



YENİGİMATGYO

01 Ocak 2023- 30 Eylül 2023

Faaliyet Dönemi

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

İÇİNDEKİLER

I) GENEL BİLGİLER	1
1.1. Raporun Dönemi	1
1.2. Şirket Profili	1
1.3. Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
1.4. Yönetim Kurulu	4
1.5. Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı	5
1.6. Üst Yönetim	5
II) YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MADDİ HAKLAR	5
2.1. Sağlanan Mali Haklar	5
2.2. Ödenek, Seyahat-Konaklama Giderleri, Ayni ve Nakdi Yardımlar	5
III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	6
IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	6
4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri	6
4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler	6
4.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları	7
4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri	7
4.5. Yatırımlar	7
4.6. Denetimler	8
4.7. Şirket Aleyhine Açılan Davalar	8
4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar	8
4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması	8
4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları	8
4.11. Bağış ve Yardımlar	8
V) FİNANSAL DURUM	8
5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi	8
5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları	9
5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları	9
5.4. Mali Yapı	11
5.5. Kar Dağıtım Politikası	11

5.6. İlişkili Taraf İşlemleri.....	12
VI) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ	12
6.1. Risk Yönetim Politikası.....	12
6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi	12
6.3. İleriye Dönük Riskler	13
VII) PORTFÖYE İLİŞKİN BİLGİLER	13
7.1. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Bilgi	13
7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti	13

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

D) GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun Dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler Tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar İle Bunların Hazırlanması ve İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esaslar Hakkında Seri: II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar” hükümleri uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2023-30.09.2023 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Faaliyet Raporumuz 01.01.2023-30.09.2023 dönemini kapsamaktadır.

1.2. Şirket Profili

- **Şirket Unvanı** : Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Mersis Numarası** : 0948-0138-0660-0016
- **Kuruluş Tarihi** : 30.07.1999
- **GYO Dönüşüm Tarihi** : 31.05.2013
- **Kayıtlı Sermaye Tavanı** : 750.000.000 TL
- **Çıkarılmış Sermaye** : 241.920.000 TL
- **Ticaret Sicil No.** : 92021
- **Vergi Dairesi** : Ankara Kurumlar V.D.
- **Vergi Numarası** : 948 013 8066
- **Merkez Adresi** : Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü
Yenimahalle/ANKARA
- **Telefon No** : 312 541 1471
- **Faks No** : 312 541 1480
- **E-posta Adresi** : yenigimat@yenigimatgyo.com.tr
- **İnternet Adresi** : www.yenigimatgyo.com.tr

Şirket 31.08.2012 tarihinde GYO’ya dönüşüm için SPK’ya başvuruda bulunmuş, dönüşüm başvurusu Kurul tarafından 14.03.2013 tarihinde 9/276 sayılı izin ile onaylanmıştır. 26.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, esas sözleşme değişikliği onaylanmış, 31.05.2013 tarihinde tescil edilerek 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı TTSG’de yapılan ilan ile Şirket’in “Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.” olan unvanı, “Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirilmiştir.

Şirketimiz payları Kurumsal Ürünler Pazarında 16.08.2013 tarihi itibarıyla işlem görmeye başlamış olup 30.09.2013 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. duyurusuyla, “Yeni Halka Arz” Listesinde bulunan Şirketimiz payları 01.10.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere “A Grubu” Listesine alınmış bulunmaktadır.

Yeni Gimat GYO’nun ana faaliyeti, mülkiyetinde bulunan, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43445 Ada 1 no’lu Parsel ve 43344 Ada 2 no’lu Parsel’de yer alan ANKAmall AVM ve CP Ankara Otelinden kira geliri elde etmek olup; ANKAmall AVM bağlı ortaklığımız PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmekte, otel binası ise bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.’ye kiralanmış olup, yine aynı firma tarafından işletilmektedir. ANKAmall AVM’nin elektrik tedarigi ise bağlı ortaklığımız Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.

ANKAmall Alışveriş Merkezi; içlerinde Türkiye’nin en büyük hipermarketinin, bir yapı marketin, çok salonlu bir sinemanın, çeşitli restoran ve kafelerin, ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 93.653,08 m²’lik (Şirketimiz mülkiyetindeki) toplam kiralanabilir alanda hizmet vermektedir. Cari dönem sonu itibarıyla mağaza doluluk oranı % 99,9 olarak gerçekleşmiştir.

