

2026 İlk 9 Ay ve 3. Çeyrek Sonuçlarımız
Yatırımcı Sunumu

2026 Dokuz Aylık Finansal Sonuçlarımız (TMS 29)

30 Eylül 2026 itibarıyla; tüm finansal veriler enflasyon muhasebesi (TMS 29) sonrası değerlerle sunulmuştur.

Varlık Büyüklüğü	Özkaynak Büyüklüğü	Portföy Değeri*
TRY 1.104 Milyon	TRY 880 Milyon	TRY 1.057 Milyon

Hasılat (TMS29)	Brüt Kâr (TMS29)	Esas Faaliyet Kârı (TMS29)
TRY 41,0 Milyon	TRY 25,0 Milyon	TRY 12 Milyon

- ✓ Enflasyon muhasebesi (TMS 29) sonrası toplam varlıklarımız 1,1 milyar TL eşiğini aşarak 1.104 milyon TL'ye, özkaynaklarımız ise 880 milyon TL seviyesinde gerçekleşti; özkaynaklarımızdaki bu seviye, güçlü ve borçsuz bilanço yapımızı korumaya devam ettiğimizi göstermektedir.
- ✓ Dokuz aylık hasılatımız TMS 29 sonrası 41,0 milyon TL, brüt kârımız 25,0 milyon TL, esas faaliyet kârımız ise 12 milyon TL olarak gerçekleşti.
- ✓ Dokuz aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre esas faaliyet kârındaki azalış; devam eden Kilis Ata Corner projesinin ödemeleri nedeni ile nakit yönetim gelirlerinin azalması ve genel yönetim giderlerindeki tek seferlik etki dolayısıyla gerçekleşmiştir.
- ✓ Kilis Ata Corner yatırımımızda inşaat süreci %80 ilerleme kaydetti; projemizin inşaat sürecinin Aralık 2026'da tamamlanması bekleniyor ve 2027 yılı ikinci çeyreğinden itibaren portföyümüzün kira gelirlerimize katkı sağlaması öngörülüyor.
- ✓ Borçsuz bilanço yapımız ve güçlü özkaynak seviyemiz, finansal esnekliğimizi ve yatırım kapasitemizi desteklemeye devam ediyor.

Projelerimiz

Tekirdağ Ata Corner Projesi



Kayseri/Talas Projesi



Lüleburgaz Ata Corner

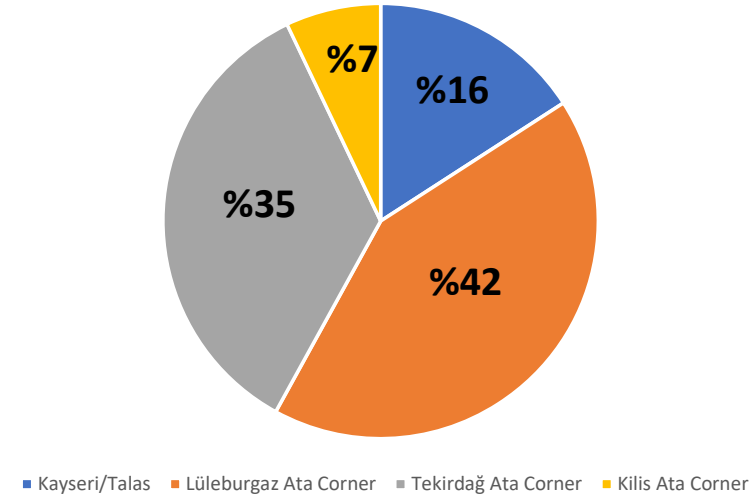


Yeni Projemiz 'Kilis Ata Corner'



Temsili görsel

Portföy Büyüklüğümüz Toplam 1.057 Milyon TL



Kayseri/Talas	167,83 milyon TL
Lüleburgaz Ata Corner	445,03 milyon TL
Tekirdağ Ata Corner	369,22 milyon TL
Kilis Ata Corner*	74,67 milyon TL
***Portföy Büyüklüğümüz*:**	**1.056,80 milyon TL**

*Gayrimenkul değerleri, 2025 yıl sonu ekspertiz değerlerinin TMS 29 kapsamında endekslenmiş tutarlarıdır; Kilis Ata Corner için 2026'da yapılan inşaat harcamaları dahildir.

Kilis Ata Corner: İnşaat Sürecinde %80 İlerleme Kaydedildi

%80

İNŞAAT İLERLEMESİ

Aralık 2026'da tamamlanması planlanıyor

%49

DEĞER ARTIŞI*

24 mn TL → 35,7 mn TL

Yol Haritamız

2025 NİSAN

ARSA ALIMI

24 mn TL — Kilis merkezde yaklaşık 850 m² arsa satın alındı.

