



Ata GYO

1. eyrek 2026 Sonuçlarımız
Yatırımcı Sunumu

1 eyrek 2026 Finansal Sonuçlarımız (TMS 29): Gcl Bilanço ve Sürdürülebilir Kira Gelirleri ile 2026'ya Başlangıç

Varlık Byklg

969 Milyon

zkaynak Byklg

TRY 791 Milyon

Portföy Değeri

TRY 909 Milyon

Hasılat

TRY 11.3 Milyon

Brüt Kr

TRY 6.5 Milyon

Esas Faaliyet Krı

TRY 3.7 Milyon

- ✓ Toplam varlıklarımız 969 milyon TL, zkaynaklarımız 791 milyon TL seviyesine ulaşarak gcl bilanço yapımızı korudu.
- ✓ Portföy deęerimiz 909 milyon TL seviyesine ulaşarak büyümesini sürdürdü.
- ✓ Hasılatımız 1 2026'da 11.3 milyon TL olarak gerçekleşti. Kira gelirlerine dayalı modelimiz gelir görünürlüğünü korurken, dönemsel doluluk ve ticari aktivite etkileri sınırlı kaldı.
- ✓ Brüt kârımız 6.5 milyon TL olarak gerçekleşti. Artan bakım-onarım giderlerine rağmen maliyetler kontrollü şekilde yönetildi.
- ✓ Esas faaliyet kârımız 3.7 milyon TL olarak gerçekleşti. Esas faaliyet kârı, kira gelirlerindeki sürekliliğe rağmen artan bakım-onarım giderleri ve esas faaliyetlerden diğer gelirlerdeki baz etkisi nedeniyle yıllık bazda geriledi.
- ✓ ATA GYO, devam eden yatırımları ve aktif portföy yönetimi ile kira gelirlerini artırarak sürdürülebilir büyüme ve uzun vadeli değer yaratmaya odaklanmaktadır.

ATA GYO Portföyü: Çeşitlendirilmiş ve Büyüyen Varlıklarımız

Tekirdağ Ata Corner Projesi



Lüleburgaz Ata Corner



Kayseri/Talas Projesi

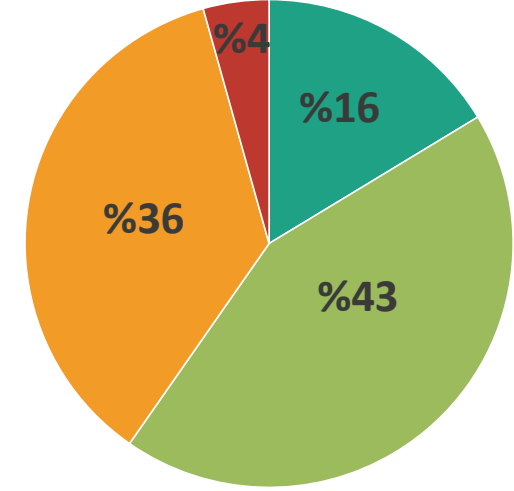


Yeni Projemiz 'Kilis Ata Corner'



Temsili görsel

Portföy Büyüklüğümüz
Toplam 908.9 Milyon TL



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

Kayseri/Talas	148.554.000 TL
Lüleburgaz Ata Corner	393.943.000 TL
Tekirdağ Ata Corner	326.819.000 TL
Kilis Ata Corner	39.608.000 TL

Portföy Büyüklüğü: 908.924.000 TL

Kilis Ata Corner: Yatırım Fazı Devam Ediyor, 2027 Kira Geliri Başlangıcı



Yol Haritamız



%49 DEĞER ARTIŞI
24 mn TL → 35.7 mn TL

2025 yıl sonu değerlendirme ile portföye girişinden bu yana yaklaşık %49 oranında değer artışı.



Yatırım süreci kapsamında kullanılan nakit nedeniyle kısa vadede finansal gelir katkısı sınırlı kalırken, projenin tamamlanmasıyla birlikte orta vadede kira gelirlerine güçlü katkı sağlaması beklenmektedir.

Stratejik Katkı



ÖNGÖRÜLEBİLİR KİRA GELİRİ

Güçlü ve bilinir markalarla yapılması planlanan uzun vadeli kira sözleşmeleri sayesinde düzenli ve öngörülebilir kira geliri üretmesi hedeflenmektedir.



