



# Ata GYO

2025 Yıl Sonu ve 4. Çeyrek Sonuçlarımız  
Yatırımcı Sunumu

## 2025 Yıl Sonu Finansal Sonuçlarımız (TMS 29): Güçlü Bilanço Yapısı, İstikrarlı Reel Gelir Büyümesi ve Sürdürülebilir Kârlılık



- ✓ Güçlü bilanço yapımızı koruyarak yılı tamamladık. Toplam varlık büyüklüğümüz 878 milyon TL seviyesine ulaşırken, özkaynaklarımız 729 milyon TL olarak gerçekleşti.
- ✓ Portföy değerimiz yıl sonu itibarıyla %43 artış ile 825.7 milyon TL'ye ulaştı. Bu artışta, mevcut portföyde yer alan varlıklarımızın değer artışı sağlanması ve seçici yatırım yaklaşımımız belirleyici oldu.
- ✓ Hasılatımız 2025 yıl sonunda 44.4 milyon TL olarak gerçekleşti. Kira gelirleri ağırlıklı iş modelimiz sayesinde gelir yapımız öngörülebilirliğini korurken, %18 oranında reel artış sağlanmıştır.
- ✓ Brüt kârımız 2025 yılında 27.9 milyon TL seviyesine ulaşırken, endekslenmiş bazda yaklaşık %3,5 oranında reel artış sağlanmıştır. Bu artışta, kira gelirlerinin güçlü katkısı ve operasyonel maliyetlerin etkin yönetimi belirleyici olmuştur.
- ✓ Operasyonel kârımız 60.3 milyon TL olarak gerçekleşti. Önceki yıla kıyasla %0.2 oranında reel artış sağlandı.
- ✓ ATA GYO, yüksek özkaynak yapısı, kontrollü yatırım politikası, kira gelirlerine dayalı sürdürülebilir iş modeli ve portföy değerinde sağlanan reel artış sayesinde finansal istikrarını koruyarak 2026 dönemine güçlü finansal yapısı ile girmektedir.

## ATA GYO Portföyü: Çeşitlendirilmiş ve Büyüyen Varlıklarımız

Tekirdağ Ata Corner Projesi



Lüleburgaz Ata Corner



Kayseri/Talas Projesi

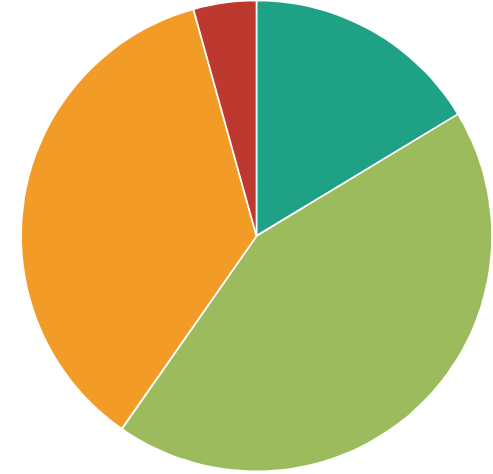


Yeni Projemiz 'Kilis Ata Corner'



Temsili görsel

Portföy Büyüklüğümüz  
Toplam 825.7 Milyon TL



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

Kayseri/Talas	135.000.000 TL
Lüleburgaz Ata Corner	358.000.000 TL
Tekirdağ Ata Corner	297.000.000 TL
Kilis Ata Corner	35.700.000 TL

**Portföy Büyüklüğümüz:** 825.700.000 TL

## Kilis Ata Corner: Uzun Vadeli Kira Geliri ve Değer Artışı Odaklı Yeni Yatırımımız



- Kilis merkezde yer alan yaklaşık 850 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa, Nisan 2025'te 24 milyon TL bedelle satın alınmış olup proje geliştirme süreci başlatılmıştır.
- Projenin 2025 yıl sonu itibarıyla güncel değerlendirme çalışmaları sonucunda portföye 35,7 milyon TL değerle dahil edilmesi, yatırımın erken aşamada değer yaratma potansiyelini ortaya koymaktadır.
- İnşaatın 2026 yıl sonuna doğru tamamlanması planlanırken, mağaza açılışlarının 2027 yılının başında gerçekleştirilmesi öngörülmektedir.