2026 İÇERİSİNDE

İNŞAAT SÜRECİ — %80 TAMAMLANDI

İnşaat süreci devam ediyor, Aralık 2026'da tamamlanması hedefleniyor.

2027 BAŞLANGIÇ

KİRA GELİRİ BAŞLANGICI

Mağaza açılışları planlanıyor; anlamlı kira gelirinin 2. çeyrekten itibaren oluşması bekleniyor.

Stratejik Katkı

- Öngörülebilir Kira Geliri — Güçlü ve bilinir markalarla yapılması planlanan uzun vadeli kira sözleşmeleri sayesinde düzenli gelir hedefleniyor.
- Yüksek Doluluk Potansiyeli — Stratejik konum ve esnek mimari tasarım sayesinde farklı sektörlerden kiracı talebine açık.
- Portföy Büyümesine Katkı — Kilis Ata Corner, sürdürülebilir, kira odaklı portföy stratejimizi güçlendirecek.

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

**Aralık 2025 döneminde yapılan ekspertiz değeridir. Son yapılan ekspertiz raporuna göre arsa olarak değerlemesi yapılmış ve 9 aylık süre içerisinde %49 değer artışı olmuştur.*
2026 yılında inşaat süreci başlayan projenin 30.09.2026 itibarıyla değeri 74,7 milyon TL olup, yeni bir ekspertiz değeri değildir. Yapılan harcamaların endekslenmesi sonucu oluşan değerdir.

3. Çeyrek 2026 Finansallar (TMS29 Öncesi – Enflasyon Düzenlemesi Yapılmamış)

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

	3Ç 2026	3Ç 2025	Değişim
Hasılat	₺ 13,37 M	₺ 10,04 M	%33
Brüt Kar	₺ 8,29 M	₺ 5,81 M	%43
Brüt Kar Marjı	%62	%58	
Esas Faaliyet Kârı	₺ 0,04 M	₺ 4,44 M	%-99
Dönem Kârı/(Zararı)	₺ (2,28) M	₺ 2,96 M	–

- ✓ Kira gelirlerindeki endeksleme etkisi ve ciro kirası artışının katkısıyla hasılatımız yıllık bazda %33 artarak 13,4 milyon TL'ye ulaştı.
- ✓ Brüt kârımız %43 artışla 8,3 milyon TL'ye yükselirken, brüt kâr marjı %58'den %62,0'a iyileşti.
- ✓ Esas faaliyet kârımız, operasyonel giderlerdeki dönemsel artış ve nakit yönetiminden elde edilen gelirlerdeki azalışın etkisiyle %99 düşüşle 0,04 milyon TL olarak gerçekleşti; gider artışının önemli bir kısmı yönetim kadrosu değişikliği ile ilgili tek seferlik ödemelerden kaynaklanırken, gelirlerdeki azalış nakdin Kilis Ata Corner inşaat hakediş ödemelerine yönlendirilmesiyle ilişkilidir.
- ✓ Dönem sonucumuz bu çeyrekte 2,3 milyon TL zarar olarak gerçekleşti; bu sonuçta esas faaliyet kârındaki değişimin yanı sıra vergi giderleri de etkili oldu.

3. Çeyrek 2026 Finansallar (TMS29)

Enflasyon muhasebesi (TMS 29) kapsamında endekslenmiş finansal veriler.

	3Ç 2026	3Ç 2025	Değişim
Hasılat	₺ 13,66 M	₺ 13,36 M	%2
Brüt Kar	₺ 8,03 M	₺ 7,72 M	%4
Brüt Kar Marjı	%59	%58	
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	₺ (0,12) M	₺ 3.43 M	–
Dönem Kârı/(Zararı)	₺(9,93) M	₺ (4,80) M	–

- ✓ Finansallar, karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla her iki dönem için de enflasyon muhasebesi (TMS 29) kapsamında endekslenmiştir.
- ✓ Hasılatımız reel bazda %2 artarak 13,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- ✓ Brüt kâr marjımız %58'den %59'a iyileşme göstermiştir.
- ✓ Esas faaliyet kârımız, operasyonel giderlerdeki dönemsel artış ve nakit yönetiminden elde edilen gelirlerdeki azalışın etkisiyle bu çeyrekte 0,1 milyon TL zararla sonuçlandı; gider artışının önemli bir kısmı yönetim kadrosu değişikliği ile ilgili tek seferlik ödemelerden kaynaklanırken, gelirlerdeki azalış nakdin Kilis Ata Corner inşaat hakediş ödemelerine yönlendirilmesiyle ilişkilidir.
- ✓ Dönem sonucu, ertelenmiş vergi giderindeki artış nedeniyle bu çeyrekte 9,9 milyon TL zararla sonuçlanmıştır.

