

Ağaoğlu
GYO

Ağaoğlu
GYO

Yatırımcı Sunumu
Mart 2026

İÇİNDEKİLER

00

Bir Bakışta Ağaoğlu Şirketler Grubu

s.3

03

Finansal Görünüm

s.28

01

Ağaoğlu Avrasya GYO

s.9

04

Büyüme Stratejisi

s.38

02

Ağaoğlu Avrasya GYO Projeleri

s.15

05

Büyüme Stratejisi

s.42

00

**Bir Bakışta:
Ağaoğlu Şirketler
Grubu**

Bir Bakışta Ağaoğlu Şirketler Grubu

Enerji Grubu



Şirket bünyesinde **rüzgar, güneş** ve **hidroelektrik** santralleri mevcuttur. Şirket portföyünde; 1 adet **21,5 MW** HES projesi, **258,8 MW** kapasiteli 3 adet RES projesi ve **82,3 MW** kapasiteli 2 adet GES projesi ile toplam kurulu gücü **362,5 MW'a** ulaşmıştır. Ağaoğlu Enerji Grubu, yenilenebilir enerji alanında her daim çevre dostu yeni fırsatlar aramaktadır.

Gayrimenkul Grubu



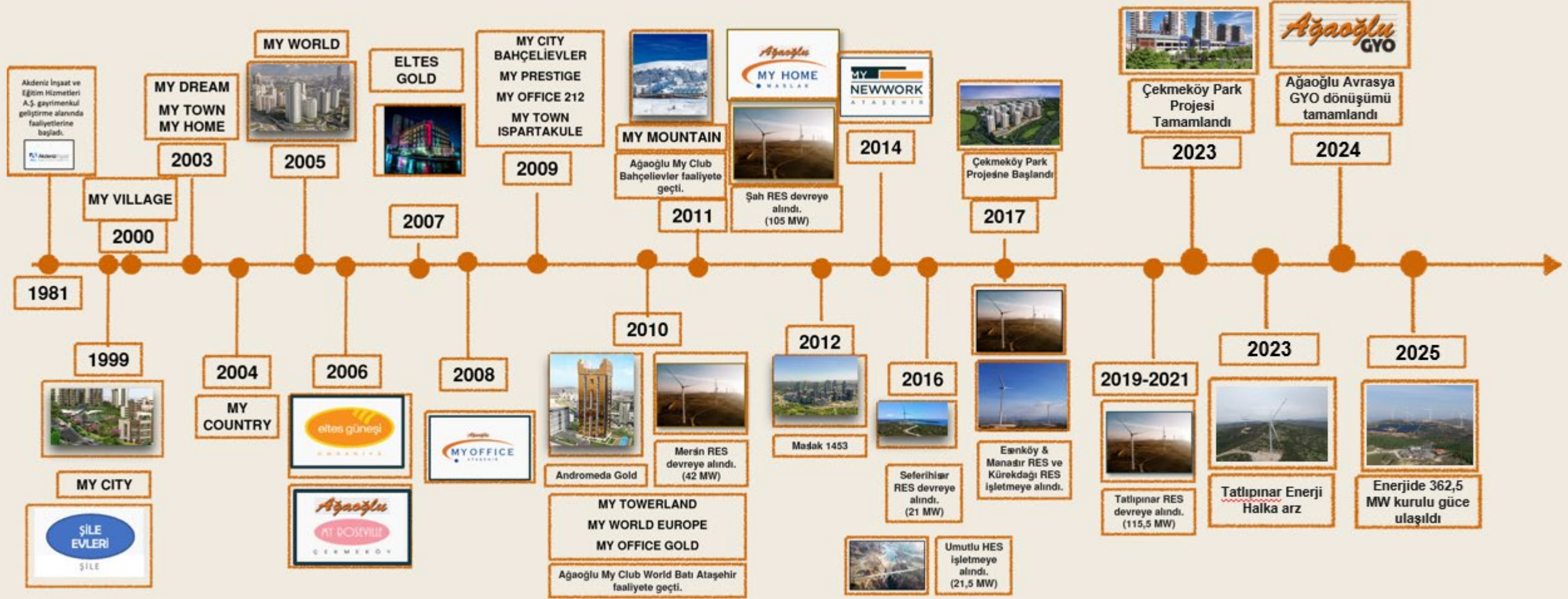
1981 yılında kurulmuştur. **7 milyon metrekare** inşaat alanına sahip proje tamamlama tecrübesine sahiptir. 2025 yıl sonu itibarıyla yaklaşık **60.000'in üzerinde ofis, konut ve perakende ünitesi** tamamlanmıştır. Türkiye İtibar Endeksi'nde 12 yıl üst üste en prestijli inşaat şirketi seçilmiştir.

Turizm Grubu



Grup bünyesinde **2 adet otel** mevcuttur. **My Mountain Uludağ**, 2011 yılında satın alınmış olup **23.137 metrekare** alan üzerinde **197 oda** kapasitesine sahiptir. **My City Hotel** ise **18.413 metrekare** alan üzerinde **114 oda** kapasitesiyle hizmet vermektedir.

Grup Tarihçesi



Tamamlanan Projeler



Maslak 1453



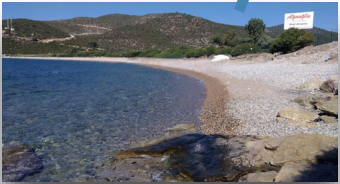
My Mountain Uludağ



Çekmeköy Park Projesi



My Newwork



Milas - Bodrum Projesi

TAMAMLANAN PROJELER

1. MY TOWN ISPARTAKULE
2. MY WORLD EUROPE BAŞAKŞEHİR
3. MY OFFICE 212 & HOTEL
4. MY CITY BAHÇELİEVLER
5. MY HOME MASLAK
6. MY HOME ÇENGELKÖY
7. MY TOWN ÜMRANİYE
8. MY DREAM ALTUNİZEDE
9. MY CITY ÜMRANİYE
10. MY COUNTRY ÇEKMEKÖY
11. ELTES GOLD RESIDENCE ÜMRANİYE
12. MY VILLAGE SAMANDIRA
13. ELTES GÜNEŞİ ÜMRANİYE
14. MY TOWERLAND ATAŞEHİR
15. MY WORLD ATAŞEHİR
16. MY PRESTIGE ATAŞEHİR
17. ADALET KONUTLARI ATAŞEHİR
18. ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR
19. MY OFFICE GOLD MALTEPE
20. MASLAK 1453 SARIYER
21. MY NEWWORK ATAŞEHİR
22. MY OFFICE ATAŞEHİR
23. MY ROSEVILLE ÇEKMEKÖY
24. MY TOWERLAND 3384 ATAŞEHİR
25. ÇEKMEKÖY PARK - ÇEKMEKÖY

İLERİ DÖNEM PROJELER

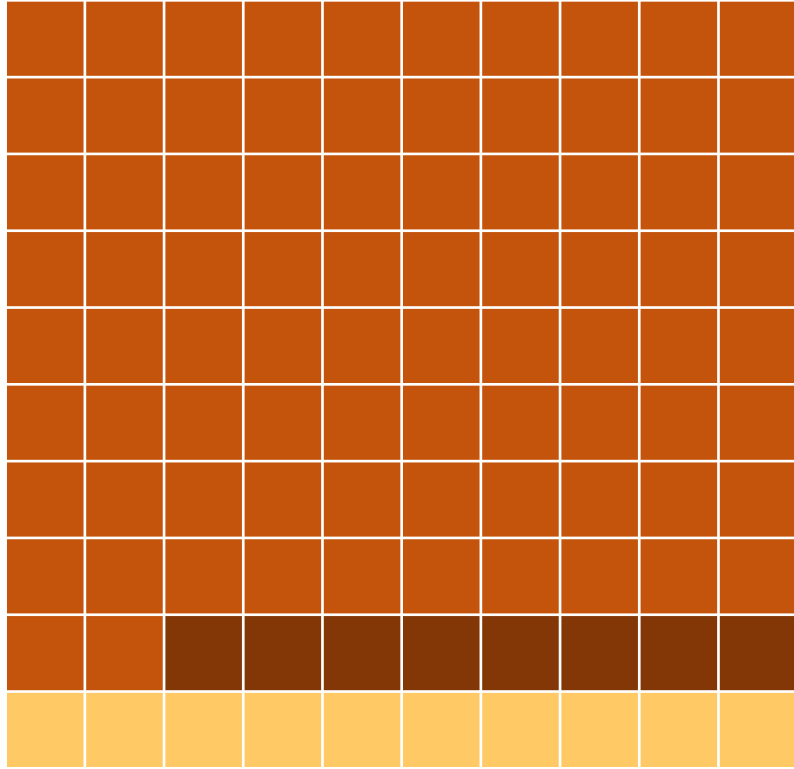
1. MİLAS PROJESİ MİLAS
2. YALIÇİFTLİK BODRUM
3. YENİKÖY SARIYER

01

**Bir Bakışta:
Ağaoğlu Avrasya GYO**



Ağaoğlu
GYO
Kuruluř
2023

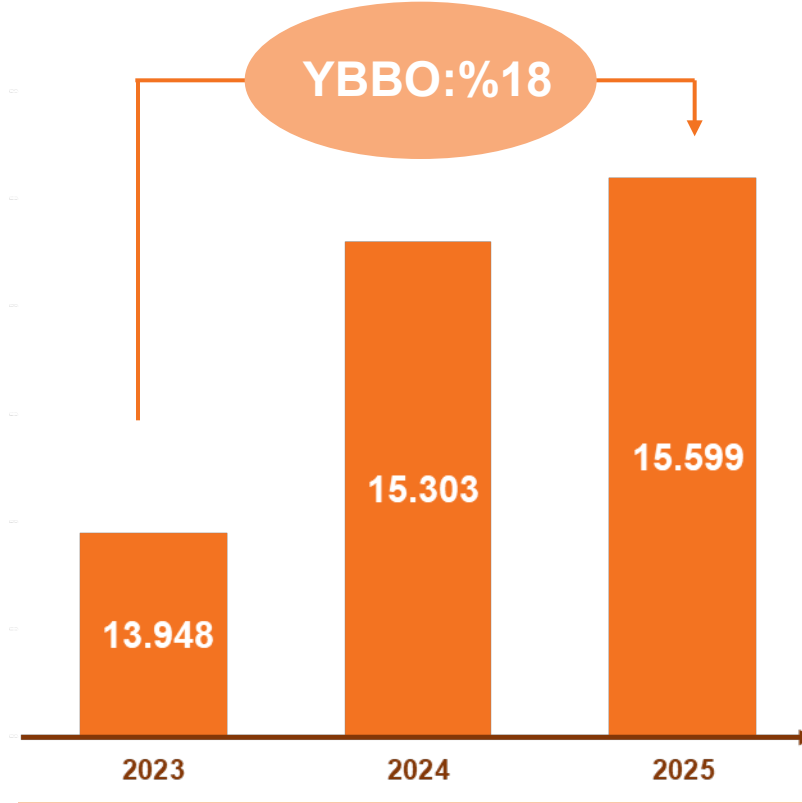


%82 ----- Ali İbrahimağaoğlu

%8 ----- Hüseyn Avni İbrahimođlu

%10 ----- Diğer

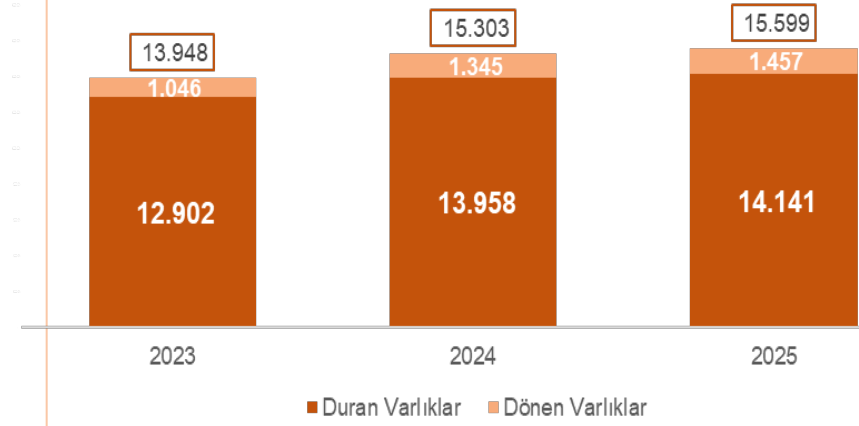
Aktif Geliřimi (mn TL)