### Kilis Ata Corner

- ✓ Anadolu'da yüksek getirili Ata Corner projeleriyle ölçeklenebilir büyüme stratejimizi güçlendiren Kilis Ata Corner, ATA GYO'nun portföyünü coğrafi olarak çeşitlendiren ve uzun vadeli değer yaratmayı hedefleyen stratejik bir yatırımdır.
- ✓ Güçlü ve bilinir markalarla yapılması planlanan uzun vadeli kira sözleşmeleri sayesinde, proje tamamlandığında düzenli ve öngörülebilir kira geliri üretmesi hedeflenmektedir.
- ✓ Stratejik konumu ve esnek mimari tasarımı sayesinde farklı sektörlerden kiracı talebine açık olan proje, yüksek doluluk oranı ve güçlü ticari performans potansiyeli sunması beklenmektedir.
- ✓ Kilis Ata Corner, ATA GYO'nun sürdürülebilir, kira odaklı ve değer artışı sağlayan portföy stratejisine doğrudan katkı sağlayarak orta ve uzun vadeli büyüme hikâyesini destekleyecektir.

## 2025 Yılında Reel Büyüme ve Operasyonel Karlılık Devam Etti

	TMS 29 Sonrası			TMS 29 Öncesi		
	12A 2025	12A 2024	Değişim	12A 2025	12A 2024	Değişim
<b>Hasılat</b>	₺ 44,4 M	₺ 37,6 M	▲ %18	₺ 40,2 M	₺ 25,4 M	▲ %58
<b>Brüt Kar</b>	₺ 27,9 M	₺ 27 M	▲ %4	₺ 25,2 M	₺ 18,2 M	▲ %38,5
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	₺ 60,3 M	₺ 60,2 M	▲ %0,2	₺ 241,3 M	₺ 215,5 M	▲ %12
<b>Dönem Kârı</b>	₺ -6,4 M	₺ 53 M	%-112	₺ 167,5 M	₺ 177 M	%-5
<b>E. Vergi Gider Etkisi</b>	₺ (45,3) M	₺ 18 M				
<b>*Düzeltilmiş Net Dönem Kârı</b>	₺ 22,3 M	₺ 53 M	%-58	₺ 196,3 M	₺ 177 M	%11

- ✓ 2025 yılı boyunca ATA GYO, güçlü portföy yapısı ve düzenli kira gelirleri sayesinde reel bazda büyümesini sürdürmüştür. Hasılat, TMS 29 sonrası bazda 44,4 mn TL'ye ulaşarak %18 artış kaydetmiş; aynı dönemde TMS 29 öncesi hasılat ise 40,2 mn TL ile %58 artış göstermiştir.
- ✓ Brüt kâr, yıl genelinde operasyonel verimlilik ve maliyet disiplini ile desteklenmiştir. TMS 29 sonrası brüt kâr %4 artışla 27,9 mn TL'ye ulaşırken, TMS 29 öncesi brüt kâr 25,2 mn TL olarak gerçekleşmiş ve %38,5 artış kaydetmiştir.
- ✓ Esas faaliyet kârı, kira gelirlerinin istikrarlı seyri ve kontrollü gider yönetimi sayesinde güçlü kalmıştır. TMS 29 sonrası performans, 60,3 mn TL ile önceki yıla paralel (%0,2 artış) seyretmiştir. TMS 29 öncesi esas faaliyet kârı ise 241,3 mn TL'ye ulaşarak %12 artış göstermiştir.
- ✓ Net dönem kârı, TMS 29 sonrası 2025 yılında -6,4 mn TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tablo, yıl içerisinde oluşan 45,3 mn TL tutarındaki ertelenmiş vergi giderinin yol açtığı muhasebesel etkiden kaynaklanmıştır.
- ✓ Yılın son döneminde VUK da yapılan değişikliği nedeniyle, hazırlanan finansallar enflasyon muhasebesi uygulanmadan oluşturulmuştur. Buna karşılık IFRS raporlamasında TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi dikkate alınmıştır.
- ✓ Söz konusu düzenleme değişikliği gerçekleşmemiş olsaydı, düzeltilmiş net dönem kârı 22,3 mn TL seviyesinde gerçekleşecektir.
- ✓ Benzer şekilde, TMS 29 öncesi net dönem kârı 167,5 mn TL olarak gerçekleşirken; aynı teknik etki hariç tutulduğunda düzeltilmiş net dönem kârı 196,3 mn TL seviyesine ulaşmaktadır.
- ✓ Dönemler arası farklılık, operasyonel performanstan ziyade enflasyon muhasebesi uygulaması ile vergi hesaplama yöntemleri arasındaki teknik düzenleme farkından kaynaklanmıştır.