CP Ankara ise toplam 27.650 m² olup; 220 adet standart oda, 20 adet club oda, 22 adet junior süit oda ve 1 kral dairesi olmak üzere 263 oda, 575 yatak kapasitelidir. 300 kişilik 1. Sınıf lokanta, 100 kişilik açık yemek alanı, 150 kişilik prime alakart lokanta, 75 kişilik roof alakart lokanta, 300 kişilik balo salonu, 25 kişi, 30 kişi, 40 kişi, 60 kişi, 150 kişi kapasiteli çok amaçlı salonlar, 150 kişi kapasiteli oturma salonu, Amerikan bar, 2 adet satış ünitesi, aletli jimnastik salonu, sauna, buhar odası, jakuzi, masaj odası, açık ve kapalı otopark ile faaliyetine devam etmektedir.

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.’deki sermaye payı cari dönem sonu itibarıyla %100’dür. Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.’nin faaliyet konusu AVM ve Otel işletmek ile yönetim hizmetleri vermektir.

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.’deki sermaye payı cari dönem sonu itibarıyla %100’dür. PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.’nin faaliyet konusu AVM ve tesis yönetim hizmetleri vermektir.

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş.’deki sermaye payı cari dönem sonu itibarıyla %100’dür. PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş.’nin faaliyet konusu yenilenebilir kaynaklar kullanarak elektrik enerjisi üretmektir.

1.3.Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

14.01.1993 tarihinde “Yeni Gimat Sitesi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi” olarak kurulan şirket 30.07.1999 tarihinde anonim şirkete dönüşerek “Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.” adını almıştır. Şirket 1050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. Şirketimiz ortak sayısı nedeniyle, mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca hisse senetleri halka arz edilmiş sayılarak 14.09.1999 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na kayda alınmış ve “Halka Açık Anonim Ortaklık” statüsüne kavuşmuştur. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 25.04.2000 tarih ve 5032 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. 14.03.2013 tarih

ve 9/276 sayılı Kurul kararı ile GYO'ya dönüşüm izni alan Şirketimizin unvanı "Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak 31.05.2013 tarihinde Ticaret Siciline tescil edilmiş, 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı TTSG'de yapılan ilan ile dönüşüm işlemleri tamamlanmıştır.

Şirketimiz payları Kurumsal Ürünler Pazarında 16.08.2013 tarihi itibarıyla işlem görmeye başlamış, 30.09.2013 tarihinde ise Borsa İstanbul A.Ş. duyurusuyla, "Yeni Halka Arz" Listesinde bulunan Şirketimiz payları 01.10.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere "A Grubu" Listesine alınmış bulunmaktadır.

30.09.2023 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

a) Sermaye

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 750.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye : 241.920.000 TL

İmtiyazlı Paylar

Şirket sermayesini temsil eden paylar A ve B Grubu'ndan oluşmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7'nci maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyazı bulunmaktadır. Bu imtiyaz pay sahibinin sahip olduğu 400 (Dört yüz) adet paya kadar geçerli olup daha fazla paya sahip olunması halinde sahip olunan fazla payların imtiyazı bulunmamaktadır.

b) Ortaklık Yapısı

Ortaklar pay defterine göre 30.09.2023 itibarı ile Şirketimizin 241.920.000 TL'lik sermayesinin 420.000 TL'lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 898'dir. 241.500.000 TL'lik kısmı ise borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,83'tür. MKK'nın 30.09.2023 tarihli raporuna göre fiili dolaşımda sayılan payların Şirket sermayesine oranı %82,33'dür.

Şirketimiz ortaklık yapısına ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

	Pay Tutarı (TL)			Pay Oranı
	A Grubu	B Grubu	Toplam	%
TORUNLAR GYO A.Ş.	-	35.884.800	35.884.800	14,83
DİĞER	420.000	205.615.200	206.035.200	85,17
TOPLAM	420.000	241.500.000	241.920.000	100,00

c) İştirakler – Bağlı Ortaklıklar

Şirketin 30.09.2023 tarihi itibarıyla Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. , PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ve PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş. adlarında bağlı ortaklıkları bulunmaktadır.