Projeler

Toplam 14 proje ve 1
arsa ile
güçlü portföy

Aktifler (mn TL)



Düşük borçlu yapı ve **yüksek katma değerli gayrimenkul portföyü'ne** ek olarak halka arz gelirinin büyük kısmının **yatırımlara harcanacak** olması temel yatırım planıdır.

Ali İBRAHİMAĞAOĞLU

Yönetim Kurulu Başkanı

- ❑ 1981 yılında Akdeniz İnşaat'ı kurdu ve bugünkü Ağaoğlu Şirketler Grubu'nun temellerini attı.
- ❑ 1988 yılından itibaren turizm sektöründe de yatırımlara başladı.
- ❑ 2007 yılında Enerji sektörüne giriş yaptı.
- ❑ 2000'li yılların başında inşaat sektöründe markalı konut dönemini başlatarak "MY" konseptiyle projelerin hayata geçirilmesinde önemli rol oynadı.
- ❑ Günümüzde inşaat, enerji ve turizm sektörlerinde faaliyet gösteren Ağaoğlu Şirketler Grubu şirketlerinde yönetim kurulu başkanı olarak görevini sürdürmektedir.
- ❑ Gerçekleştirdiği tüm projelerinin yanında topluma karşı duyduğu sorumluluk misyonu ile başta eğitim olmak üzere, kültür, sanat, spor, çevre ve sağlık konularında maddi ve manevi destek sağladı ve sağlamaya da devam etmektedir.



Yönetim Kurulu

Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da, lise öğrenimini İsviçre Enstitüsü Auf Dem Rosenberg St. Gallen Lisesi'nde tamamladı. Lisans eğitimini Londra'daki American Intercontinental University'de tamamlayarak İşletme (International Business) alanında lisans derecesi aldı. Üniversiteden mezun olduktan sonra Ağaoğlu Şirketler Grubu'ndaki şirketlerde pazarlamadan sorumlu genel müdür yardımcısı olarak görev yaptı. Halen Ağaoğlu Şirketler Grubu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Bilgi Üniversitesi İşletme Bölümü'nde İngilizce hazırlık eğitimini tamamladıktan sonra lisans eğitimini SRH Berlin Uygulamalı Bilimler Üniversitesi ve Anglia Ruskin Üniversitesi Cambridge Kampüsü İşletme bölümlerinde aldı. Yaklaşık 10 yıl boyunca Ağaoğlu Şirketler Grubu'nda inşaat, satış ve pazarlama bölümlerinde görev yaptıktan sonra grubun enerji yönetiminde görev almaya başladı. Hâlen Ağaoğlu Şirketler Grubu'nda enerji grubu başkanı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmakta olup, 20 yıldır motor sporlarıyla ilgilenen lisanslı bir sporcudur.

Mehmet Burak KUTLUĞ

Yönetim Kurulu Üyesi

2001 yılında Galatasaray Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine 2003 yılında Akfen Holding'de başlayan Kutluğ, 12 yıl boyunca iş geliştirme ve yatırımlardan sorumlu yönetici olarak çeşitli altyapı ve yatırım projelerinde görev almıştır. 2015 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubu'na katılan Kutluğ, 2020 yılında Grup'ta İcra Kurulu Başkanı (CEO) olarak atanmıştır. Kariyeri boyunca toplam hacmi 10 milyar ABD Doları'nı aşan işlemlere liderlik eden Kutluğ, ileri derecede Fransızca ve İngilizce bilmektedir.

Sena İBRAHİMAĞAOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür

Sena İbrahimağaoğlu Kırçal, 1993 yılında İstanbul'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini İstanbul'da tamamladıktan sonra, 2017 yılında Koç Üniversitesi Sosyoloji Bölümü'nden mezun oldu ve 2018 yılında Stanford Continuing Studies'de eğitim aldı. 1 Ocak 2019'da Ağaoğlu Şirketler Grubu'nda iş hayatına başlayan Kırçal, finans departmanında çeşitli görevler üstlendikten sonra 2024 yılında Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Genel Müdürlük görevini devraldı. Evli ve iki çocuk annesi olan Sena İbrahimağaoğlu Kırçal, İngilizce ve Almanca bilmektedir.

Yönetim Kurulu

Derya Deniz YILMAZ

Yönetim Kurulu Üyesi

İş hayatına Citibank Bireysel Bankacılık Bölümü'nde başlayan Yılmaz, 2005 yılında denetim sektörüne geçerek İHY Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.'de çalıştı ve bu süreçte SMMM belgesini aldı. 2008 yılında Ağaoğlu Enerji Grubu Mali İşler bölümüne katılan Yılmaz, 2012'de Mali İşler Müdürü, 2019'da ise Proje Finansmanı ve Bütçe Raporlama Direktörü oldu. 2023'ten itibaren Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.'de Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı ve CFO olarak görev yapmakta olup, İleri düzeyde İngilizce bilmektedir.



Erman ÇETE

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Erman Çete, 2009 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Yüksek lisansını 2015 yılında Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde tamamlayan Çete, 2019 yılında Hacettepe Üniversitesi Hukuk Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına 2010 yılında Sermaye Piyasası Kurulu Ortaklıklar Finansmanı Dairesi'nde başladı; 2019–2021 yılları arasında aynı dairede Daire Başkan Yardımcısı olarak görev yaptı. Eylül 2022'ye kadar Sermaye Piyasası Kurulu'nda Aracılık Faaliyetleri Dairesi Başkanı olarak görevini sürdürdü.



Bekir Murat ÖGEL

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Bekir Murat Ögel, Bilkent Üniversitesi İktisat Bölümü'nün ardından Koç Üniversitesi'nde İşletme yüksek lisansı ve Marmara Üniversitesi'nde Bankacılık alanında doktora yapmıştır. Kariyerine 1996'da Koç Menkul Değerler A.Ş.'de başlamış; HSBC Menkul Değerler, Koç Yatırım, Yapı Kredi Portföy ve Finans Portföy'de portföy ve varlık yönetimi alanlarında üst düzey görevler üstlenmiştir. Daha sonra Ağaoğlu Grup Şirketleri ve ATAKAŞ Grup Şirketleri'nde CFO olarak görev yapan Ögel, 2016 yılından bu yana CONSULTOGEL'de yönetici ortak olarak çalışmalarını sürdürmektedir.



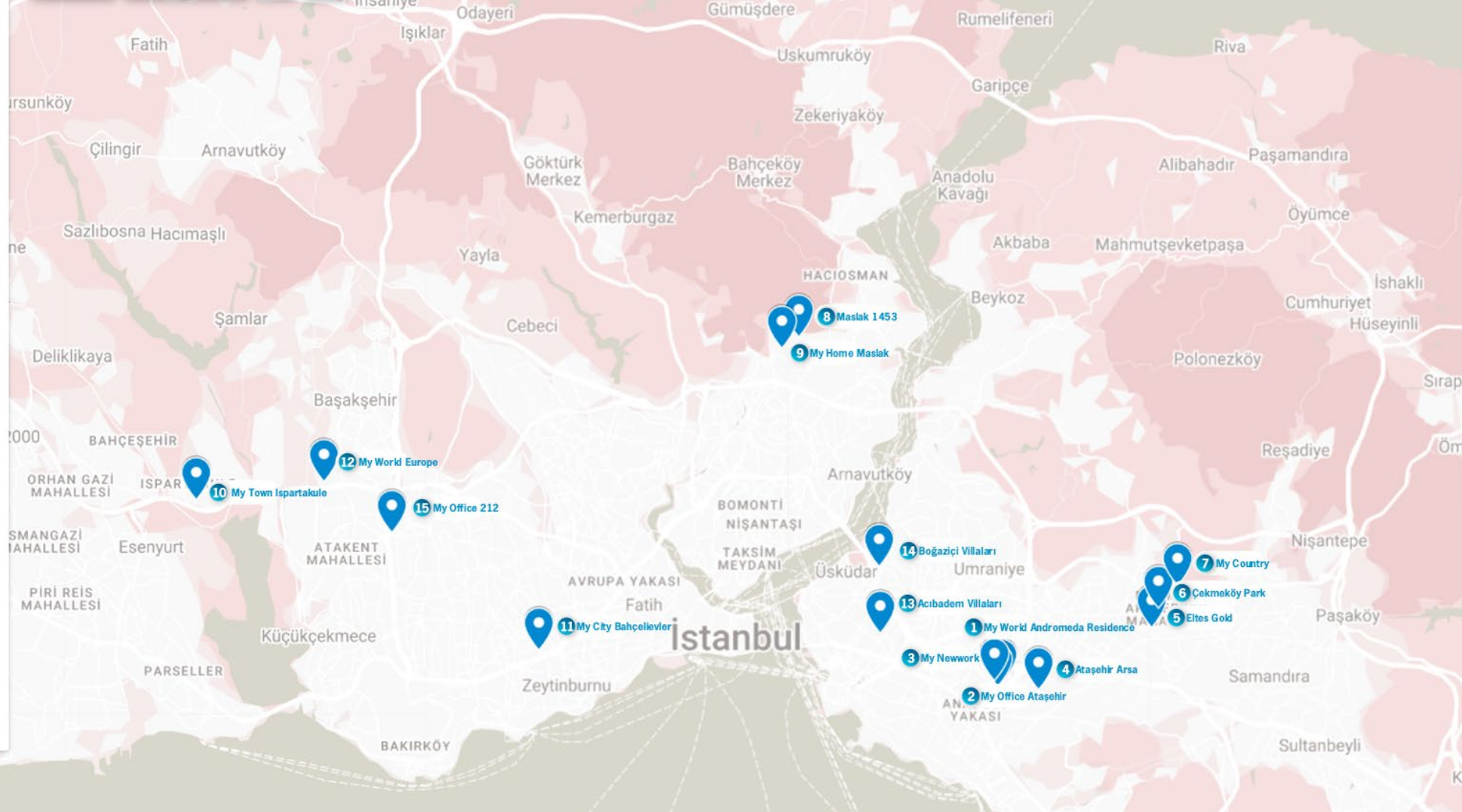
02

Ağaoğlu Avrasya GYO Projeleri

Proje Haritası

PROJE HARİTASI

1. My World Andromeda Res
2. My Office Ataşehir
3. My Newwork
4. Ataşehir Arsa
5. Eltes Gold
6. Çekmeköy Park
7. My Country
8. Maslak 1453
9. My Home Maslak
10. My Town İspartakule
11. My City Bahçelievler
12. My World Europe
13. Acıbadem Villaları
14. Boğaziçi Villaları
15. My Office 212



