



# Ata GYO

2025 ilk 9 ay ve 3. Çeyrek Sonuçlarımız  
Yatırımcı Sunumu

## 2025 İlk 9 Ay Finansal Sonuçlarımız (TMS 29): Güçlü Bilanço Yapısı ve Reel Gelir Büyümesi

<b>Varlık Büyüklüğü</b>	<b>Özkaynak Büyüklüğü</b>	<b>*Portföy Değeri</b>	
<b>TRY 808 Milyon</b>	<b>TRY 706 Milyon</b>	<b>TRY 757 Milyon</b>	
<b>Hasılat</b>	<b>Brüt Kar</b>	<b>Esas Faaliyet Kârı</b>	<b>Dönem Kârı</b>
<b>TRY 32 Milyon</b> %20	<b>TRY 21 Milyon</b> %11	<b>TRY 20 Milyon</b> -%11	<b>TRY 1.5 Milyon</b> -%51

- ✓ Güçlü bilanço yapısını koruyarak reel büyümemizi sürdürdük. Toplam varlık büyüklüğümüz 808 milyon TL'ye, özkaynaklarımız ise 706 milyon TL seviyesine ulaştı.
- ✓ Portföy değerimiz 757 milyon TL'ye yükseldi. Bu artışta Kilis projesi kapsamında yatırımlarımız ve değerlenmesi katkı sağladı.
- ✓ Hasılatımız yılın ilk dokuz ayında 32 milyon TL'ye ulaştı. Bu, geçen yıla göre %19 oranında reel bir büyümeye karşılık geliyor.
- ✓ Brüt kârımız 21 milyon TL seviyesinde gerçekleşti ve yıllık bazda %11 reel artış gösterdi. Operasyonel kârımız 20 milyon TL oldu. Sınırlı bir yavaşlama görülse de, bu durum ağırlıklı olarak dönemsel bakım onarım gibi gider tahakkukları ve Kilis projesine yönelik ön yatırım harcamalarından kaynaklanıyor
- ✓ Dönem kârı ise 1,5 milyon TL olarak gerçekleşti. Bu kalemdaki azalma, geçen yılın aynı döneminde gayrimenkul değerlendirme farklarının yüksek olmasından kaynaklanmaktadır.
- ✓ ATA GYO, sağlam özkaynak yapısı, kontrollü yatırım politikası, kira gelirleri ve portföy değerindeki reel artışla finansal istikrarını sürdürmektedir.

## Projelerimiz

Tekirdağ Ata Corner Projesi



Lüleburgaz Ata Corner



Kayseri/Talas Projesi

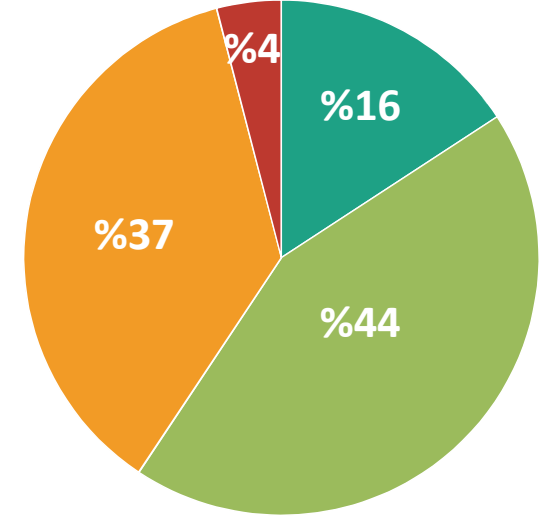


Yeni Projemiz 'Kilis Ata Corner'



Temsili görsel

\*Portföy Büyüklüğümüz  
Toplam 757 Milyon TL



■ Kayseri/Talas ■ Lüleburgaz Ata Corner  
■ Tekirdağ Ata Corner ■ Kilis Ata Corner

Kayseri/Talas	119,623,00 TL
Lüleburgaz Ata Corner	329,778.00 TL
Tekirdağ Ata Corner	277,401.00 TL
Kilis Ata Corner	30,622.00 TL

**Portföy Büyüklüğümüz:** 757,424.00 TL

## ATA GYO'nun Büyüme Stratejisinde Yeni Bir Kilometre Taşı: Kilis Ata Corner Projesi



- Proje geliştirme ve kira geliri yaratma potansiyeli taşıyan bir yatırım kapsamında, Kilis Merkezdeki 850 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa, Nisan 2025'te 24 milyon TL bedelle satın alınmıştır.
- Portföye katılan proje, güncel değerlendirme sonrası **30 milyon TL değere ulaşmıştır.**
- 