2026 İlk Dokuz Ay Finansallar (TMS29 Öncesi – Enflasyon Düzenlemesi Yapılmamış)

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

	9A 2026	9A 2025	Değişim
Hasılat	₺ 38,21 M	₺ 29,30 M	%30
Brüt Kar	₺ 23,31 M	₺ 18,84 M	%24
Brüt Kar Marjı	%61	%64	
Esas Faaliyet Kârı	₺ 11,24 M	₺ 21,00 M	%-46
Dönem Kârı	₺ 7,37 M	₺ 17,16 M	%-57

- ✓ Hasılatımız yıllık bazda %30 artarak 38,2 milyon TL'ye ulaştı.
- ✓ Brüt kârımız %24 artışla 23,3 milyon TL'ye yükselirken, brüt kâr marjı %64'ten %61,0'a geriledi; bu gerilemede özellikle yılın ilk yarısındaki Lüleburgaz lokasyonundaki altyapı yenileme harcamalarına bağlı bakım-onarım giderleri etkili oldu. Üçüncü çeyrekte marjda kısmi bir toparlanma gözlemlendi.
- ✓ Esas faaliyet kârımız %46 düşüşle 11,2 milyon TL olarak gerçekleşti. Nakit yönetiminden elde edilen gelirlerdeki azalış ve operasyonel giderlerdeki dönemsel artış bu değişimde etkili oldu; gelirlerdeki azalış, nakdin özellikle Kilis Ata Corner projesine yönelik devam eden inşaat hakediş ödemelerine yönlendirilmesinden kaynaklanmaktadır. Gider artışının önemli bir kısmı ise yönetim kadrosu değişikliği ile ilgili tek seferlik niteliktedir.
- ✓ Dönem kârımız, esas faaliyet kârındaki değişimin etkisiyle %57 düşüşle 7,4 milyon TL olarak gerçekleşti.

2026 İlk Dokuz Ay Finansallar (TMS29)

Enflasyon muhasebesi (TMS 29) kapsamında endekslenmiş finansal veriler.

	9A 2026	9A 2025	Değişim
Hasılat	₺ 41,10 M	₺ 41,51 M	%-1
Brüt Kar	₺ 25,07 M	₺ 26,74 M	%-6
Brüt Kar Marjı	%61	%64	
Esas Faaliyet Kârı	₺ 12,50 M	₺ 26,06 M	%-52
Dönem Kârı/(Zararı)	₺(27,27) M	₺ 1,80 M	–

- ✓ Finansallar, karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla her iki dönem için de enflasyon muhasebesi (TMS 29) kapsamında endekslenmiştir.
- ✓ Dokuz aylık hasılatımız reel bazda %1 düşüşle 41,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Brüt kâr %6 düşüşle 25,0 milyon TL'ye gerilerken, brüt kâr marjı %64'ten %61'e indi; bu gerilemede özellikle yılın ilk yarısındaki Lüleburgaz'daki altyapı yenileme harcamalarına bağlı bakım-onarım giderleri etkili olmuştur.
- ✓ Esas faaliyet kârı %52 düşüşle 12,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gerilemede, nakdin Kilis Ata Corner inşaatına yönelik hakediş ödemelerine yönlendirilmesine bağlı olarak azalan nakit yönetimi gelirleri ile operasyonel giderlerdeki dönemsel artış etkili olmuştur; gider artışının önemli bir kısmı ise yönetim kadrosu değişikliğiyle ilişkili tek seferlik ödemelerden kaynaklanmaktadır.
- ✓ Dönem sonucu 27,3 milyon TL zararla sonuçlandı. Bu zararın önemli bir kısmı, ertelenmiş vergi giderinden kaynaklanmaktadır ve nakit çıkışı yaratmamaktadır; Şirketin operasyonel nakit üretme kapasitesine ekisi yoktur.

