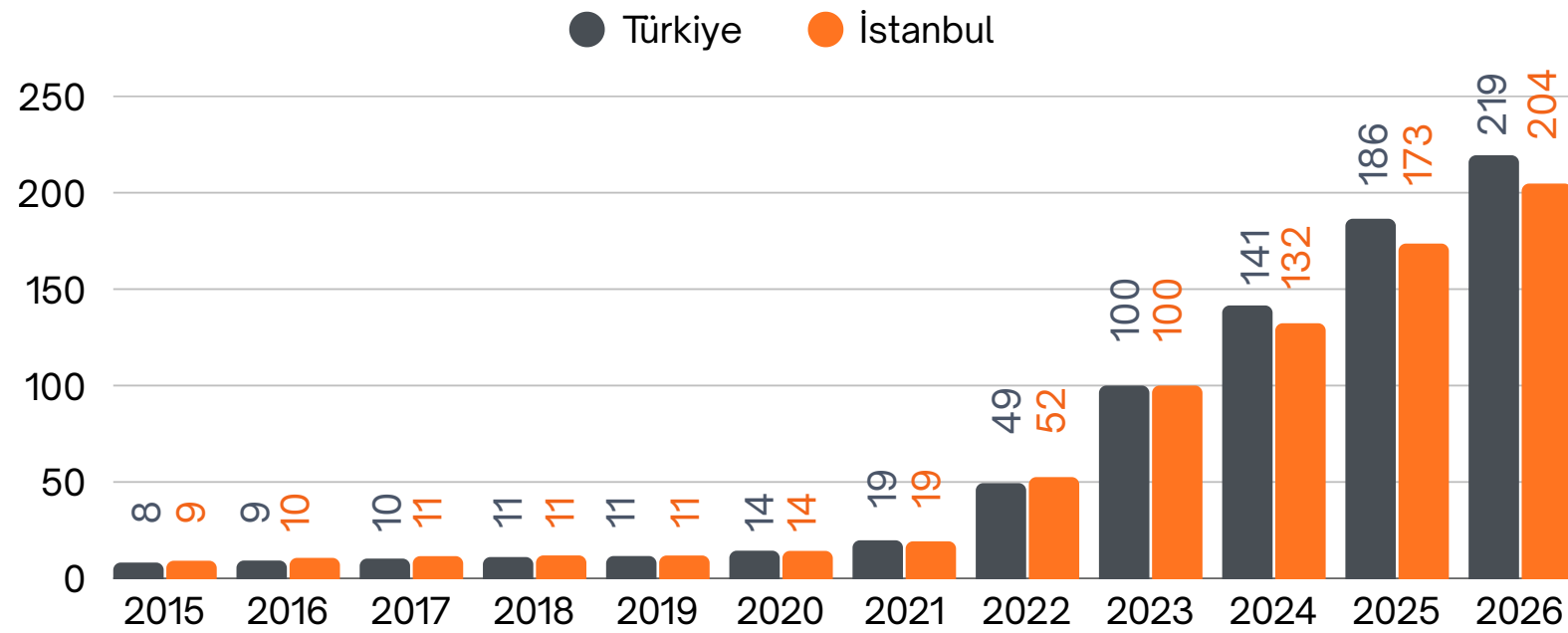
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (2023=100)



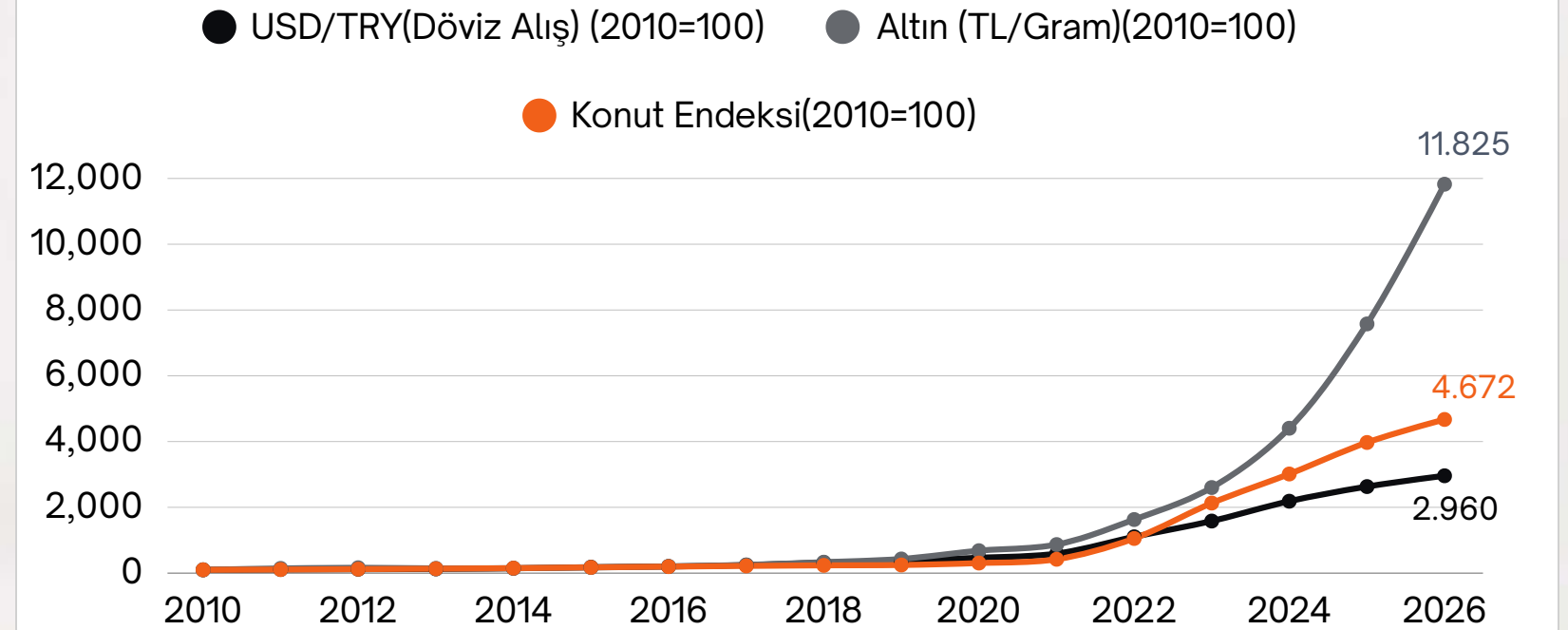
Ofis Fiyat Endeksi (2023=100)



Konut Fiyat Endeksi (2023=100)