### Kilis Ata Corner

- ✓ Anadolu'da yüksek getirili ATA Corner projeleri ile ölçeklenebilir büyüme stratejimizde yeni bir adım: Kilis Ata Corner
- ✓ Önemli markalarla yapılacak uzun vadeli kira sözleşmeleri, projenin tamamlandığında düzenli gelir üretimi sağlaması planlanmaktadır.
- ✓ Stratejik konumu ve esnek tasarımı sayesinde farklı sektörlerden kiracı talebine açık, yüksek talep gören bir ticari yapı oluşturacağız
- ✓ Kilis Ata Corner, ATA GYO'nun sürdürülebilir, kira odaklı ve değer artışı sağlayan portföy stratejisine doğrudan katkı sunacaktır

## 2025 İlk Dokuz Ayda Reel Büyüme ve Sağlam Finansal Performans

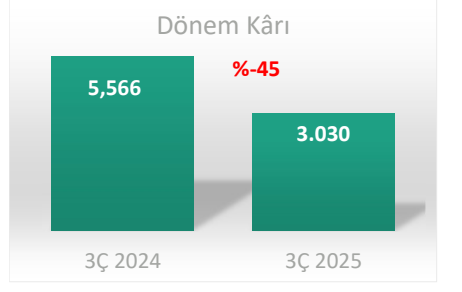
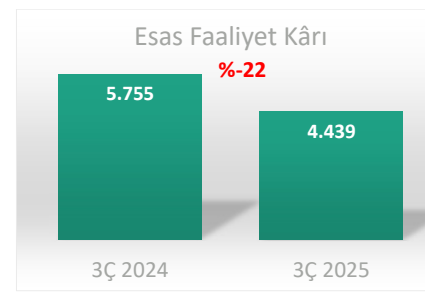
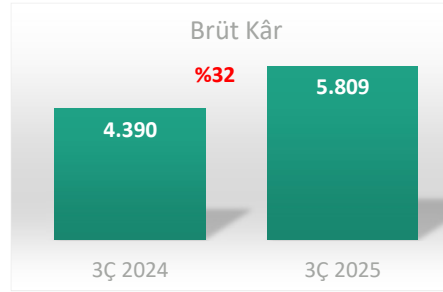
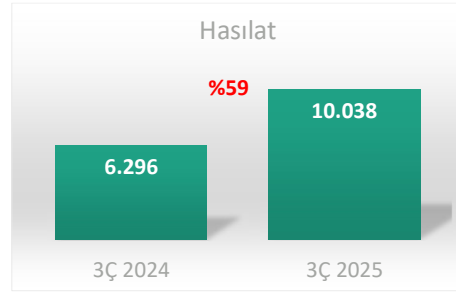
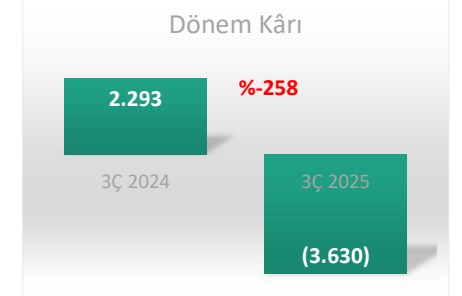
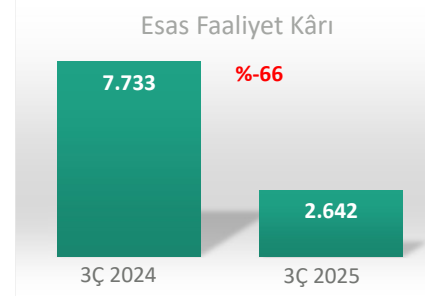
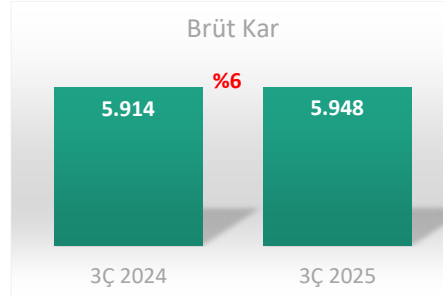
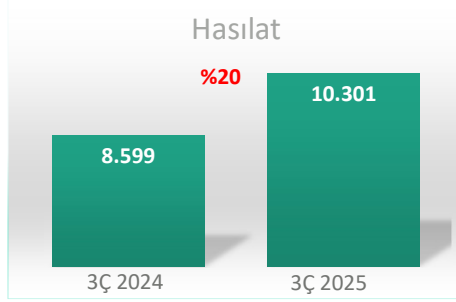
	TMS 29 Sonrası			TMS 29 Öncesi		
	9A 2025	9A 2024	Değişim	9A 2025	9A 2024	Değişim
Hasılat	₺ 31,995 M	₺ 26,698 M	▲ %20	₺ 29,304 M	₺ 18,048 M	▲ %69
Brüt Kar	₺ 20,614 M	₺ 18,871 M	▲ %9	₺ 18,844 M	₺ 12,792 M	▲ %47
Esas Faaliyet Karı	₺ 20,082 M	₺ 22,228 M	▲ %-10	₺ 21,003 M	₺ 15,612 M	▲ %35
Dönem Karı	₺ 1,461 M	₺ 2,863 Bin	▲ %-49	₺ 14,205 M	₺ 9,433 M	▲ %15

