

**Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik
Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu**

**10 Şubat
2026**



ahlatciyatirim.com.tr

ahlatci_yatirim ahlatciyatirim

UYARI: İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Pay Tebliği 29. maddesine istinaden Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. paylarının halka arzı kapsamında Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir tavsiye veya teklif içermemektedir. Yatırım kararlarının İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nun incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. - Özet Bilgi

Şirket turizm-otelcilik, restoran, sıcak hava balonculuğu, turistik perakende mağazacılık ve madencilik sektörlerinde faaliyet göstermektedir. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır.

- Şirket ve bağlı ortaklıkları konaklama hizmetleri kapsamında İstanbul ve Kapadokya'da olmak üzere toplam 5 adet oteli aracılığıyla yerli ve yabancı misafirlere kendi markasının yanı sıra uluslararası zincir markaların adıyla faaliyette bulunmaktadır.
- Şirket ve bağlı ortaklıkları, turizmin önemli merkezlerinden biri olan Kapadokya'da ve İstanbul'da yer alan toplamda 12 adet yeme içme hizmeti veren restoran ve kafe işletmeleri ile faaliyetlerini devam ettirmektedir.
- Sıcak hava balon işletmeciliği alanında Şirket, bağlı ortaklıkları aracılığıyla 2009 yılından itibaren Kapadokya'da turistik balon uçuşları gerçekleştirmektedir.
- Turistik perakende mağazacılık faaliyetleri kapsamında Şirket, bağlı ortaklıkları aracılığıyla yerli ve yabancı misafirlerine turistik perakende deri giyim, aksesuarları ve seramik ürünlerinin satışını gerçekleştirmektedir. Şirket; tedarik, ürün kişiselleştirme ve hızlı teslim süreleri ile rekabet üstünlüğüne sahip olabilmektedir.
- Şirket, 2011 yılında Sivas Şarkışla'da bulunan bazalt, traverten rezervlerine sahip olan taş ocağını devralmıştır. 2013, 2014 ve 2015 yıllarında başta Çin olmak üzere Hindistan, Amerika gibi ülkelere çıkartılan ürünleri ihraç etmiştir. Terör olayları, darbe girişimi, Covid-19 gibi ülke genelini etkisi altına alan nedenler dolayısıyla ara vermiş olduğu taşocağı faaliyetlerine tekrar başlayarak ekonomik değeri yüksek olan mevcut rezervlerini, tekrar Çin, Hindistan, Amerika gibi ülkelere ihraç ederek, ekonomiye kazandırmayı planlamaktadır.

Pay Sahibinin Adı	Pay Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Pay Adedi	Pay Yüzdesi	Pay Adedi	Pay Yüzdesi
Tan Turizm Havayolu Taşımacılık Bilgisayar Elektronik San. ve Dış Tic. A.Ş.	A	168.853.767	%30	168.853.767	21%
	B	393.992.123	%70	353992123	44%
Halka Arz	B	-	-	240.000.000 (sermaye artırımı) 40.000.000 (ortak satışı)	35%
Toplam	-	562.845.890	%100	802.845.890	100%

Kaynak: İzahname

Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. - Özet Bilgi (Devamı)

Halka Arz Detayları	
İhraççı	Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.
Konsorsiyum Lideri	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Yapısı	Sermaye Artırımı: 240.000.000 TL Ortak Satışı: 40.000.000 TL Toplam: 280.000.000 TL
Halka Arz Öncesi Sermaye	562.845.890 TL
Halka Arz Sonrası Sermaye	802.845.890 TL
Halka Arz Fiyatı	11,20 TL
Halka Arz Büyüklüğü	3.136.000.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%34,88
Talep Toplama Tarihleri	11-12-13 Şubat 2026 (Üç İş Günü)
Hisse Kodu	ATATR
İşlem Göreceği Pazar	Yıldız Pazar
Halka Arz Satış Yöntemi	Sabit Fiyat ile Talep Toplama
Aracılık Türü	En İyi Gayret Aracılığı
Tahsisat Grupları	%40 Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar %10 Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu %40 Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar %10 Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar
Fiyat İstikrarı	Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