YÜKSEK DOLULUK POTANSİYELİ

Stratejik konumu ve esnek mimari tasarımı sayesinde farklı sektörlerden kiracı talebine açık olan proje, yüksek doluluk oranına ulaşma ve güçlü ticari performans potansiyeli sunmaktadır.



PORTFÖY BÜYÜMESİNE KATKI

Kilis Ata Corner, ATA GYO'nun sürdürülebilir, kira odaklı ve değer artışı sağlayan portföy stratejisini güçlendirerek, portföyün kira geliri büyümesinin temel itici güçlerinden biri olacaktır.



Kilis Ata Corner, kısa vadede yatırım fazında olup, orta vadede kira geliri büyümesinin temel itici unsurlarından biri olacaktır.

1 Çeyrek 2026 Finansallar (TMS29 Öncesi – Enflasyon Düzenlemesi Yapılmamış)

(Enflasyon düzeltmesi yapılmamış finansal veriler, performansın bütünsel olarak değerlendirilmesine yardımcı olmak için paylaşılmaktadır)

	TMS 29 Öncesi		
	1Ç 2026	1Ç 2025	Değişim
Hasılat	₺ 11,051M	₺ 8,880 M	%25
Brüt Kar	₺ 6,318 M	₺ 6,253 M	%1
Brüt Kar Marjı	%57.2	%70.4	
Operasyonel Kar	₺ 3,719 M	₺ 6,674 M	%-44
Dönem Karı	₺ 3,312 M	₺ 6,022 M	%-45

- Kira gelirleri ve ortak alan gelirlerinin katkısıyla hasılatımız yıllık bazda %25 artarak 11,1 milyon TL'ye ulaştı.
- Brüt kârımız %1 artışla 6,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, brüt kâr marjı %70,4'ten %57,2'ye geriledi. Bu gerilemede, özellikle Lüleburgaz lokasyonundaki altyapı yenileme harcamalarına bağlı bakım-onarım giderlerinin maliyetleri artırması etkili oldu.
- Operasyonel kârımız %44 düşüşle 3,7 milyon TL seviyesine geriledi. Bu gelişmede, artan giderlerin yanı sıra, geçen yılki yüksek nakit pozisyonunun bu yıl yatırımlara yönlendirilmesi nedeniyle faiz gelirlerinin daha düşük gerçekleşmesi etkili oldu.
- Dönem net kârı %45 düşüşle 3,3 milyon TL olarak gerçekleşti. Net kârdaki değişimde, operasyonel kârdaki gerileme ve esas faaliyetlerden diğer gelirlerdeki baz etkisi belirleyici oldu

1 eyrek 2026 Finansallar (TMS29)

	TMS 29		
	1 2026	1 2025	Değişim
Hasılat	₺ 11,291 M	₺ 11,914 M	%-5
Brüt Kar	₺ 6,452 M	₺ 8,390 M	%-23
Brüt Kar Marjı	%57.1	%70.4	
Operasyonel Kar	₺ 3,746 M	₺ 9,006 M	%-58
Dönem Zararı	₺(-11,681) M	₺(-12,767) M	%-8,5

- Finansallar, karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla her iki dönem için de enflasyon muhasebesi kapsamında endekslenmiştir. Bu çerçevede, net parasal pozisyon ve ertelenmiş vergi kalemleri her iki dönemde de yer almakta olup, dönemler arası değişimler sonuçlar üzerinde etkili olmuştur.
- Kira gelirleri ve ortak alan gelirlerine dayalı yapı korunmakla birlikte, hasılat yıllık bazda %5 düşüşle 11,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşti.
- Brüt kâr %23 düşüşle 6,5 milyon TL seviyesine gerilerken, brüt kâr marjı %70,4'ten %57,1'e düştü. Bu gerilemede, özellikle Lüleburgaz lokasyonundaki altyapı yenileme harcamalarına bağlı bakım-onarım giderlerinin maliyetleri artırması etkili oldu.
- Operasyonel kâr %58 düşüşle 3,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşti. Bu gelişmede, artan giderlerinin yanı sıra, geçen yılın yüksek nakit pozisyonuna bağlı oluşan finansal gelirlerin bu dönem daha düşük seviyede kalması etkili oldu.
- Dönem net zararı 11,68 milyon TL seviyesinde gerçekleşti.

Güçlü Öz Kaynak Yapısı ve Düşük Borçluluk ile Sağlam Bilanço

31.03.2026

Varlıklar Toplam ₺ 969 M

Dönen Varlıklar 55 M
- *Nakit ve nakit benzerler* 47 M
Duran Varlıklar 914 M

Öz Kaynaklar Toplam ₺ 791 M

Kısa Vadeli Yükümlülükler
Uzun Vadeli Yükümlülükler
(ertelenmiş vergi yükümlülüğü hariç)

5.8M

3.6 M

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü 168 Milyon TL seviyesindedir. Bu kalemler tamamen muhasebesel nitelikte olup, nakit çıkış yaratmamakta ve şirketin borçluluğu üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

- ✓ Toplam varlıklar 969 milyon TL seviyesinde gerçekleşerek güçlü bilanço yapısını korumuştur.
- ✓ Dönen varlıklar 55 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, nakit ve nakit benzerleri 47 milyon TL olarak kaydedilmiştir. Nakit pozisyonundaki değişim, dönem içerisinde özellikle Kilis Ata Corner projesine yönelik yatırım harcamalarıyla ilişkilidir.
- ✓ Duran varlıklar 914 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiş olup, bilanço büyüklüğünün ana kısmını oluşturmaya devam etmektedir.
- ✓ Kısa vadeli yükümlülükler 5,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, uzun vadeli yükümlülükler (ertelenmiş vergi yükümlülüğü hariç) 3,6 milyon TL seviyesindedir.
- ✓ Özkaynaklar 729 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Güçlü özkaynak yapısı, şirketin finansal disiplini ve sürdürülebilir büyüme kapasitesini desteklemektedir.
- ✓ Genel olarak değerlendirildiğinde, ATA GYO güçlü özkaynak yapısı, düşük borçluluk seviyesi ve yatırım odaklı nakit kullanımı ile dengeli bilanço yapısını korumaya devam etmektedir.

Güçlü Temel ve Büyüme Odaklı Portföy Yapısı



✓ Güçlü kiracı profili ve uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir nakit akışı sağlıyoruz.



✓ Ata Corner konsepti ile Anadolu'da seçici yatırımlarla portföyümüzü büyütüyor, yüksek getirili pipeline oluşturuyoruz.



✓ Kilis Ata Corner projesi ile portföyümüze değer artışı potansiyeli yüksek yeni bir varlık ekledik.



✓ Borçsuz bilanço yapımızı korurken, nakdimizi disiplinli şekilde yatırım odaklı kullanıyoruz.



✓ Operasyonel dalgalanmalara rağmen kira gelinine dayalı iş modelimizin dayanıklılığını koruyoruz.



✓ Güçlü öz kaynak yapımız ve düşük borçluluk seviyemiz finansal esnekliğimizi destekliyor.

Hizmet Verdiğimiz Markalar



Arby's



POPEYES



PlayPark



2026 ve Uzun Vade Hedeflerimiz



✓ **Ata Corner projeleri** ile portföyümüzü büyötmeye devam ederken, Kilis Ata Corner yatırımımızla başlattığımız genişleme sürecini, Anadolu'da seçici yatırımları değerlendirerek sürdüreceğiz.



✓ 2026 yılında yatırım ve hazırlık sürecine odaklanarak devam eden projelerimizi tamamlayıp, 2027'de kira geliri tabanımızı genişletmeyi hedefliyoruz



✓ Nakitimizi disiplinli şekilde kullanarak portföyümüzün uzun vadeli değer artışı ve sürdürülebilir getiri potansiyelini güçlendireceğiz.



✓ Mevcut portföyümüzde doluluk oranlarını artırmaya yönelik aktif kiralama faaliyetlerimizi sürdürerek kira gelirlerimizi destekleyeceğiz.



✓ Güçlü özkaynak yapımız ve düşük borçluluk seviyemiz ile finansal esnekliğimizi koruyarak sürdürülebilir büyümeyi sağlam temeller üzerine inşa edeceğiz.