- ✓ 2025'in ilk dokuz ayında ATA GYO, güçlü portföy yapısı ve düzenli kira gelirleri sayesinde istikrarlı büyümesini sürdürdü. Hasılat, TMS 29 sonrası finansallarda %20 artışla 32,0 milyon TL'ye, TMS 29 öncesi bazda ise %62 artışla 29,3 milyon TL'ye ulaştı.
- ✓ Brüt kâr 20,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşti; reel olarak %9, TMS 29 öncesi bazda ise %47 oranında artış kaydedildi. Bu performans, gelir artışıyla birlikte maliyet disiplini ve operasyonel verimliliğin korunmasından kaynaklandı.
- ✓ Esas faaliyet kârı 20,1 milyon TL oldu. TMS 29'a göre %10'luk sınırlı bir gerileme görülürken, TMS 29 öncesi bazda %35 oranında artış sağlandı. Dönemsel bakım-onarım giderleri ile Kilis projesine yönelik yatırım harcamalarının etkisi bu kalemden bir baskı oluşturdu.
- ✓ Dönem kârı, TMS 29 sonrası finansallarda 1,5 milyon TL olarak gerçekleşti; geçen yılın aynı dönemine göre %49 azalış, TMS 29 öncesi bazda ise 14,2 milyon TL ile %51 artış kaydedildi. Bu farklılık, geçen yılın yüksek gayrimenkul değerlendirme gelirleri ile enflasyon muhasebesinin parasal kayıp etkisinden kaynaklanmaktadır.
- ✓ ATA GYO, güçlü özkaynak yapısı, kontrollü yatırım stratejisi ve disiplinli gider yönetimiyle finansal istikrarını koruyarak sürdürülebilir büyüme yolunda ilerlemektedir.

### 3. eyrekte TMS 29 Etkisine Raėmen Reel Büyüme, İstikrarlı Operasyonel Performans

(000' TL)

TMS 29 Sonrası  
TMS 29 ncesi



- ✓ üçüncü çeyrekte ATA GYO, gcl kira gelirleriyle hasılatını 10,3 milyon TL'ye yükseltti. Bu rakam, TMS 29'a göre reel bazda %20, enflasyon öncesi bazda ise %59 artışa karşılık gelmektedir.
- ✓ Brüt kâr 5,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşti. Reel olarak %6 artış gerçekleşirken, TMS 29 ncesi bazda %32 artış kaydedildi. Gayrimenkullerimizde yapılan bakım ve onarım giderlerindeki dönemsel artış, brüt kâr üzerinde sınırlı bir etki yarattı.
- ✓ Esas faaliyet kârı 2,6 milyon TL oldu. TMS 29 düzeltmeleriyle birlikte dönemsel bakım-onarım giderleri ve Kilis projesine yönelik yatırım harcamaları bu kalemdede geçici bir etki yarattı.
- ✓ Dönem kârı, geçen yılın aynı döneminde gayrimenkul değerleme gelirlerinin yüksek olmasından kaynaklanan baz etkisiyle gerilemiştir. TMS 29'a göre 3,6 milyon TL zarar olarak görünmekle birlikte, enflasyon öncesi bazda 3,0 milyon TL kâr elde edilmiştir.
- ✓ ATA GYO, gcl portföy yapısı, yüksek kira tahsilat oranı ve disiplinli finansal yönetimiyle hedeflerine ilerlemektedir.