Proje Haritası

No	Proje Adı	Konum	Bağımsız Bölüm Adedi			Alan (m ²)			31.12.2025 Piyasa Değeri (TL)		
			YAG	Stok	Toplam	YAG	Stok	Toplam	YAG	Stok	Toplam
1	My World Andromeda Residence	Ataşehir	27		27	20.626		20.626	3.607.975.965		3.607.975.965
2	My Office Ataşehir	Ataşehir	4		4	7.801		7.801	1.367.546.795		1.367.546.795
3	My Newwork	Ataşehir	31	51	82	35.463	5.900	41.363	5.263.733.890	1.206.402.713	6.470.136.604
4	Ataşehir Arsa	Ataşehir							24.306.968		24.306.968
5	Eltes Gold	Ümraniye	14		14	15.114		15.114	589.830.930		589.830.930
6	Çekmeköy Park	Çekmeköy	15	113	128	988	23.647	24.635	264.088.442	2.379.315.362	2.643.403.804
7	My Country	Çekmeköy	10		10	5.840		5.840	537.465.646		537.465.646
8	Maslak 1453	Sarıyer	6	39	45	722	10.719	11.441	107.274.477	1.593.172.775	1.700.447.252
9	My Home Maslak	Sarıyer	35		35	6.402		6.402	1.082.088.526		1.082.088.526
10	My Town Ispartakule	Avclar	6		6	11.297		11.297	289.995.092		289.995.092
11	My City Bahçelievler	Bahçelievler	6		6	7.961		7.961	573.615.218		573.615.218
12	My World Europe	Başakşehir	7		7	1.351		1.351	166.284.429		166.284.429
13	Acıbadem Villaları	Üsküdar	2		2	930		930	208.288.243		208.288.243
14	Boğaziçi Villaları	Üsküdar		1	1		463	463		290.764.000	290.764.000
15	My Office 212	Bağcılar	1		1	1.421		1.421	57.067.443		57.067.443
Genel Toplam			164	204	368	115.915	40.729	156.644	14.139.562.061	5.469.654.851	19.609.216.912
Yüzdesel Dağılım			45%	55%	100%	74%	26%	100%	72%	28%	100%

My World Andromeda Residence

Ağaoğlu
GYO



Konum:

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 ada 4 parsel



Bağımsız Bölüm Adet:

27 Adet



Toplam Brüt Alan:

20.626



Bilanço Sınıflandırması:

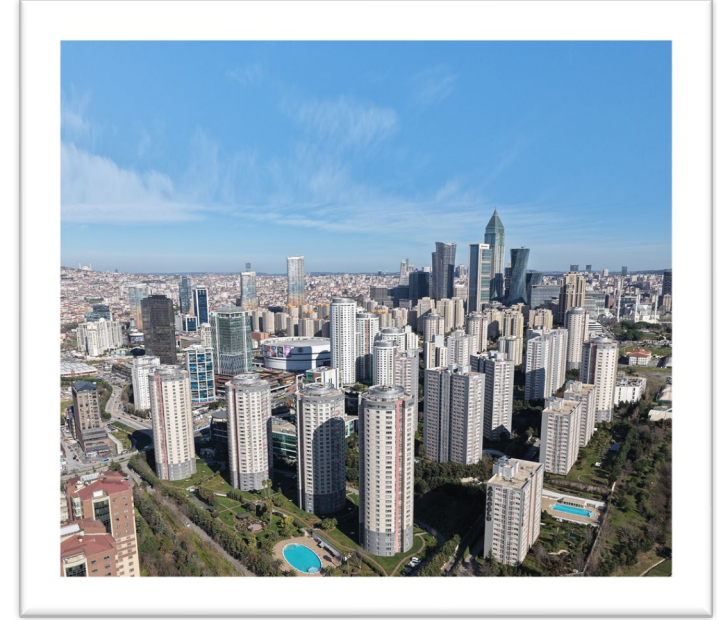
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

Ekspertiz Piyasa Değeri*



3.607.975.965 TL

*Ekspertiz değeri 31.12.2025 tarihlidir.



My World Ataşehir, İstanbul'un en yoğun ve dinamik merkezlerinden biri olan **Ataşehir'de** konumlanan büyük ölçekli bir **yaşam projesidir**. Proje, kentsel yaşamı **fonksiyonel bir bütünlük** içinde ele alan kapsamlı yerleşim yaklaşımıyla öne çıkmaktadır.



3.636

Konut



8

Ofis Birimi



19

Ticari Alan

Dükkan, Fitness, Ofis ve İşyeri

My Office Ataşehir



Konum:
İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3338 ada 4

Bağımsız Bölüm Adet:
4 Adet

Toplam Brüt Alan:
7.801,15 m²

Bilanço Sınıflandırması:
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

Ekspertiz Piyasa Değeri*



1.367.546.795 TL

*Ekspertiz değeri 31.12.2025 tarihlidir.



My Office Ataşehir, **İstanbul Anadolu Yakası**'nın önde gelen iş merkezlerinden **Ataşehir**'de konumlanan bir **ofis** ve **ticari proje** olarak öne çıkmaktadır. Proje, kompakt yapısıyla seçkin bir çalışma ortamı sunmaktadır.



55
Ofis Birimi



8
Ticari Alan

Ofis ve İşyeri

My Newwork



Konum:
İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3343 ada 2 parsel

Bağımsız Bölüm Adet:
71 Adet (31 YAG, 40 Stok)

Toplam Brüt Alan:
41.363 m² (35.463 m² YAG, 5.900 m² Stok)

Bilanço Sınıflandırması:
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul & Stok

Ekspertiz Piyasa Değeri*



6.470.136.604 TL

YAG değeri: 5.263.733.890 TL , Stok Değeri:1.206.402.713 TL

*Ekspertiz değeri 31.12.2025 tarihlidir.



Ağaoğlu My Newwork, İstanbul'un **iş ve finans** merkezlerinden **Ataşehir**'de konumlanan prestijli bir **ofis ve ticari yaşam** projesidir. **İstanbul Finans Merkezi**'ne, ana ulaşım akslarına ve bölgenin sosyal yaşam alanlarına yakın bir ticari yaşam alanı olarak konumlanmaktadır.



30.000 m²
Ticari Alan



21 Katlı
Modern Mimari

Ofis, Dükkan, İşyeri

Eltes Gold



Konum:
İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi,
Kemerdere Mevkii, 14206 parselde, A blok

Bağımsız Bölüm Adet:
14 Adet

Toplam Brüt Alan:
15.114 m²

Bilanço Sınıflandırması:
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

Ekspertiz Piyasa Değeri*



589.830.930 TL

*Ekspertiz değeri 31.12.2025 tarihlidir.



Eltes Gold, **modern mimarisi** ve **fonksiyonel planlamasıyla** öne çıkan nitelikli bir **konut** ve **ticari yaşam** projesidir. Konut ve ticari birimlerin dengeli kurgusu sayesinde Eltes Gold, kullanıcılarına konforlu bir **yaşam alanı** sunarken, **ticari alan**larıyla günlük ihtiyaçlara pratik çözümler sağlamaktadır.



231
Konut



44
Ticari Alan

Ticari Alan, Konut

Çekmeköy Park

Ağaoğlu
GYO



Konum:

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi,
4014 parsel



Bağımsız Bölüm Adet:

128 Adet (15 YAG + 113 Stok)



Toplam Brüt Alan:

24.635 m² (988 m² YAG + 23.647 m² Stok)



Bilanço Sınıflandırması:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul & Stok

Ekspertiz Piyasa Değeri*



2.643.403.804 TL

YAG değeri: 264.088.442 TL, Stok Değeri: 2.379.315.362 TL

*Ekspertiz değeri 31.12.2025 tarihlidir.



Çekmeköy Park, İstanbul'un hızla değer kazanan bölgelerinden **Çekmeköy**'de konumlanan nitelikli bir **konut** ve **ticari yaşam** projesidir. Proje, konut yaşamını destekleyen ticari alanları ve planlı yerleşimiyle bölgeye entegre, **dengeli bir yaşam** alanı sunmaktadır.



838

Konut



211

Ticari Alan

Mesken, Ofis ve İşyeri

My Country

Ağaoğlu
GYO

Konum:
İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi,
3316 parsel

Bağımsız Bölüm Adet:
10 Adet

Toplam Brüt Alan:
5.840,3 m²

Bilanço Sınıflandırması:
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

Ekspertiz Piyasa Değeri*



537.465.646 TL



My Country, **düşük yoğunluklu** yerleşim anlayışıyla kurgulanmış nitelikli bir **villa yerleşim projesidir**. Proje, sakinlerine **doğayla iç içe**, ayrıcalıklı ve kontrollü bir yaşam deneyimi sunmak üzere hayata geçirilmiştir.

 **271**
Villa

 **10**
Ticari
Ünite

Villa & Ticari Ünite

*Ekspertiz değeri 31.12.2025 tarihlidir.

Maslak 1453



Konum:
İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi,
10622 ada 2 parsel

Bağımsız Bölüm Adet:
45 (6 Adet YAG, 39 Adet Stok)

Toplam Brüt Alan:
11.441 m² (721,75 m² YAG, 10.719,25 m² Stok)

Bilanço Sınıflandırması:
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul & Stok

Ekspertiz Piyasa Değeri*



1.700.447.252 TL

YAG değeri: 107.274.477 TL, Stok Değeri:1.593.172.775 TL

*Ekspertiz değeri 31.12.2025 tarihlidir.



Maslak 1453, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan **Maslak'ta** konumlanan büyük ölçekli bir **karma yaşam projesidir**. Proje, **konut**, **iş** ve **sosyal yaşam** fonksiyonlarını aynı çatı altında birleştirerek Maslak bölgesine entegre bir şehir yaşamı sunmaktadır.