## 4. eyrekte Gcl Faaliyet Performansı

	TMS 29 Sonrası			TMS 29 ncesi		
	4 2025	4 2024	Değişim	4 2025	4 2024	Değişim
Hasılat	₺ 11 M	₺ 9,7 M	▲ %13	₺ 10,9 M	₺ 7,4 M	▲ %48
Brüt Kar	₺ 6,4 M	₺ 7,3 M	▲ %-12	₺ 6,4 M	₺ 5,4 M	▲ %17
Esas Faaliyet Karı	₺ 39,4 M	₺ 37 M	▲ %6,4	₺ 220 M	₺ 200 M	▲ %10
Dönem Kârı	₺ -7.8 M	₺ 50 M	%-115	₺ 151 M	₺ 162 M	%-7
E. Vergi Gider Etkisi	₺ (41,4) M	₺ 18 M				
*Düzelti miş Net Dönem Kârı	₺ 20.9 M	₺ 50 M	%-58	₺ 179M	₺ 162 M	%11

- ✓ 2025'in son çeyreğinde ATA GYO, kira gelirlerine dayalı öngörülebilir iş modeli sayesinde reel büyümesini sürdürdü. Hasılat TMS 29 sonrası 11 mn TL'ye ulaşarak %13 artış gösterdi. TMS 29 ncesi ise hasılat 10,9 mn TL ile %48 artış kaydetti.
- ✓ Brüt kâr TMS 29 sonrası 6,4 mn TL olarak gerçekleşmiş ve geçen yılın aynı dönemine göre %12 gerilemiştir. Bu görünüm ağırlıklı olarak bakım-onarım giderleri ile maliyet sınıflandırmalarından kaynaklanmakta olup, TMS 29 ncesi brüt kâr 6,4 mn TL ile %17 artış göstermiştir.
- ✓ Esas faaliyet kârı çeyrek bazında gcl seyrini korumuştur. Dördüncü çeyrekte gerçekleştirilen portföy değerlemesinin katkısı esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi üzerinden finansallara yansımış, kira gelirlerindeki artış ve kontrollü gider yapısı ile birlikte operasyonel performansı desteklemiştir. TMS 29 sonrası 39,4 mn TL ile %6,4 artış sağlanırken, TMS 29 ncesi 220 mn TL ile %10 büyüme kaydedilmiştir.
- ✓ Net dönem kârı, TMS 29 sonrası 4 2025'te -7,8 mn TL olarak gerçekleşmiştir. Bu görünüm, çeyrek içerisinde oluşan 41,4 mn TL tutarındaki ertelenmiş vergi giderinden kaynaklanan muhasebesel etkiden oluşmaktadır.
- ✓ Yılın son döneminde yapılan yasal düzenleme değişikliği nedeniyle, VUK'a göre finansallar enflasyon muhasebesi uygulanmadan hazırlanmış; buna karşılık IFRS tarafında TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi dikkate alınmıştır.
- ✓ Söz konusu düzenleme değişikliği gerçekleşmemiş olsaydı, düzelti miş net dönem kârı 20,9 mn TL seviyesinde gerçekleşecekti.
- ✓ Benzer şekilde, TMS 29 ncesi net dönem kârı 151 mn TL olarak gerçekleşirken; aynı teknik etki hariç tutulduğunda düzelti miş net dönem kârı 179 mn TL seviyesine ulaşmaktadır.
- ✓ Dolayısıyla eyrek bazındaki net kâr görünümü, operasyonel performanstan ziyade enflasyon muhasebesi uygulaması ile vergi hesaplama yöntemleri arasındaki teknik düzenleme farkından kaynaklanmaktadır.