Kaynak: İzahname, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu

Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. – Finansal Bilgiler

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
VARLIKLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Dönen Varlıklar	330.830.015	633.976.447	613.632.830	1.229.142.894
Nakit ve nakit benzerleri	12.847.907	24.172.200	238.794.569	439.990.039
Ticari alacaklar	34.367.522	236.917.171	161.921.057	320.645.352
Diğer alacaklar	163.261.732	92.660.143	52.353.115	214.767.321
Stoklar	29.717.005	140.865.008	46.985.343	45.782.652
Peşin ödenmiş giderler	74.657.416	101.492.780	84.671.484	192.226.306
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	–	2.354.689	15.363.246	303.801
Diğer dönen varlıklar	15.978.433	35.514.456	13.544.016	15.427.423
Duran Varlıklar	2.868.639.579	2.299.697.132	2.376.880.728	2.357.707.376
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	--	634.104.943	713.330.817	678.136.618
Diğer alacaklar	3.756.799	3.546.876	3.001.159	2.966.683
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.494.883	111.191.531	110.280.477	109.597.181
Maddi duran varlıklar	2.360.251.374	628.560.326	686.128.022	664.156.223
Kullanım hakkı varlıkları	491.803.322	548.591.673	457.587.177	492.197.950
Maddi olmayan duran varlıklar	4.836.663	373.701.783	388.795.089	387.561.084
Peşin ödenmiş giderler	1.496.538	--	17.757.987	23.091.637
TOPLAM VARLIKLAR	3.199.469.594	2.933.673.579	2.990.513.558	3.586.850.270
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	457.463.777	943.296.808	406.566.936	625.042.052
Kısa vadeli borçlanmalar	98.989	101.313.454	8.285	15.112
Kısa vadeli faaliyet kiralamasından borçlar	40.128.845	79.850.970	37.282.048	42.979.931
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli karşılıkları	--	12.115.284	--	--
Ticari borçlar	88.217.571	237.142.467	80.490.991	146.902.679
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	22.597.619	37.533.087	32.657.854	66.119.030
Diğer borçlar	23.344.477	206.999.930	27.500.392	92.951.395
Ertelenmiş gelirler	104.561.836	31.775.203	16.027.154	13.445.920
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	95.179.835	86.925.298	113.295.167	85.315.325
Kısa vadeli karşılıklar	37.680.456	36.412.024	6.198.357	5.876.111
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	45.654.149	113.229.091	93.106.688	171.436.549
Uzun Vadeli Yükümlülükler	502.355.653	324.990.303	351.167.269	457.151.325
Uzun vadeli faaliyet kiralamasından borçlar	116.899.820	152.543.970	159.208.493	183.261.845
Diğer borçlar	14.602.590	3.066.076	8.234.538	423.049
Ertelenmiş Gelirler	--	312.055	--	--
Uzun vadeli karşılıklar	16.128.311	11.787.827	14.875.131	18.878.978
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	354.724.932	157.280.375	168.849.107	254.587.453
ÖZKAYNAKLAR	2.239.650.164	1.665.386.468	2.232.779.353	2.504.656.893
Ödenmiş sermaye	42.885.475	262.845.890	562.845.890	562.845.890
Sermaye Düzeltmesi Farkları	553.742.071	732.116.106	975.397.205	975.397.205
Sermaye Avansı	--	543.281.099	--	--
Ortak kontrole tabi işletme birleşme etkisi	(57.738.651)	(1.695.543.284)	(1.695.543.284)	(1.695.543.284)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	71.221	17.172.238	13.966.478	11.002.684
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21.138.371	48.404.620	67.493.180	101.036.802
Geçmiş yıllar kârı / zararı (-)	1.256.863.943	1.322.435.018	1.638.222.804	2.197.543.591
Net dönem kârı / zararı (-)	366.799.319	333.881.435	598.655.831	261.339.486
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	55.888.415	100.793.346	71.741.249	91.034.519
TOPLAM KAYNAKLAR	3.199.469.594	2.933.673.579	2.990.513.558	3.586.850.270

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. – Finansal Bilgiler (Devamı)

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren dönemler için özel bağımsız denetimden geçmiş kar veya zarar tabloları aşağıda sunulmaktadır.