Şirketin, faaliyet konusu AVM ve Otel işletmek ile bunlara yönelik yönetim hizmetleri sunmak olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.’de %100 iştiraki bulunmaktadır. Bağlı ortaklığın, cari dönem sonu itibarıyla 2.000.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

Şirketin, faaliyet konusu AVM ve tesis yönetimi olan PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.’de %100 iştiraki bulunmaktadır. Bağlı ortaklığın cari dönem sonu itibarıyla 100.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

Şirketin, faaliyet konusu yenilenebilir kaynaklar kullanarak elektrik enerji üretimi yapmak olan PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş.’de %100 iştiraki bulunmaktadır. Bağlı ortaklığın cari dönem sonu itibarıyla 15.350.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

1.4.Yönetim Kurulu

Şirketin Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. Cari dönem sonu itibarıyla Yönetim Kurulu Üyelerini gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlama ve Bitiş Tarihleri	Bağımsızlık Durumu
Levent Kirman	Yönetim Kurulu Başkanı	03.04.2022-02.04.2025	Değil
Okyay Kepenek	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	03.04.2022-02.04.2025	Değil
Recai Kesimal	Yönetim Kurulu Üyesi	03.04.2022-02.04.2025	Değil
Mahmut Karabıyık	Yönetim Kurulu Üyesi	03.04.2022-02.04.2025	Değil
Levent Artuk	Yönetim Kurulu Üyesi	03.04.2022-02.04.2025	Bağımsız
Burçin Gözlüklü	Yönetim Kurulu Üyesi	03.04.2022-02.04.2025	Bağımsız
Hüseyin Emre Uzer	Yönetim Kurulu Üyesi	02.04.2023-02.04.2025	Bağımsız

1.5.Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı

Şirketin 2022 yılı faaliyetlerine ilişkin 02.04.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine 2023 yılı için “yönetim kurulu üyeleri ve şirket çalışanları dâhil olmak üzere, eş ve 3. Derece dahil kan ve sıhri hısımları ile ortağı buldukları tüzel kişiliklerin Şirketimiz mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerden kiralama yapmamaları şartıyla” Türk Ticaret Kanunu’nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilme izni verilmiştir. (03.04.2022 tarihli Genel Kurul’da da bu izin verilmiştir.)

Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mahmut Karabıyık aynı zamanda Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin de yönetim kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir.

1.6.Üst Yönetim

Adı Soyadı	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tecrübesi
Levent Kirman	Genel Müdür	14.08.2009	45 Yıl
Okyay Kepenek	Genel Müdür Yardımcısı	21.07.2016	41 Yıl
Saygın Soran	Muhasebe ve Finans Müdürü Yatırımcı İlişkileri Müdürü	18.01.2019	10 Yıl

Dönem sonu itibarı ile şirketin 10 çalışanı bulunmaktadır. Şirketimizde toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

II) YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MADDİ HAKLAR

2.1.Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Başkanı’na aylık net 28.875 TL, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısına aylık net 20.125 TL, bağımsız üyeler dâhil Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 15.750 TL huzur hakkı ödenmektedir. Cari dönemde yönetim kurulu huzur hakları toplam tutarı 1.250.108 TL’dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 4.679.974 TL’dir.

2.2.Ödenek, Seyahat-Konaklama Giderleri, Ayni ve Nakdi Yardımlar

Yönetim Kurulu Üyeleri için ödenen cari döneme ilişkin seyahat-konaklama, yemek vb. giderler toplamı 19.363 TL’dir.

III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yatırımlar bölümünde açıklanan faaliyetler haricinde, hayata geçirilmeye değer yatırım projeleri konusunda araştırmalarımız devam etmektedir.

IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri

GYO sektöründe 30.09.2023 itibarı ile toplam 43 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir. Sektörün toplam piyasa değerinin % 25,27'sini Torunlar GYO, Emlak Konut GYO ve Ziraat GYO oluşturmaktadır. Yeni Gimat GYO, % 2,75'lik payı ile piyasa değeri olarak sektörde 14. sırada yer almaktadır.

Şirketimiz hisse senedi (YGGYO) fiyat hareketleri ve işlem hacimlerini gösterir grafik aşağıdaki gibi oluşmuştur.



4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler

1- Bağımsız Denetim

2023 yılı Bağımsız Denetim hizmetlerinin SER & BERKER Bağımsız Denetim Anonim Şirketi'nden alınması kararlaştırılmıştır.