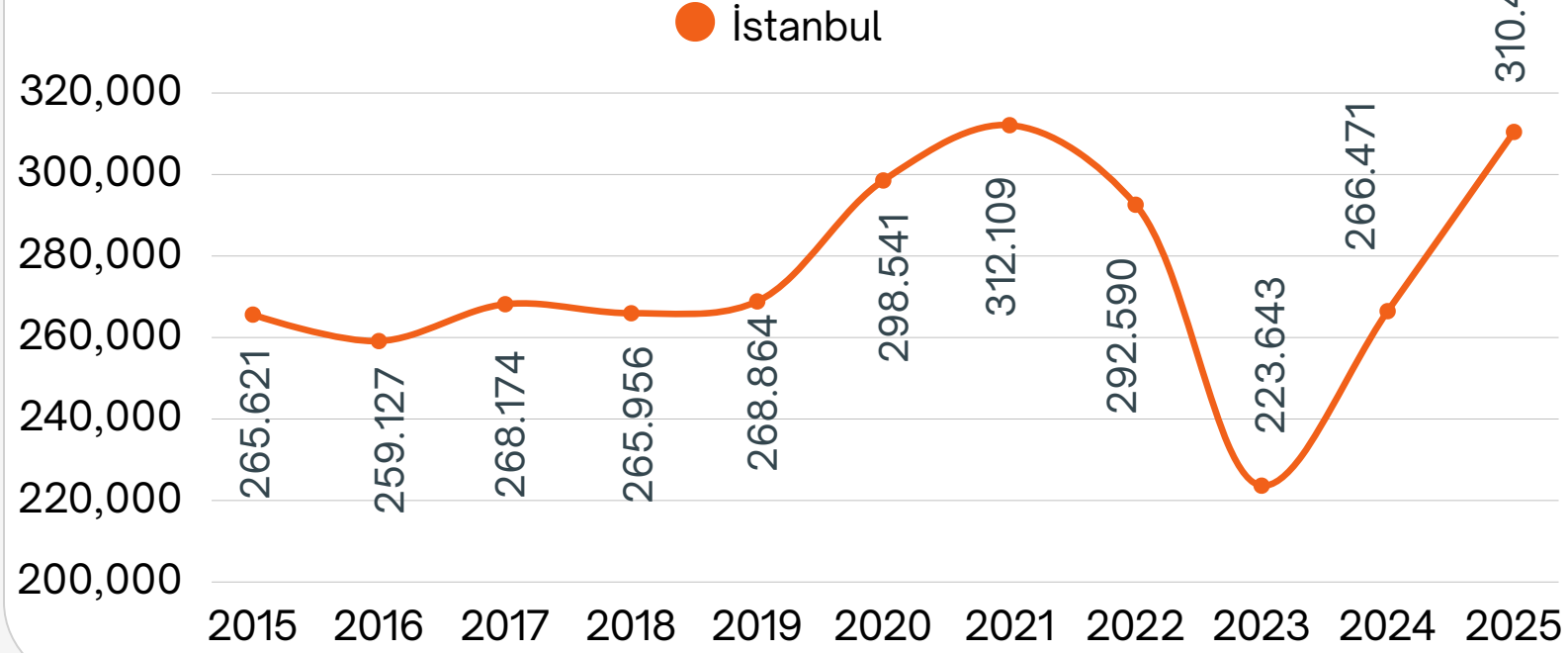


Altın-USD-Konut Getiri Endeksi

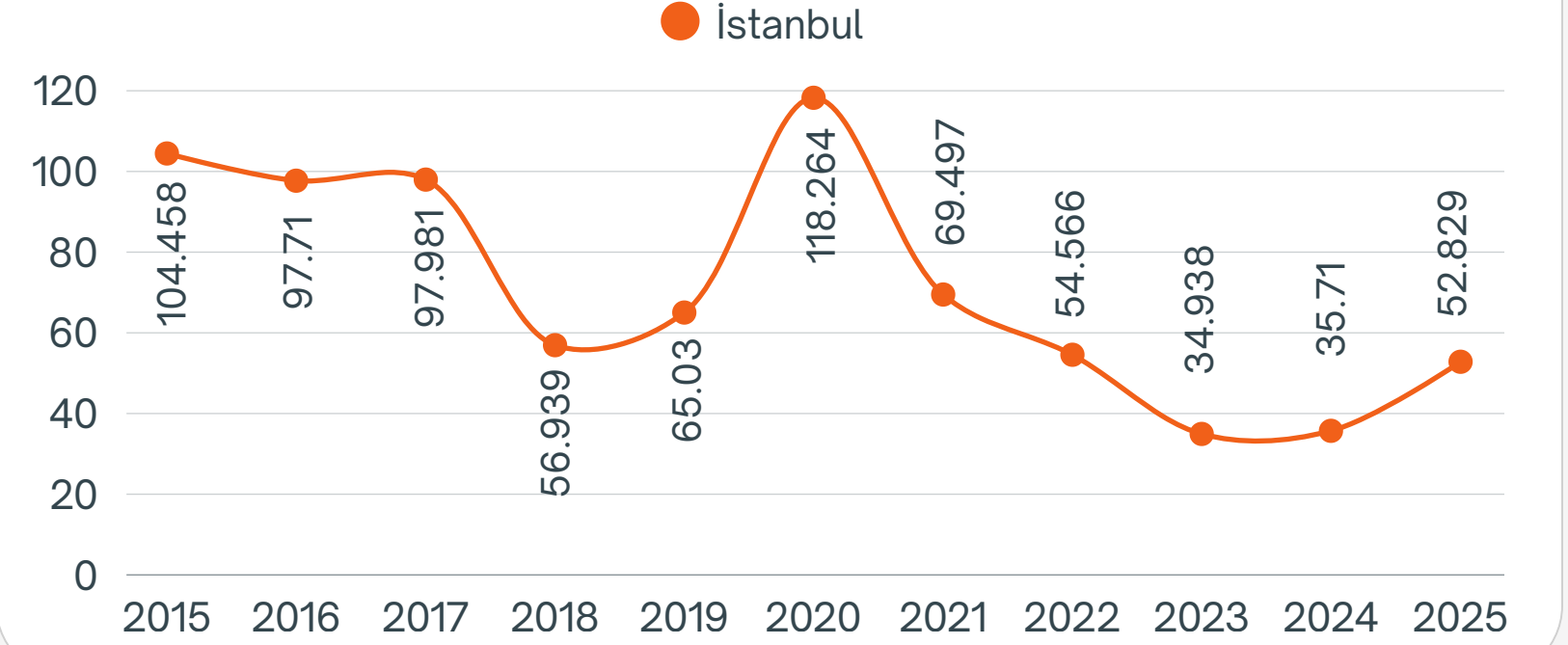


İstanbul'da Konut

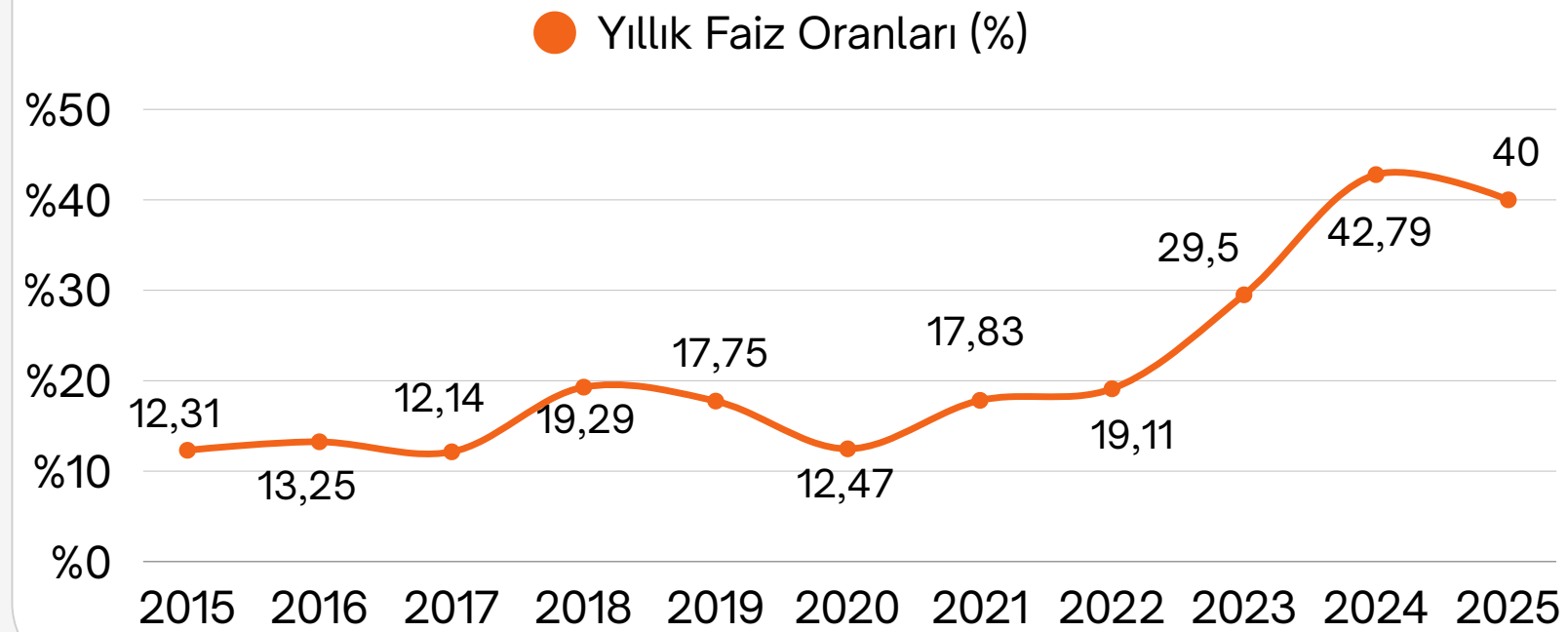
İstanbul Konut Satış (Adet)



İstanbul İpotekli Konut Satış(Adet)