Kâr ve Zarar Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025
Hâsılat	1.509.710.649	1.765.138.781	2.412.878.578	1.610.240.745	1.835.788.141
Satışların maliyeti (-)	(697.731.178)	(912.253.863)	(1.309.961.408)	(922.749.494)	(989.811.934)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kâr	811.979.471	852.884.918	1.102.917.170	687.491.251	845.976.207
Genel yönetim giderleri (-)	(158.129.131)	(224.922.642)	(274.522.830)	(227.472.377)	(197.434.861)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(106.556.276)	(203.933.476)	(187.036.300)	(137.859.549)	(140.492.892)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	35.986.604	93.508.535	109.779.890	101.038.765	34.878.732
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(43.305.763)	(116.545.598)	(99.887.533)	(73.912.515)	(75.313.083)
Esas Faaliyet Kârı / Zararı (-)	539.974.905	400.991.737	651.250.397	349.285.575	467.614.103
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	7.821.950	401.564.600	21.246.827	17.604.817	4.492.008
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	--	(533.457.956)	(911.054)	(683.296)	(683.296)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	--	--	79.873.719	88.914.345	39.071.472
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Kârı / Zararı	547.796.855	269.098.381	751.459.889	455.121.441	510.494.287
Finansman gelirleri	27.458.113	5.069.544	18.128.859	10.315.796	67.061.209
Finansman giderleri (-)	(55.437.081)	(76.264.290)	(117.525.349)	(93.655.838)	(56.237.837)
Parasal Kayıp/Kazanç	92.619.951	74.368.709	143.963.783	167.475.317	(8.686.268)
Vergi Öncesi Kârı / Zararı	612.437.838	272.272.344	796.027.182	539.256.716	512.631.391
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)	(246.801.459)	103.592.578	(192.146.821)	(127.320.968)	(227.682.693)
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	(122.735.687)	(95.815.214)	(179.509.489)	(85.695.310)	(140.956.419)
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	(124.065.772)	199.407.792	(12.637.332)	(41.625.658)	(86.726.274)
Dönem Kârı / Zararı	365.636.379	375.864.922	603.880.361	411.935.748	284.948.698

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. – Değerleme Hakkında Özet Bilgi

Şirket'in özkaynak değerinin tespit edilmesinde İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi ("İNA") (Gelir Yaklaşımı) ve Çarpan Analizi (Pazar Yaklaşımı) yöntemlerine yer verilmiştir. Değerleme metodolojileri sektörün ve Şirket'in spesifik özelliklerine uygun olarak seçilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde Gelir Yaklaşımı kapsamında İNA yöntemi ile 2025-2034 dönemlerini içeren projeksiyonlar kullanılarak değer tespiti gerçekleştirilmiş olup 11.450.755.108 TL özsermaye değerine ulaşılmıştır.

Piyasa Yaklaşımı kapsamında BIST Turizm (XTRZM) endeksinde faaliyet gösteren şirketlerin son 12 aylık verileri üzerinden hesaplanan 18.11.2025 tarihli güncel çarpanları kullanılarak değer tespiti gerçekleştirilmiş olup 9.034.488.939 TL özkaynak değerine ulaşılmıştır.

Gelir Yaklaşımı ve Piyasa Yaklaşımı sırasıyla %50 ve %50 oranında ağırlıklandırılarak özkaynak değeri 10.242.622.024 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 562.845.890 TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri 18,20 TL olarak hesaplanmıştır. %38,45 halka arz iskontosu sonrasında ise özsermaye değeri 6.304.333.857 TL, pay başına değer ise virgülden sonra ikinci basamağa yuvarlanarak 11,20 TL olarak hesaplanmıştır.

Sermaye artırımı ve ortak satışı yoluyla halka arz edilecek nominal payların toplamı 280.000.000 TL'dir. Buna göre, halka arzın büyüklüğü 3.136.000.000 TL olup, halka açıklık oranı %34,88 olarak hesaplanmıştır. Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesi 802.845.890 TL, özsermaye değeri ise 8.991.873.968 TL'ye tekabül etmektedir.