2- Yeminli Mali Müşavirlik

Yeminli Mali Müşavirlik hizmetleri Kaya Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. firmasından alınmaktadır.

3-Gayrimenkul Değerleme

2023 yılı Gayrimenkul değerleme hizmetlerinin portföydeki varlıklar için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den, yıl içerisinde portföye alınabilecek varlıklar için ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

4-AVM Yönetim Hizmetleri

Alışveriş merkezi yönetim hizmetleri %100 bağlı ortaklığımız olan PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. firmasından alınmaktadır.

5- Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Hizmetleri

Şirketimiz yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda dışarıdan hizmet almamıştır.

4.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları

Şirketimizin gayrimenkul portföyündeki varlıklar kira geliri üretmektedir. AVM cari dönem sonu doluluk oranı ise % 99,9'dur.

Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan döviz ve dövize endeksli sözleşmelerin TL'ye çevrilmesiyle ilgili Tebliğ'in yürürlüğe girmesinin sonrasında kapsayan dönemde kira gelirlerimizdeki artışlar Tebliğ'de belirtilen şekilde uygulanmıştır.

Kira gelirlerimizde yenilenen kira sözleşmelerindeki artışlar, yeni kiralamalar, ciroya dayalı kiralardaki artışlar ve mevcut kira sözleşmelerinde yıllık yasal artışlar gerçekleşmesi nedeniyle yükselişler olabilmektedir.

4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri

02.04.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında alınan karar gereği kayıtlı sermaye tavanının 250.000.000 TL'den 750.000.000 TL'ye yükseltilmesi nedeniyle cari dönemde esas sözleşmenin sermayeyi gösteren 6. Maddesinde tadil işlemi yapılmıştır. Bu işlem dışında esas sözleşmede herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.5. Yatırımlar

Cari dönem sonu itibarıyla marka yenilemesi kapsamında CP Ankara Oteli için harcanan 6.154.712 TL yapılmakta olan yatırımlar olarak muhasebeleştirilmiştir.

Cari dönem içerisinde Ankara İli Kahramankazan İlçesinde 46.550 m2 büyüklüğündeki arsa 157.000.000 TL + KDV bedel ile satın alınmıştır. İlgili arsaya yönelik proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

4.6. Denetimler

Bağımsız Denetim dışında Şirketimiz dönem içerisinde herhangi bir kamu otoritesince denetlenmemiştir.

4.7. Şirket Aleyhine Açılan Davalar

Şirket aleyhine açılmış toplam 27 adet dava bulunmakta olup, 30.09.2023 itibarıyla devam eden tüm davalar için ayrılmış olan birikimli karşılık tutarı 6.202.533 TL'dir.

4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar

Dönem içerisinde Şirket ve yönetim kurulu üyeleri hakkında mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması

Şirketimiz bütçelenen hedeflere ulaşmış olup önümüzdeki dönemlerde de Şirketimizin gelirlerinde ve karlılığında geçmiş performansını sürdürmesi beklenmektedir.

4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları

Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

4.11. Bağış ve Yardımlar

Şirketimiz tarafından cari dönem içerisinde ülkemizde meydana gelen deprem felaketi sebebiyle bölgedeki ihtiyaçların karşılanabilmesine destek olunması amacıyla 488.578 TL bağış ve yardımda bulunulmuştur.

V) FİNANSAL DURUM

5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi

Cari dönem satış hasılatı 773 milyon TL (2022/09: 414 milyon TL) olarak gerçekleştirmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre %86 oranında artış göstermiştir. Net dönem karı ise 979 milyon TL ile geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre % 93 artmıştır. (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar 2022 yıl sonu değeri olan 1.017 milyon TL'den 1.423 milyon TL'ye yükselmiştir. Dönen varlıkların 1.129 milyon TL'si finansal yatırımlardan oluşmaktadır. Duran varlıklar ise 5.165 milyon TL seviyesinde bulunmaktadır. Duran varlıklarda 2022 yıl sonuna göre önemli bir değişim gerçekleşmemiştir.

5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları

İşletmenin finansal kaynakları esas itibarıyla kira gelirleri, ortak masraflara katılım payları ve atıl fonların değerlendirilmesinden oluşmaktadır.