4.203
Konut



824
Ofis

Konut & Ofis

My Home Maslak



Konum:
İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 1
ada 139 parsel

Bağımsız Bölüm Adet:
35

Toplam Brüt Alan:
6.402 m²

Bilanço Sınıflandırması:
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

Ekspertiz Piyasa Değeri*



1.082.088.526 TL

*Ekspertiz değeri 31.12.2025 tarihlidir.



My Home Maslak, İstanbul'un önemli **iş** ve **yaşam** merkezlerinden **Maslak**'ta konumlanan, nitelikli bir **konut** projesidir. Proje, şehir yaşamının dinamizmini konforla buluşturan bütüncül bir yerleşim anlayışıyla hayata geçirilmiştir.



786
Konut



16
Ofis



23
Ticari Ünite

Konut, Dükkan & Ofis

My Town Ispartakule

Ağaoğlu
GYO



Konum:

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 654 ada
4 parsel, D Blok



Bağımsız Bölüm Adet:

6



Toplam Brüt Alan:

11.297 m²



Bilanço Sınıflandırması:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

Ekspertiz Piyasa Değeri*



289.995.092 TL

*Ekspertiz değeri 31.12.2025 tarihlidir.



My Town Ispartakule, planlı yerleşim anlayışıyla kurgulanmış nitelikli bir **konut ve ticari yaşam** projesidir. Proje, şehir yaşamını daha düzenli ve erişilebilir bir çerçevede sunmayı amaçlamaktadır.



583

Konut



15

Ticari Ünite

Konut& Dükkan

My City Bahçelievler

Ağaoğlu
GYO



Konum:

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi,
1073 ada 20 parsel



Bağımsız Bölüm Adet:

6



Toplam Brüt Alan:

7.961 m²



Bilanço Sınıflandırması:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

Ekspertiz Piyasa Değeri*



573.615.218 TL

*Ekspertiz değeri 31.12.2025 tarihlidir.



My City Bahçelievler, İstanbul'un merkezi yerleşim bölgelerinden **Bahçelievler**'de konumlanan karma bir yaşam projesidir. Proje, ağırlıklı **konut fonksiyonunu**; sınırlı sayıda **ofis** ve **ticari birimle** destekleyerek, dengeli ve düzenli bir yaşam alanı sunmaktadır.



1.220
Konut



9
Ofis



3
Ticari Ünite

Konut, Dükkan & Ofis

My World Europe

Ağaoğlu
GYO



Konum:

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342
ada 1 parsel, D1,D2,D3,D4 ve D5 Bloklar



Bağımsız Bölüm Adet:

7



Toplam Brüt Alan:

1.351 m²



Bilanço Sınıflandırması:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

Ekspertiz Piyasa Değeri*



166.284.429 TL

*Ekspertiz değeri 31.12.2025 tarihlidir.



My World Europe, **İstanbul Avrupa Yakası**'nda planlı kentleşme anlayışıyla hayata geçirilmiş, geniş ölçekli bir **konut** ve **ticari yaşam** projesidir. Proje, modern şehir yaşamını erişilebilir ve bütüncül bir yapı içerisinde sunmayı hedeflemektedir.



3.080
Konut



48
Ticari
Ünite

Konut & Dükkan

Projeler - Ağaoğlu Avrasya GYO

Diğer Projeler

Acıbadem Villaları



Konum: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Bulgurlu Mevkii, 75 Ada 7 Parsel, A ve B blok



Bağımsız Bölüm: 2 Adet



Brüt Alan: 930 metrekare



Bilanço Sınıflandırması: Yatırım Amaçlı Gayr.



Ekspertiz Piyasa Değeri*: 208.288.243 TL



Ataşehir Arsa



Konum: İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 ada 4 parsel



Arsa Adet: 1 Adet



Brüt Alan: 2.099,56 metrekare



Bilanço Sınıflandırması: Yatırım Amaçlı Gayr.



Ekspertiz Piyasa Değeri*: 24.306.967 TL



Boğaziçi Villa



Konum: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 737 Ada 27 Parsel, 7 Blok, 1 No'lu B.b.



Bağımsız Bölüm: 1 Adet



Brüt Alan: 463 metrekare



Bilanço Sınıflandırması: Stok



Ekspertiz Piyasa Değeri*: 290.764.000 TL



My Office 212



Konum: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 3270 ada 14 parsel



Bağımsız Bölüm: 1 Adet



Brüt Alan: 1.421 metrekare



Bilanço Sınıflandırması: Yatırım Amaçlı Gayr.



Ekspertiz Piyasa Değeri*: 57.067.443 TL



*Ekspertiz değeri 31.12.2025 tarihlidir.

03

Finansal Görünüm

Finansallar - Ağaoğlu Grup

Bilanço

Ağaoğlu Avrasya GYO	2023	2024	2025
Dönen Varlıklar	1.046.210.208	1.344.529.811	1.457.402.060
Nakit & Nakit Benzerleri	244.498	19.300.124	80.024.144
Ticari Alacaklar	6.098.301	30.116.583	152.833.832
Diğer Alacaklar	0	44.994	949.292
Stoklar	1.039.371.982	1.283.453.105	1.198.466.022
Peşin Ödenmiş Giderler	0	4.214.459	4.634.181
Cari Dönem Verg. Var.	0	356.900	0
Diğer Dönen Varlıklar	495.427	7.043.646	20.494.589
Duran Varlıklar	12.901.636.335	13.958.140.834	14.141.231.260
Ticari Alacaklar	0	0	1.401.900
Diğer Alacaklar	0	0	8.708
Yatırım Amaçlı Gayr.	12.829.710.045	13.874.302.611	14.039.990.762
Maddi Duran Varlıklar	71.926.290	83.838.223	99.829.890
Varlıklar	13.947.846.543	15.302.670.645	15.598.633.320

Ağaoğlu Avrasya GYO	2023	2024	2025
Kısa Vad. Yükümlülükler	217.082.716	818.555.572	472.081.775
Uzun Vad. Borçların Kısa Vad. Kısımları	169.492.073	745.392.923	379.651.158
Ticari Borçlar	46.544.120	36.067.271	13.350.797
Çalışanlara Sağ. Fayd. Kapsamında Borçlar	0	634.487	1.592.798
Diğer Borçlar	1.046.523	898.737	918.592
Sözleşme Yük.	0	13.588.509	44.810.229
Ertelenmiş Gelirler	0	20.883.748	20.143.708
Dönem Karı Verg. Yük.	0	0	11.044.295
Kısa Vad. Karşılıklar	0	1.089.897	570.198
Uzun Vad. Yük.	2.392.003.602	2.306.642.080	2.809.949.522
Uzun Vadeli Borçlanmalar	882.452.456	0	0
Diğer Borçlar	1.588.011	2.587.640	5.655.069
Uzun Vadeli Karşılıklar	0	5.900.765	5.116.781
Ertelenmiş Vergi Yük.	1.507.963.135	2.298.153.675	2.799.177.672
Özkaynaklar	11.338.760.225	12.177.472.993	12.316.602.023
Ödenmiş Sermaye	210.971.707	595.348.000	595.348.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	187.724.177	376.238.977	376.238.977
Kâr Veya Zararda Yen. Sınıflandırılmayacak	0	9.212.059	22.719.864
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	0	0	11.499.941
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	10.964.905.518	10.731.174.471	11.185.174.016
Dönem Net Kârı/Zararı	-24.841.177	465.499.486	125.621.225
Yükümlülükler	13.947.846.543	15.302.670.645	15.598.633.320

Finansallar - Ağaoğlu Grup

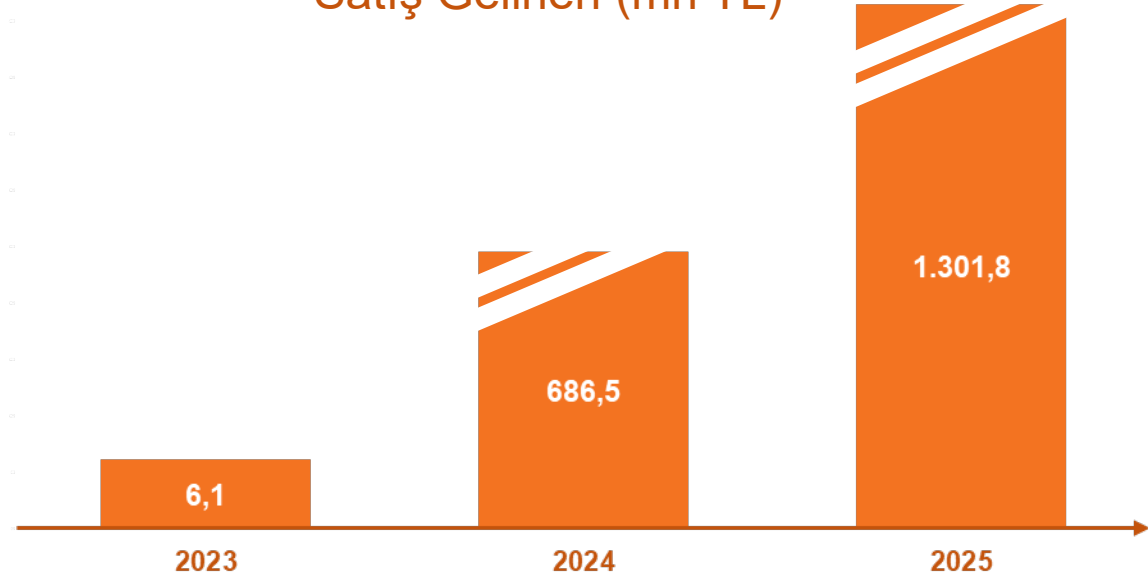
Gelir Tablosu

Ağaoğlu Avrasya GYO	2023	2024	2025
Net Satışlar	6.098.301	686.466.938	1.301.767.963
<i>Değişim</i>		<i>11156,7%</i>	<i>89,6%</i>
Satışların Maliyeti	0	-243.396.552	-470.617.374
Brüt Kar	6.098.301	443.070.386	831.150.589
<i>Değişim</i>		<i>7165,5%</i>	<i>87,6%</i>
<i>Brüt Kar Marjı</i>	<i>100,0%</i>	<i>64,5%</i>	<i>63,8%</i>
Genel Yönetim Giderleri	-3.256.934	-121.385.251	-125.572.044
Satış Pazarlama Giderleri	0	-9.908.128	-4.870.272
Esas Faal. Diğ. Gel.	0	2.159.459	9.313.499
Esas Faal. Diğ. Gid.	0	-4.323.429	-23.738.027
Esas Faaliyet Karı	2.841.367	309.613.037	686.283.745
<i>Değişim</i>		<i>10796,6%</i>	<i>121,7%</i>
<i>Esas Faal Kar Marjı</i>	<i>46,6%</i>	<i>45,1%</i>	<i>52,7%</i>
Yatırım Faal. Gelirler	0	644.981.061	807.530.557
Yatırım Faal. Giderler	0	-107.165.903	-729.941.375
Finansman Gelirleri	0	4.212.178	11.053.180
Finansman Giderleri	-27.747.285	-151.124.835	-204.923.767
Net Parasal Poz.	0	805.850.380	655.597.060
Vergi Öncesi Kar	-24.905.918	1.506.365.918	1.225.599.400
Dönem Vergi Gideri	0	0	-62.348.441
Ertelenmiş Vergi Gideri	64.741	-1.040.866.432	-1.037.629.734
Dönem Net Karı	-24.841.177	465.499.486	125.621.225
<i>Değişim</i>		<i>-1973,9%</i>	<i>-73,0%</i>
<i>Net Kar Marjı</i>	<i>A.D.</i>	<i>67,8%</i>	<i>9,7%</i>

