

Kurumsal Yatırımcı Sunumu

Sınırlı Gayrimenkul Arzı, Güçlü Bilanço ve Sürdürülebilir Büyüme

Ağustos 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

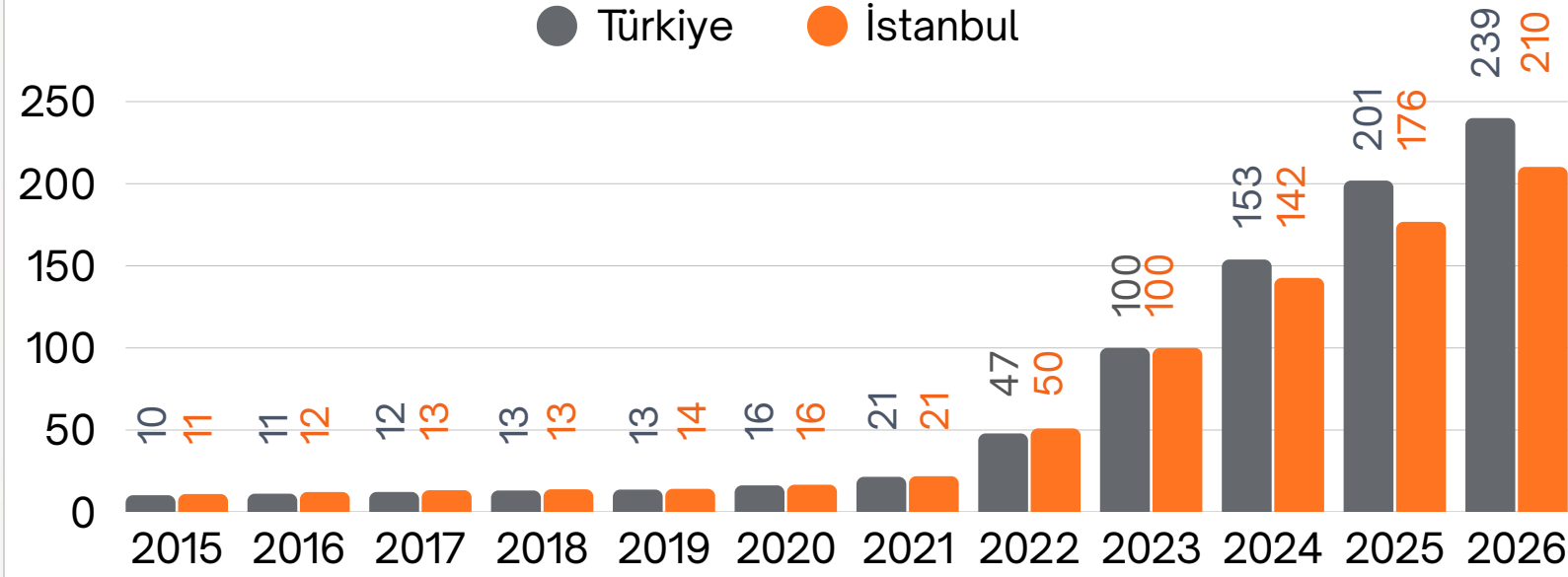
Grubun Toplam Portföy Değeri
(2025 itibarıyla)

**Çeşitlendirilmiş
Portföy**

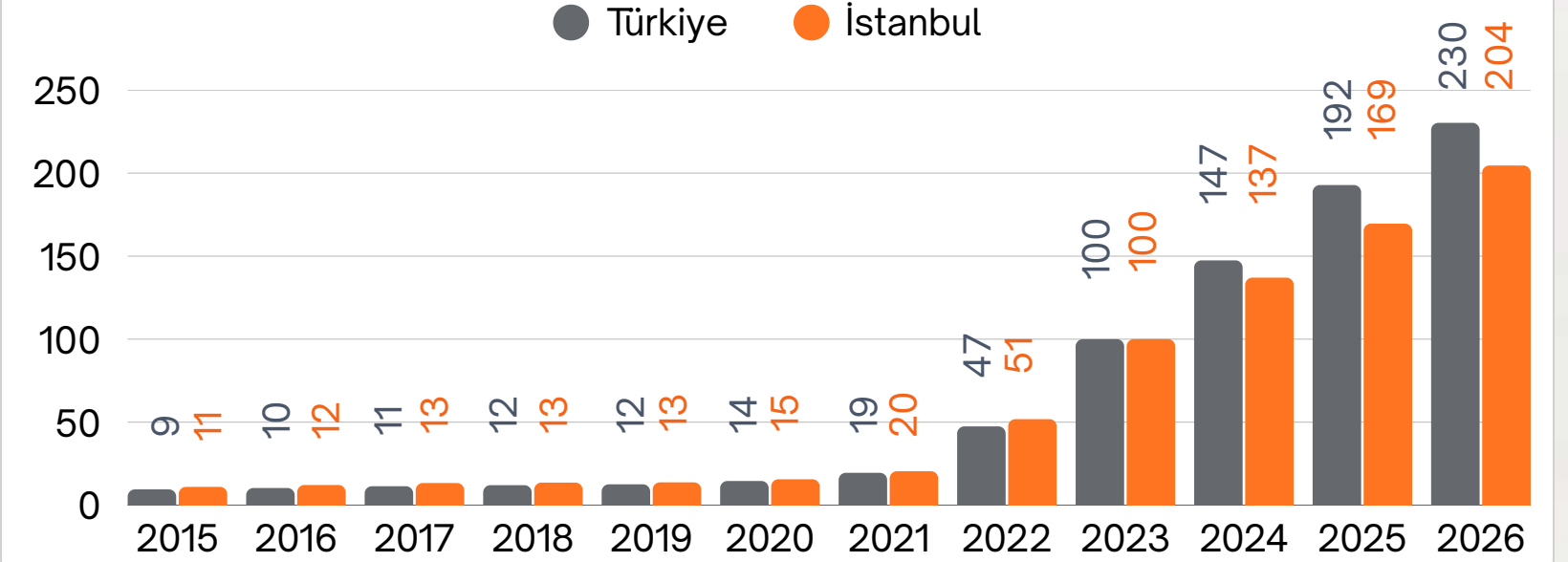
362,5 MW Kurulu Enerji Gücü
(RES, GES, HES) & 2 Prestijli Otel
(İstanbul ve Uludağ).

Fiyat Endeksleri

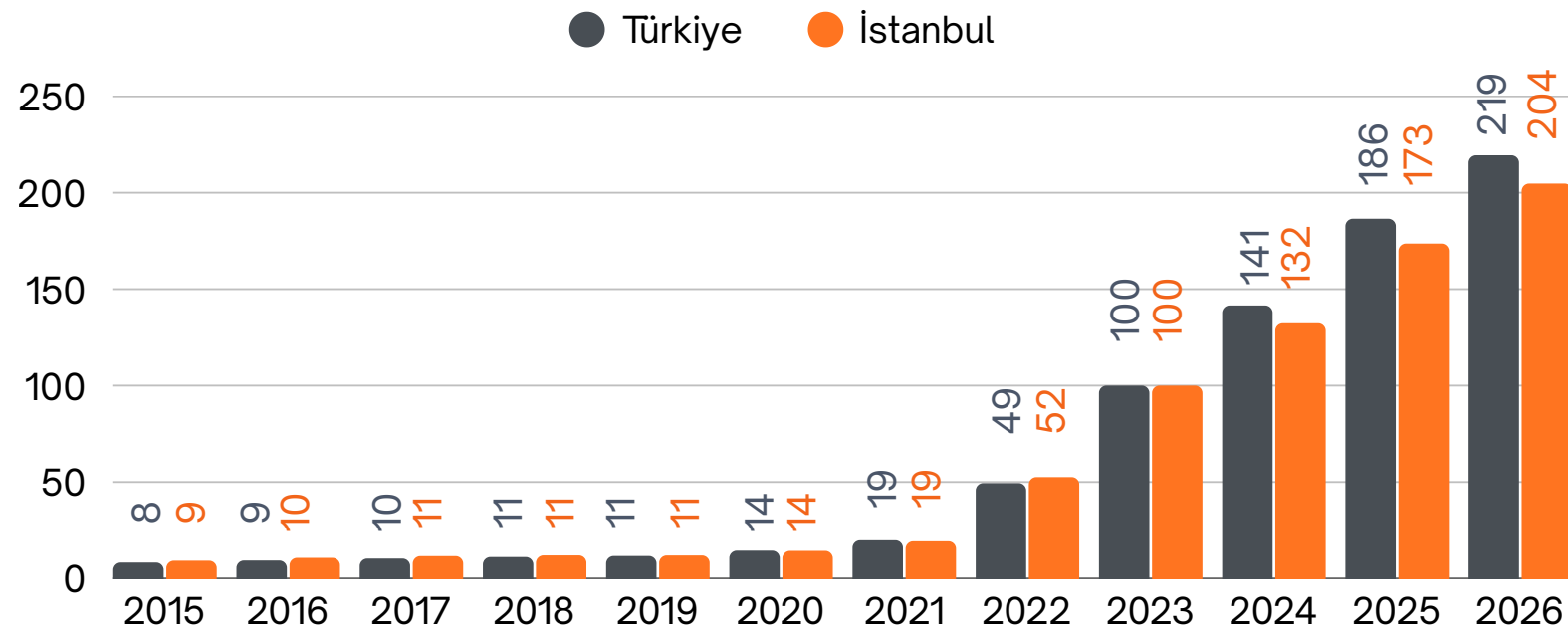
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (2023=100)



