

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

*31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU*

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-47
EK DİPNOTLAR.....	48-50

Bağımsız Denetçi Raporu

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin ve Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Denetçi geçişi ve açılış bakiyelerinin denetlenmesi	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
İlk denetimler tekrar eden denetimlere göre daha farklı konular içermektedir. İlk denetimlerde uygun bir denetim stratejisi ve planı oluşturmak için ek planlamalar ve değerlendirmeler gerçekleştirilmelidir. Bunlar başlıca aşağıdakileri içermekte; - Şirket'in yaptığı iş, kontrol çevresi ve bilgi sistemleri hakkında yeterli bilgi edinilerek denetim risklerinin belirlenmesi ve bu risklere bağlı olarak denetim planlamasının oluşturulması, - Müşteri kabul hususunda önceki denetçiyle iletişime geçilmesi, - Açılış bakiyeleri hakkında yeterli denetim kanıtının elde edilmesi, muhasebe politikalarının uygunluğu ve doğruluğunun kontrolleri, - Bir önceki denetçi ile iletişimin sağlanması ve önceki denetçi dosyasının incelemesinin yapılması, Tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Şirket'in finansal tablolarının denetim çalışmalarına başlamadan önce geçiş denetimi planı yapılmış ve denetim rapor tarihimize kadar bu plan uygulanmıştır. Bu plan başlıca aşağıdaki hususları içermektedir; - İlgili Bağımsız Denetim Standart'ında belirtildiği üzere dosya incelemelerinin ve resmi devir prosedürlerinin süreçlendirilmesi de dahil olmak üzere bir önceki denetçi ile sürekli iletişim sağlanmıştır. - Önceki denetçi ile iletişime geçilerek önceki döneme ait denetim dosyası incelemeleri yapılmıştır. - Önceki denetçi dosyası incelenirken, önemlilik seviyesi ve önemlilik seviyesinin belirlenmesinde esas alınan kıstaslar, önemli sözleşmeler, düzeltilmemiş farkların anlaşılması, bilgi işlem ortamı, işletme düzeyinde yapılan kontroller, yönetim ve üst yönetimden sorumlu olanlarla yapılan görüşmeler, önemli risklere neden olabileceği belirlenen tahminler ve bu tahminlere göre etkilenen önemli hesaplar değerlendirilmiştir. - Risklerin, iç kontrollerin ve önemli denetim bulgularının daha iyi anlaşılabilmesi için yönetim kadrosu ile çeşitli görüşmeler yapılmıştır.

Maddi Duran Varlıklar, Maddi Olmayan Duran Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.07.01 ve Dipnot 16,17 ve 18'e bakınız.	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirket'in finansal tablolarında, maddi duran varlıkları, maddi olmayan duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri Şirket varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Şirket, amortismanlarını doğrusal amortisman yöntemi kullanarak ve maddi duran varlıkları için bazı tahminleri yaparak hesaplamakta ayrıca Şirket yönetimi her dönem maddi duran varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını gözlemlemektedir. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değeriyle takip etmektedir. Şirket'in amortisman hesaplarırken kullanmış olduğu muhasebe tahminleri ve bu tahminlere bağlı olarak hesaplamış olduğu amortisman hesaplamaları ve ayrıca değer düşüklüğü çalışmaları tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak belirlenmiştir..	Denetim prosedürlerimiz maddi duran varlıkların, maddi olmayan duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman hesaplamalarını ve değer düşüklüğünü sorgulamak üzerine tasarlanmıştır. Bu prosedürler başlıca aşağıdaki hususları içermektedir - Şirket'in değer düşüklüğünü test etme modelini inceledik ve değerlendirdik, - Şirket'in maddi duran varlıkları, maddi olmayan duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri için kullanmış olduğu tahminlerin önceki dönemlerle tutarlılığı değerlendirdik, - Şirket'in amortisman hesaplama çalışmaları temin edilerek amortisman çalışması yeniden hesaplayarak değerlendirdik, Maddi duran varlıklara, maddi olmayan duran varlıklara ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.

Diğer Hususlar

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2017 dönemine ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 23 Şubat 2018 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş vermiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasında, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Metin Etkin'dir.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

İstanbul, 26 Şubat 2019

Metin Etkin
Sorumlu Denetçi

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		284.066.905	220.002.049
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	271.022.785	205.402.863
Finansal Yatırımlar	6	-	5.136.226
Ticari Alacaklar	9	10.171.956	7.752.344
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	10.171.956	7.752.344
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9-35	-	-
Diğer Alacaklar	10	2.260.801	1.246.610
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	2.260.801	1.246.610
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10-35	-	-
Türev Araçlar	11	-	-
Stoklar	12	152.700	115.093
Canlı Varlıklar	13	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	14	458.663	348.913
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	23	-	-
Diğer Dönen Varlıklar		-	-
Toplam		284.066.905	220.002.049
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	32	-	-
Duran Varlıklar		1.825.052.508	1.734.232.902
Finansal Yatırımlar	6	22.594.814	-
Ticari Alacaklar	9	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9-35	-	-
Diğer Alacaklar	10	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10-35	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16	1.801.719.540	1.733.725.014
Maddi Duran Varlıklar	17	589.246	484.679
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	28.625	23.209
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	18	28.625	23.209
<i>Şerefiye</i>	18	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	14	120.283	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	33	-	-
Diğer Duran Varlıklar	24	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		2.109.119.413	1.954.234.951

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2017
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		23.026.596	17.181.196
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	7.803	6.348
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	8	-	-
Ticari Borçlar	9	4.508.885	2.485.843
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	9	4.508.885	2.485.843
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	9-35	-	-
Diğer Borçlar	10	2.274.977	3.427.454
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	2.274.977	3.427.454
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	10-35	-	-
Türev Araçlar	11	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	19	-	-
Ertelenmiş Gelirler	14	6.718.712	576.073
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	33	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	20	9.516.219	10.685.478
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	20	9.510.787	10.685.478
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		5.432	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		-	-
Toplam		23.026.596	17.181.196
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	32	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.703.949	2.517.082
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	8	-	-
Ticari Borçlar	9	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	9	-	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	9-35	-	-
Diğer Borçlar	10	3.405.585	2.130.833
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	3.405.585	2.130.833
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	10-35	-	-
Türev Araçlar	11	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	19	-	-
Ertelenmiş Gelirler	14	-	197.637
Uzun Vadeli Karşılıklar	22	298.364	188.612
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		-	-
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçlar	23	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	33	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	24	-	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜK		26.730.545	19.698.278
ÖZKAYNAKLAR		2.082.388.868	1.934.536.673
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	25	2.082.388.868	1.934.536.673
Ödenmiş Sermaye	25	161.280.000	107.520.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		-	-
Geri Alınmış Paylar (-)	25	(16.267.275)	(967.680)
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)		-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	25	81.573.615	53.760.000
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)		1.580.083.538	1.584.259.907
Net Dönem Karı / (Zararı)	34	275.718.990	189.964.446
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		2.109.119.413	1.954.234.951

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 01 OCAK – 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2018 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2017 31.12.2017
Dipnot Referansları			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	26	222.294.117	170.826.544
Satışların Maliyeti (-)	26	(51.707.320)	(34.804.334)
		170.586.797	136.022.210
BRÜT KAR / (ZARAR)			
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	27-28	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	27-28	(4.496.802)	(4.172.101)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	29	57.881.161	30.215.357
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	29	(9.425.069)	(9.781.341)
		214.546.087	152.284.125
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	15	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	30	65.033.417	38.087.087
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	30	(2.870.875)	-
		276.708.629	190.371.212
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)			
Finansman Gelirleri	31	-	-
Finansman Giderleri (-)	31	(989.639)	(121.578)
		275.718.990	190.249.634
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)			
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	(285.188)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	(285.188)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		275.718.990	189.964.446
DURDURULAN FAALİYETLER		-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
		275.718.990	189.964.446
DÖNEM KARI / (ZARARI)			
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		275.718.990	189.964.446
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	34	1,7430	1,1886
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/(Azalışları)		-	-
Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/(Azalışları)		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		-	-
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/(Zararda)		-	-
Sınıflandırılmayacak Paylar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi Geliri/Gideri		-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları		-	-
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-
Özkaynak Yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak paylar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi Geliri/(Gideri)		-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		-	-
		275.718.990	189.964.446
TOPLAM KAPSAMLI GELİR			
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		275.718.990	189.964.446

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler					Birikmiş Karlar
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Karşılıklı İştirak sermaye düzeltmesi	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Özkaynaklar	
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	25	107.520.000	-	(967.680)	-	42.052.400	1.507.186.259	185.919.977	1.841.710.956	
Transferler		-	-	-	-	11.707.600	174.212.377	(185.919.977)	-	
Hatalara İlişkin Düzeltmeler		-	-	-	-	-	-	-	-	
Kar Payı Dağıtımı		-	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	189.964.446	189.964.446	
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	189.964.446	189.964.446	
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	
Birleşme Etkisi		-	(967.680)	967.680	-	-	-	-	-	
Kar Payları		-	-	-	-	-	(97.138.729)	-	(97.138.729)	
31.12.2017 (Dönem Sonu)	25	107.520.000	(967.680)	-	-	53.760.000	1.584.259.907	189.964.446	1.934.536.673	