Finansal Görünüm - Ağaoğlu Avrasya GYO

Satışlar

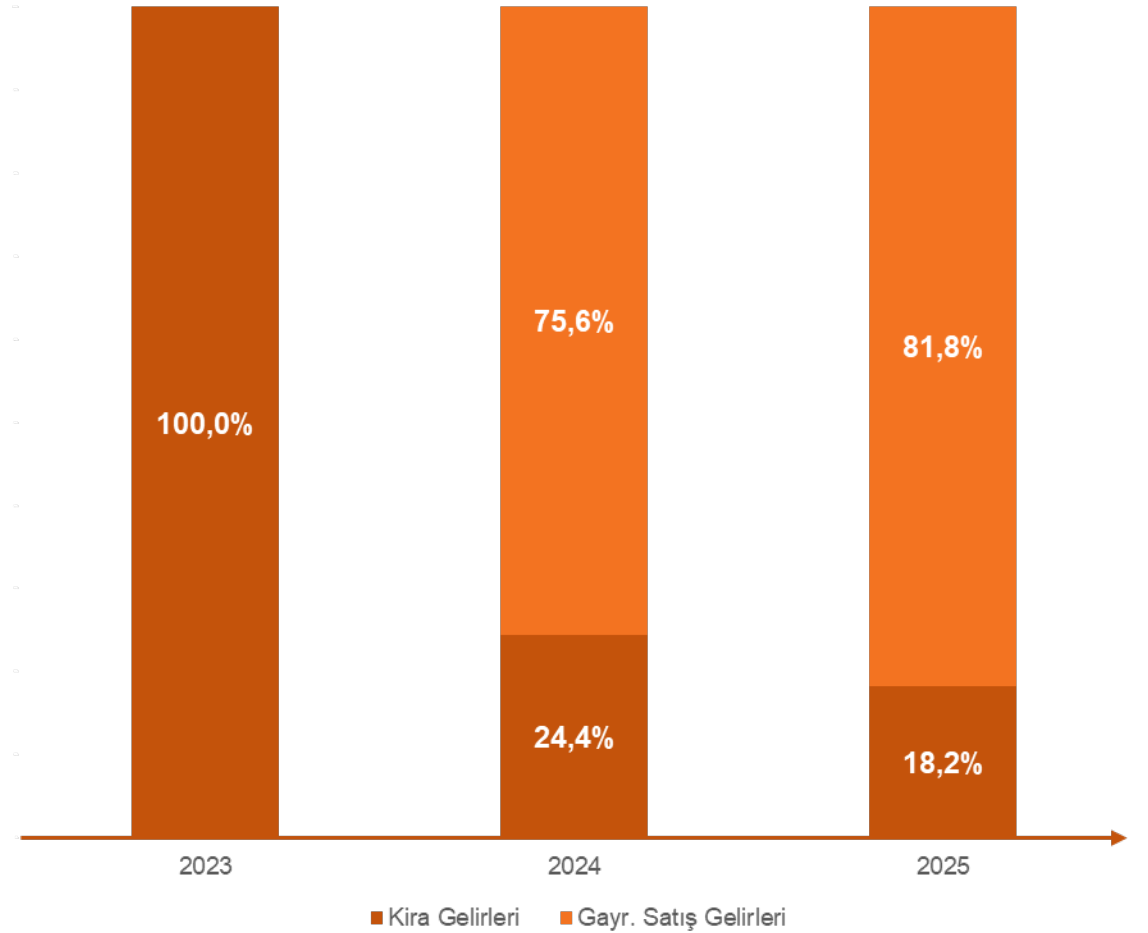
Satış Gelirleri (mn TL)



Gayrimenkul Satış Geliri Ağırlıklı Hasılat Profili

2024 ve 2025 yılları itibariyle satışların ortalama %79'u gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. Satış gelirleri şirket'in stoklar altında izlenen gayrimenkullerinin satış gelirlerinden oluşmaktadır.

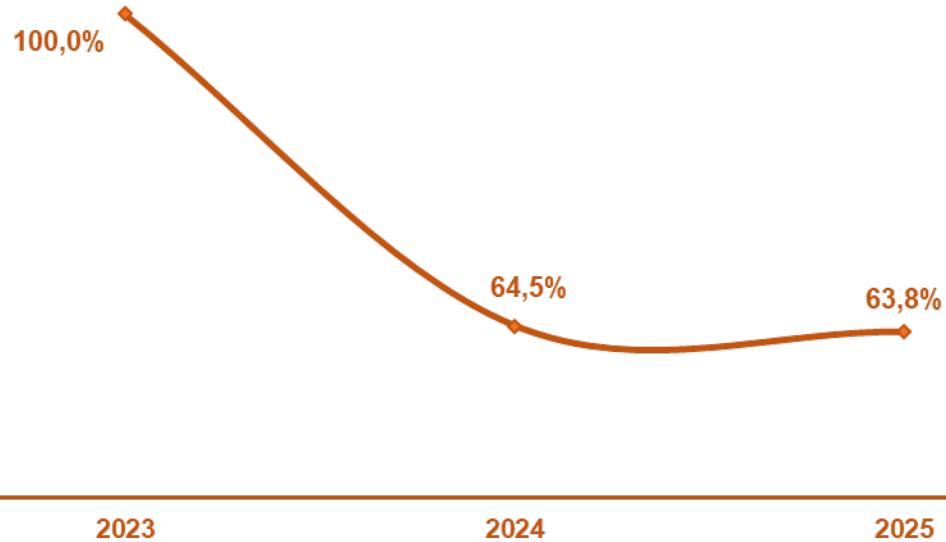
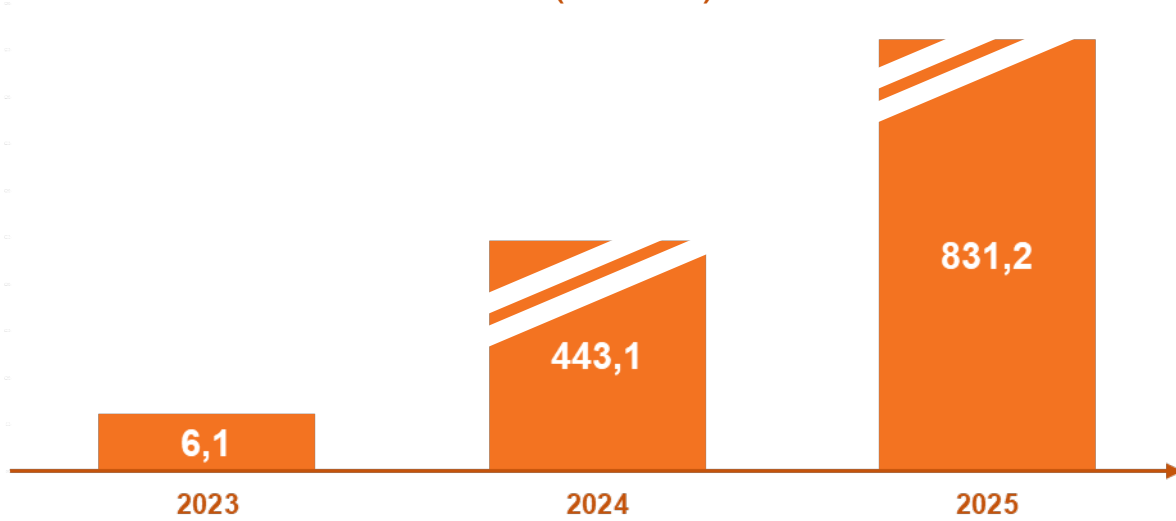
Satışların Kırılımı



Finansal Görünüm - Ağaoğlu Avrasya GYO

Brüt Karlılık

Brüt Kar (mn TL)



Brüt Kar

Şirket 2023 yılında 6 mn TL Brüt Kar üretirken bu rakam 2024 yılında hatırısayılır bir büyüme ile 443,1 mn TL seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılında ise brüt kar bir önceki yıla göre %87,6 oranında artarak 831 mn TL olarak gerçekleşmiştir.

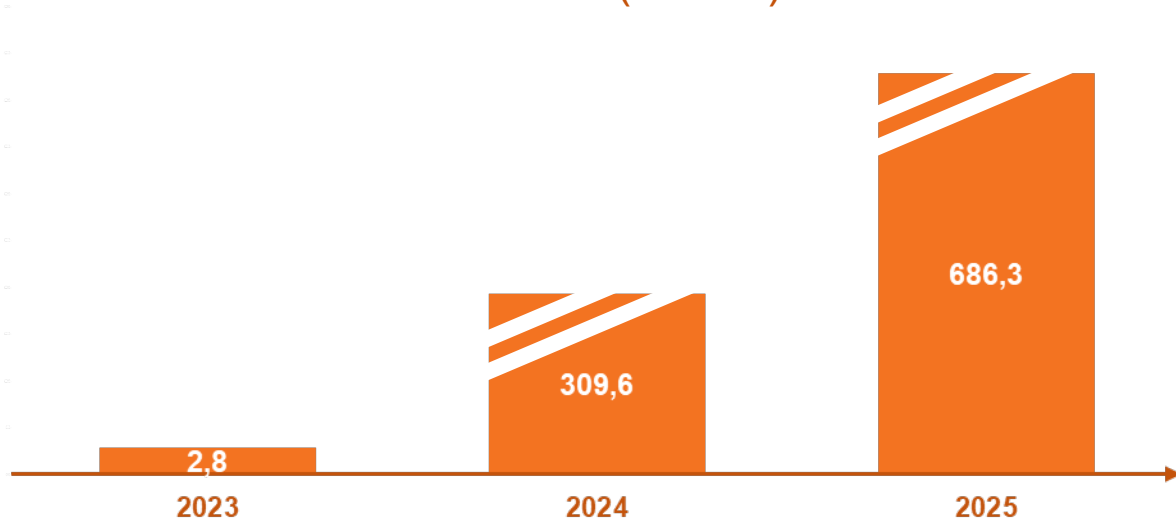
Brüt Kar Marjı

2023 yılında şirketin brüt kar marjı %100 olarak gerçekleşmiştir, bu durumun temel sebebi aynı yılda satışların tamamının kira gelirlerinden oluşmasıdır. Öte yandan 2024 ve 2025 yıllarında ortalama Brüt Kar marjı %64,2 olarak gerçekleşmiştir.