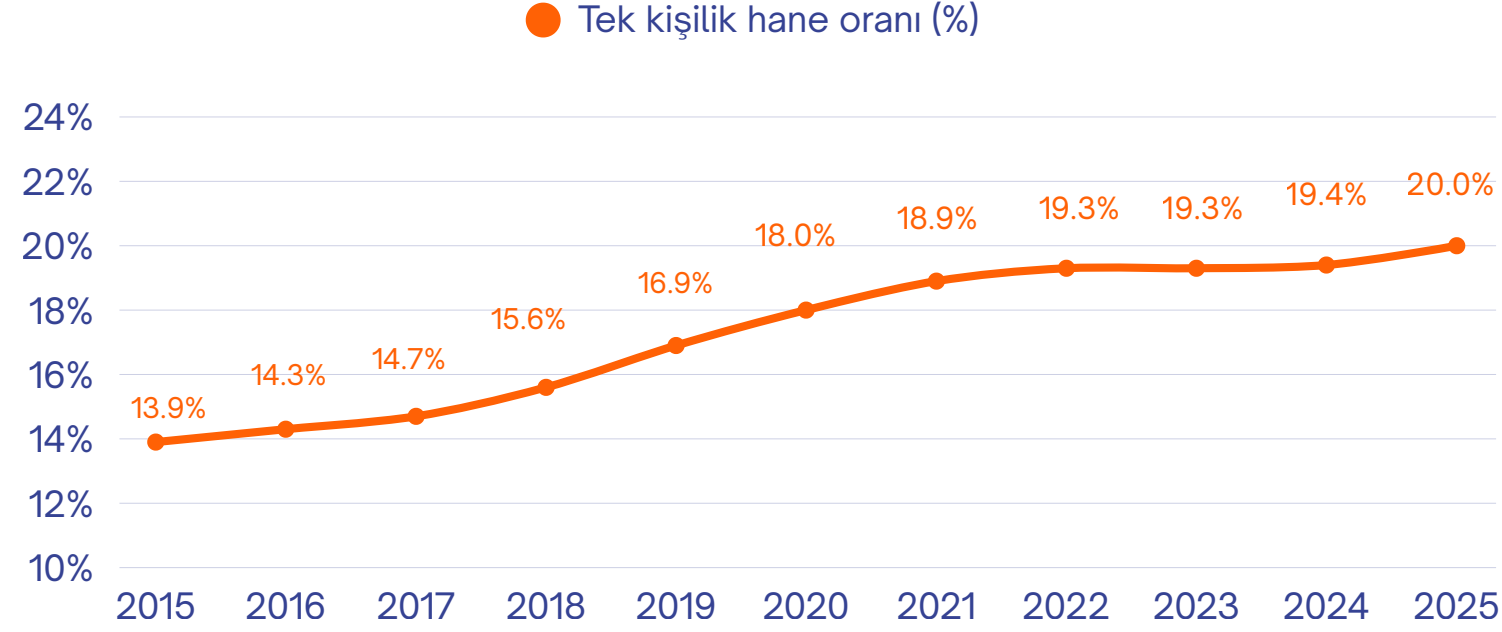


Konut Kredisi Faiz Oranları

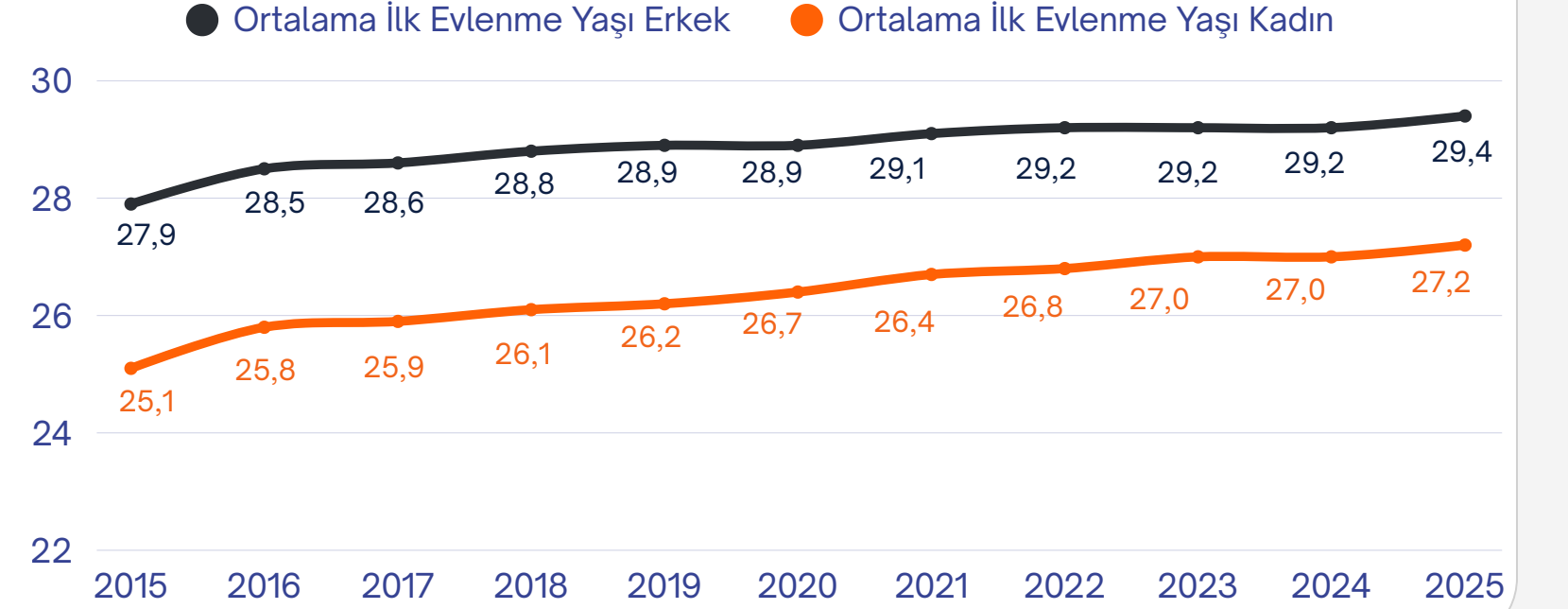


İstanbul'da Demografik Yapı

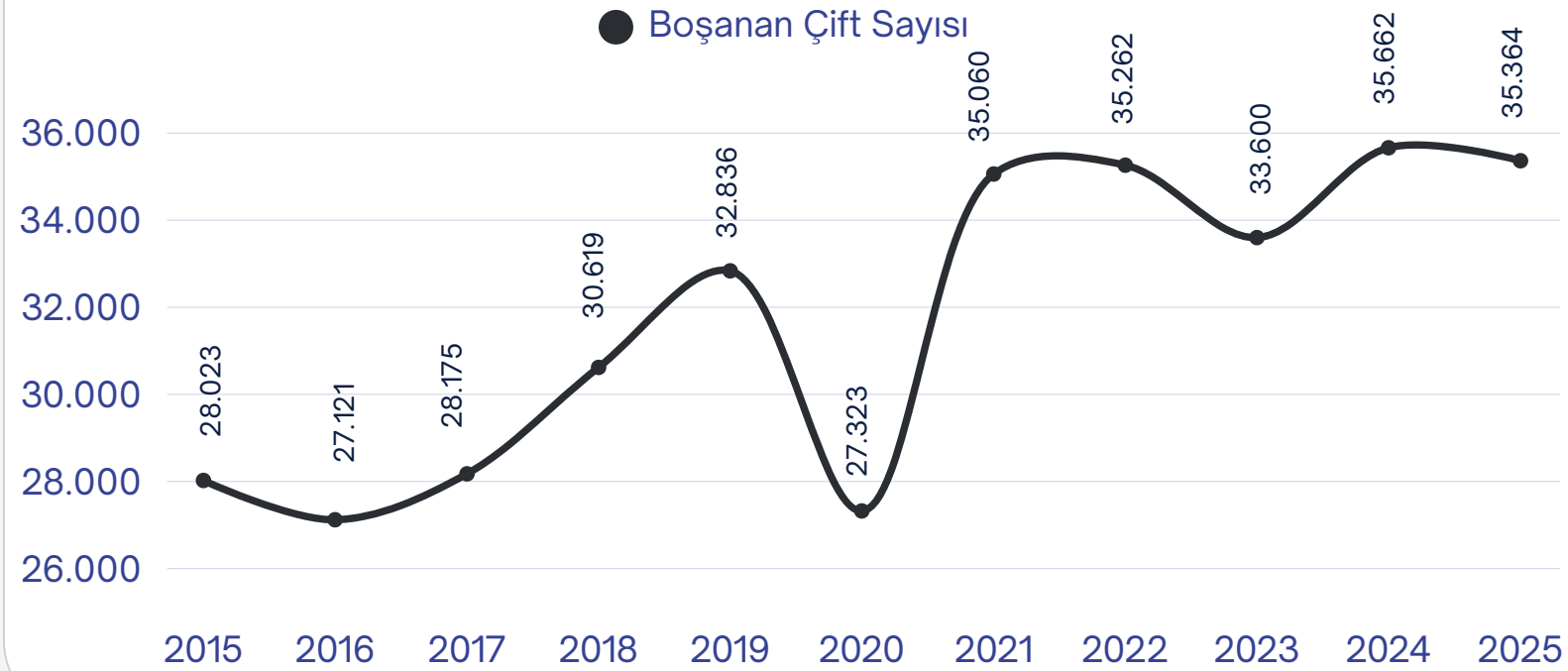
Tek Kişilik Hanelerin Toplam Haneler İçindeki Payı



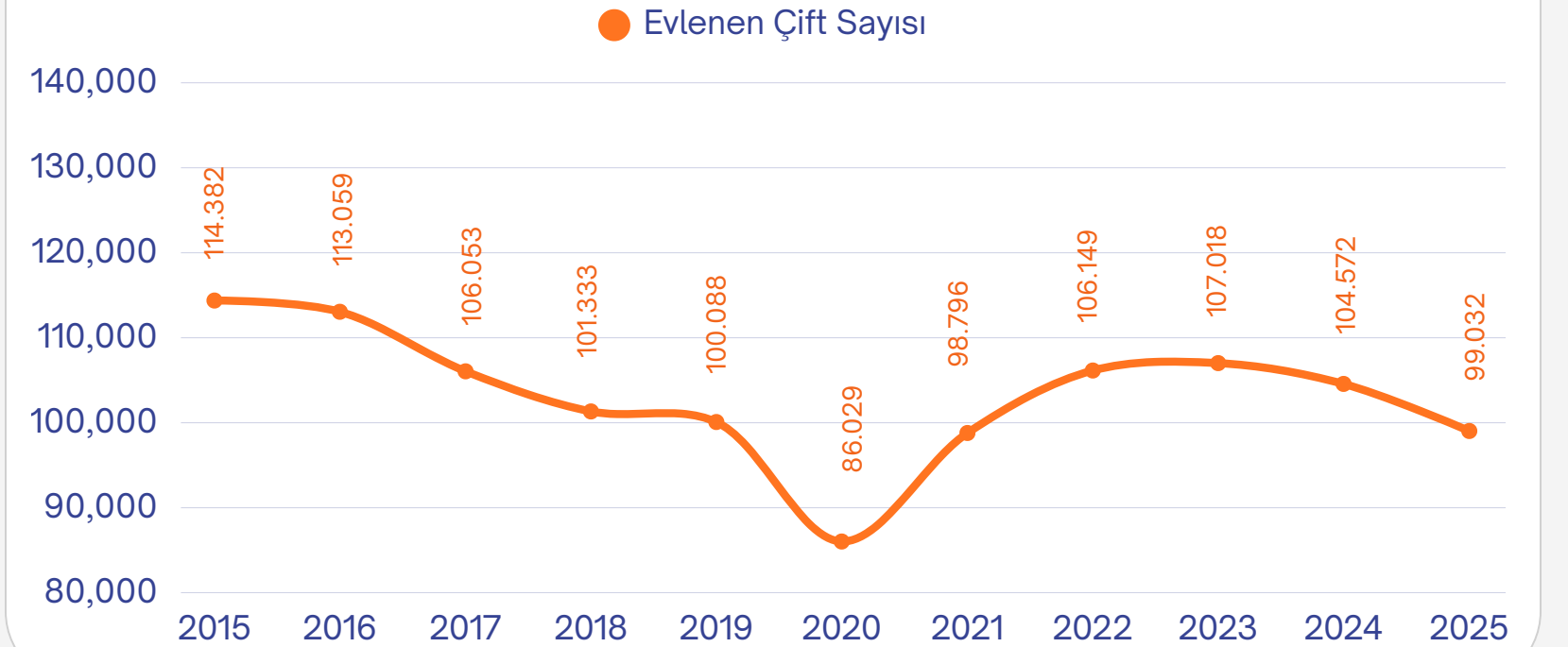
Ortalama İlk Evlenme Yaşı (Kadın ve Erkek)