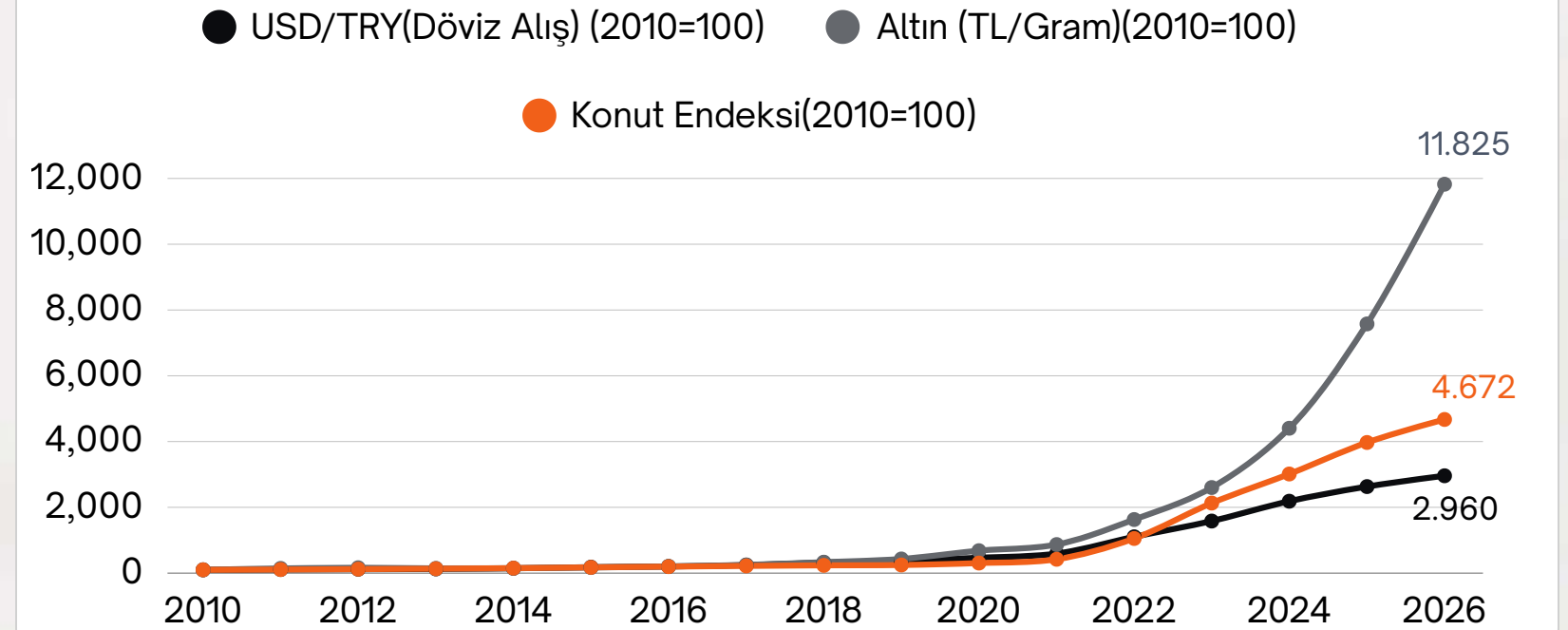
Ofis Fiyat Endeksi (2023=100)



Konut Fiyat Endeksi (2023=100)

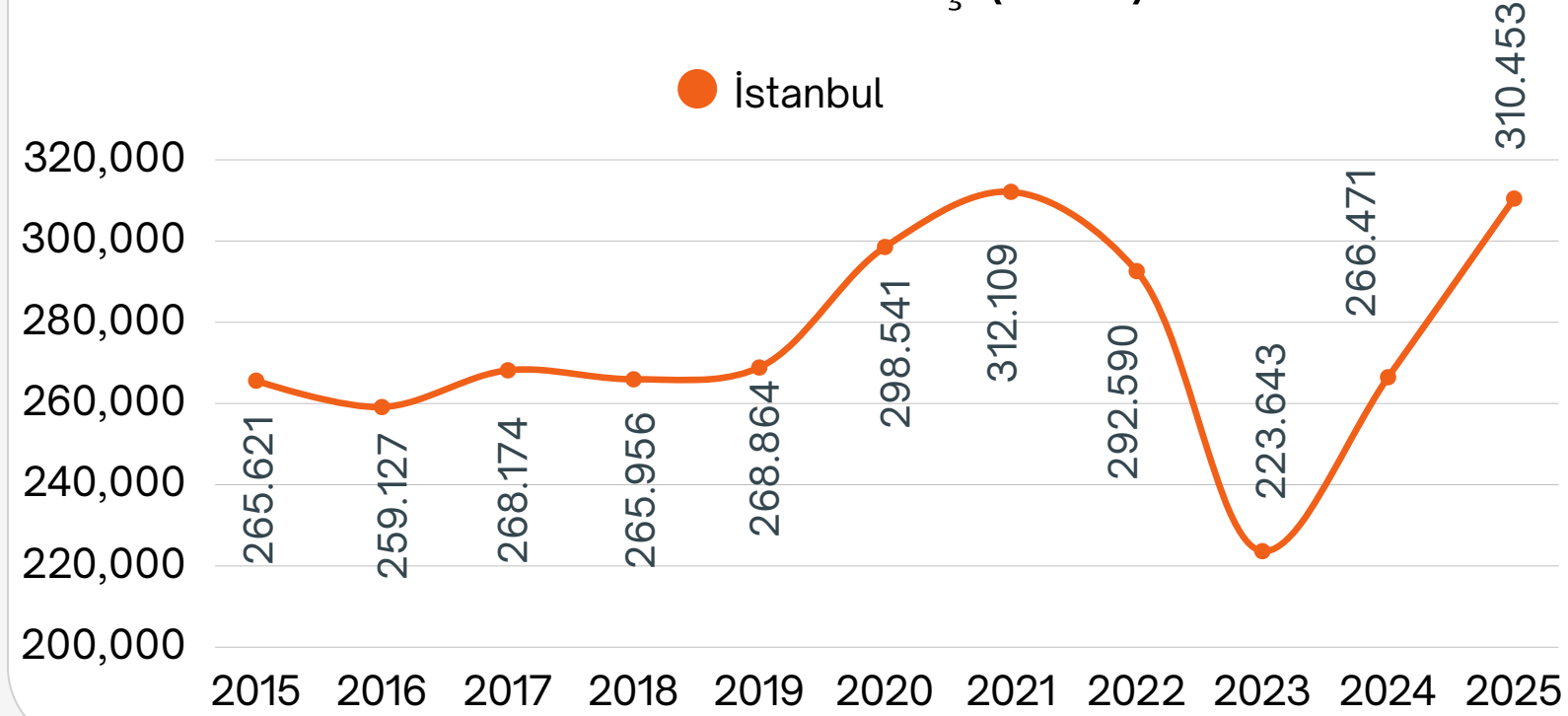


Altın-USD-Konut Getiri Endeksi

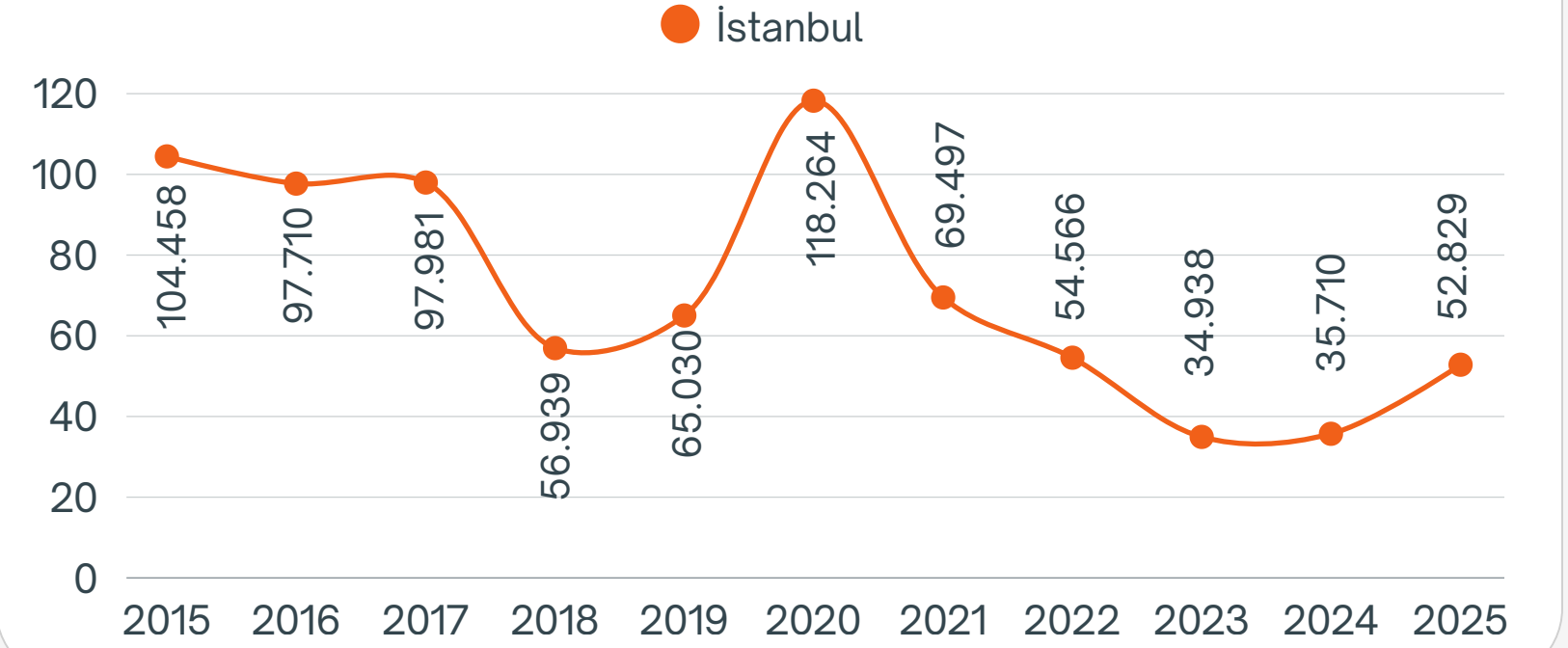


İstanbul'da Konut

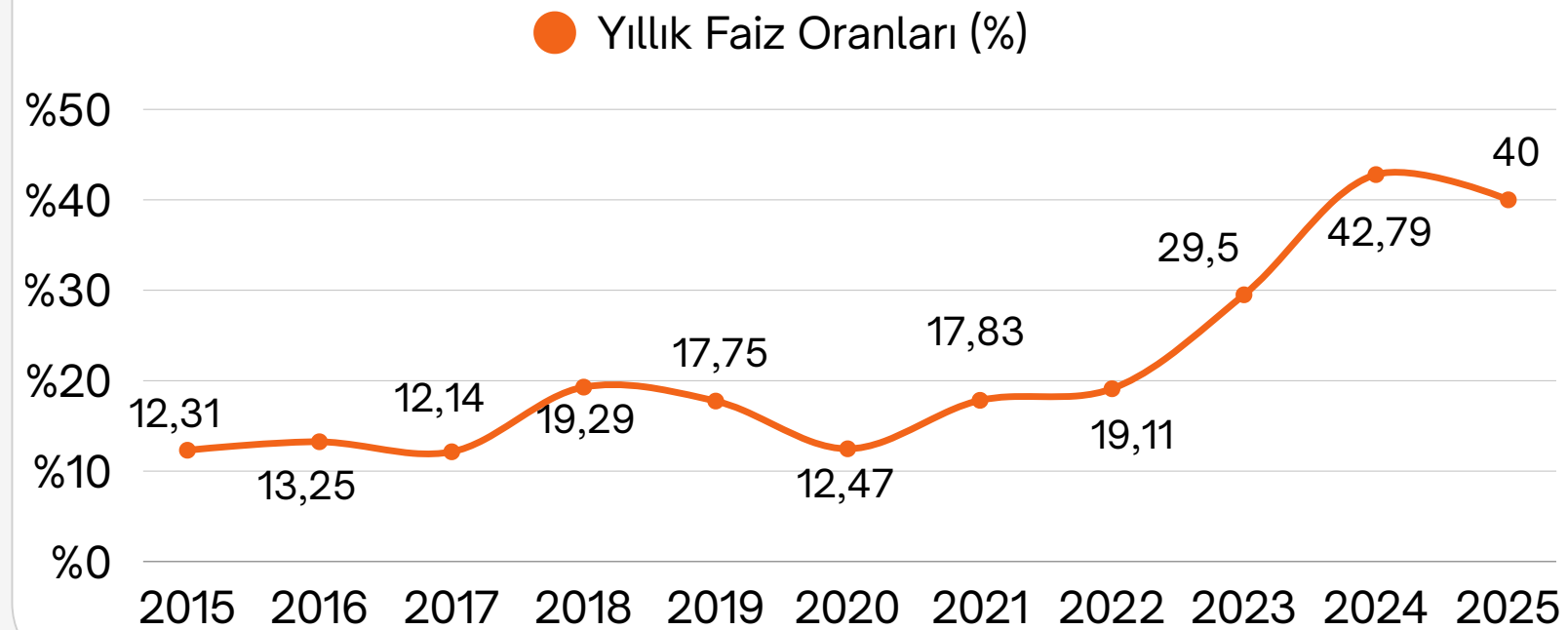
İstanbul Konut Satış (Adet)



İstanbul İpotekli Konut Satış(Adet)

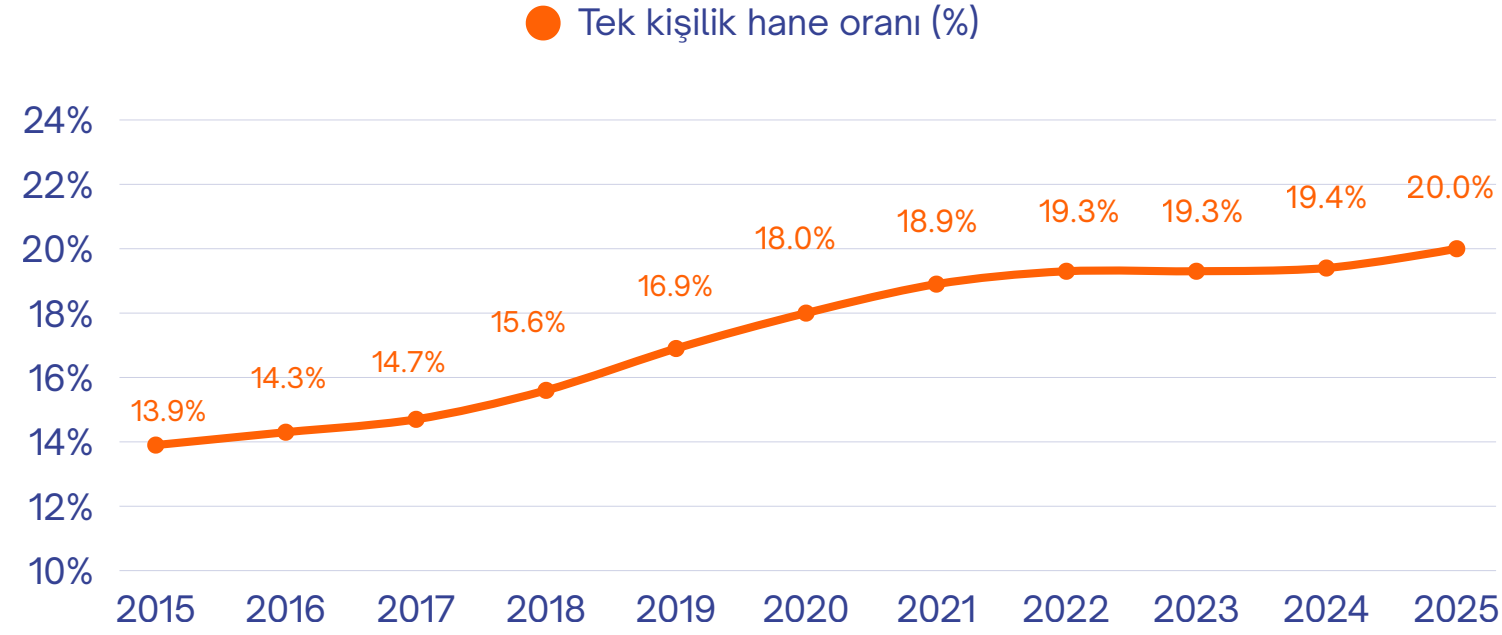


Konut Kredisi Faiz Oranları

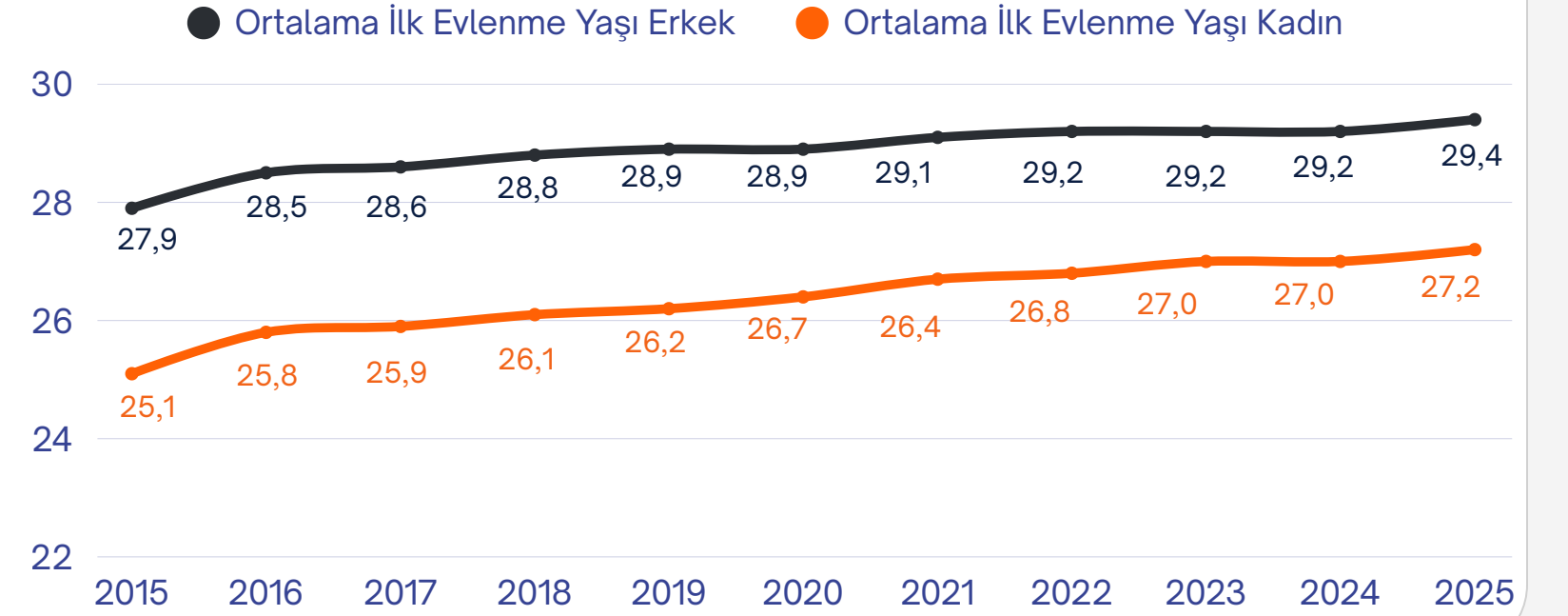


İstanbul'da Demografik Yapı

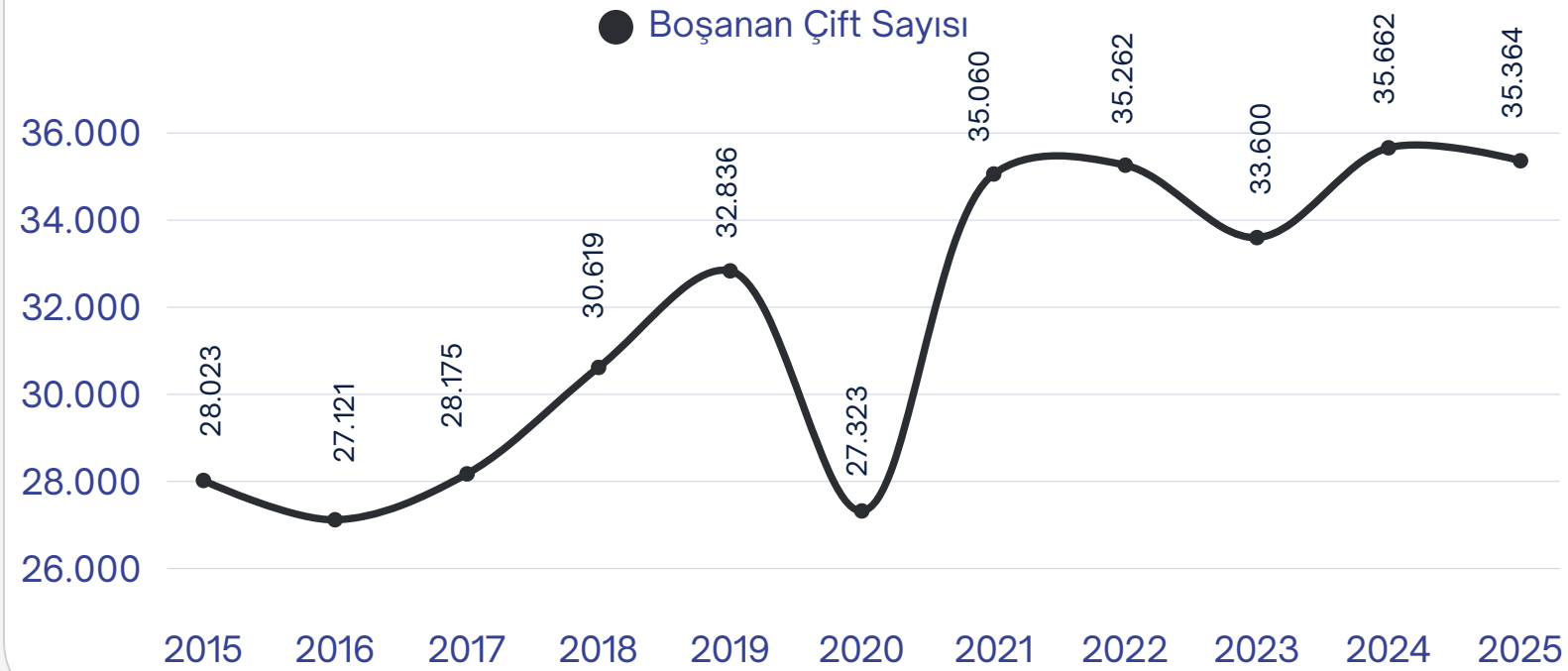
Tek Kişilik Hanelerin Toplam Haneler İçindeki Payı



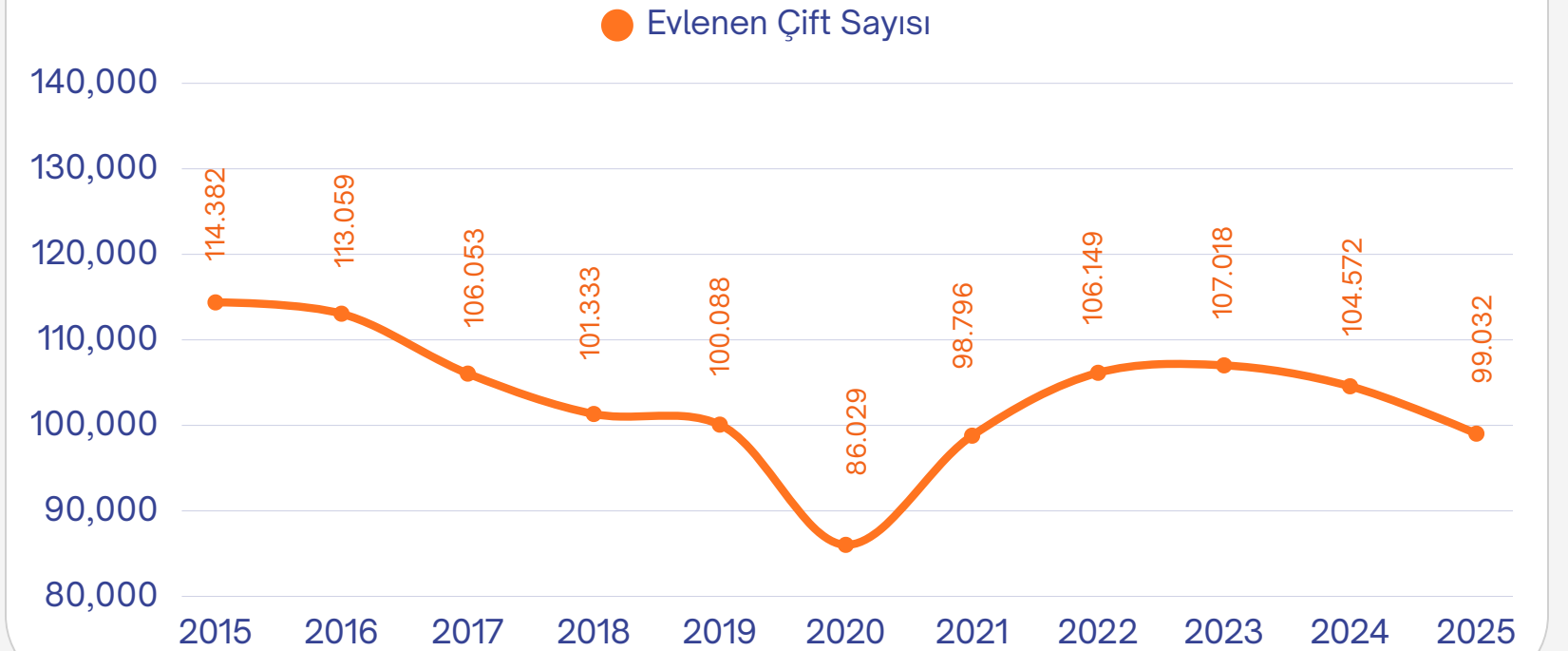
Ortalama İlk Evlenme Yaşı (Kadın ve Erkek)