✓ Uzun vadeli iş birlikleri ve seçici yatırım stratejimiz ile yatırımcılarımıza öngörülebilir ve sürdürülebilir değer yaratmaya devam edeceğiz.



Portföy Varlıklarımız

Lüleburgaz Ata Corner



Lokasyon

: Kırklareli
Lüleburgaz



Portföye Giriş Tarihi : 2015



Kullanım Alanı (m²) : 3469



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



Lokasyon

: Tekirdağ
Süleymanpaşa



Portföye Giriş Tarihi : 2019



Kullanım Alanı (m²) : 3340



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



Lokasyon

: Kayseri
Talas



Portföye Giriş Tarihi : 2015



Kullanım Alanı (m²) : 1017



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



Lokasyon

: Kilis



Portföye Giriş Tarihi : 2025



İnşaat Alanı (m²)

: 1930

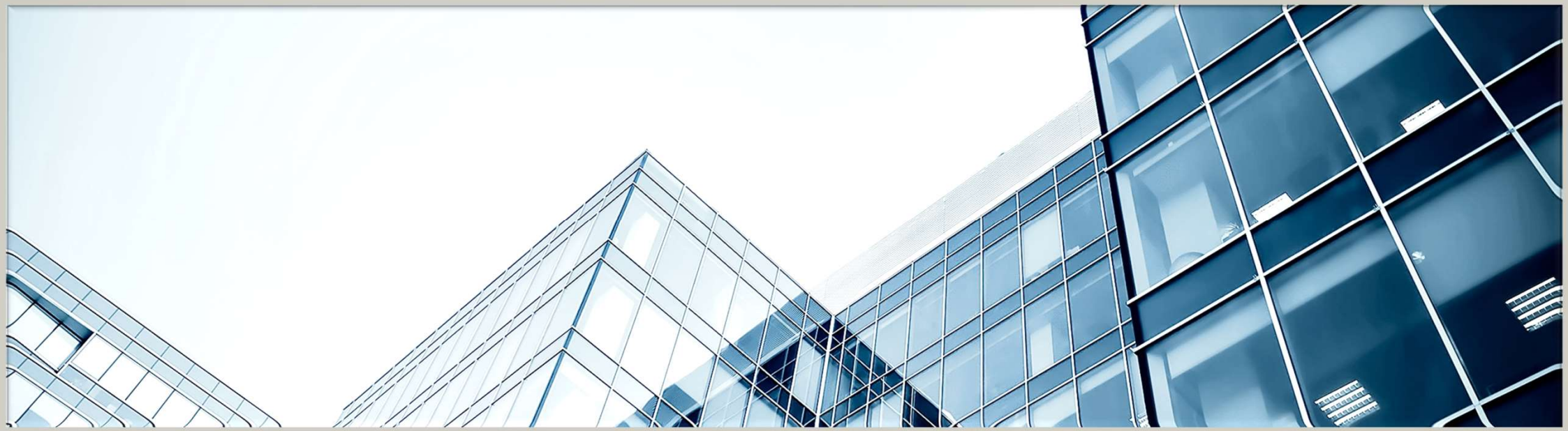


Ekspertiz Değeri

: 35,700,000 TL

2025 yıl sonu değerlemesi

- Kilis merkezde yer alan arsa, Nisan 2025'te 24 milyon TL bedelle portföye dahil edilmiş olup, 2025 yıl sonu değerlendirme çalışması sonucunda 35,7 milyon TL seviyesine ulaşarak güçlü bir değer artışı göstermiştir.
- Bu yatırım, henüz geliştirme aşamasında olmasına rağmen portföyümüze değer artışı potansiyeli yüksek yeni bir varlık kazandırmıştır.
- Projenin gerekli yatırımların tamamlanmasının ardından 2026 yılı içerisinde ATA Corner konseptine dönüştürülmesi planlanmaktadır.
- Kilis Ata Corner'ın 2027 yılı itibarıyla kira geliri üretmeye başlaması hedeflenmekte olup, portföyün nakit akışı ve gelir tabanına katkı sağlaması beklenmektedir.



BİZE ULAŞIN



Adresimiz

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



Telefon

+90 (212) 310 64 50



Websitesi

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