Boşanan Çift Sayısı

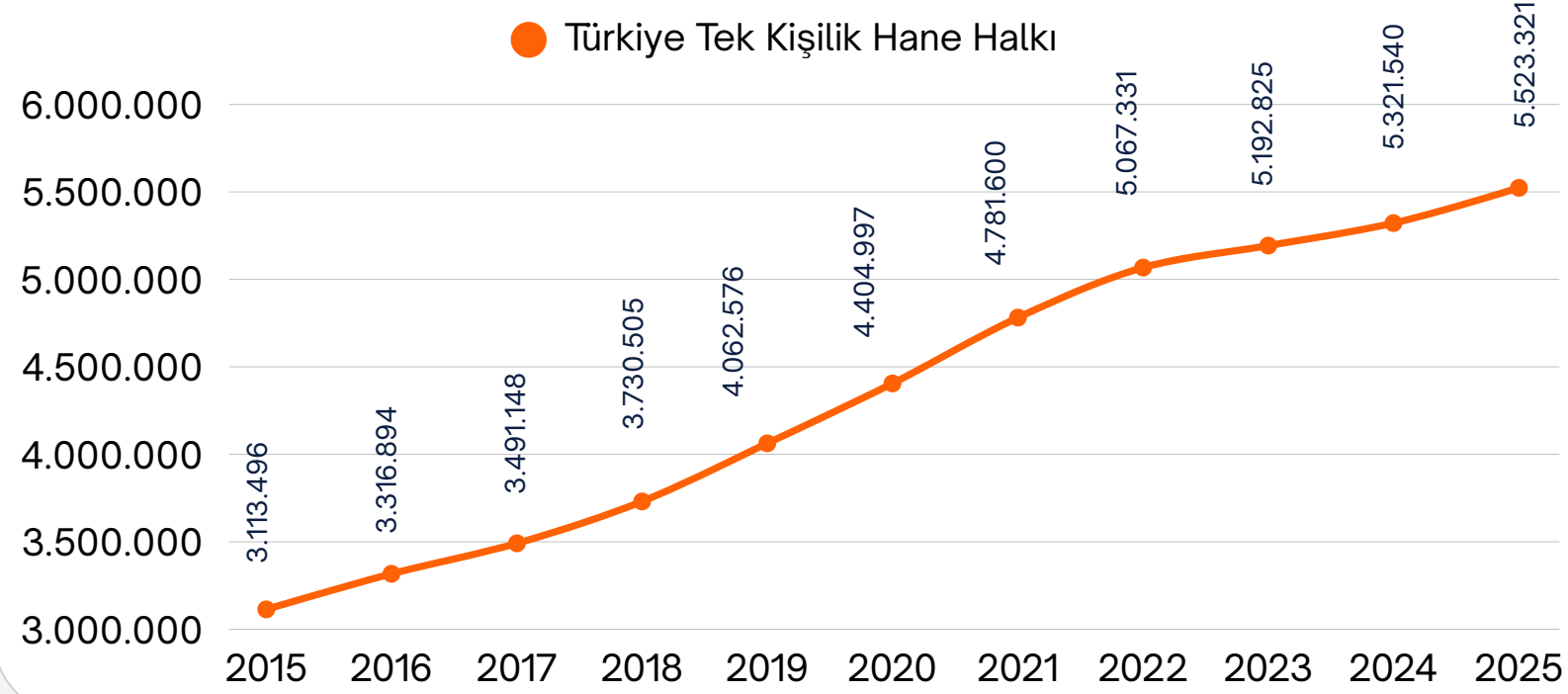


Evlenen Çift Sayısı



Tek Kişilik Hane Halkı Sayısı

Türkiye'de Tek Kişilik Hane Sayısı



Türkiye'de tek kişilik hane halkı
sayısında 10 yılda

%77,40

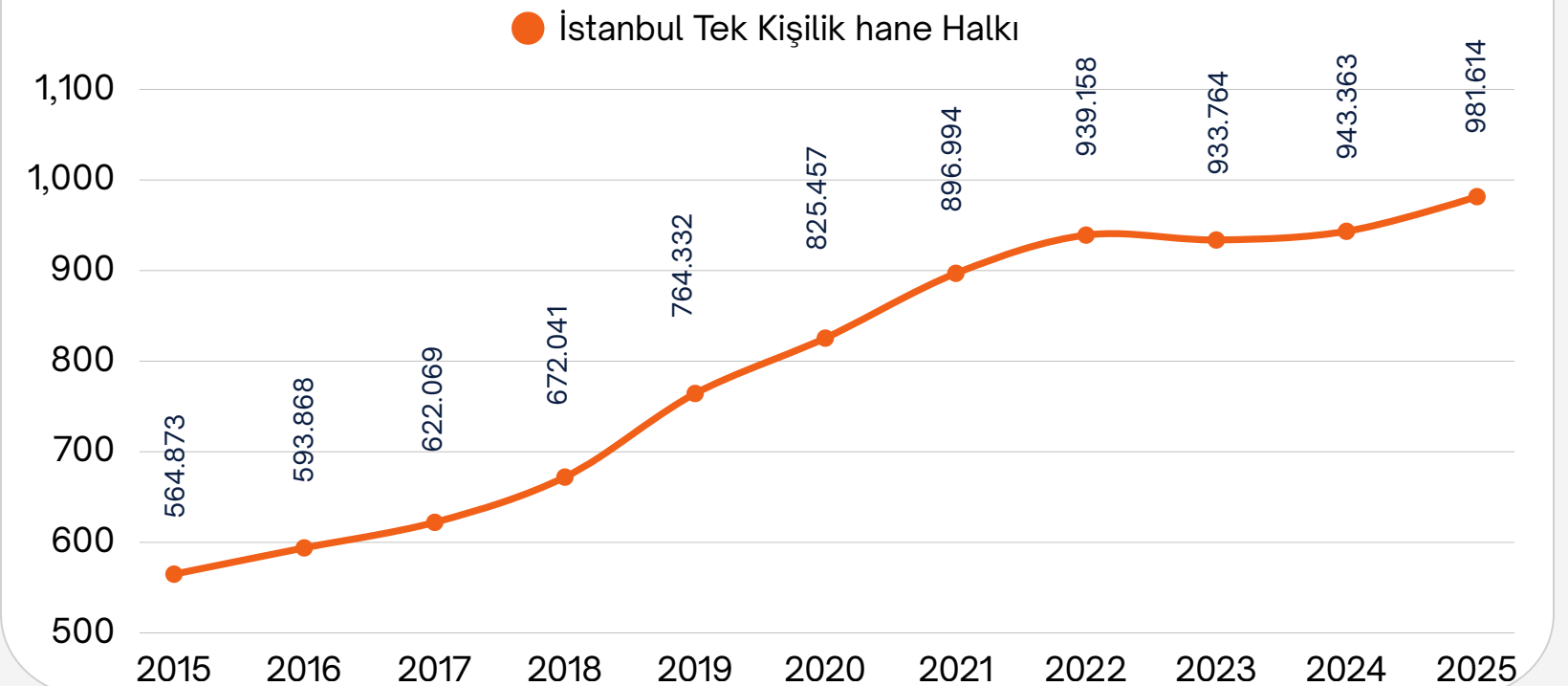
ARTIŞ

İstanbul'da tek kişilik hane halkı
sayısında 10 yılda

%73,78

ARTIŞ

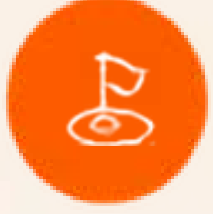
İstanbul'da Tek Kişilik Hane sayısı



KİLOMETRE TAŞLARI

GÜÇLÜ GEÇMİŞİMİZ, GELECEĞİMİZE İLHAM VERİYOR

Ağaoğlu
GYO



İLK PROJELER VE GELİŞİM

1993 - 2011



BÜYÜME, KURUMSAL DÖNÜŞÜM VE HALKA ARZ YOLCULUĞU

2012-2026



14 PROJE

Güçlü ve çeşitlendirilmiş projeler



+15.000

Toplam bağımsız bölüm



45+ YIL

Gayrimenkul geliştirme ve yatırım tecrübesi



DEĞER ÜRETEN
YAŞAM ALANLARI

İnsan odaklı, sürdürülebilir ve nitelikli projeler

Bir Bakışta Ağaoğlu Avrasya GYO

Şirket Profili

Kuruluş: 2023

(Ağaoğlu markasının gücüyle kurumsal bir yapıya geçiş).

Strateji:

Sürdürülebilir nakit akışı sağlayan, dengeli ve dirençli bir portföy oluşturmak.

Varlık Tabanı

14 Tamamlanan Proje

My Newwork, Maslak 1453,
My World Andromeda vb.)

1 Adet Arsa

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

21,2 Milyar TL

31.03.2026 itibarıyla
Gerçeğe Uygun Portföy Değeri

Yatırım Tezi: Neden Ağaoğlu Avrasya GYO?



01

Marka Değeri ve Kurumsal Miras

45 yılı aşkın tecrübe ile 7 milyon m²'nin üzerinde inşaat geçmişi.

Türkiye'nin en prestijli markasının sağladığı pazarlama gücü, güven ve hızlı likidite yeteneği.

02

Sınırlı Arz, Yüksek Değer Katalizörü

Portföyün büyük çoğunluğu İstanbul'un arzı sınırlı (Maslak, Ataşehir) bölgelerinde yer almaktadır. Reel anlamda değer kaybı riski minimize edilmiş, ekspertiz güncellemelerinin şirket değerine pozitif etkisinin yüksek olması hedeflenmiştir.

03

Halka Arz İvmesi ve Büyüme

21,2 Milyar TL'lik portföy değerinin üzerine, halka arzdan gelen finansmanın %65-70'i doğrudan yeni varlık alımına yönlendirilecektir. Güçlü bilançonun, sıfıra yakın riskle katlanarak büyümesi hedeflenmektedir.

Şirket Ortaklık Yapısı ve Kurumsal Yönetim

%59,23

Ali İbrahimağaoğlu
(415.198.000 Pay)

%6,73

Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu
(47.162.000 Pay)

%2,23 | Hakkı İbrahimağaoğlu (15.660.000 Pay)

%2,23 | Ali Can İbrahimağaoğlu (15.660.000 Pay)

%2,23 | Sena İbrahimağaoğlu Kircal (15.660.000 Pay)

%2,23 | Onur İbrahimağaoğlu (15.660.000 Pay)



İmtiyazlı Pay Yapısı

A Grubu hisseler ile Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı, güçlü kurumsal devamlılığı garanti altına almaktadır.

%25,11

Halka Açık Kısım
(176.000.000 Pay)

Stratejik Konumlandırma: Portföy Isı Haritası

İstanbul'un en yüksek prim yapan A+ lokasyonlarında konumlanmış 14 proje ve 1 arsa yatırımı.

Ataşehir Ekosistemi

Finans Merkezi'nin kalbinde yoğunlaşma.
(My Newwork, My Office, My World,
Ataşehir Arsa).

Maslak & Boğaz Hattı

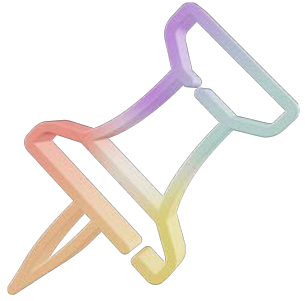
Premium ticari ve lüks yaşam. (Maslak
1453, My Home Maslak, Acıbadem Villa).

Ümraniye & Avrupa Yakası

Genişleyen etki alanı. (Eltes Gold,
Çekmeköy Park, My Town Ispartakule, My
World Europe, vb.)

21,2 Milyar TL
Portföy
Büyüklüğü

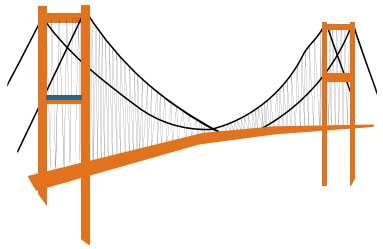
Stratejik Konumlandırma ve Premium Portföy



Ataşehir Ekosistemi

My Office Ataşehir, My World Andromeda,
My Newwork .

Finans Merkezi'nin
kalbinde, yüksek talep
gören ticari ve konut
alanları.



Maslak & Boğaz Hattı

Maslak 1453, My Home Maslak, Boğaziçi Villa.

İstanbul'un prestijli yaşam
ve iş merkezlerinde
konumlanan premium
alanlar.



Gelecek Odaklı Rezervler

Grubun sahip olduğu yokluk değeri yüksek portföylere hızlı
erişim imkanı

Lüks yaşam potansiyeli
yüksek yeni nesil
geliştirme alanları.

