

Finansal Değerlendirme Raporu

ALARKO GYO <ALGYO>

Gayrimenkul

4,29 TL (bedelsiz sermaye artırımını ve temettü öncesi 30,12 TL) hedef fiyat ile yayımladığımız Alarko GYO (ALGYO)'yu **8,24** TL hedef fiyat, **%67** getiri potansiyeli ile güncelliyor, coverage listemize tutmaya devam ediyoruz.

Alarko GYO, 2025'in 4.çeyreğinde 22 milyon TL ciro, -87 milyon TL FAVÖK ve 2,4 milyar TL zarar açıkladı. Yıllık bazda bakıldığında ise 554,6 milyon TL ciro, 262,4 milyon TL FAVÖK ve 2 milyar TL net zarar duyurdu.

2025 yılında cironun %90'ı turizm bazlı operasyonlardan kaynaklandı. Buna ek olarak şirketin aylık kira geliri 46,1 milyon TL olarak gerçekleşti. ALGYO'nun kira getirisi en yüksek gayrimenkulu, Hillside Beach Club Otel'in doluluk oranları %98 civarında seyrederken şirket bu tesisine yaklaşık 180 Milyon TL'lik bir yatırım harcamasında bulundu. Buna ek olarak Temmuz 2026'da devreye girmesi planlanan ve ALGYO'nun yeni amiral gemisi olması beklenen Hillside Bodrum Otelini içine 2 Milyar TL'lik fonlamada bulunulurken şirketin aktif gayrimenkul portföy değeri 16 milyar TL' den, 20,1 Milyar TL'ye yükseldi. Şirketin borçluluğunda artan işletme giderleri ve yatırım harcamalarının etkisi net bir şekilde gözlemlenebilirken, finansal borç bir önceki çeyreğe kıyasla %16 oranında artış göstererek 1,7 Milyar TL olarak gerçekleşti. Şirketin borçluluk seviyesinde yakın dönemde anlamlı bir iyileşme beklenmemekle birlikte, mevcut borçluluğun kapasite artışları ve yatırım harcamalarıyla desteklendiği göz önünde bulundurulmalıdır.

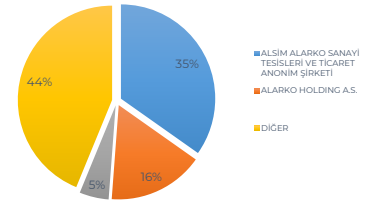
2026 Haziran sonunda faaliyete geçmesi hedeflenen Hillside Bodrum Otelini'nin, şirketin Net Aktif Değerine anlamlı bir kaldıraç etkisi yaratmasını beklenmektedir. Bağımsız ekspertiz raporuna göre tamamlanmış proje değeri yaklaşık 10,9 milyar TL (KDV Hariç) seviyesinde olan bu varlık tek başına şirketin öngörülen Net Aktif Değeri içinde yüksek bir ağırlığa ulaşmakta ve portföy kompozisyonunu turizm lehine belirgin biçimde yeniden şekillendirmektedir. Otelin ilk tam yılında yaklaşık 3 milyar TL düzeyinde gelir, 0,6 milyar TL civarında net nakit akışı, orta vadede ise 6-8 milyar TL bandına yükselen gelir ve 2-3 milyar TL aralığına yaklaşan yıllık net kira geliri elde etmesini beklemekteyiz. Bu profil, ALGYO'nun portföyünde hem büyüklük hem de nakit üretim kapasitesi açısından amiral gemi olma niteliğinde, döviz ağırlıklı ve yüksek marjlı bir turizm yatırımının oluşmasını sağlıyor.