5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları

Şirketin ilgili hesap dönemlerine ilişkin karşılaştırmalı finansal tabloları aşağıda sunulmuştur: (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren 9 Aylık Kar/ Zarar Tablosu:

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI		
<i>Hasılat</i>	773.340.700	414.074.986
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	(200.778.044)	(124.905.099)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	572.562.656	289.169.887
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	(23.095.428)	(10.209.915)
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	(18.664.756)	(9.758.722)
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	16.829.260	16.311.614
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	(12.819.596)	(18.085.210)
ESAS FAALİYET KARI	534.812.136	267.427.654
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	404.364.667	29.771.570
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</i>	-	(4.366.459)
<i>TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri</i>	5.768.420	1.470.577
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	944.945.223	294.303.342
<i>Finansman Gelirleri</i>	33.409.471	302.326.856
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	(1.300.473)	(89.062.959)
VERGİ ÖNCESİ KAR	977.054.221	507.567.239
Vergi Gideri/Geliri	1.912.545	(2.016.817)
<i>Dönem Vergi Gideri</i>	1.912.545	(2.016.817)
DÖNEM KARI	978.966.766	505.550.422
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	978.966.766	505.550.422
Pay Başına Kazanç (TL)	4,1722	2,1546

Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2023 tarihinde Sona Eren 9 Aylık Ara Dönem Finansal Durum Tablosu:

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	1.423.093.957	1.106.997.292
Nakit ve Nakit Benzerleri	219.519.715	906.648.989
Finansal Yatırımlar	1.129.625.031	53.293.493
Ticari Alacaklar	49.657.925	42.925.696
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	49.657.925	42.890.351
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	35.345
Diğer Alacaklar	13.798.642	5.198.328
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13.798.642	5.198.328
Stoklar	4.602.970	4.494.948
Peşin Ödenmiş Giderler	3.189.668	2.302.172
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	-	1.094.646
Diğer Dönen Varlıklar	2.700.006	1.039.020
Duran Varlıklar	5.165.891.912	4.966.419.312
Finansal Yatırımlar	-	100.000
Kullanım Hakkı Varlıkları	117.239	117.239
Diğer Alacaklar	1.589	15.033.239
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.656.649.179	4.468.625.000
Maddi Duran Varlıklar	478.613.991	464.819.687
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar	121.295	194.736
Peşin Ödenmiş Giderler	30.388.619	17.529.411
TOPLAM VARLIKLAR	6.588.985.869	5.983.416.604

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	98.401.782	81.749.888
Kısa Vadeli Borçlanmalar	28.333	21.226
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9.546.516	705.583
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-	7.681
Ticari Borçlar	22.099.909	33.603.925
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	22.099.909	33.603.925
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	5.825.171	2.815.869
Diğer Borçlar	3.082.048	11.582.017
Ertelenmiş Gelirler	32.438.490	19.073.376
Dönem Karı Vergi Yükümlülükleri	-	2.383.720
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6.843.646	11.556.491
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.537.669	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	48.453.730	12.323.119
Uzun Vadeli Borçlanmalar	30.453.484	-
Diğer Borçlar	14.121.427	10.036.322
Ertelenmiş Gelirler	1.667.044	874.743
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.211.775	1.412.054
ÖZKAYNAKLAR		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	6.442.130.357	5.889.343.597

Ödenmiş Sermaye	241.920.000	241.920.000
Geri Alınmış Paylar (-)	(36.431.906)	(36.431.906)
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	310.160.268	310.160.268
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	174.389.525	117.135.125
Geçmiş Yıllar Karları	4.773.125.704	2.169.390.102
Net Dönem Karı	978.966.766	3.087.170.008
TOPLAM KAYNAKLAR	6.588.985.869	5.983.416.604

Finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, karlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar:

	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
CARİ ORAN	14,46	13,54
ASİT TEST ORANI	14,42	13,49
NAKİT ORANI	2,23	11,09
ÖZ KAYNAK/AKTİF TOP.(%)	97,77	98,43
TOPLAM BORÇ/AKTİF TOP.(%)	2,23	1,57
	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
BRÜT KAR MARJİ ORANI(%)	74,04	69,84
FAALİYET KARI ORANI(%)	68,64	65,01
NET KAR ORANI(%)	126,59	122,09

5.4. Mali Yapı

01.01.2023-30.09.2023 dönemi içerisinde Şirket sermayesinin karşılıksız kalma ve borca batık olma durumu söz konusu olmamıştır.