Gayrimenkul Portföyümüz

Projeler	Gayrimenkul Niteliği	Gayrimenkul Portföy Değeri
My World Andromeda Residence	22 İş Yeri 4 Ofis ve 1 Spor Salonu	3.860.725.823
My Office Ataşehir	4 Ofis	1.504.878.636
Ataşehir Arsalar	1 Arsa	26.747.923
Eltes Gold	14 İş Yeri	649.062.956
My Newwork	51 Ofis ve 20 İş Yeri	6.867.835.481
Maslak 1453	45 Ofis	1.871.206.384
My Home Maslak	3 Konut, 16 Ofis ve 16 İş Yeri	1.190.754.065
My Town Ispartakule	6 İş Yeri	319.116.991
My Office 212	1 Spor Salonu	62.798.272
My City Bahçelievler	2 İş Yeri ve 4 Ofis	631.218.829
My Country	10 İş Yeri	591.439.044
Çekmeköy Park	15 İş Yeri ve 112 Konut	2.879.143.614
Acıbadem Villa	2 Ofis	229.204.974
My World Europe	7 İş Yeri	182.983.051
Boğaziçi Villaları	1 Konut	319.962.521
Toplam	357 Bağımsız Bölüm	21.187.078.564 TL

31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.



Projelerimiz: My Newwork (Ataşehir)

Finansal merkezin en prestijli ticari ünitelerinden biri.

My Newwork (Ataşehir)

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

6.867.835.481 TL

YAG	5.792.328.795 TL
STOK	1.075.506.686 TL

31.03.2026 BDR Değeri
5.852.660.703 TL

YAG: 5.792.328.795 TL | STOK: 60.331.908 TL

YAG'lar - Gerçeğe Uygun Değer ile endekslenmiş
Stoklar - Edinim Maliyeti ile eklenmiştir.

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Projelerimiz: Ağaoğlu My World Andromeda (Ataşehir)

Tamamı yatırım amaçlı gayrimenkullerden
oluşan, nakit üreten portföy

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

3.860.725.823 TL

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.



Çeşitlendirilmiş Premium Stok



Çekmeköy Park

Aile odaklı premium yaşam alanı.

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

2.879.143.614 TL

YAG 290.608.743 TL

STOK 2.588.534.871 TL

31.03.2026 BDR Değeri
971.413.504 TL

YAG: 290.608.743 TL | STOK: 680.804.761 TL
YAG'lar - Gerçeğe Uygun Değer ile endekslenmiş
Stoklar - Edinim Maliyeti ile eklenmiştir.

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Projelerimiz:

Maslak 1453 (Sarıyer)

Şehrin kalbinde, kendi ekosistemini yaratan mega proje.

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

1.871.206.384 TL

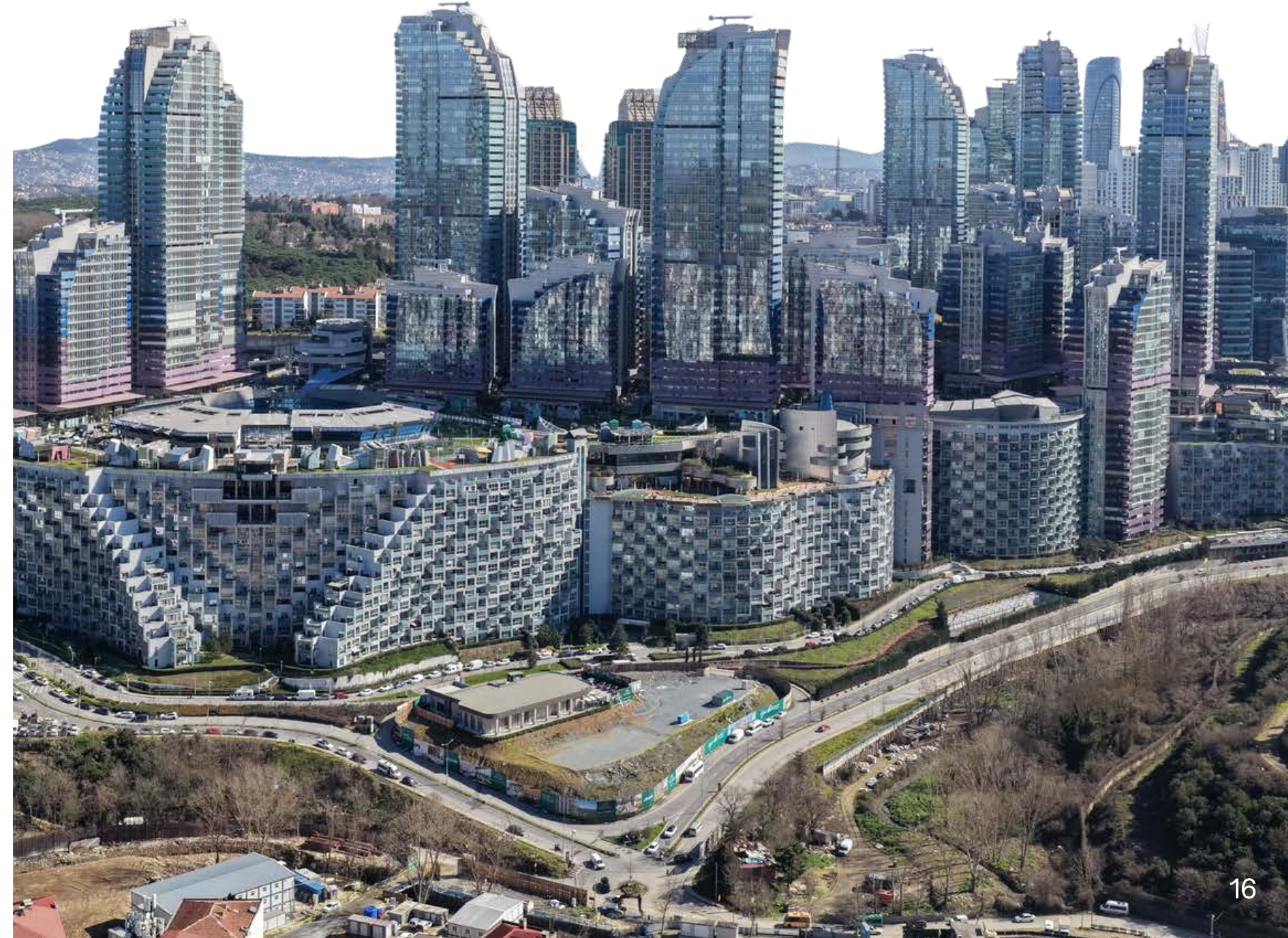
YAG	118.047.199 TL
STOK	1.753.159.185 TL

31.03.2026 BDR Değeri
355.710.005 TL

YAG: 118.047.199 TL | STOK: 237.662.806 TL

YAG'lar - Gerçeğe Uygun Değer ile endekslenmiş
Stoklar - Edinim Maliyeti ile eklenmiştir.

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.



Projelerimiz: My Home Maslak

Şehir yaşamının dinamizmini konforla
buluşturan bütüncül bir yerleşim anlayışı

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

1.190.754.065 TL

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.



Projelerimiz: My Office Ataşehir

Akılcı tasarımı ve verimli alan kullanımıyla
seçkin bir çalışma ortamı

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

1.504.878.636 TL

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.



Projelerimiz: Eltes Gold

Modern mimarisi ve fonksiyonel planlamasıyla
öne çıkan nitelikli konut ve ticari yaşam projesi

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

649.062.956 TL

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.



Projelerimiz: My City Bahçelievler

Hem kullanıcılar hem de yatırımcılar için
yaşam ve değer odaklı proje

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

631.218.829 TL

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Projelerimiz: My Country

Düşük yoğunluklu yerleşim anlayışıyla
kurgulanmış nitelikli bir villa yerleşim projesi

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

591.439.044 TL



*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Projelerimiz: Boğaziçi Villaları

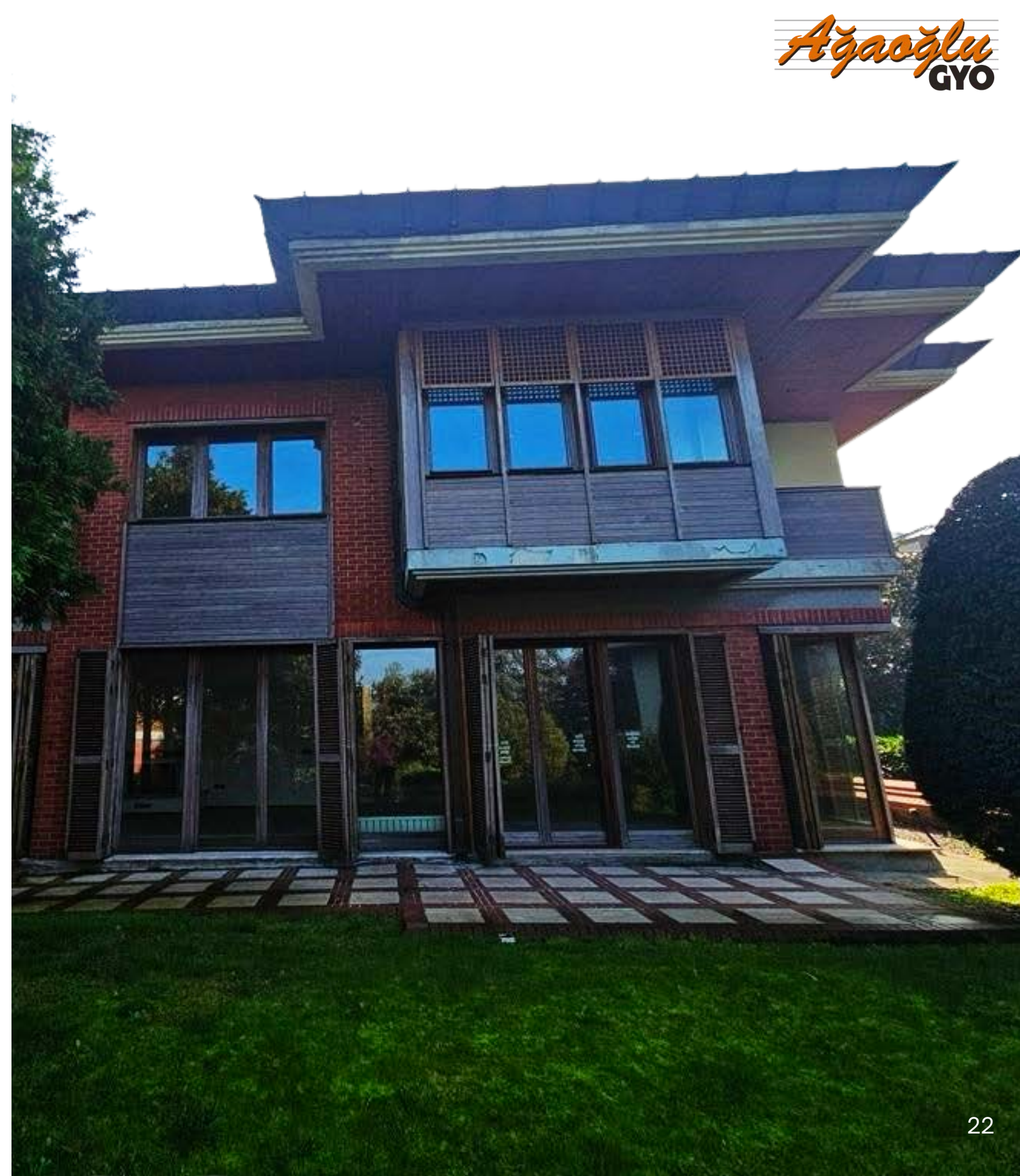
Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

319.962.521 TL

31.03.2026 BDR Değeri
Stok : 322.618.652 TL

Stoklar - Edinim Maliyeti ile eklenmiştir.