Şirket Bilgileri

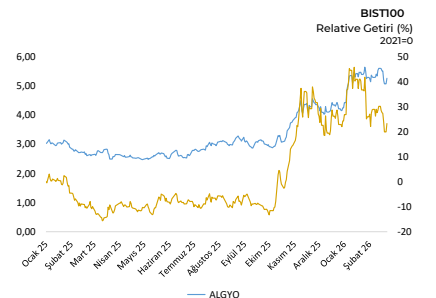
Hisse Kodu	ALGYO
Hisse Kapanış Fiyatı (TL)	4,97
Hedef Fiyat (TL)	8,24
51Y En Düşük	2,41
Hisse Adedi (mn)	2.028,60
Fili Dolajım Hisse Adedi	48,72
Piyasa Değeri (TL mn)	10.082
Piyasa Değeri (USD mn)	230
Finansal Borç (TL mn)	4.194
Finansal Borç (USD mn)	98
3A OIH (USD mn)	3,83
3A OIH/HA Piyasa Değ.	0,03%

F / K	
Güncel	0,00
6 Aylık Ortalama	10,16
1 Yıllık Ortalama	8,47

PD/DD	
Güncel	0,65
6 Aylık Ortalama	0,40
1 Yıllık Ortalama	0,31



ALGYO (mn TL)	2023	2024	2025/12
Hasılat	538	407	468
FAVÖK	462	287	228
Net Kar	2.437	704	-2.032
Özkaynaklar	20.327	17.439	15.557



Info Yatırım Araştırma

Araştırma: +90 (212) 700-26 36
arastirma@infoyatirim.com.tr

Finansal Değerlendirme Raporu

ALARKO GYO <ALGYO>

Böylelikle toplam NAD'inin yukarı yönlü revizyonu için başlıca katalizörlerden biri konumunda. Hillside Bodrum'un tam faaliyete geçmesiyle birlikte, portföyde yer alan düşük getirili, ofis ve arsa ağırlıklı varlıklardan; turizm odaklı, yüksek kira geliri ve işletme çarpanlarıyla değerlendirilen bir varlık setine doğru dönüşüm ivme kazanacaktır. Bu dönüşüm Alarko GYO'nun NAD'ında anlamlı bir yukarı yönlü potansiyel yaratıyor.

Açıklanan Finansalların şirkete net kar ve FAVÖK tarafındaki, daralma kaynaklı kısa vadeli baskı yapmasını öngörüyoruz.

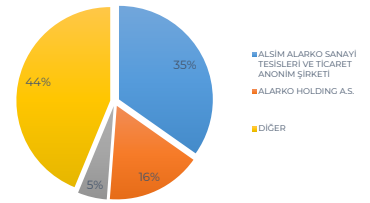
Hisse Kodu	ALGYO
Hisse Kapanış Fiyatı (TL)	4,97
Hedef Fiyat (TL)	8,24
51Y En Düşük	2,41
Hisse Adedi (mn)	2.028,60
Fiili Dolapım Hisse Adedi	48,72
Piyasa Değeri (TL mn)	10.082
Piyasa Değeri (USD mn)	230
Finansal Borç (TL mn)	4.194
Finansal Borç (USD mn)	98
3A OIH (USD mn)	3,83
3A OIH/HA Piyasa Değ.	0,03%

F / K

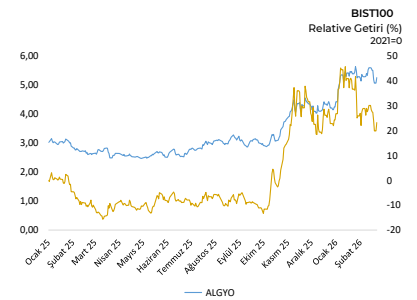
Güncel	0,00
6 Aylık Ortalama	10,16
1 Yıllık Ortalama	8,47

PD/DD

Güncel	0,65
6 Aylık Ortalama	0,40
1 Yıllık Ortalama	0,31



ALGYO (mn TL)	2023	2024	2025/12
Hasılat	538	407	468
FAVÖK	462	287	228
Net Kar	2.437	704	-2.032
Özkaynaklar	20.327	17.439	15.557



ÇEKİNCE

Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistiki şekil ve bilgiler hazırlandığı tarih itibari ile mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir ve Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Sunulan bilgilerin doğruluğu ve bunların yatırım kararlarına uygunluğu tarafımızca garanti edilmemektedir. Bu bilgiler belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte olup alım satım kararını destekleyebilecek yeterli bilgiler burada bulunmayabilir. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu nedenle bu sayfalarda yer alan bilgilerdeki hatalardan, eksikliklerden ya da bu bilgilere dayanılarak yapılan işlemlerden, yorum ve bilgilerin kullanılmasından doğacak her türlü maddi/manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan dolayı Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri ve ortakları sorumlu tutulamaz. Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir.