

Şirket Ziyaret Notu

Alarko GYO <ALGYO>

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Türkiye'de halka arz ilk GYO olan Alarko GYO(ALGYO), kira getirili ticari varlık iş modeliyle beraber 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul'da ALGYO kodu ile işlem görmektedir. Şirket portföyü arsa, iş merkezi, dükkan gibi pek çok çeşitte gayrimenkulden oluşsa da Alarko GYO, yeni bodrum otel yatırımı ve yaklaşık 8 milyar TL ekspertiz değerine sahip Fethiye'de Kalemia Koyunda bulunan Hillside Beach Club oteliyle birlikte bir Turizm GYO'su olma isteğini yatırım strateji olarak belirlemesiyle ön plana çıkıyor.

Yatırım Stratejisi

ALGYO, geçmişteki yüksek nakit pozisyonunu turizm yatırımları ile borçluluğa dönüştürmüş olsa da, satılmaya hazır varlık portföyü sayesinde ilerleyen dönemde önemli bir nakit girişi beklemektedir. Ayrıca, şirketin portföyünde bulunan Çankaya İş Merkezi'nin dolar bazında kiraya verilmesi Fethiye Hillside anlaşmasının da dolar bazlı olması ve şirkete düzenli bir nakit akışı sağlıyor.

Şirket Portföyü

Hillside Fethiye

Hillside Fethiye, ALGYO'nun portföyünde en değerli varlıklardan biri olarak dikkat çekiyor. Şirketin en bilinen markası olan Hillside Beach Otel, 330 odası ve 780 yatak kapasitesiyle öne çıkıyor. Bu otel, Bakanlık tarafından 2068 yılına kadar ALGYO'ya kiralandı. 1993 yılında faaliyete geçen tesis, yalnızca yerli turistleri değil, pek çok yabancı turisti de cezbetmeyi başarıyor. Ayrıca, dünya çapında en düşük kayıp müşteri oranına sahip otellerden biri olarak, Harvard Business Review tarafından yazılmış bir makaleye konu oldu. Şirket tarafından, Hillside Fethiye'den 2025 yılının sonunda 8—9 milyon dolar gelir elde etmeyi bekliyor. Bu gelir artışı, tesisin 105 odasında yapılacak restorasyon çalışmalarının katkısı ile güçlendirilmesi amaçlanıyor. Şu anda 7,7 milyar TL piyasa değerine sahip olan tesis, üç yıl içinde tamamlanması öngörülen restorasyon projeleri ile daha da yüksek bir değere ulaşması bekleniyor.



Şirket Bilgileri

Hisse Kodu	ALGYO
Hisse Fiyatı (TL)	18,05
STY En Yüksek	27,50
STY En Düşük	16,74
Hisse Adedi (mn)	290
HAO	48%
Piyasa Değeri (TLmn)	5.231
Piyasa Değeri (USD mn)	138
Finansal Borç (TL mn)	1.618
Finansal Borç (USD mn)	46
3A OİH (USD mn)	1
3A OİH/HA Piyasa Değ.	1,7%

F / K

Güncel	11,72
6 Aylık Ortalama	7,72
1 Yıllık Ortalama	5,81

PD/DD

Güncel	0,39
6 Aylık Ortalama	0,44
1 Yıllık Ortalama	0,39

Özet Finansallar

ALGYO (mn TL)	2021	2022	2023	2024
Net Satışlar	532	429	473	371
FAVÖK	455	322	368	237
Net Kar	4.930	1.795	1.862	446
Özkaynaklar	12.281	13.970	15.529	13.323

Info Yatırım Araştırma

Araştırma: +90 (212) 700-26 25
arastirma@infoyatirim.com.tr

Şirket Ziyaret Notu

Alarko GYO <ALGYO>

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Hillside Bodrum

Alarko GYO'nun en önemli yatırımı olarak öne çıkan Bodrum, Gündoğan'da faaliyete geçmesi beklenen otel, 2026 yılı turizm sezonunda kapılarını açması bekleniyor. 820 yatak kapasitesine sahip olması planlanan otel, Fethiye Hillside'dan bile yüksek standartlara sahip olması hedefleniyor. Otelin tamamlanması ile birlikte 150—200 milyon dolar arasında tahmini yatırım harcaması olması bekleniyor. Buna bağlı olarak şirketin, yeni açılacak otelden beklentisi, 2026-2027 yıllarında yıllık yaklaşık 10 milyon dolar kira beklentisi bulunmakta. Otel açıldığında ilk 2 yılda kapasite periyodu kaynaklı olarak bu rakamın daha sonraki yıllarda gelmesi daha olası gözüküyor.

Şirket tarafından, yapılan yatırıma bağlı olarak, Bodrum Oteli'nin Hillside Fethiye'den daha yüksek profilli bir müşteri kitlesini hedeflediği ve bu doğrultuda Bodrum'da bulunan diğer AA+ otellere rakip olmayı amaçladığı aktarıldı. Son yapılan gayrimenkul ekspertiz raporlarında otelin mevcut değeri 6,7 milyar TL olarak öne çıksa da, tamamlanması durumunda 8,5 milyar TL'lik bir varlık olarak şirketin portföyünde yer alması bekleniyor.



Araziler ve İş Merkezleri

Şirket, bir turizm GYO'su olma misyonuyla hareket ederek, portföyünde bulunan otel dışındaki gayrimenkullerini satmayı hedefliyor. Bu doğrultuda, 2022 yılında Şişhane İş Merkezi satıldı. Ayrıca, şirkete önemli bir nakit girişi sağlayabileceği düşünülen 13 dönüm büyüklüğündeki Eyüp Topçular fabrikasının satışı da planlandı. Ancak, proje içinden yol geçmesi kaynaklı olarak imarın bölünmesi ve konut imarı bulunmaması satışı zorlaştırıyor. Rusya Moskova'daki Mosalarko binasının ise potansiyel bir müşteri ile uygun koşullar olduğu zaman elden çıkarılması ve 1—2 yıl içerisinde satışın gerçekleştirilebileceği beklentiler arasında yer alıyor.

Şirket Bilgileri

Hisse Kodu	ALGYO
Hisse Fiyatı (TL)	18,05
STY En Yüksek	27,50
STY En Düşük	16,74
Hisse Adedi (mn)	290
HAO	48%
Piyasa Değeri (TLmn)	5.231
Piyasa Değeri (USDmn)	138
Finansal Borç (TLmn)	1.618
Finansal Borç (USDmn)	46
3A OİH (USDmn)	1
3A OİH/HA Piyasa Değ.	1,7%
F / K	
Güncel	11,72
6 Aylık Ortalama	7,72
1 Yıllık Ortalama	5,81
PD/DD	
Güncel	0,39
6 Aylık Ortalama	0,44
1 Yıllık Ortalama	0,39

Özet Finansallar

ALGYO (mn TL)	2021	2022	2023	2024
Net Satışlar	532	429	473	371
FAVÖK	455	322	368	237
Net Kar	4.930	1.795	1.862	446
Özkaynaklar	12.281	13.970	15.529	13.323

Info Yatırım Araştırma

Araştırma: +90 (212) 700-26 25
arastirma@infoyatinirim.com.tr

Şirket Ziyaret Notu

Alarko GYO <ALGYO>

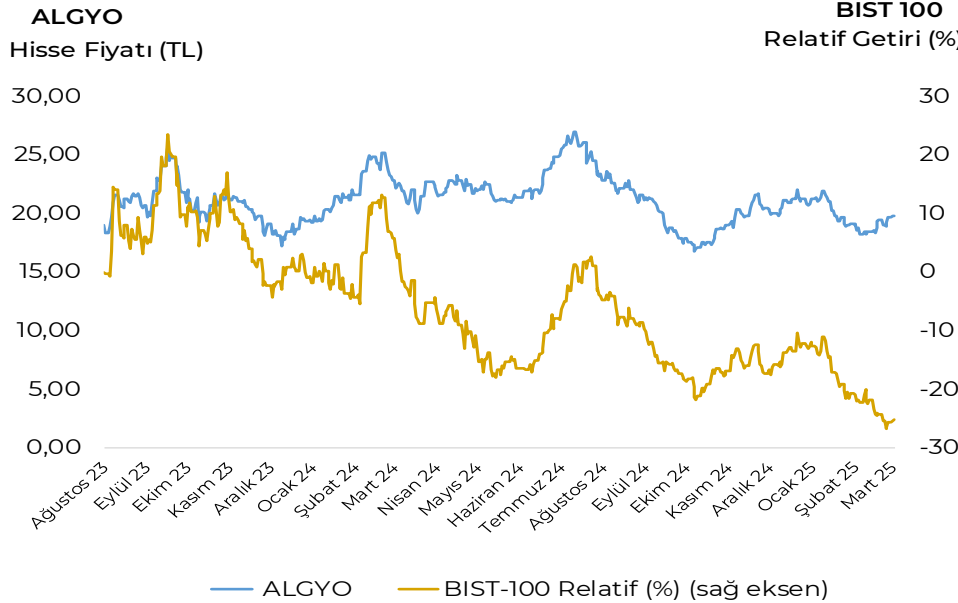
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Değerleme	2023	2024	2023/3Q	2023/4Q
F/K	4,7	3,3	5,2	4,7
PD/DD	0,8	0,4	1,1	0,8
PD/Satışlar	10,7	18,7	23,0	10,7
FD/FAVÖK	10,5	25,6	25,8	10,5

Karlılık	2023	2024	2023/2Q	2023/3Q
Brüt Marj (%)	97	93	95	99
Esas Faaliyet Marjı (%)	86	70	72	95
FAVÖK Marjı (%)	86	71	72	95
Net Kar Marjı (%)	453	143	854	6
Aktif Karlılığı (%) (Son 12 Ay)	20	3	23	18
Özsermaye Karlılığı (%) (Son 12 Ay)	21	3	24	18

Finansal Risk Göstergeleri	2023	2024	2023/2Q	2023/3Q
Yatırım Harcamaları/Satışlar (%)	0,0	0,0	0,5	0,3
Net İşletme Sermayesi/Satışlar (% Son 12 Ay)	-47,6	-81,0	-29,8	-26,3
Brüt Borç/Özkaynaklar (x)	0,1	0,3	0,0	0,0
Net Borç/FAVÖK (x) (Son 12 Ay)	-2,2	2,0	-1,8	-1,8
Özsermaye	15.535,3	13.323,7	6.112,7	6.418,4

Finansal Göstergeler	2023	2024	2023/2Q	2023/3Q
Net Satışlar (TL mn)	411	312	50	296
Brüt Kar (TL mn)	399	289	47	293
Esas Faaliyet Kar/Zarar (TL mn)	2.582	1.209	484	307
FAVÖK (TL mn)	353	220	36	283
Net Finansal Gelirler/Giderler (TL mn)	-811	-592	-109	-298
Net Kar/Zarar (TL mn)	1.862	446	425	19
Toplam Finansal Borç (TL mn)	927	1.618	125	253
Net Finansal Borçlar (TL mn)	-760	432	-451	-780



Çekince: Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistikî şekil ve bilgiler hazırlandığı tarih itibarı 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 verilmekte 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.

Şirket Bilgileri

Hisse Kodu	ALGYO
Hisse Fiyatı (TL)	18,05
STY En Yüksek	27,50
STY En Düşük	16,74
Hisse Adedi (mn)	290
HAO	48%
Piyasa Değeri (TL mn)	5.231
Piyasa Değeri (USD mn)	138
Finansal Borç (TL mn)	1.618
Finansal Borç (USD mn)	46
3A OİH (USD mn)	1
3A OİH/HA Piyasa Değ.	1,7%

F / K

Güncel	11,72
6 Aylık Ortalama	7,72
1 Yıllık Ortalama	5,81

PD/DD

Güncel	0,39
6 Aylık Ortalama	0,44
1 Yıllık Ortalama	0,39

Özet Finansallar

ALGYO (mn TL)	2021	2022	2023	2024
Net Satışlar	532	429	473	371
FAVÖK	455	322	368	237
Net Kar	4.930	1.795	1.862	446
Özkaynaklar	12.281	13.970	15.529	13.323

Info Yatırım Araştırma

Araştırma: +90 (212) 700-26 25
arastirma@infoyatirim.com.tr