Finansal Görünüm - Ağaoğlu Avrasya GYO

Esas Faaliyet Karlılığı

Esas Faal. Karı (mn TL)

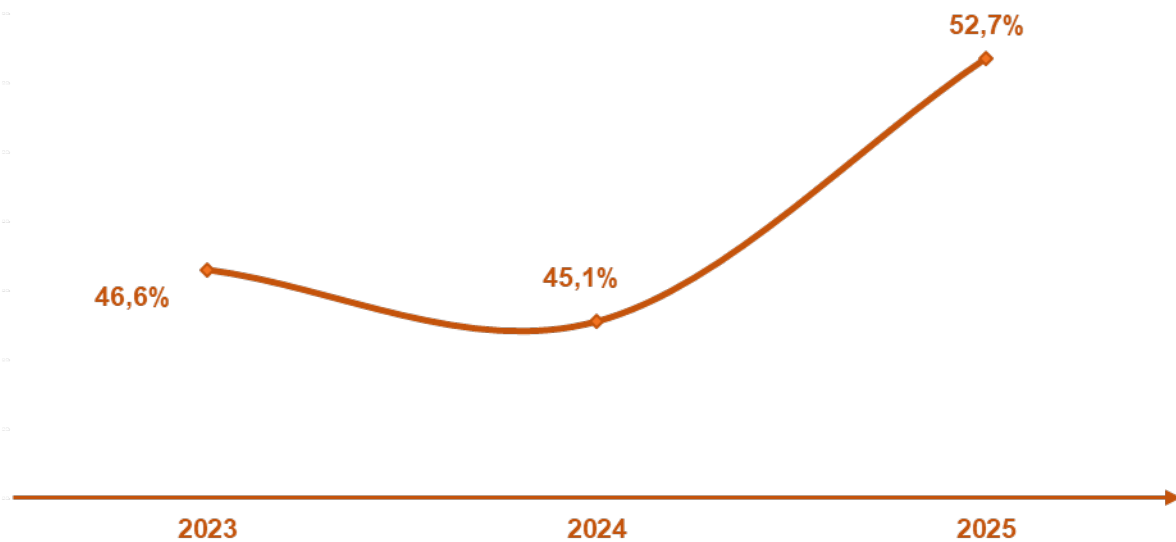


Esas Faaliyet Karı

Şirket 2023 yılında 2,8 milyon EBIT üretirken bahsi geçen rakam 2024 yılında 309,6 milyon TL 2025 yıl sonu itibariyle ise 686,3 milyon TL seviyesindedir.

Esas Faaliyet Marjı

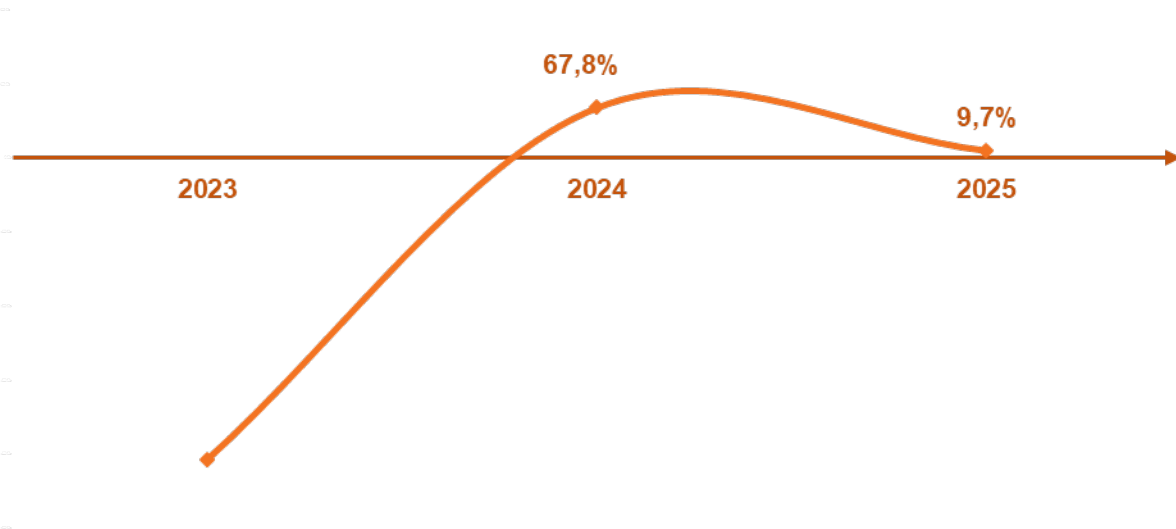
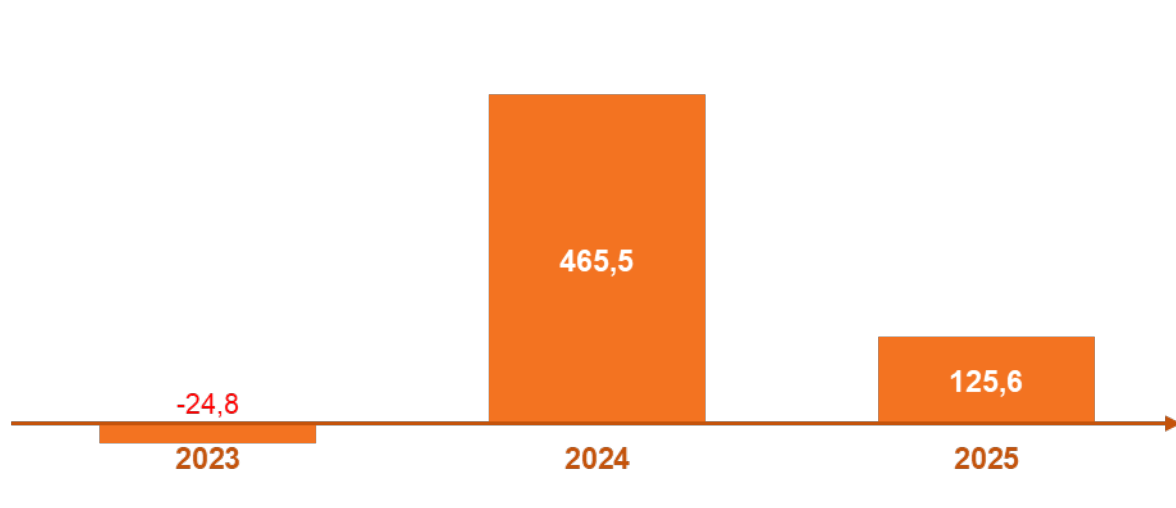
2023 yılında şirketin esas faaliyet marjı %46,6 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında Esas Faaliyet karlılığı 2023 yılına paralel gerçekleşirken 2025 yıl sonu itibari ile %52,7'dir.



Finansal Görünüm - Ağaoğlu Avrasya GYO

Net Karlılık

Net Kar (mn TL)



Net Kar

Ağaoğlu Avrasya GYO'nun bölünme ile kurulmasının ardından ilk BDR olan 2023 yılı şirketin gerçek performansı adına gösterge niteliğinde değildir. 2024 ve 2025 yıllarında ise şirket net kar üretmektedir.

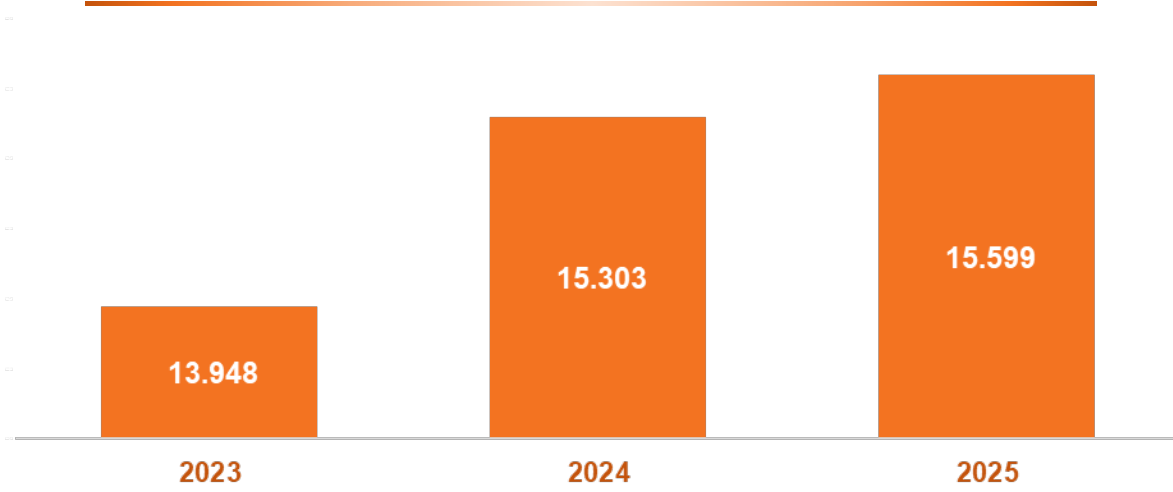
Net Kar Marjı

2023 yılı net kar marjı gösterge niteliği taşımamaktadır. Şirket performansını 2024 ve 2025 yılları gerçekçi olarak yansıtmaktadır.