Boşanan Çift Sayısı

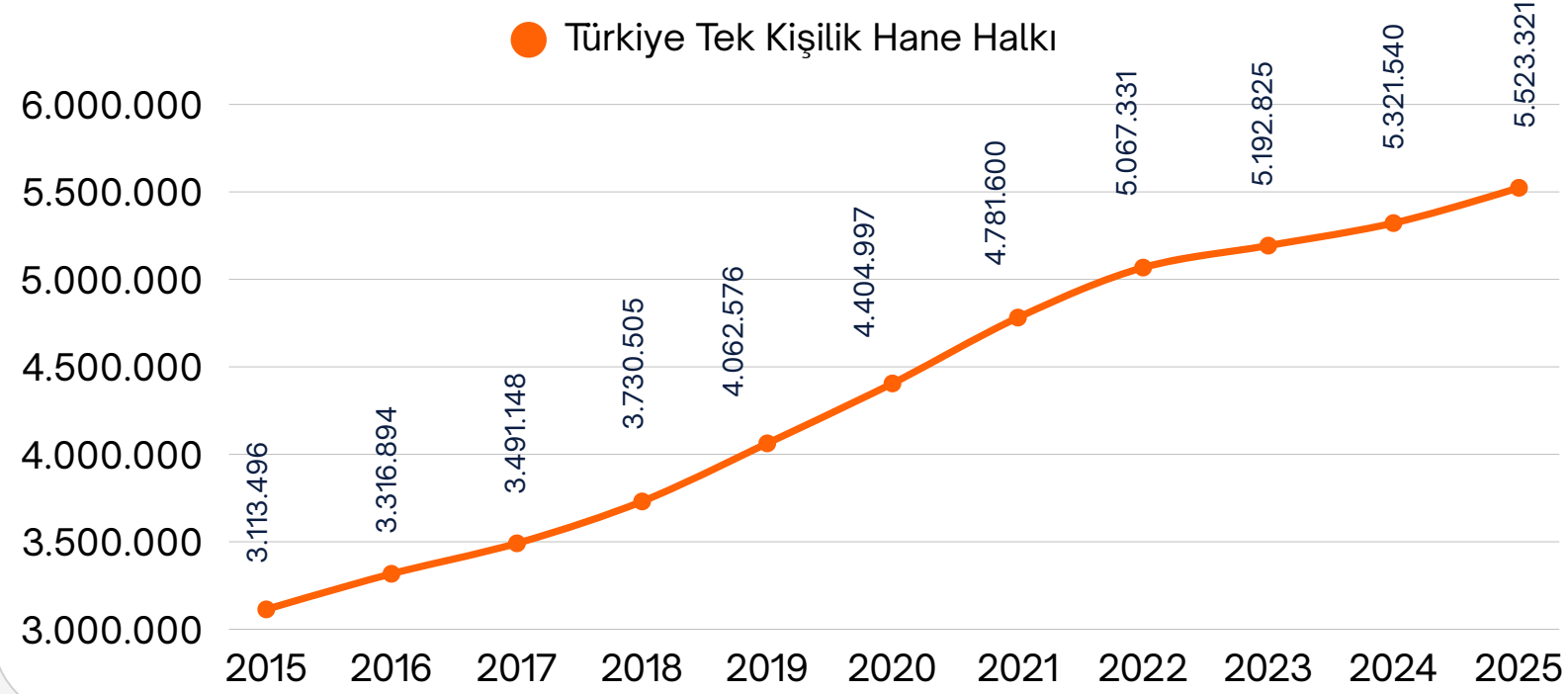


Evlenen Çift Sayısı



Tek Kişilik Hane Halkı Sayısı

Türkiye'de Tek Kişilik Hane Sayısı



Türkiye'de tek kişilik hane halkı
sayısında 10 yılda

%77,40

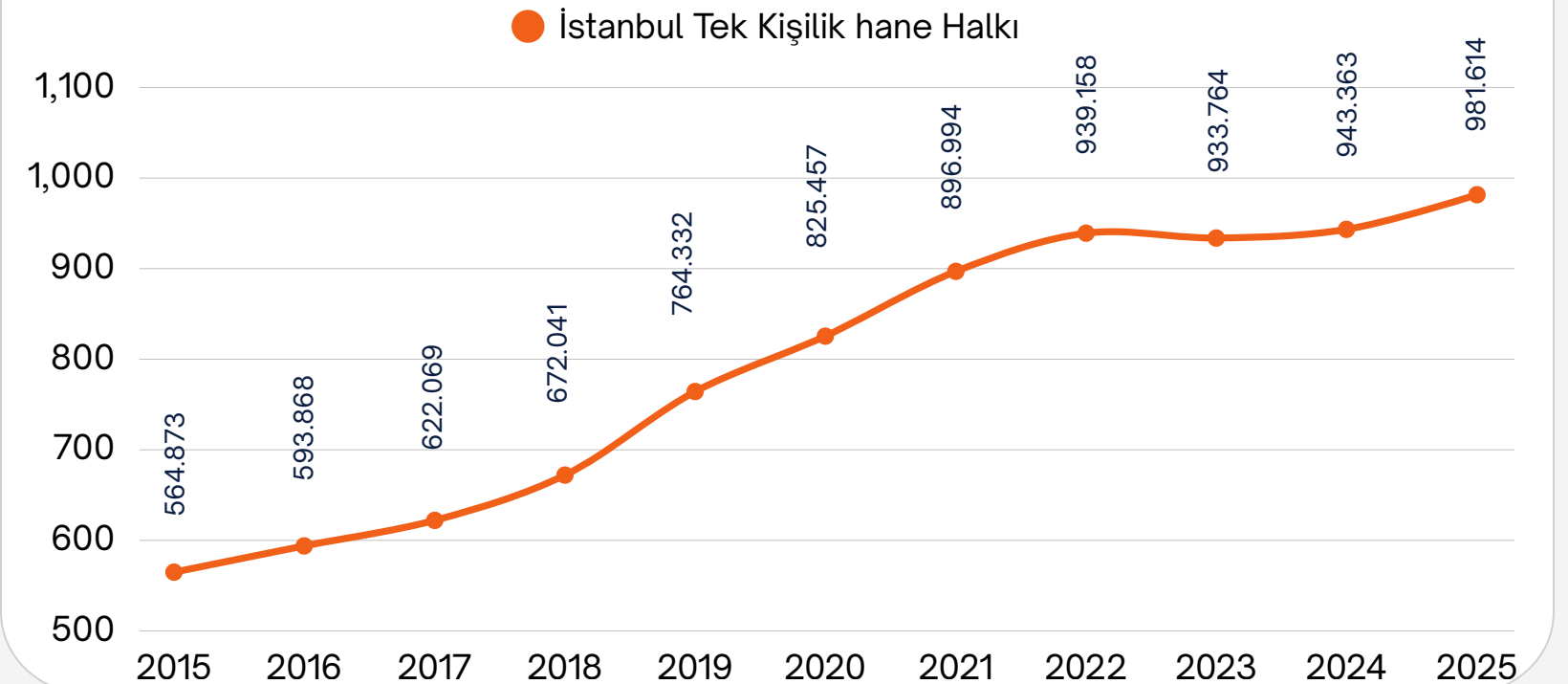
ARTIŞ

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

22,5 Milyar TL

30.06.2026 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

22,5 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.)

22,5 Milyar TL
Portföy
Büyüklüğü

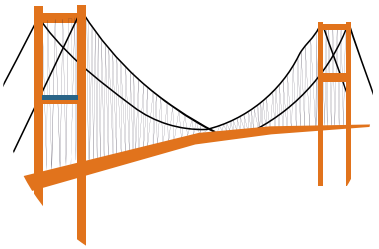
Stratejik Konumlandırma ve Premium Portföy



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	4.131.494.024
My Office Ataşehir	4 Ofis	1.610.421.817
Ataşehir Arsalar	1 Arsa	28.623.863
Eltes Gold	14 İş Yeri	694.584.347
My Newwork	49 Ofis 20 Dükkan	7.289.268.498
Maslak 1453	45 Ofis	2.002.445.081
My Home Maslak	3 Konut, 16 Ofis ve 16 İş Yeri	1.274.266.428
My Town Ispartakule	6 İş Yeri	341.497.947
My Office 212	1 Spor Salonu	67.202.567
My City Bahçelievler	2 İş Yeri ve 4 Ofis	675.488.740
My Country	10 İş Yeri	632.919.038
Çekmeköy Park	15 İş Yeri ve 111 Konut	3.048.891.676
Acıbadem Villa	2 Ofis	245.280.039
My World Europe	7 İş Yeri	195.816.387
Boğaziçi Villaları	1 Konut	342.403.412
Toplam	354 Bağımsız Bölüm	22.580.603.865 TL

30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 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 - 30.06.2026*

7.289.268.498 TL

YAG	6.198.568.067 TL
STOK	1.090.700.431 TL

30.06.2026 BDR Değeri
6.261.243.826 TL

YAG: 6.198.568.067 TL | STOK: 62.675.759 TL
YAG'lar - Gerçeğe Uygun Değer ile endekslenmiş
Stoklar - Edinim Maliyeti ile eklenmiştir.

*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 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 - 30.06.2026*

4.131.494.024 TL

*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 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 - 30.06.2026*

3.048.891.676 TL

YAG 310.990.300 TL

STOK 2.737.901.376 TL

30.06.2026 BDR Değeri
1.031.251.449 TL

YAG: 310.990.300 TL | STOK: 720.261.149 TL
YAG'lar - Gerçeğe Uygun Değer ile endekslenmiş
Stoklar - Edinim Maliyeti ile eklenmiştir.

*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 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 - 30.06.2026*

2.002.445.081 TL

YAG	126.326.323 TL
STOK	1.876.118.758 TL

30.06.2026 BDR Değeri
380.657.375 TL

YAG: 126.326.323 TL | STOK: 254.331.052 TL

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

*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 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 - 30.06.2026*

1.274.266.428 TL



*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 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 - 30.06.2026*

1.610.421.817 TL

*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 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 - 30.06.2026*

694.584.347 TL

*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 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 - 30.06.2026*

675.488.740 TL

*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 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 - 30.06.2026*

632.919.038 TL



*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Projelerimiz: Boğaziçi Villaları

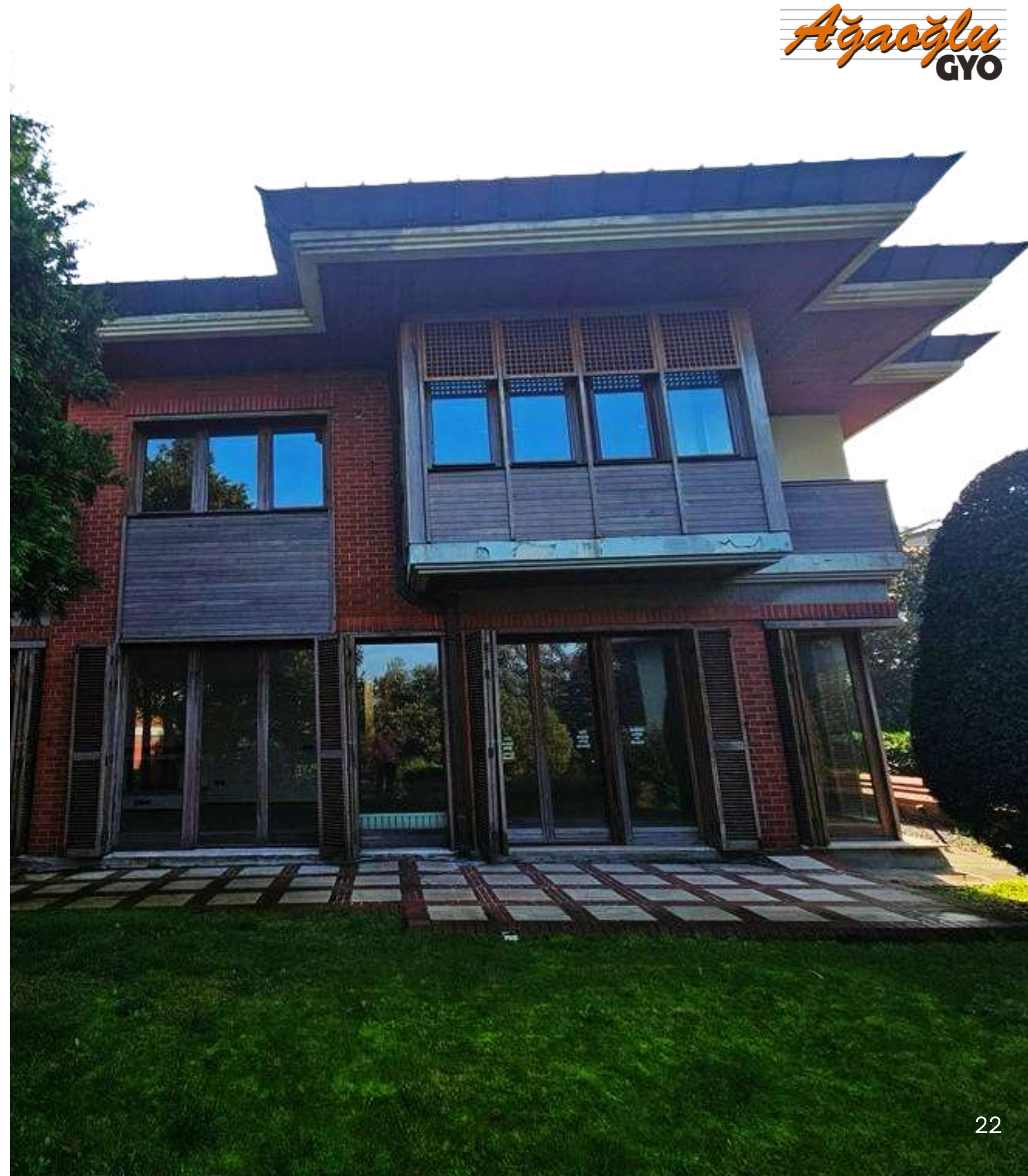
Gerçeğe Uygun Değeri - 30.06.2026*

342.403.412 TL

30.06.2026 BDR Değeri
Stok : 345.245.193 TL

Stoklar - Edinim Maliyeti ile eklenmiştir.