Güçlü Öz Kaynak Yapısı ve Düşük Borçluluk ile Sağlam Bilanço

30.09.2026 — TMS 29 (enflasyon muhasebesi) sonrası değerlerle

Varlıklar Toplam	₺ 1.104 M
Dönen Varlıklar	**33 M**
– Nakit ve nakit benzerler	**20 M**
Duran Varlıklar	**1.071 M**

Öz Kaynaklar Toplam	₺ 880 M
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**14 M**
Uzun Vadeli Yükümlülükler (ertelenmiş vergi yükümlülüğü hariç)*	**6 M**

- ✓ Enflasyon muhasebesi (TMS 29) sonrası toplam varlıklarımız 1.104 milyon TL, özkaynaklarımız ise 880 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- ✓ Duran varlıklarımızdaki 1.071 milyon TL'lik seviye, büyük ölçüde gayrimenkul portföyümüzün enflasyon muhasebesi kapsamında endekslenmesinden ve Kilis Ata Corner projesindeki inşaat harcamalarından kaynaklanmaktadır; operasyonel bir büyümeden ziyade muhasebesel ve yatırımlardan kaynaklanan bir etkidir.
- ✓ Nakit ve nakit benzerlerimiz, ağırlıklı olarak Kilis Ata Corner projesine yönelik inşaat hakediş ödemeleri nedeniyle 20 milyon TL seviyesine gerilemiştir.
- ✓ Genel olarak değerlendirildiğinde, ATA GYO güçlü özkaynak yapısı, düşük borçluluk seviyesi ve yatırım odaklı nakit kullanımı ile dengeli bilanço yapısını korumaya devam etmektedir.

**Ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebesel bir kalem olup nakit çıkışı yaratmamaktadır; şirketin borçluluğu üzerinde etkisi bulunmamaktadır.*

2026 ve Uzun Vade Hedeflerimiz

- Ata Corner projeleri ile portföyümüzü büyütmeye devam ederken, Kilis Ata Corner yatırımımızla başlattığımız genişleme sürecini, Anadolu'da seçici yatırımları değerlendirerek sürdürüyoruz.
- 2026 yılında yatırım ve hazırlık sürecine odaklanarak devam eden projelerimizi tamamlayıp, 2027'de kira gelirlerimizi arttırmayı 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 yaratma hedefiyle çalışıyoruz.

2026

Yeni Yatırım ve Hazırlık Yılı

İnşaatın %80'i tamamlandı; Aralık 2026'da bitirilmesi hedefleniyor.

2027

Sürdürülebilir Yeni Kira Gelirleri

Kira geliri katkısının 2. çeyrekten itibaren oluşması bekleniyor.

Hizmet Verdiğimiz Markalar

Portföy Varlıklarımız

Lüleburgaz Ata Corner



Lokasyon	**Kırklareli, Lüleburgaz**
Portföye Giriş Tarihi	**2015**
Kullanım Alanı (m²)	**3.469**
Gayrimenkul Değeri (TMS 29)	**445.054.860 TL**

** 30.09.2026 itibarıyla TMS 29 kapsamında endekslenmiş değerdir; 2025 yıl sonu ekspertiz değeri 358.000.000 TL'dir.*

Gayrimenkul üzerinde 16 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm mevcut olup, 2019 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)	**3.340**
Gayrimenkul Değeri (TMS 29)	**369.221.490 TL**

** 30.09.2026 itibarıyla TMS 29 kapsamında endekslenmiş değerdir; 2025 yıl sonu ekspertiz değeri 297.000.000 TL'dir.*

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

Kayseri/Talas



Lokasyon	Kayseri, Talas
Portföye Giriş Tarihi	2015
Kullanım Alanı (m²)	1.017
Gayrimenkul Değeri (TMS 29)	167.827.950 TL

** 30.09.2026 itibarıyla TMS 29 kapsamında endekslenmiş değerdir; 2025 yıl sonu ekspertiz değeri 135.000.000 TL'dir.*

Mevcutta Burger King, Popeyes ve Arby's faaliyet göstermeye devam ederken, son bağımsız bölüm de Amasya Et tarafından kiralanmıştır.

Kilis Projesi



Temsili Görsel

Lokasyon	Kilis
Portföye Giriş Tarihi	2025
İnşaat Alanı (m²)	1.930
Gayrimenkul Değeri (TMS 29)	74.664.490 TL

**30.09.2026 itibarıyla defter değeridir; 2025 yıl sonu ekspertiz değerinin TMS 29 kapsamında endekslenmiş tutarı ile 2026'da yapılan inşaat harcamalarını içerir. 2025 yıl sonu ekspertiz değeri 35.700.000 TL'dir.*

Kilis merkezde yer alan arsa, Nisan 2025'te 24 milyon TL bedelle portföye dahil edilmiş olup, 2025 yıl sonu değerleme çalışması sonucunda 35,7 milyon TL seviyesine ulaşarak nominal olarak yaklaşık %49 oranında değer artışı göstermiştir. Kilis Ata Corner'ın 2027 yılı ikinci çeyreği itibarıyla kira geliri üretmeye başlaması hedeflenmekte olup, portföyün nakit akışı ve kira gelirlerine katkı sağlaması beklenmektedir.

Güncel durum: İnşaat süreci %80 tamamlandı — Aralık 2026'da bitirilmesi planlanıyor.



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