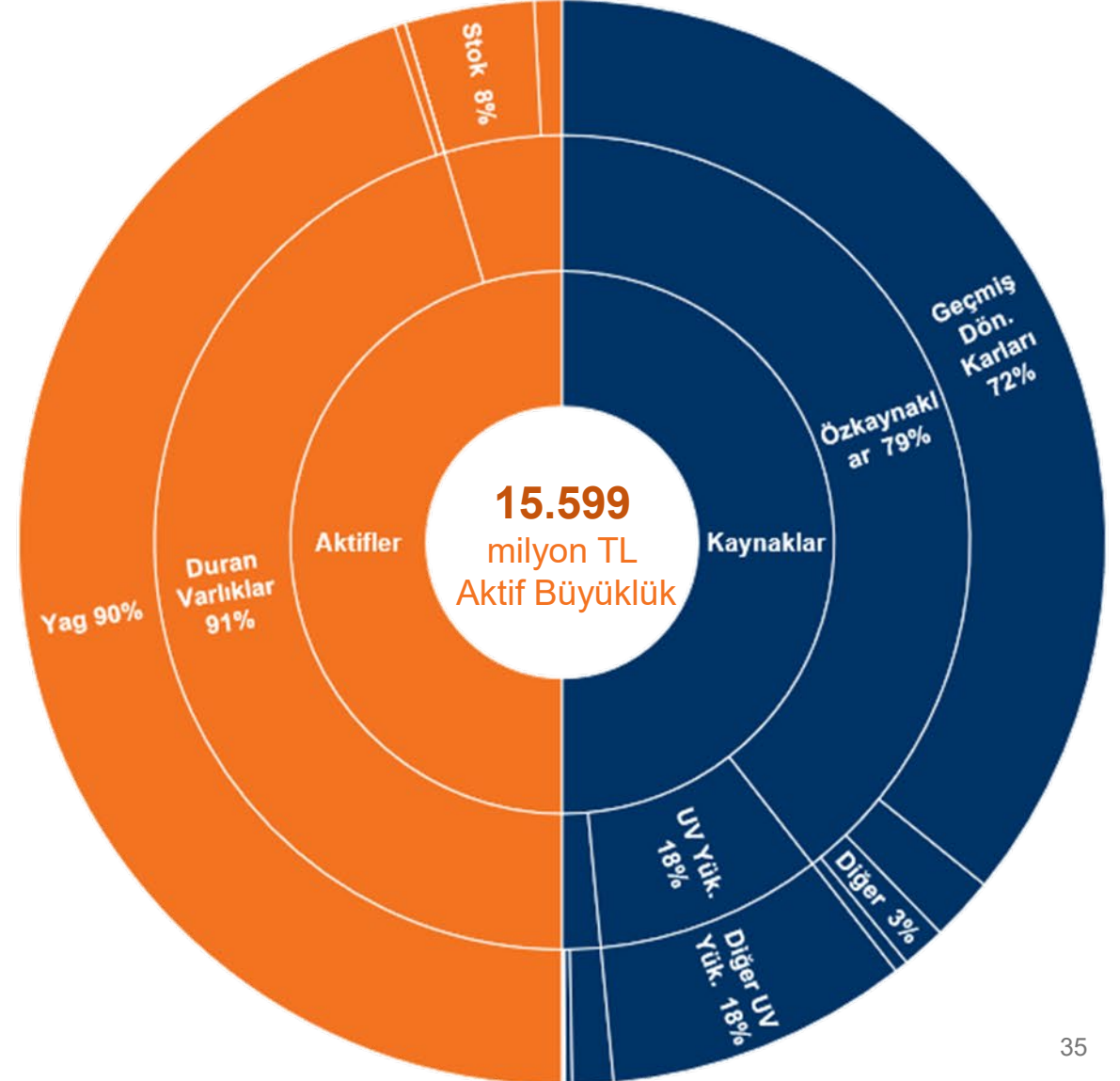
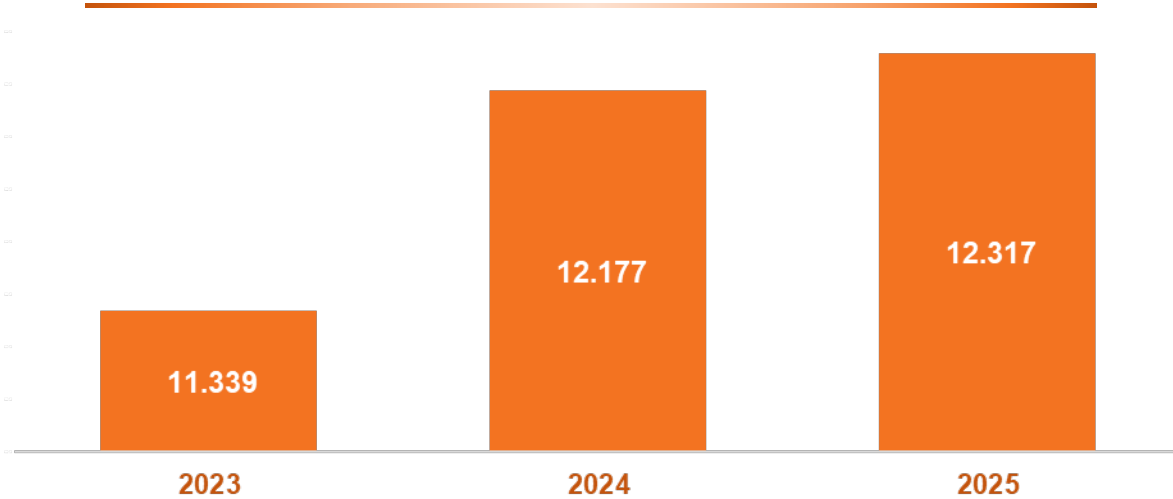
Finansal Görünüm - Ağaoğlu Avrasya GYO

Bilanço Görünümü

Aktifler (mn TL)



Özkaynaklar (mn TL)



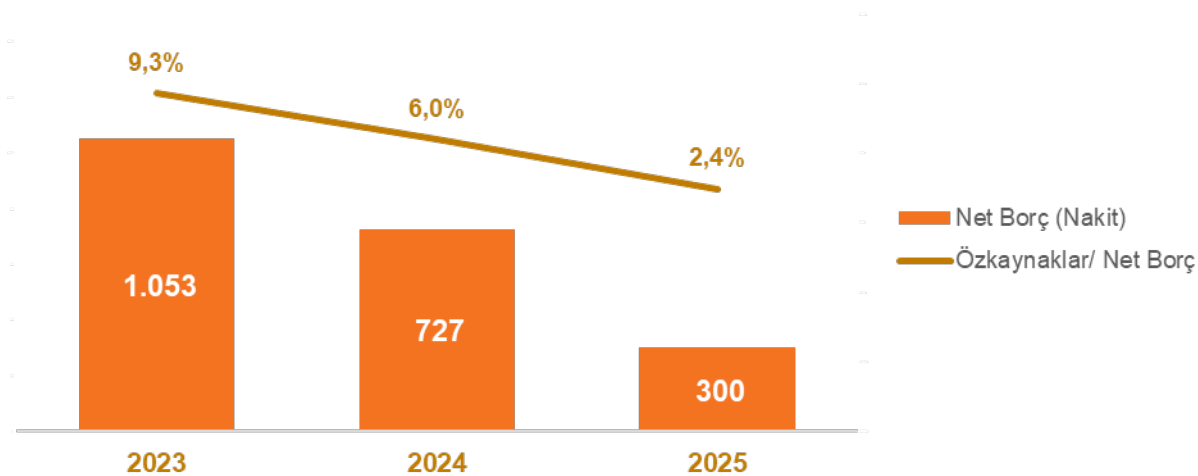
Finansal Görünüm - Ağaoğlu Avrasya GYO

Net Borç Görünümü

Net Borç (mn TL)	2023	2024	2025
Toplam Nakit Poz.	0	19	81
Nakit & Nakit Benzerleri	0	19	80
Diğer Alacaklar	0	0	1
Toplam Borç Poz.	1.053	746	381
Uzun Vad. Borçların Kısa Vad. Kısımlar	169	745	380
Diğer Borçlar	1	1	1
Uzun Vadeli Borçlanmalar	882	-	-
Net Borç (Nakit)	1.053	727	300

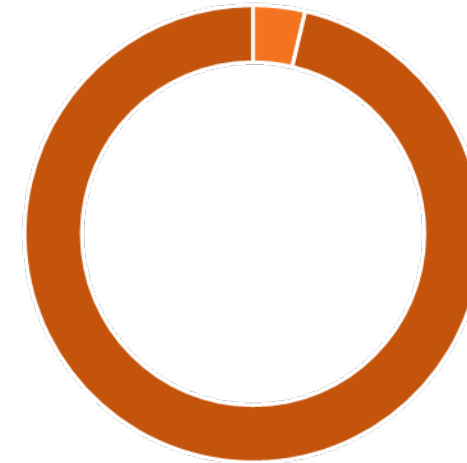
Özkaynaklar	11.339	12.177	12.317
Özkaynaklar/ Net Borç	9,3%	6,0%	2,4%

Net Borç (mn TL)



Borçluluk

Şirket sade borçluluk yapısına sahiptir ve net borçların özkaynaklara oranı karlı yapı & borç anapara ödemeleri sebebiyle yıllara sari düşüş göstermektedir



Şirket borçlarının %96,3'ü 3 ay içerisinde ödenecek borçlardan oluşmaktadır. Bu bakımdan 3 ay içerisinde şirket neredeyse borçsuz bir yapıya kavuşacaktır.

Finansal Görünüm - Ağaoğlu Avrasya GYO

Finansal Rasyolar

Rasyo	2023	2024	2025
Likidite Rasyoları			
Cari Oran	4,8	1,6	3,1
Likidite Oranı	0,0	0,1	0,5
Borçluluk Oranları			
Toplam Borç/Toplam Aktif	18,7%	20,4%	21,0%
Kısa Vadeli Finansal Borç/Özkaynaklar	1,5%	6,1%	3,1%
Faiz Karşılama Oranı	0,1	2,0	3,3
Kısa Vad. Yük./Pasifler	1,6%	5,3%	3,0%
Uzun Vad. Yük./Pasifler	17,1%	15,1%	18,0%
Finansal Borçlar/Toplam Borçlar	0,4	0,2	0,1
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı	100%	65%	64%
EBIT Marjı	47%	45%	53%
Net Kar Marjı	A.D.	68%	10%

04

Büyüme Stratejisi

Büyüme Stratejisi - Ağaoğlu Avrasya GYO

Yatırım Tezi



Portföy Değeri

31.12.2025 itibariyle

19,7
milyar TL

Şirket istanbulda stratejik konumlarda gayrimenkullere sahiptir. Şirketin Maslak ve Ataşehirdeki mevcudiyeti gayrimenkul arzının sınırlı olduğu alanlara yatırım fırsatı sunmaktadır.



Azalan Borç Kaldıraç Alanı

Faizlerin düştüğü ortamda azalan borç şirkete yeni yatırımlar yapması adına kaldıraç alanı sağlamaktadır.