*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 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 - 30.06.2026*

341.497.947 TL



*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Projelerimiz: Acıbadem Villaları

Gerçeğe Uygun Değeri - 30.06.2026*

245.280.039 TL

*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 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 - 30.06.2026*

195.816.387 TL

*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 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 - 30.06.2026*

67.202.567 TL

*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Ataşehir Arsa

Gerçeğe Uygun Değeri - 30.06.2026*

28.623.863 TL

*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

Şirket Portföy Kırılımı

YAG / Stok Kırılımı (Milyon TL)

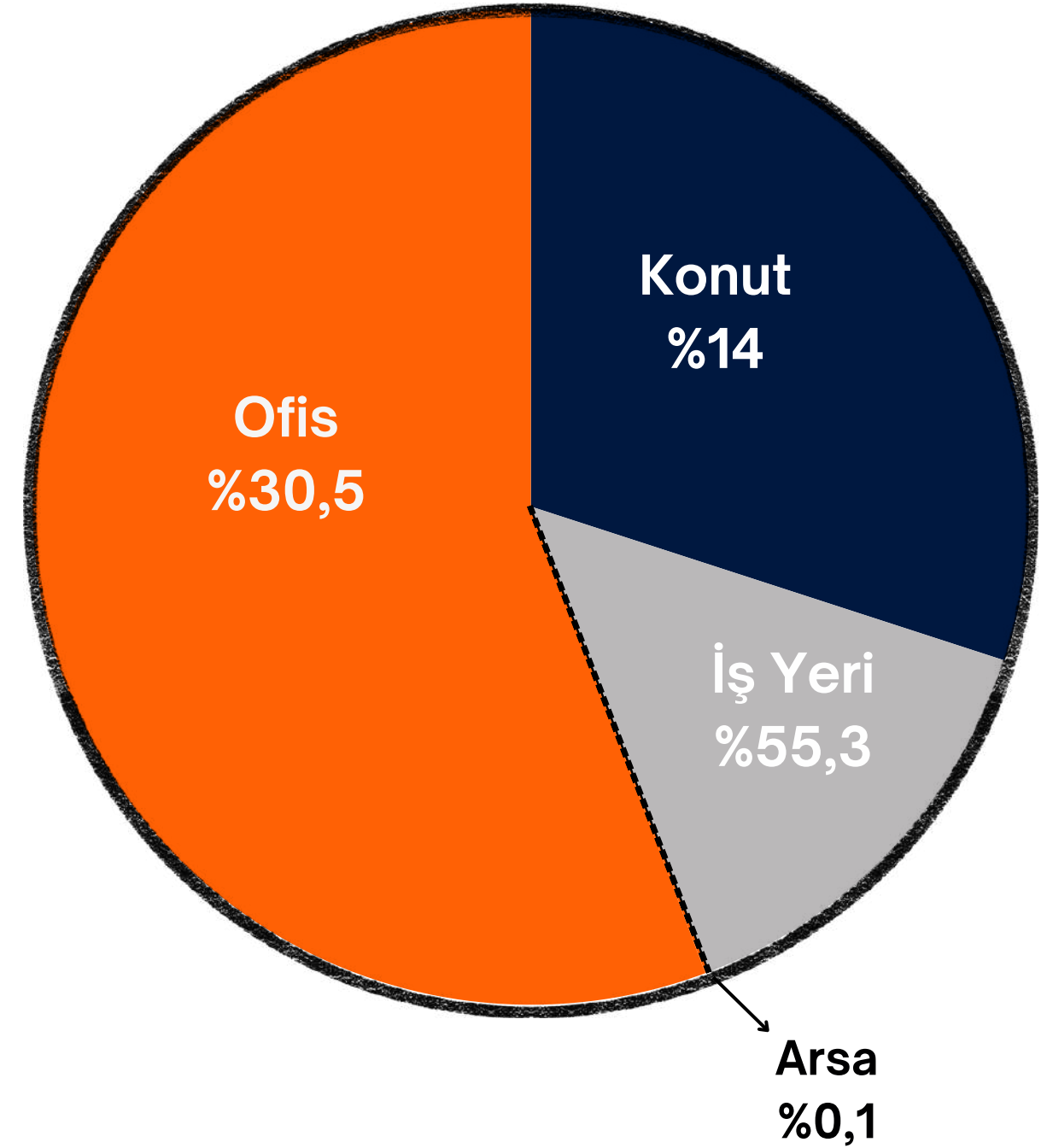
16.533
YAG

6.047
Stok

22.580
Toplam

Gayrimenkul Portföy Değeri*

Varlık Türüne Göre Kırılım (%)**



*30.06.2026 tarihli gerçeğe uygun değerler, 31.12.2025 tarihli ekspertiz değerlerinin 30.06.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan endeks değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

**Varlık Türüne göre kırılım 30.06.2026 endekslenmiş gayrimenkul portföy değeri üzerinden sınıflandırılmıştır.

Kiralanabilir Alanların Detayları

Dolu Bağımsız Bölüm Alanı

86.319 m²

Güncel Sözleşme Aylık Kira

38.169.482 TL

Piyasa Kira Değeri

42.802.201 TL

Kiralanabilir Alan Doluluk Oranı

%74

DOLU
86.319 m²

%26

BOŞ
29.596 m²

Toplam: 115.915 m²

Şirket Kira Gelirleri (TL)
2026'Q2

124 Milyon TL

%61 Artış

199 Milyon TL

Kiracılarımız



HILTI

1990'dan bugüne...
GLOBAL
MENKUL DEĞERLER

MEDİSA

AGE SA
Hayat ve Emeklilik

AKSigorta

fitamine
EMS Training & Pilates Studio

OTOMOL

görgülü
1960

1983
Beyoğlu
CHOCOLATE & COFFEE
ISTANBUL

A² DENT
AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI POLİKLİNİĞİ

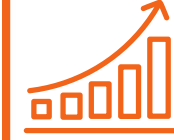
Adana İl Sınırı
Ocakbaşı

sansai spa
• RELAX REBALANCE RESTORE •

Happy Center

M TL	Q2'2025	Q2'2026	Q2'26/Q2'25 Δ (%)
Hasılat	873	575	(34)
Brüt Kar	533	537	1
Faaliyet Karı	375	446	19
FAVÖK	441	440	0
Net Kar	451	261	(42)
Brüt Kar Marjı (%)	61%	93%	32 yp
Faaliyet Kar Marjı (%)	43%	78%	35 yp
FAVÖK Marjı (%)	51%	77%	26 yp
M TL	2025	Q2'2026	Q2'26/25 Δ (%)
Nakit ve Nakit Benzerleri	94	2.117	2152
Toplam Varlıklar	18.369	20.328	11
Dönen Varlıklar	1.716	3.667	114
Duran Varlıklar	16.653	16.661	0
Toplam Yükümlülükler	3.865	3.737	(3)
KV Yükümlülükler	556	66	(88)
UV Yükümlülükler	3.309	3.671	11
Özkaynaklar	14.504	16.591	14

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
440 M TL
Q2'2026



%77
FAVÖK Marjı
Q2'2026



Güçlü Nakit Pozisyonu
2.117 M TL
Q2'2026



Sağlam Özkaynak
16.591 M TL
Q2'2026

Finansal Göstergeler Paneli

(2026'Q2)

TOPLAM VARLIKLAR

20.328 M TL

İstikrarlı büyüme

HASILAT

574,8 M TL

Düzenli nakit akışı

NET AKTİF DEĞER

23.229 M TL

Güçlü portföy değeri

NET BORÇ

0 TL

-Sadece nakit üreten bir yapı-

Finansal Göstergeler Paneli

(2026'Q2)