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.



Projelerimiz: My Town Ispartakule

Planlı yerleşim anlayışıyla kurgulanmış
nitelikli bir konut ve ticari yaşam projesi

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

319.116.991 TL



*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Projelerimiz: Acıbadem Villaları

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

229.204.974 TL

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Projelerimiz: My World Europe

Planlı kentleşme anlayışıyla hayata geçirilmiş, geniş ölçekli bir konut ve ticari yaşam projesi

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

182.983.051 TL

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Projelerimiz: My Office 212

İstanbul'un önemli ulaşım ve iş akslarından biri üzerinde konumlanan nitelikli bir ofis ve ticari iş merkezi projesi

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

62.798.272 TL

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Ataşehir Arsa

Gerçeğe Uygun Değeri - 31.03.2026*

26.747.923 TL

*31.03.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Şirket Portföy Kırılımı

YAG / Stok Kırılımı (Milyon TL)

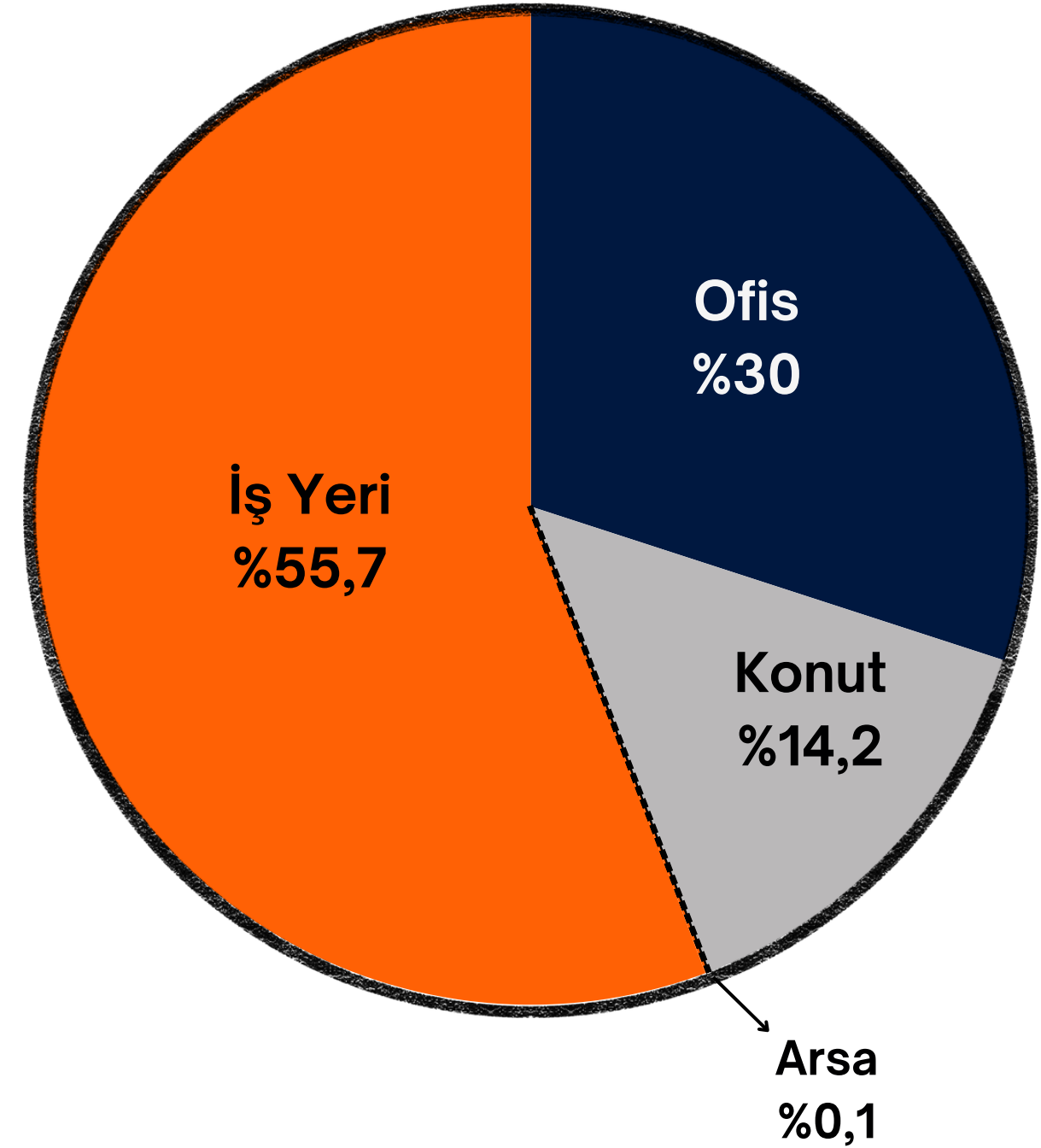
15.450
YAG (Miyon TL)

5.737
Stok (Milyon TL)

21.187
Toplam (Milyon TL)

Gayrimenkul Portföy Değeri*

Varlık Türüne Göre Kırılım (%)



Kiralanabilir Alanların Detayları

Dolu Bağımsız Bölüm Alanı

85.769 m²

Güncel Sözleşme Aylık Kira

37.293.667 TL

Piyasa Kira Değeri

42.557.983 TL

Kiralanabilir Alan Doluluk Oranı

%74

DOLU
85.769 m²

%26

BOŞ
30.146 m²

Toplam: 115.915 m²

Şirket Kira Gelirleri (TL)
2026'Q1

54 Milyon TL

%67 Artış

90 Milyon TL

M TL	Q1'2025	Q1'2026	26/25 Δ (%)
Hasılat	717	360	(50)
Brüt Kar	407	337	(17)
Operasyonel Kar	314	308	(2)
FAVÖK	368	301	(18)
Net Kar	573	108	(81)
Brüt Kar Marjı (%)	57	93	36 yp
Operasyonel Kar Marjı (%)	44	86	42 yp
FAVÖK Marjı (%)	51	83	32 yp
M TL	2025	Q1'2026	Q1'26/25 Δ (%)
Nakit ve Nakit Benzerleri	88	488	455
Toplam Varlıklar	17.165	17.388	1
Dönen Varlıklar	1.604	1.828	14
Duran Varlıklar	15.561	15.559	0
Toplam Yükümlülükler	3.611	3.726	3
KV Yükümlülükler	519	421	(19)
UV Yükümlülükler	3.092	3.305	7
Özkaynaklar	13.553	13.661	1

DİSİPLİNLİ YÖNETİM GÜÇLÜ TEMELLER



Dayanıklı Gelir Yapısı

Operasyonel verimlilik odaklı performans



Sağlam Bilanço

Güçlü özkaynak yapısı ve likidite pozisyonu



Sürdürülebilir Büyüme

Uzun vadeli değer yaratma odağı



Paydaş Odaklılık

Yatırımcılar, müşteriler ve toplum için değer.



FAVÖK
301 M TL
Q1'2026



%83
FAVÖK Marjı
Q1'2026



Güçlü Nakit Pozisyonu
488 M TL
Q1'2026



Sağlam Özkaynak
13.661 M TL
Q1'2026

Finansal Göstergeler Paneli

(2026'Q1)