Değerleme Sonucu	Özkaynak Değeri	Ağırlık	Ağırlıklı Özkaynak Değeri
İndirgenmiş Nakit Akışları	11.450.755.108	50%	5.725.377.554
Piyasa Yaklaşımı - Benzer Şirket Çarpanları	9.034.488.939	50%	4.517.244.470
Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri			10.242.622.024
Pay Adedi			562.845.890
Ağırlıklandırılmış Pay Değeri			18,20

Halka Arz Yapısına İlişkin Bilgiler (TL)	30.09.2025
Halka Arz Öncesi Özkaynak Değeri	10.242.622.024
Halka Arz İskontosu	38,45%
Halka Arz İskontolu Özkaynak Değeri	6.304.333.857
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	562.845.890
Halka Arz Pay Başına Değer	11,20
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	280.000.000
Sermaye Artırımı (Pay Adedi)	240.000.000
Ortak Satışı (Pay Adedi)	40.000.000
Halka Arz Büyüklüğü	3.136.000.000
Halka Arz Sonrası Piyasa Değeri	8.991.873.968
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	802.845.890
Halka Açıklık Oranı	34,88%

* Halka Arz Pay Başına Değer virgülden sonra ikinci basamağa yuvarlanmıştır.

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. – Nihai Görüş

- Fiyat Tespit Raporu’nda Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ve sektör hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğu kanaatindeyiz.
- Değerleme çalışmasındaki ağırlıklandırmayı makul buluyoruz.
- Değerleme çalışmasında kullanılan yöntemlerin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığı kanaatindeyiz.
- Değerleme çalışmasında kullanılan %38,45 seviyesindeki halka arz iskontosunun makul olduğunu değerlendiriyoruz.

Sonuç olarak, pay başına 11,20 TL’lik halka arz fiyatının makul olduğu kanaatindeyiz.

Ahlatcı Yatırım Araştırma Departmanı Tarafından Hazırlanmıştır.

Bizi seçtiğiniz için teşekkürler.

GENEL MÜDÜRLÜK

İstanbul Genel Müdürlük Merkez Ofis
Yamanevler Mahallesi Ahmet Tevfik İleri Caddesi
No:22-26 İç Kapı No:49 Ümraniye / İstanbul

ŞUBELERİMİZ

İstanbul Sarıyer Şube
Sarıyer Mahallesi Meserburnu Caddesi No: 25 Sarıyer / İSTANBUL
Çorum Şube
Gülabbey Mahallesi, Eğridere Sokak No:17 Merkez / ÇORUM

İRTİBAT BÜROLARIMIZ

Ankara İrtibat Bürosu

Söğütözü Caddesi No:2 Koç Kuleleri B Blok No:16 Söğütözü Çankaya/
ANKARA

Denizli İrtibat Bürosu

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı Bina No: 53 Kat:4 Bağımsız Bölüm
Pamukkale/DENİZLİ

Isparta İrtibat Bürosu

Çelebiler Mahallesi, Cadde 112, No:7, İç Kapı No: 11, 32000 Merkez/
İSPARTA

İstanbul Bağdat Caddesi İrtibat Bürosu

Feneryolu Mahallesi Gazi Muhtar Paşa Sk. No:59 Feneryolu Sitesi
D:204 K:2 Kadıköy/İstanbul

İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu

Göktürk Merkez Mah. İstanbul Cad. Telekom Sk. No:2 İç Kapı No: 36
34077 Eyüpsultan/İSTANBUL

İstanbul Maslak İrtibat Bürosu

Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak T4a Blok
Kat: -1 NO: 256 Maslak 34485 Sarıyer / İSTANBUL

İzmir İrtibat Bürosu

Mansuroğlu Mah. 1593/1 Sok. Lider Centrio C Blok No:6 K2:D17
Bayraklı/İZMİR

Gaziantep İrtibat Bürosu

Batıkent Mah. Kürşat Tüzmen Bulvarı 9075 Sok. Trio Terrace Kat : 1 B
Blok NO:31 Şehitkamil/GAZİANTEP

Konya İrtibat Bürosu

Musella Bağları Mah. Kule Cad. Kule Plaza İş Merkezi K:13 N:2/18
Selçuklu/KONYA

Mersis No: 0010056453000026

Sermaye Piyasası Kurulunun "Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri İle Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar" Hakkında Tebliği
Uyarınca Yayınlanması Zorunlu Olan

Burada yer alan yatırım, bilgi, yorum ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.