## Finansal Disiplinle Desteklenen Güçlü Bilanço

30.9.2025

**Varlıklar Toplam** ₺ 808 M

**Dönen Varlıklar** 50.2 M  
- *Nakit ve nakit benzerler* 43.3 M  
**Duran Varlıklar** 759 M

30.9.2025

**Öz Kaynaklar Toplam** ₺ 706 M

**Kısa Vadeli Yükümlülükler** 4.1 M  
**Uzun Vadeli Yükümlülükler** 0.25 M  
(*ertelenmiş vergi yükümlülüğü hariç*)  
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü 97,153 TL seviyesindedir. Bu kalem tamamen muhasebesel nitelikte olup, nakit çıkışı yaratmamakta ve şirketin borçluluğu üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

- ✓ Toplam 808 milyon TL'lik varlık büyüklüğümüz ve 706 milyon TL'lik özkaynak yapımızla, 2025'in dokuz aylık döneminde finansal gücümüzü korumayı sürdürdük.
- ✓ Kısa vadeli yükümlülüklerimiz 4,1 milyon TL, uzun vadeli yükümlülüklerimiz ise 0,25 milyon TL seviyesindedir. Şirketin finansal borcu bulunmamakta; uzun vadeli yükümlülükler yalnızca muhasebesel nitelikteki ertelenmiş vergi kaleminden oluşmaktadır.
- ✓ Nakit ve nakit benzeri varlıklarımız 43,3 milyon TL'ye ulaşmıştır. Bu güçlü likidite yapısı, operasyonel faaliyetlerimizi desteklerken, önümüzdeki dönemde Kilis projesine yönelik yatırımlar için de finansal esneklik sağlamaktadır.
- ✓ ATA GYO'nun finansal yapısı düşük borçluluk, yüksek özkaynak oranı ve sağlıklı nakit üretimiyle sürdürülebilir büyüme hedeflerine sağlam bir zemin oluşturmaktadır.

## Güçlü Yönlerimiz

- ✓ Güçlü kiracı profili ve uzun vadeli kira sözleşmelerine sahibiz.
- ✓ Ata Corner konsepti ile yüksek getirli portföy oluşturuyoruz.
- ✓ Borçsuz ve sağlam finansal yapıya sahibiz.
- ✓ Gayrimenkullerimizden sağladığımız değer artışları ile bilançomuzu güçlendiriyor, karlı büyüyoruz.
- ✓ Grup içi sinerjiler yaratarak yeni fırsatları değerlendirme ve büyüme potansiyeline sahibiz.
- ✓ Çevresel ve sürdürülebilirlik odaklı iş modeli ile faaliyetlerimizi sürdürüyoruz.

## Hizmet Verdiğimiz Markalar



POPEYES



## 2025 ve Uzun Vade Hedeflerimiz

- ✓ Ata Corner projeleriyle portföyümüzü genişleterek kira gelirlerimizi artırmak, özellikle Anadolu'da seçici stratejik yatırımlarla büyümeye devam edeceğiz.
- ✓ Yeni fırsatları değerlendirerek yüksek getirili portföyümüzü daha da güçlendireceğiz.
- ✓ Finansal gücümüzü koruyarak varlıklarımızdan en yüksek verimi alacağız, sürdürülebilir büyümeyi sağlam bir temel üzerine inşa edeceğiz.
- ✓ Yatırımcılar, kiracılar ve iş ortakları için uzun vadeli değer yaratacak iş birliklerimizi geliştirmeye devam edeceğiz.
- ✓ Çevresel sürdürülebilirliği iş modelimizin merkezine alarak, düşük karbon ayak izi ve yenilebilir enerji sertifikalarıyla uzun vadeli değer yaratacağız.

# Portföy Varlıklarımız

## Lüleburgaz Ata Corner



- ✓ Lokasyon : Kırklareli, Lüleburgaz
- ✓ Portföye Giriş Tarihi : 2015
- ✓ İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) : 6.050
- ✓ Ekspertiz Değeri : 262,918,000 TL  
\* 2024 yıl sonu değerlemesi

- Gayrimenkul üzerinde 16 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm mevcut olup, 2020 yılında hizmete açılmıştır. Burger King, Popeyes, Usta Dönerci, Arby's, Kahve Dünyası, Koçtaş, A101 ve Play Park markalarının kiracı olarak devam ettiği gayrimenkulde kiralama faaliyetleri devam etmektedir.