LTM FAVÖK

700 M TL

LTM FAVÖK MARJİ

%70

ESAS FAALİYET KAR MARJİ

%78

445,7 Milyon TL Esas Faaliyet Karı

BRÜT KAR

537,4 M TL

BRÜT KAR MARJİ

%93

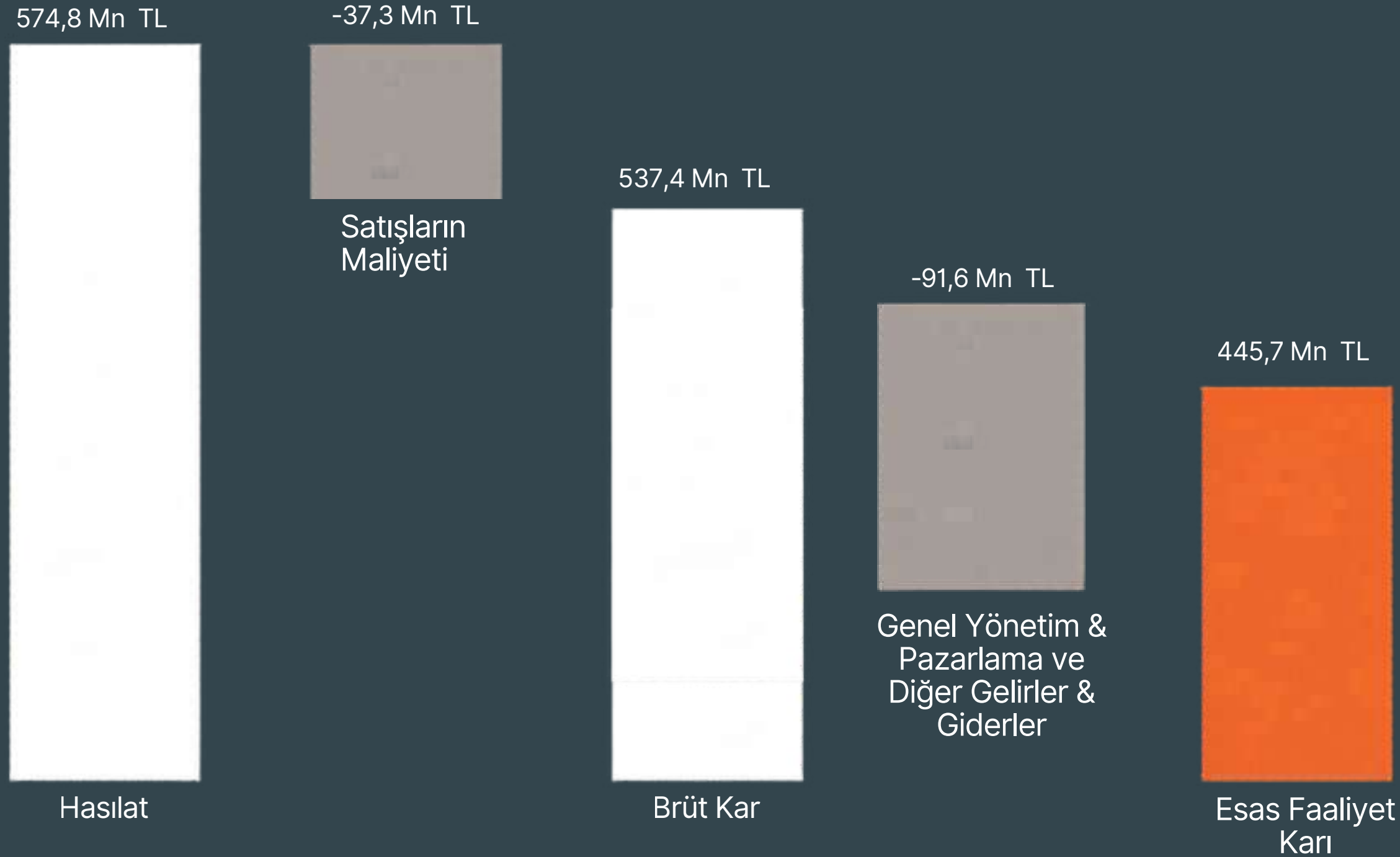
NET KAR

261 M TL

NET KAR MARJİ

%45

Operasyonel Karlılık: Gider Yönetimi ve Esas Faaliyet Karı



Operasyonel Verimlilik

Şirketin esas faaliyet kâr marjı 2025'Q2 dönemindeki %42,88 seviyesinden 2026'Q2'de %77,55 seviyesine yükselmiştir.

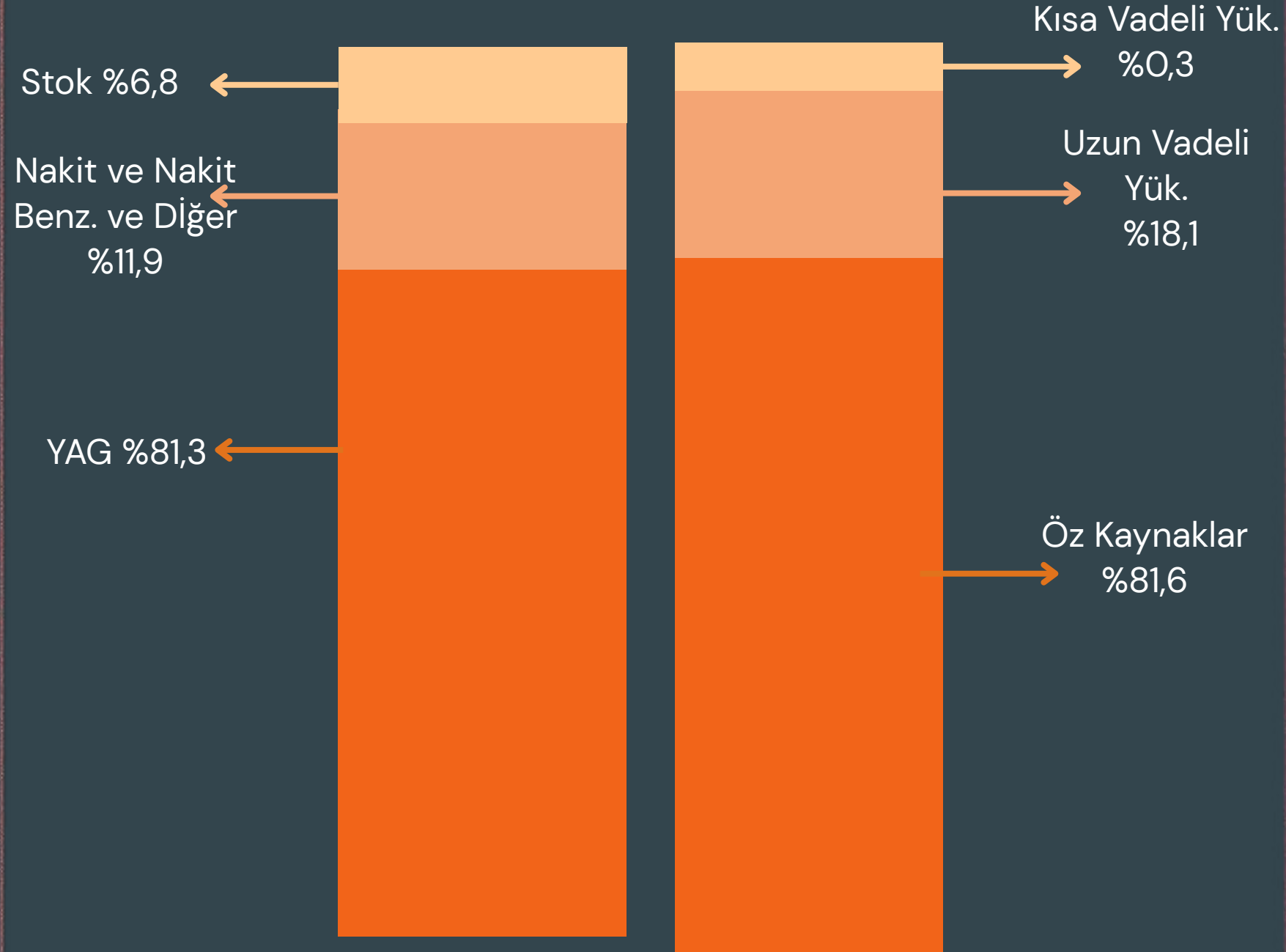
Bilanço Mimarisi ve Varlık Dağılımı

Toplam Varlıklar:
20,328 Milyar TL

Kırılım:

- %81,3 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (16,5 Milyar TL)
- %6,8 Stoklar (1,3 Milyar TL)
- %11,9 Nakit ve Nakit Benzerleri ve Diğer (2,4 Milyar TL)

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



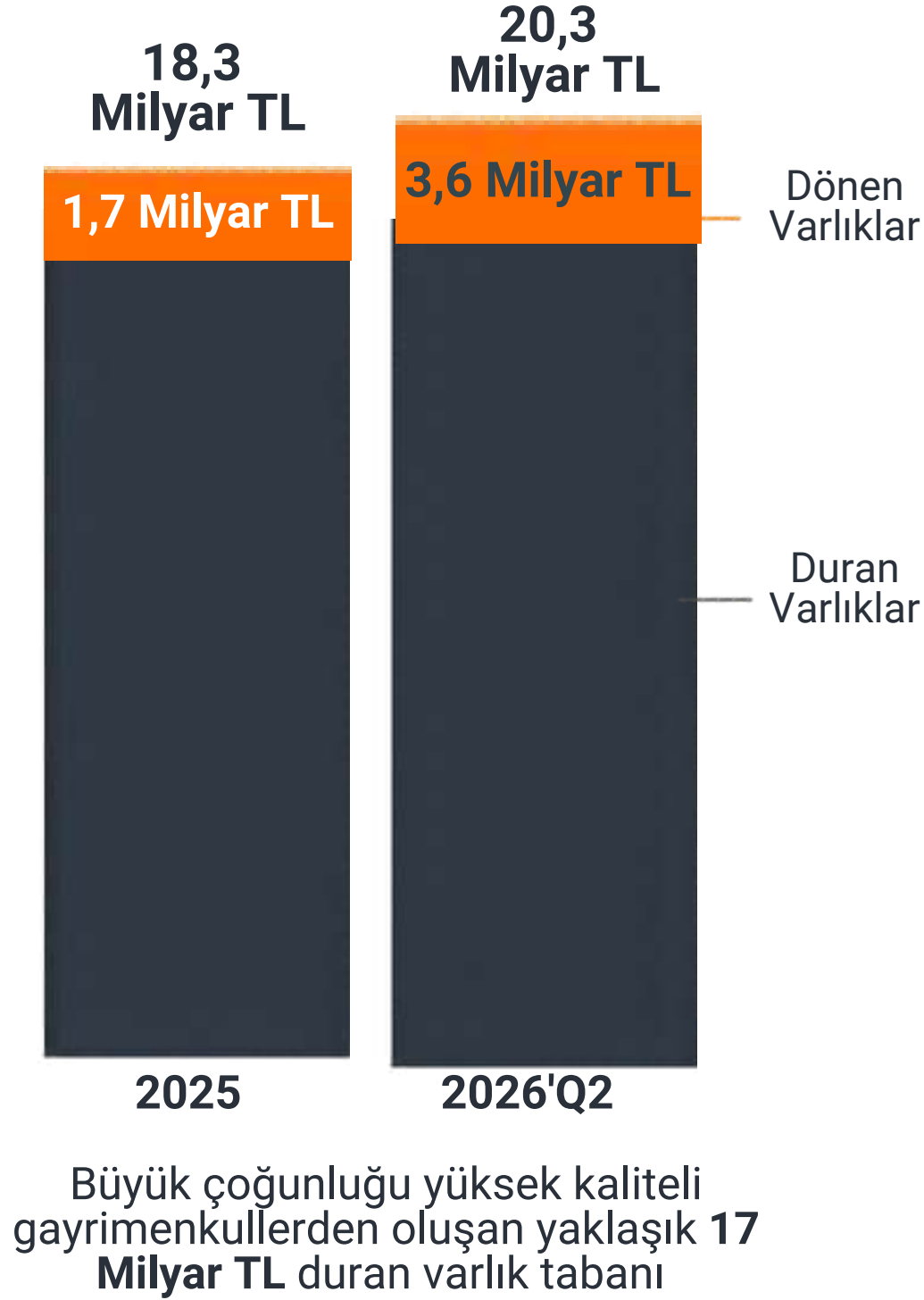
Toplam Kaynaklar:
20,328 Milyar TL

Kırılım:

- %81,6 Özkaynaklar (16,5 Milyar TL)
- %18,1 Uzun Vadeli Yükümlülükler (3,6 Milyar TL)
- %0,3 Kısa Vadeli Yükümlülükler (65,9 Milyon TL)

Güçlü Bilanço, Sağlam Kar Marjları

Varlık Büyümesi (Aktifler)



Operasyonel Verimlilik (Rasyolar)



Güçlü Bilanço, %100 Finansal Bağımsızlık



FAİZ YÜKÜ YOK

Kârlılık üzerinde finansman baskısı bulunmuyor.