TOPLAM VARLIKLAR

17.388 M TL

İstikrarlı büyüme

HASILAT

360,6 M TL

Düzenli nakit akışı

NET AKTİF DEĞER

19.850 M TL

Güçlü portföy değeri

NET BORÇ

0 TL

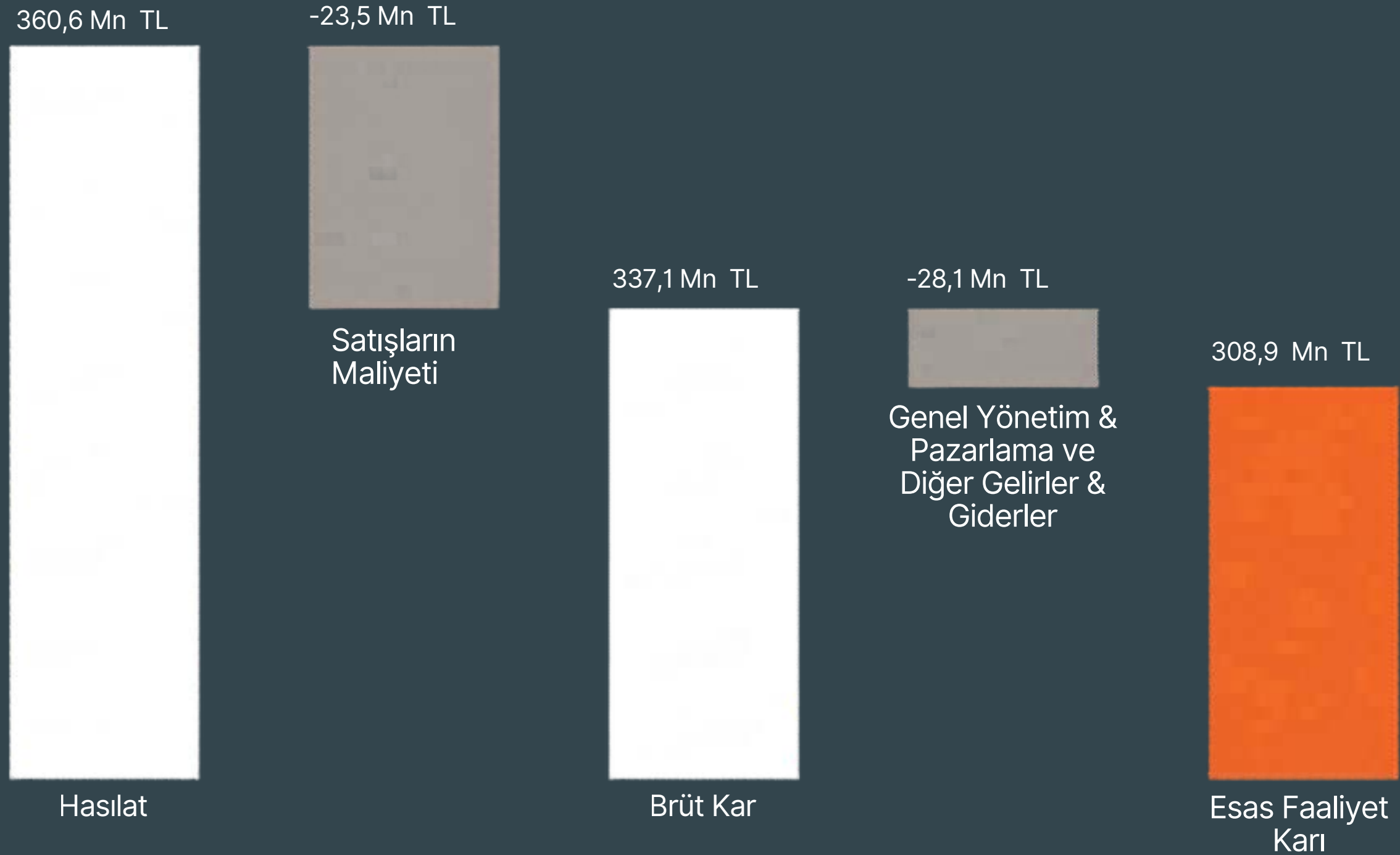
Hızla azalan borçluluk profili
-Sadece nakit üreten bir yapı-

Finansal Göstergeler Paneli

(2026'Q1)

FAVÖK 301 M TL FAVÖK MARJİ %84	OPERASYONEL MARJ (EBITDA) %86 308,9 Milyon TL Esas Faaliyet Karı
BRÜT KAR 337 M TL BRÜT KAR MARJİ %93	NET KAR 108 M TL NET KAR MARJİ %31

Operasyonel Karlılık: Gider Yönetimi ve Esas Faaliyet Karı



Operasyonel Verimlilik

Şirketin esas faaliyet kar marjı 2025'Q1 dönemindeki %43,84 seviyesinden 2026'Q1'de %85,68 seviyesine yükselmiştir.

Bilanço Mimarisi ve Varlık Dağılımı

Toplam Varlıklar:
17,38 Milyar TL

Kırılım:

- %89 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (15,4 Milyar TL)
- %7,5 Stoklar (1,3 Milyar TL)
- %2,8 Nakit ve Nakit benzerleri
- %0,9 Diğer

Varlıkların çoğunluğu İstanbul'un arzı kısıtlı bölgelerindeki (Maslak, Ataşehir) prim potansiyeli yüksek gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Nakit ve Nakit
Benz. ve Diğer
%3.5

Stok %7,5

YAG %89



Kısa Vadeli Yük.
%2

Uzun Vadeli
Yük.
%19

Öz Kaynaklar %79



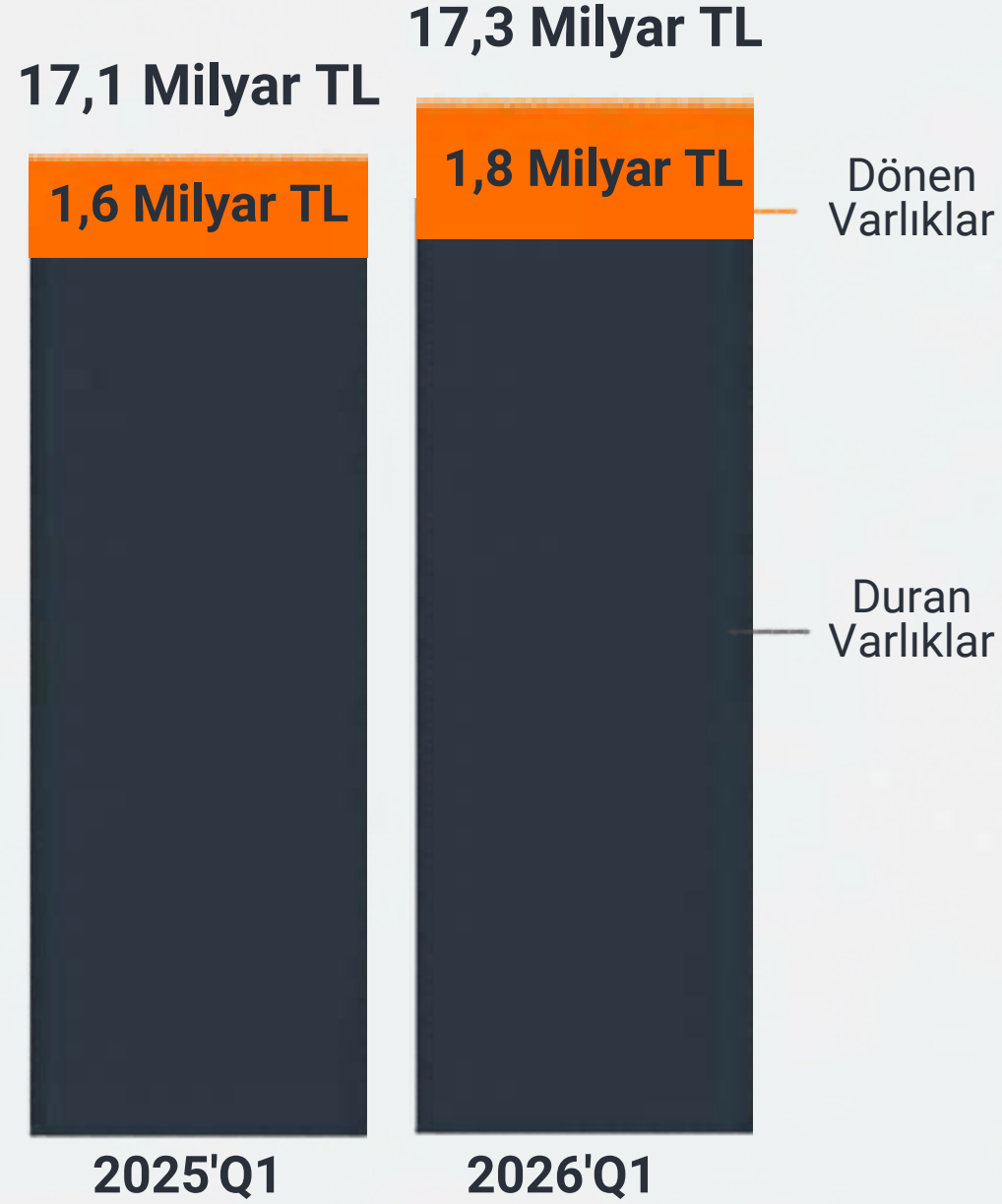
Toplam Kaynaklar:
17,38 Milyar TL

Kırılım:

- %79 Özkaynaklar (13,6 Milyar TL)
- %19 Uzun Vadeli Yükümlülükler (3,3 Milyar TL)
- %2 Kısa Vadeli Yükümlülükler (420 Milyon TL)

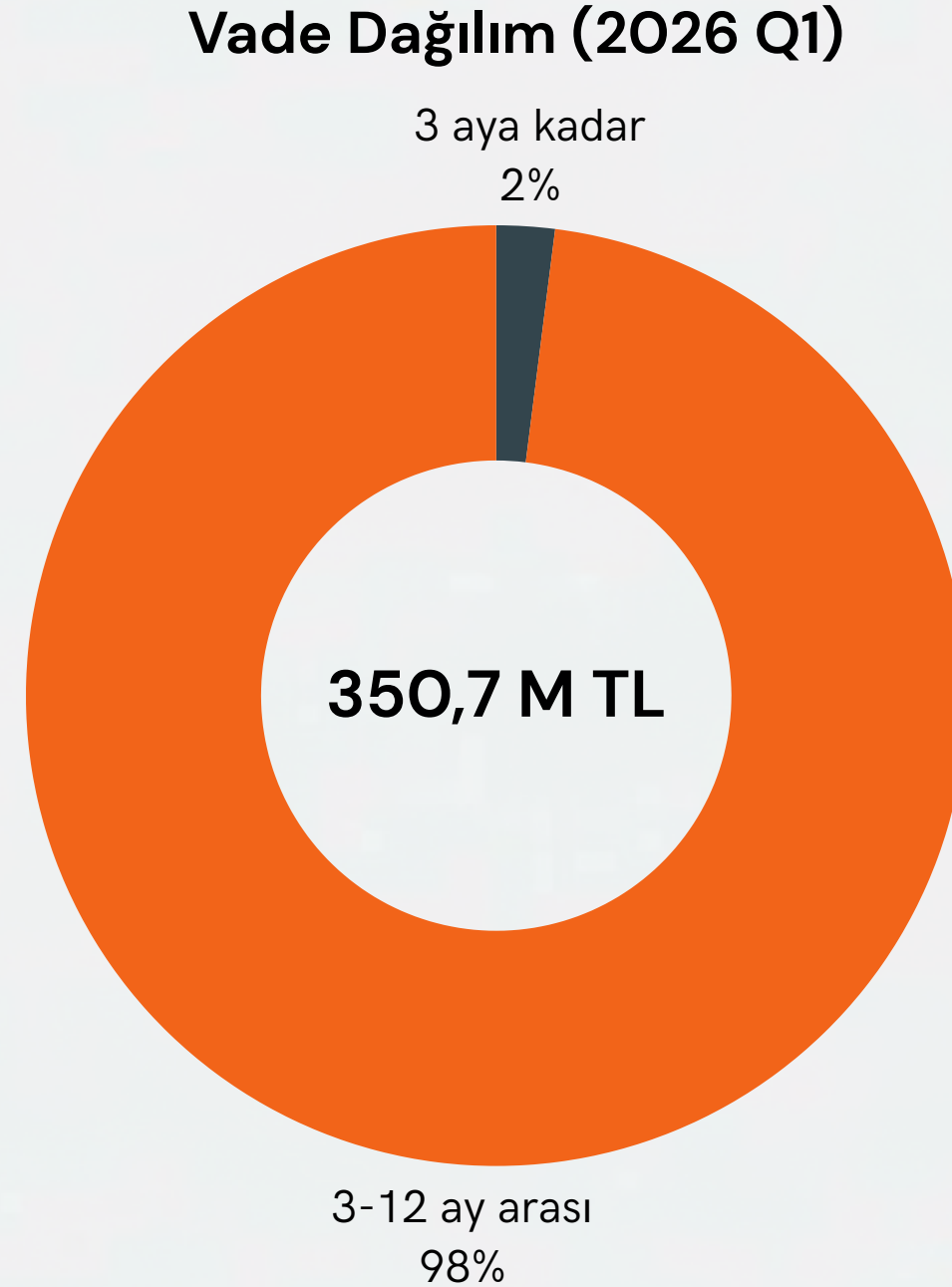
Güçlü Bilanço, Sağlam Kar Marjları

Varlık Büyümesi (Aktifler)



Büyük çoğunluğu yüksek kaliteli gayrimenkullerden oluşan yaklaşık **15 Milyar TL** duran varlık tabanı

Finansal Borç Dağılımı



Tamamı euro bazlı, vadesi 1 yıldan kısa banka kredisi

Operasyonel Verimlilik (Rasyolar)

Brüt Kar Marjı

%57 - %93

bandında güçlü tutunma (2025-2026).