## Tekirdağ AtaCorner Projesi:



- Lokasyon : Tekirdağ, Süleymanpaşa
- Portföye Giriş Tarihi : 2019
- İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) : 3901
- Ekspertiz Değeri : 221,160,000 TL  
*\* 2024 yıl sonu değerlemesi*

- 2024 yılı Şubat ayı itibariyle hizmete açılmış olan Tekirdağ Ata Corner'da Burger King, Popeyes, Kahve Dünyası ve MR DIY gibi güçlü markalar faaliyet göstermektedir.

## Kayseri/Talas Projesi:



- Lokasyon : Kayseri, Talas
- Portföye Giriş Tarihi : 2015
- İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) : 1577
- Ekspertiz Değeri : 95,370,000 TL  
*\* 2024 yıl sonu değerlemesi*

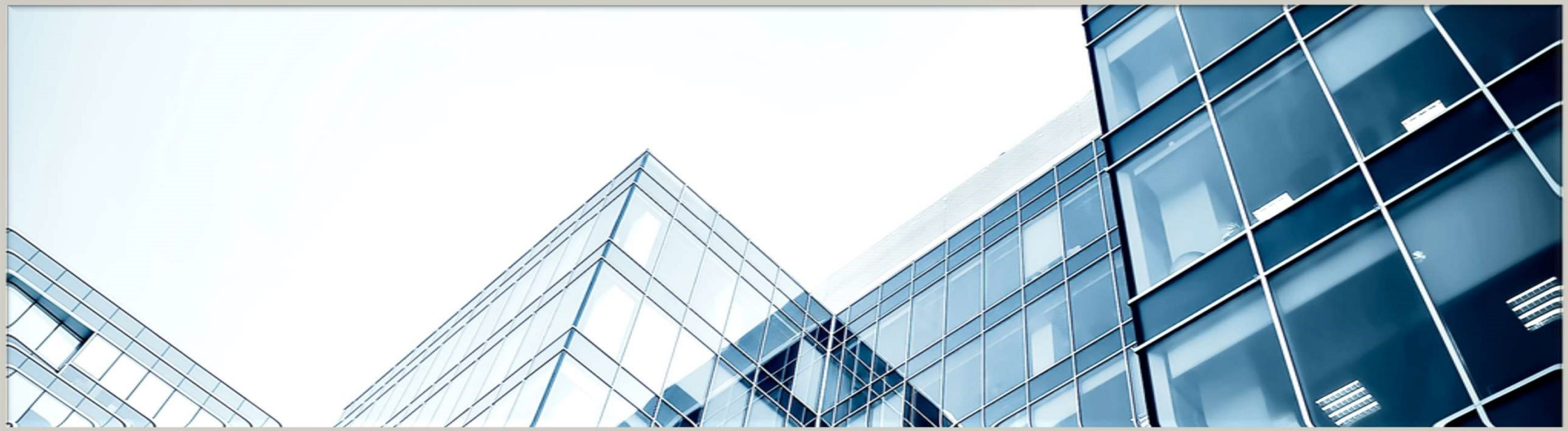
- Mevcutta Burger King, Popeyes ve Arby's faaliyet göstermeye devam ederken, son bağımsız bölüm için ise kiralama faaliyetleri devam etmektedir.

## Kilis Projesi:



- Lokasyon : Kilis
- Portföye Giriş Tarihi : 2025
- İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) : 850
- Ekspertiz Değeri : 30,00,000 TL  
\* 2025 3. çeyrek değerlemesi

- Proje geliştirme ve kira geliri potansiyeli taşıyan bu yatırım kapsamında, Kilis merkezde yer alan 850 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa Nisan 2025'te 24 milyon TL bedelle satın alınmıştır. Üçüncü çeyrek itibarıyla tamamlanan değerlendirme çalışması sonucunda arsanın değeri 30 milyon TL olarak belirlenmiştir.
- Projenin gerekli yatırımların ardından 2026 yılı içinde ATA Corner'a dönüştürülmesi planlanmaktadır.



## BİZE ULAŞIN



### Adresimiz

Emirhan Caddesi No: 109  
Atakule Kat: 13 Balmumcu  
34349 İstanbul



### Telefon

+90 (212) 310 64 50



### Websitesi

<http://www.atago.com.tr>