GÜÇLÜ LİKİTİDE

Kaynaklarımızı operasyonel ihtiyaçlar ve yatırımlara yönlendirebiliyoruz.



FİNANSAL ESNEKLİK

Büyüme fırsatlarına karşı güçlü hareket alanı.

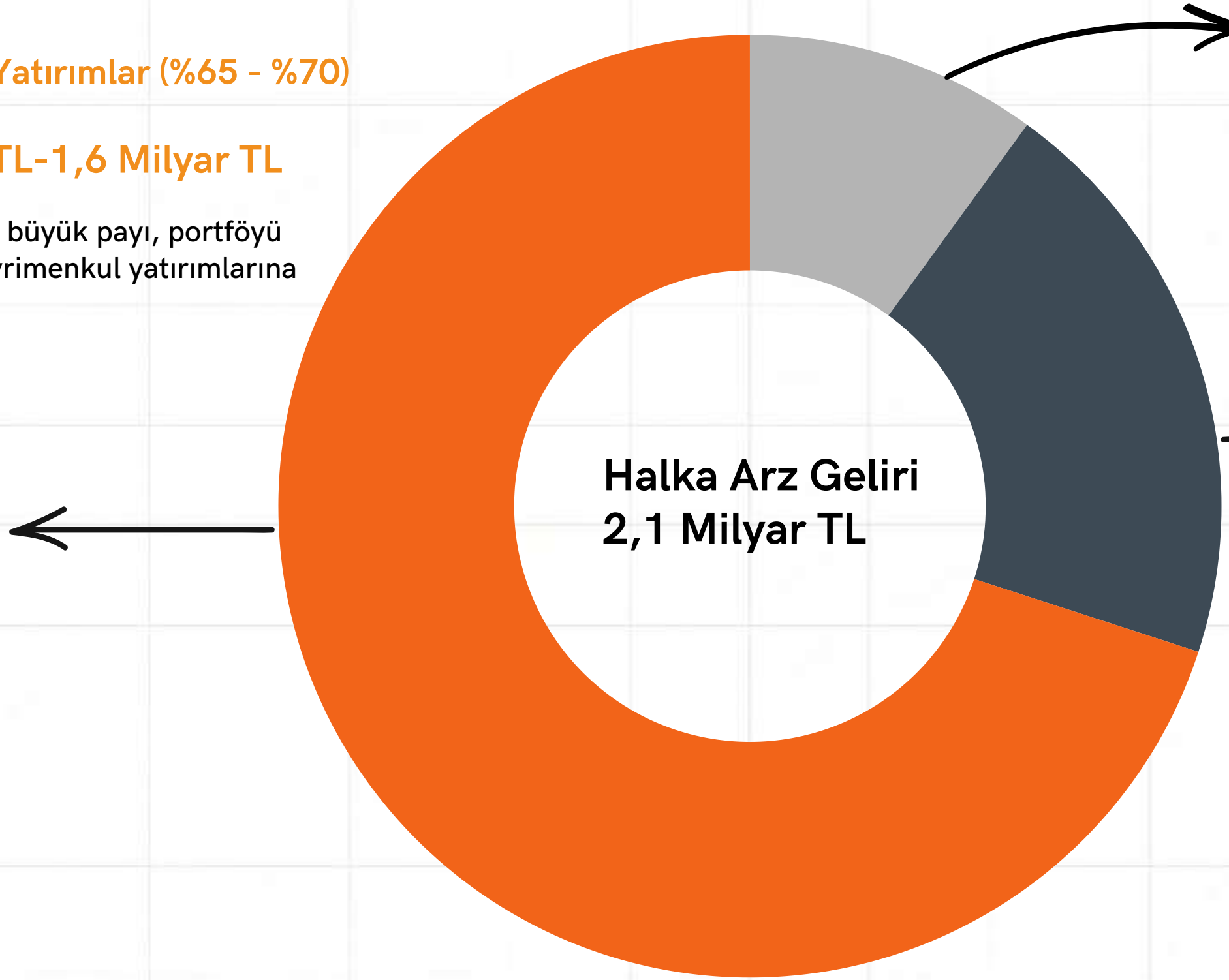
SIFIR FİNANSAL BORÇ | YÜKSEK NAKİT AKIŞ | SÜRDÜRÜLEBİLİR DEĞER

Sermaye Tahsisi: Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı

Büyüme ve Yeni Yatırımlar (%65 - %70)

1,5 Milyar TL-1,6 Milyar TL

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



Operasyonel Güç (%10 - %15)

234 Milyon TL- 351 Milyon TL

Net işletme sermayesinin finansmanı.

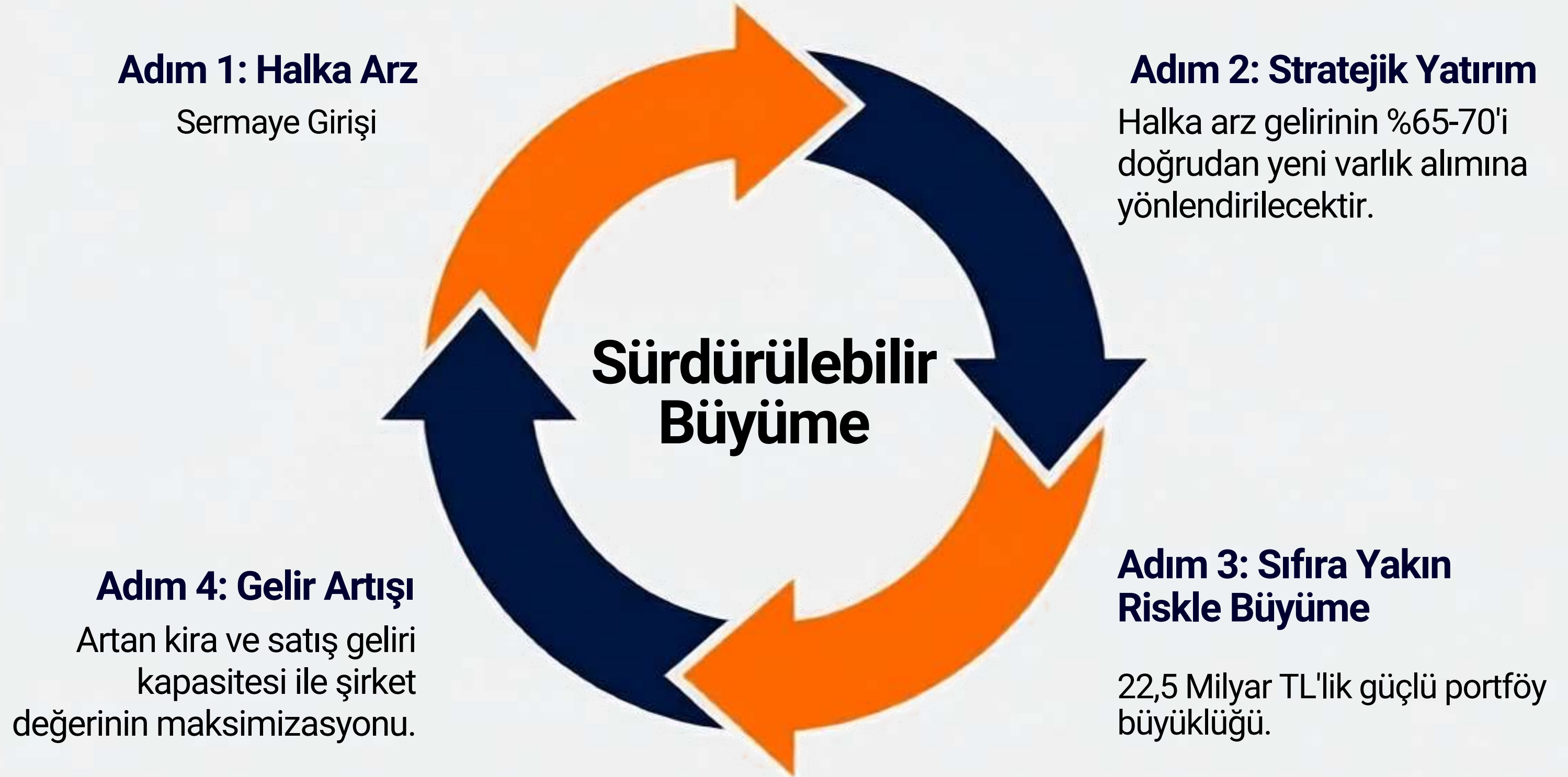
Finansal Esneklik (%15 - %20)

351 Milyon TL-468 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