EBITDA Marjı

%51 (2025) → **%84** (2026)

yükselen operasyonel karlılık.

Cari Oran

4,35

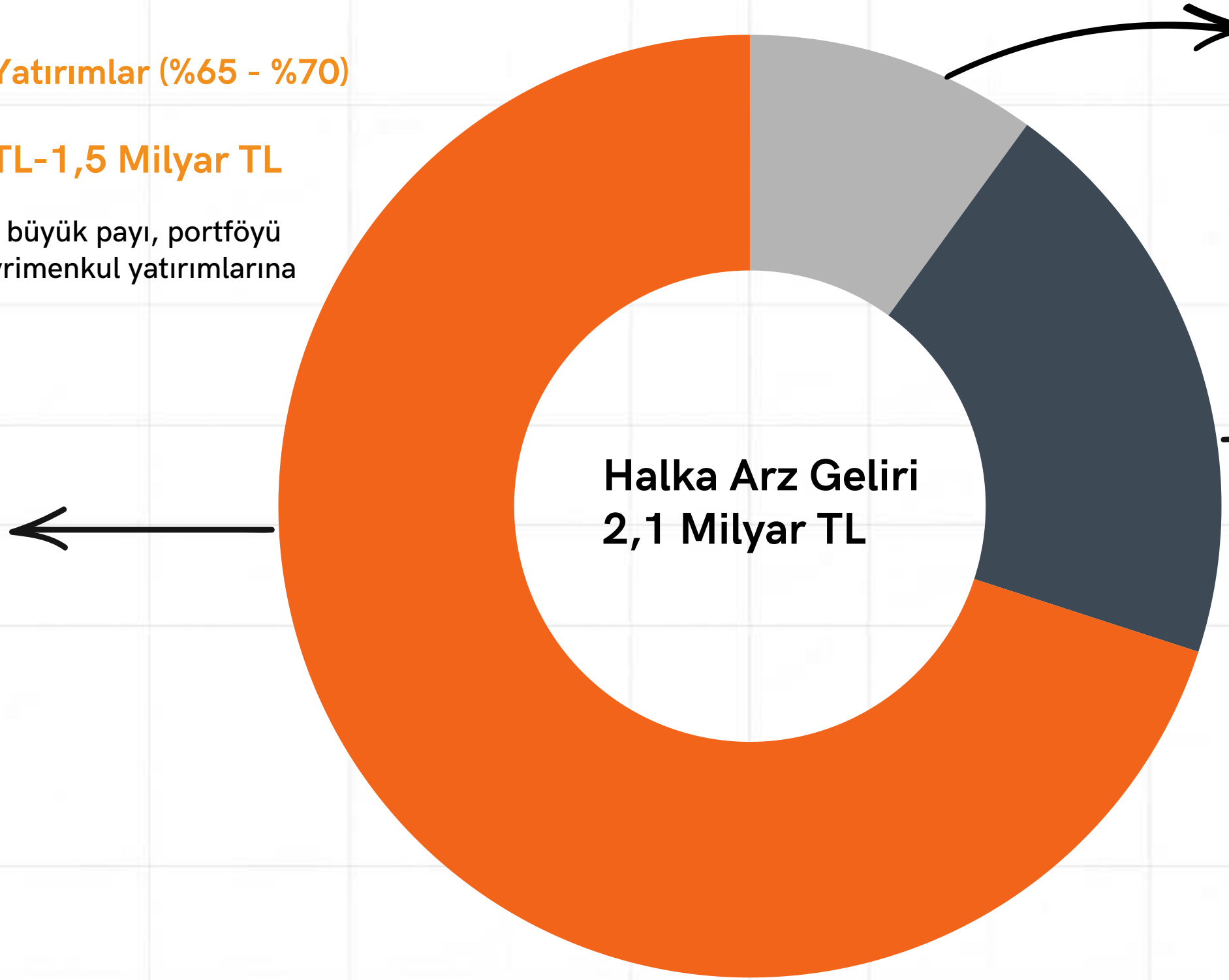
(2026 itibarıyla yüksek likidite ve borç ödeme kapasitesi).

Sermaye Tahsisi: Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı

Büyüme ve Yeni Yatırımlar (%65 - %70)

1,4 Milyar TL-1,5 Milyar TL

Halka arz gelirlerinin büyük payı, portföyü genişletecek yeni gayrimenkul yatırımlarına ayrılmıştır.



**Halka Arz Geliri
2,1 Milyar TL**

Operasyonel Güç (%10 - %15)

211 Milyon TL- 317 Milyon TL

Net işletme sermayesinin finansmanı.

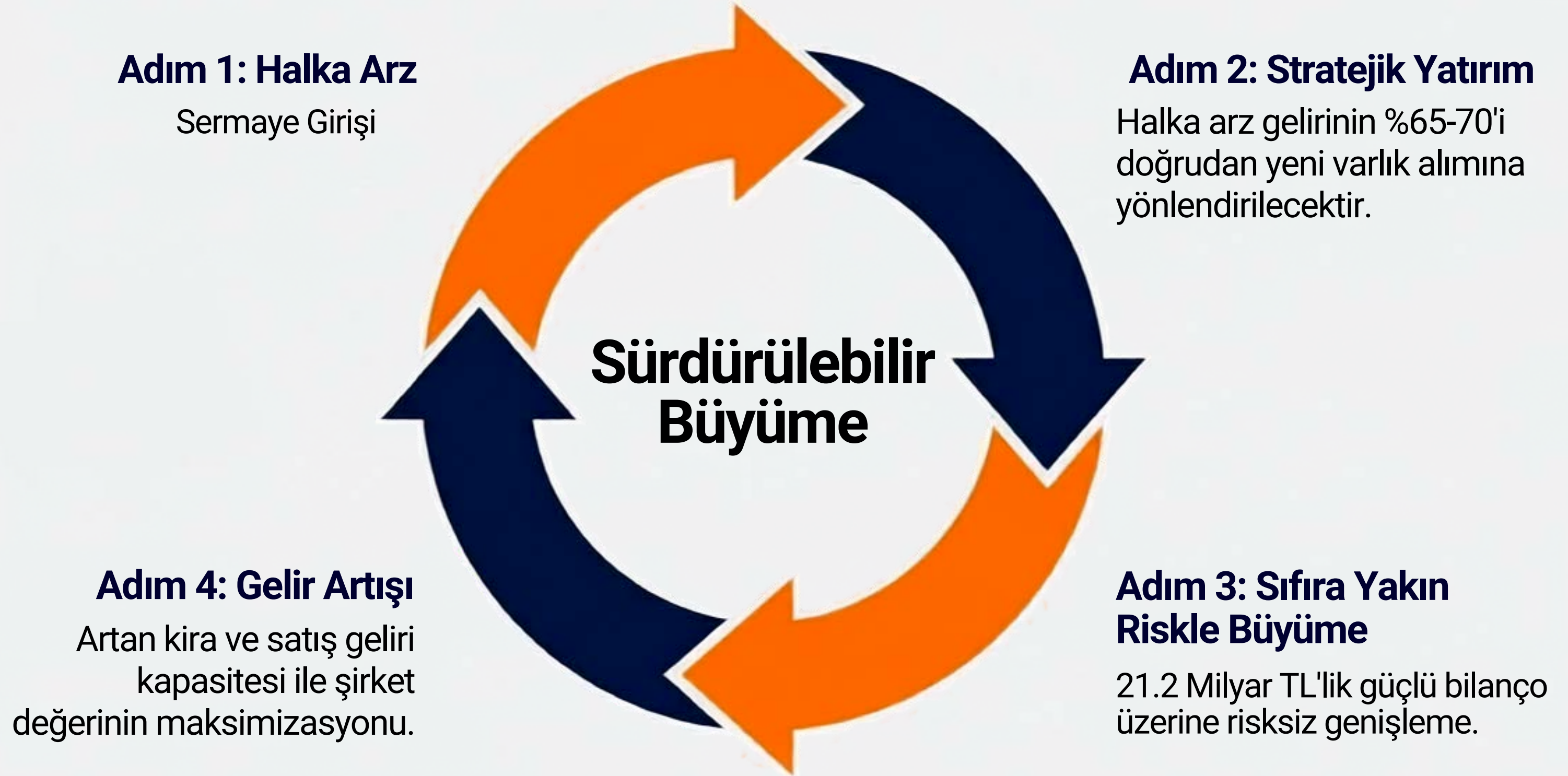
Finansal Esneklik (%15 - %20)

317 Milyon TL-423 Milyon TL

Finansal borçların ödenmesi yoluyla faiz yükünün azaltılması ve bilançonun daha da güçlendirilmesi.

Halka arz, şirketin mevcut varlıklarını realize etmesinden ziyade, yeni Sınırlı Arz / Yüksek Talep projelerine agresif ancak güvenli bir şekilde girmesi için bir kaldıraçtır.

Halka Arz İvmesi ve Değer Yaratım Döngüsü





İletişim Bilgilerimiz

Ağaoğlu
GYO



yatirimciiliskileri@agaoglugyo.com.tr



+90 216 687 10 81