## Güçlü Öz Kaynak Yapısı ve Düşük Borçluluk ile Sağlam Bilanço

31.12.2025

**Varlıklar Toplam** ₺ 878 M

**Dönen Varlıklar** 51 M  
*- Nakit ve nakit benzerler* 46 M  
**Duran Varlıklar** 827 M

31.12.2025

**Öz Kaynaklar Toplam** ₺ 729 M

**Kısa Vadeli Yükümlülükler** 5.6 M  
**Uzun Vadeli Yükümlülükler** 0.65 M  
(ertelenmiş vergi yükümlülüğü hariç)

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü 142.835.913 TL seviyesindedir. Bu kalem tamamen muhasebesel nitelikte olup, nakit çıkış yaratmamakta ve şirketin borçluluğu üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

- ✓ Toplam varlıklar yıl sonunda 878 milyon TL seviyesine ulaşarak güçlü bilanço yapısını korumuştur.
- ✓ Önen varlıklar 51 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Nakit ve nakit benzerleri 46 milyon TL olup, dönem içerisinde gerçekleştirilen yatırım harcamalarının etkisiyle sınırlı gerileme göstermiştir.
- ✓ Duran varlıklar 827 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiş olup, bilanço büyüklüğünün ana kısmını oluşturmaya devam etmektedir.
- ✓ Kısa vadeli yükümlülükler 5,6 milyon TL olarak gerçekleşirken, uzun vadeli yükümlülükler (ertelenmiş vergi yükümlülüğü hariç) 0,65 milyon TL seviyesindedir.
- ✓ Ertelenmiş vergi yükümlülüğü 143 milyon TL seviyesindedir. Bu kalem tamamen muhasebesel nitelikte olup, nakit çıkış yaratmamakta ve şirketin operasyonel borçluluğu üzerinde herhangi bir risk oluşturmamaktadır.
- ✓ Öz kaynaklar 729 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Güçlü özkaynak yapısı, şirketin finansal disiplinini ve sürdürülebilir büyüme kapasitesini desteklemektedir.
- ✓ Genel olarak değerlendirildiğinde, ATA GYO yıl sonu itibarıyla güçlü özkaynak yapısı, düşük borçluluk seviyesi ve kontrollü likidite yönetimi ile sağlam ve dengeli bir bilanço kompozisyonuna sahiptir.

## Güçlü Yönlerimiz

- ✓ Güçlü kiracı profili ve uzun vadeli kira sözleşmelerine sahibiz.
- ✓ Ata Corner konsepti ile yüksek getirili 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



Arby's®



PlayPark



## 2026 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: Sağlanan değer artış oranı %32.2



- ✓ Lokasyon : Kırklareli, Lüleburgaz
- ✓ Portföye Giriş Tarihi : 2015
- ✓ İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) : 6.050
- ✓ Ekspertiz Değeri : 358.000.000 TL  
\* 2025 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: Sağlanan değer artış oranı %34.3



- Lokasyon : Tekirdağ, Süleymanpaşa
- Portföye Giriş Tarihi : 2019
- İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) : 3901
- Ekspertiz Değeri : 297.000.000 TL  
*\* 2025 yıl sonu değerlemesi*

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

## Kayseri/Talas Projesi: Sağlanan değer artış oranı %41.6



- Lokasyon : Kayseri, Talas
- Portföye Giriş Tarihi : 2015
- İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) : 1577
- Ekspertiz Değeri : 135.000.000 TL  
*\* 2025 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: Sağlanan değer artış oranı %48.8



- Lokasyon : Kilis
- Portföye Giriş Tarihi : 2025
- İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) : 1930
- Ekspertiz Değeri : 35.700.000 TL  
\* 2025 yıl sonu 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. Yıl sonu itibarıyla tamamlanan değerlendirme çalışması sonucunda arsanın değeri 35.7 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>