5.5. Kar Dağıtım Politikası

Şirket Yönetimi, pay sahiplerinin menfaati ve şirketin fon ihtiyacını göz önünde tutmak suretiyle geçmiş yıllarda olduğu gibi gelecekte de istikrarlı temettü dağıtımını gerçekleştirme politikası izlemektedir. Yönetim Kurulu 12.02.2014 tarihinde Kâr Dağıtım Politikası belgesini kabul etmiş olup ilgili belge 18.05.2014 tarihinde yapılan genel kurulda ortakların bilgisine sunulmuştur. Şirketimizin ileride ortaya çıkabilecek yenileme yatırımları ve/veya büyüme ihtiyacı nedeniyle ihtiyaç duyabileceği öz kaynak gereksinimi ayrıca değerlendirilmek kaydıyla, ilgili mevzuatta düzenlenen oran ve miktarların altında kalmayacak şekilde ortaklarımıza en yüksek oran ve miktarlarda kâr dağıtımını gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 27 ve 28'nci maddeleri gereğince, TTK'nın ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde dağıtılacak kâr miktarı ve zamanı Yönetim Kurulu'nun önerisi ve Genel Kurul'un onayı ile gerçekleştirilmektedir. Kâr payı hakkında Esas Sözleşmede pay grupları arasında herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

2012-2022 faaliyet dönemlerine ilişkin olarak dağıtılan kar paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Faaliyet Dönemi	Toplam Temettü(Brüt)	1 TL Nominal Paya İsbet Eden Temettü Tutarı (TL)	1 TL Nominal Paya İsbet Eden Temettü Oranı (%)
2022	423.360.000	1,75	175
2021	241.920.000	1,50	150
2020	166.118.400	1,03	103
2019	166.118.400	1,03	103
2018	150.151.680	0,931	93,1
2017	115.046.400	1,07	107
2016	97.843.200	0,91	91
2015	90.000.000	0,8370	83
2014	67.737.600	1,260	126
2013	57.225.277	1,064	106,4
2012	63.247.065	1,177	117,7

5.6. İlişkili Taraf İşlemleri

Şirketimizin 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısında portföyümüzde bulunan CP Ankara Otel 23.06.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'ne yıllık 7.500.000 TL+KDV+Ciro kira bedelle kiralanmasına karar verilmiştir. Temmuz 2023 - Haziran 2024 döneminde kira bedeli 22.314.324 TL + KDV + Ciro Kira olarak uygulanmaktadır.

VI) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

6.1. Risk Yönetim Politikası

Şirket risk yönetim politikasının temelinde nakit akışlarının düzenli olması ve alacakların teminatlandırılması bulunmaktadır. Şirketin kredi riski bulunmamaktadır. Cari dönemde yurt içi ve yurt dışı makro ekonomik gelişmeler yakından takip edilmektedir.

6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi düzenli aralıklarla toplanarak oluşabilecek riskleri değerlendirmekte ve yönetim kuruluna çalışmalarını kapsamında rapor sunmaktadır.

6.3. İleriye Dönük Riskler

Yurt içi ve yurt dışı makro ekonomik riskler, enflasyon ve tüketici davranışlarında meydana gelebilecek değişiklikler ileriye dönük riskler olarak değerlendirilmektedir.

VII) PORTFÖYE İLİŞKİN BİLGİLER

7.1. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Bilgi

Şirketimiz portföyünde bulunan CP Ankara Otel 23.06.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'ne yıllık 7.500.000 TL+KDV+Ciro Kira bedelle kiralanmıştır. 2023 yılı Temmuz ayı itibariyle dönemsel artışlar kaynaklı olarak yıllık kira bedeli 22.314.324 TL+KDV+Ciro Kira olarak uygulanmaktadır.

Portföyde bulunan ANKAmall AVM'nin ise kiralanabilir mağaza bazında dönem sonu doluluk oranı % 99,9 olup kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmektedir.

7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2022 tarih ve 2022B287 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu özet kısmı aşağıdaki gibidir:

VARLIK	RAYIÇ DEĞER		AYLIK KİRA DEĞERİ	
	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)
ANKAmall AVM	4.468.625.000	5.272.977.500	27.555.000	32.514.900
CP Ankara Otel	461.495.000	544.564.100	1.515.000	1.787.700
TOPLAM	4.930.120.000	5.817.541.600	29.070.000	34.302.600

Saygılarımızla

YÖNETİM KURULU