Yatırım

%65
Fon kullanımı

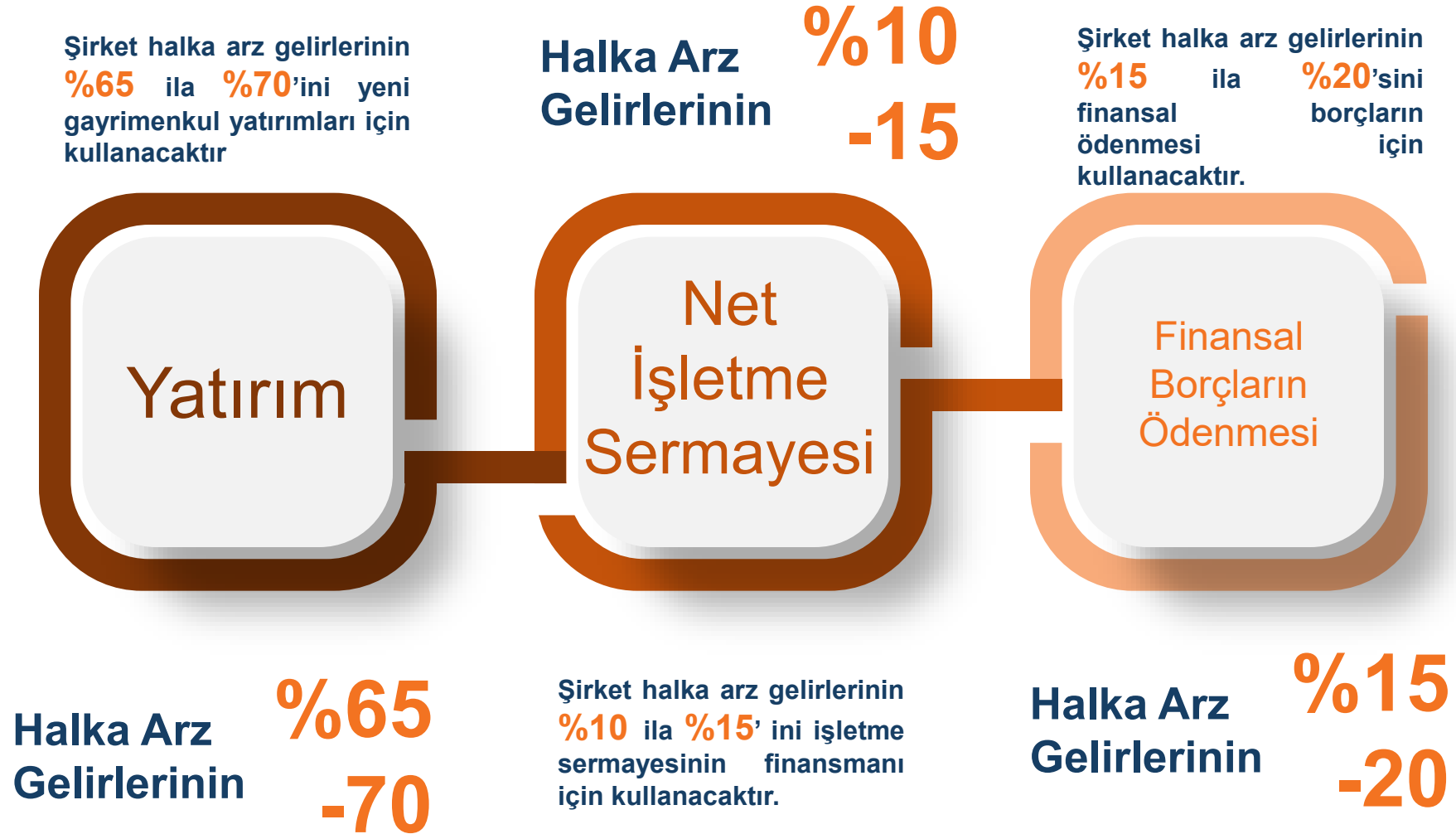
Şirket Halka Arz gelirlerinin en az %65'i ile yeni gayrimenkul yatırımları yapacaktır. Özellikle düşük faizler ve gayrimenkul pazarının canlanması beklentileri ile paralel olarak yapılacak yatırımlar önem arz etmektedir.



Marka Ağaoğlu

İsmi ile halka arza gitmek

Ağaoğlu markasının halk içerisindeki tanınırlığı, sektörde yıllar içerisinde oluşturduğu güven ve prestij halka arza katılımı etkileyecektir.



Büyüme Stratejisi - Ağaoğlu Avrasya GYO

Yatırım Tezi



İstanbul Finans Merkezi – Portföyün ağırlık merkezi Ataşehir (My World Andromeda, My Office, My Newwork). İFM'nin tam kapasiteyle faaliyete geçmesiyle birlikte, bölgedeki ofis ve ticari alan talebinin zirve yapacağı bir dönemdeyiz. Şirket, bu ekosistemin tam kalbinde konumlanarak değer artışından en fazla yararlanacak oyuncularından biri.



Dengeli Portföy Yapısı – 19.6 Milyar TL'lik toplam portföy değerinin yaklaşık 14.1 Milyar TL'si (YAG - Yatırım Amaçlı Gayrimenkul) düzenli kira geliri odaklıyken, 5.5 Milyar TL'si (Stok) satışa hazır ünitelerden oluşuyor. Bu durum, hem defansif bir nakit akışı hem de hızlı likidite girişi sağlayan hibrit bir yapı sunuyor.



Fon Kullanımı – Halka arz gelirin %65-70 gibi büyük bir kısmının yeni gayrimenkul yatırımlarına ve projelere ayrılması, şirketin sadece mevcut varlıkları yönetmekle kalmayıp, büyüme odaklı bir strateji izlediğini gösteriyor.



Ataşehir & Maslak – İstanbul'un iki ana iş merkezi olan Maslak ve Ataşehir'de prestijli varlıklara sahip olmak, kurumsal kiracı kalitesini (blue-chip tenants) maksimize ediyor.

Ağaoğlu
GYO



Marka Değeri – Şirket, 40 yılı aşkın tecrübeye ve 7 milyon metrekare inşaat geçmişine sahip Ağaoğlu markasının gücünü arkasına alıyor. Türkiye İtibar Endeksi'nde 12 yıl üst üste en prestijli seçilen bir grubun parçası olmak, hem projelerin pazarlanmasında hem de güven tesisinde ciddi bir rekabet avantajı sağlıyor.



Temettü Politikası – Şirket düzenli temettü ödemeye dair bir temettü politikasına sahiptir. Bu bakımdan alınan yönetim kurulu kararınca şirket ilerleyen yıllarda temettü ödeyecektir.



Sınırlı Arz – Şirketin varlıklarının büyük çoğunluğunun İstanbul'un arzı sınırlı, talebi yüksek bölgelerinde olması, reel anlamda değer kaybı riskini minimize ederken, ekspertiz değerlemelerindeki artışın hisse fiyatına katalizör olması bekleniyor.



Enflasyona Karşı Korunaklı – Gayrimenkul varlıkları, yüksek enflasyon dönemlerinde satın alma gücünü koruyan en güçlü "enflasyon hedge" araçlarının başında gelmektedir. Şirketin kira sözleşmelerinde yer alan TÜFE/ÜFE endekslemeleri, operasyonel nakit akışının enflasyon karşısında erimesini engellemektedir.



05

Ekler

SORUMLULUK BEYANI

Yasal Uyarı

Ağaoğlu Avrasya GYO. ('Ağaoğlu' veya 'Şirket') bu sunumu işleri, faaliyetleri, operasyonel ve mali sonuçları hakkında bilgi vermek amacıyla hazırlamıştır. Bu sunumda yer alan bilgiler; güncelleme, revizyon ve değişikliğe tabidir. Bu sunum geniş kapsamlı değildir ve Ağaoğlu'na ilişkin tüm bilgileri içermez.

Bu sunum, Şirket'in herhangi bir menkul kıymetini satmak ya da ihraç etmekle ilgili herhangi bir teklif, menkul kıymetlerin satın alınması ya da taahhüt edilmesi için yapılan bir davet ya da bu yönde herhangi bir teklif teşkil etmediği ya da böyle bir davet veya teklifin bir parçasını oluşturmadığı gibi, bu sunum ya da herhangi bir parçası ya da bunların dağıtılıyor olması herhangi bir sözleşme ya da yatırım kararının temelini oluşturmaz ya da herhangi bir sözleşme ya da yatırım kararıyla bağlantılı olarak bu belgeye istinat edilemez. Bu sunumun, dağıtılması veya kullanımı kanuna ve kurallara aykırı olan yargı alanlarındaki herhangi bir gerçek veya tüzel kişiye dağıtılması ve kullanılması amaçlanmamıştır.

İşbu sunum ileriye dönük ifadeler içerebilir. Geçmişe dönük bilgiler dışında yer alan, gelecek durumlar veya beklentilerle ilgili tüm beyanlar ileriye dönük beyandır. Şirket, ileriye dönük beyanlara yansıyan tahminlerin ve projeksiyonların makul olduğuna inanmakla beraber, bu verilerin yanlışlığı ispat edilebilir ve fiili sonuçlar beklentilerden önemli ölçüde farklılık gösterebilir. Bu nedenle, ileriye dönük beyanlara istinat etmemeniz gerekmektedir. Bu sunumda yer alan herhangi bir ileriye dönük beyan, hazırlandığı tarih itibarıyla geçerli bilgiler vermektedir ve Şirket, beyanın yapıldığı tarihten sonra oluşan koşullar ya da olayları yansıtmak veya beklenmeyen olayların meydana gelmesini yansıtmak üzere ileriye dönük beyanları, kanuni zorunluluklar dışında, güncelleme yükümlülüğünü üstlenmez.

Bu sunumda yer alan sektör, piyasa ve rekabet ortamı verileri Şirket'in kendi iç araştırması, sektör araştırması, kamuya açık bilgiler, sektör yayınları ve piyasa yorumlarından sağlanmıştır. Sektör yayınları genellikle, verilerin güvenilir olduğu düşünülen kaynaklardan temin edildiğini, ancak bu verilerin doğruluğu veya tamlığı hususunda herhangi bir garantinin söz konusu olmadığını belirtmektedirler. Benzer şekilde, Şirket, iç araştırmasının, sektör araştırması ve yayınların, ve diğer kamuya açık bilgilerin güvenilir olduğuna inanıyor olsa da, söz konusu bilgilerin doğruluğunu bağımsız olarak teyit etmemiştir. Şirket, söz konusu bilginin eksiksiz olduğu veya doğruluğu konusunda hiçbir beyan vermemektedir.

Şirket, ortakları, ilişkili şirketleri, danışmanları veya temsilcileri tarafından bu sunumda yer alan bilgi veya görüşlerin yeterliliği, doğruluğu ve tamlığı (veya herhangi bir bilginin bu sunuma girilmesinin ihmal edilip edilmediği) konusunda açık veya zımnî herhangi bir beyan, garanti veya taahhütte bulunulmamış ve bulunulmayacak olup, böyle bir varsayımda da bulunulmamalıdır. Mevzuatın izin verdiği ölçüde, Şirket ve ilgili yönetim kurulu üyeleri, çalışanları, ilişkili şirketleri, danışmanları veya temsilcileri, bu sunum veya içeriğinin kullanılmasından, ya da bu sunum ile ilgili olarak başka bir şekilde ortaya çıkan, doğrudan veya dolaylı olarak doğan hiçbir zarardan dolayı hiçbir sorumluluğu (ihmal veya başka bir şekilde) kabul etmemektedir.

Bu sunum herhangi bir yatırım hakkında finans, hukuk, vergi, muhasebe, yatırım veya diğer konulara ilişkin tavsiye ve öneri teşkil etmez. Hiçbir şekilde, bu bilgi ve materyal izahname, ihraç belgesi, teklif dokümanı veya reklam olarak yorumlanamaz ve bu sunumun hiçbir bölümü ve burada yer alan hiçbir bilgi veya beyan herhangi bir sözleşmenin, taahhüdün ya da yatırım kararının temelini oluşturamaz ve de bu kapsamda dikkate alınmaz. Bu belge potansiyel alıcılara yönelik değildir ve finansal teşvik veya yatırım aktiviteleri ile iştigal etmek için davet veya teşvik niteliği taşımamaktadır.

**TEŐEKKÜR
EDERİZ**