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler					Birikmiş Karlar
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kasıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararları	Özkaynaklar	
Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	25	107.520.000	(967.680)	-	-	53.760.000	1.584.259.907	189.964.446	1.934.536.673	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler		-	-	-	-	-	(127.167)	-	(127.167)	
TFRS 15 (Not 2.3)		-	-	-	-	-	-	-	-	
TFRS 9 (Not 2.3)		-	-	-	-	-	(127.167)	-	(127.167)	
01.01.2018 İtibariyle Bakiye	25	107.520.000	(967.680)	-	-	53.760.000	1.584.132.740	189.964.446	1.934.409.506	
Transferler	25	53.760.000	(848.181)	-	-	27.813.615	109.239.012	(189.964.446)	-	
Kar dağıtımı		-	-	-	-	-	(113.288.214)	-	(113.288.214)	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	275.718.990	275.718.990	
- Dönem Karı (Zararı)	25	-	-	-	-	-	-	275.718.990	275.718.990	
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	(14.451.414)	-	-	-	-	-	(14.451.414)	
31.12.2018 (Dönem Sonu)	25	161.280.000	(16.267.275)	-	-	81.573.615	1.580.083.538	275.718.990	2.082.388.868	

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
01.01.2018-31.12.2018 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2018-31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2017-31.12.2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		346.737.413	151.944.814
Dönem Karı (Zararı)		275.718.990	189.964.446
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		275.718.990	189.964.446
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		74.852.285	(34.710.268)
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16,17,18	68.846	105.291
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		924.375	-
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	9	924.375	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(1.059.506)	3.924.056
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22	115.185	18.997
Dava ve /veya Ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili Düzeltmeler		(1.174.691)	3.905.059
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-	-
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	31	-	-
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	31	-	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-	-
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Gerçekleşmemiş Yabancı Para ve Çevrim Farkları ile ilgili Düzeltmeler		8.348.343	(1.212.328)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		66.570.227	(37.540.383)
-Finansal Varlıkların G.U.D. Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		2.870.875	(544.676)
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkul G.U.D Kayıpları ile ilgilil Düzeltmeler		63.699.352	(36.995.707)
-Vergi (Geliri)/ Gideri ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Kar (Zarar)Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		-	13.096
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(5.165.633)	(3.241.330)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	(11.692.327)	(2.211.429)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış(Artış)		-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(11.692.327)	(2.211.429)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(1.014.191)	(154.359)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(1.014.191)	(154.359)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	12	(37.607)	193.875
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(230.033)	180.412
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	2.023.042	(2.671.056)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		2.023.042	(2.671.056)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10, 20	122.274	1.053.944
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		122.274	1.053.944
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	14	5.945.002	216.328
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(281.793)	150.955
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(281.793)	150.955
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		345.405.642	152.012.848
Alınan Faiz/ (Ödenen Faiz)		-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-	(68.034)
Alınan Temettüler	30	1.331.771	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(25.130.974)	(4.041.492)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi için Yapılan Nakit Çıkışları		(20.329.463)	(844.684)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(178.827)	(4.872)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(162.644)	(4.872)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(16.183)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(4.622.684)	(3.191.936)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(128.587.809)	(97.138.729)
İşletmenin Kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçların alınmasıyla ilgili nakit çıkışları		(15.299.595)	-
Ödenen Temettü		(113.288.214)	(97.138.729)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		193.018.630	50.764.593
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	1.212.328
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		193.018.630	51.976.921
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	205.402.859	153.425.942
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	5	398.421.489	205.402.863
İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.			

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi; 1993 yılında Gimat Sitesi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi olarak kurulmuş, 1999 yılında dönüşüm yaparak, Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. unvanını almıştır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.03.2013 tarih 9/276 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticaret ünvanını 26.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirmiş ve 31.05.2013 tarihinde tescil ettirilerek, 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirketin adresi ve faaliyet merkezi Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Ankara/Türkiye'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2017'de 11 kişi).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 18.05.2018 tarihli 18 nolu yönetim kurulu kararıyla 161.280.000 TL olup, borsada işlem görmeyen A Grubu nama yazılı hisse adedi 420.000 ve bu hisseleri elinde bulunduran ortak sayısı ise Ortaklar Pay Defterine göre 875 kişidir (31 Aralık 2017: 871).

Şirketin B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 53.340.000 adet hissesi ise 16.08.2013 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Bedelsiz sermaye artışı nedeniyle Borsa'da işlem gören hisse sayısı 18.05.2018 tarihi itibarıyla 160.860.000 adet olup halka açıklık oranı % 99,74'tür.

Şirketin 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda bağlı ortaklığın elinde bulunan, ilave olarak 8 Mart-29 Kasım 2018 tarihleri arasında yapılan geri alımlar ve %50 sermaye artırımı ile toplam 3.090.287 nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

Şirketin dönem sonları itibarıyla %10 ve üzeri hissedarlarının ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

Pay Sahipleri	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Torunlar GYO A.Ş.	%14,83	23.923.200	%14,83	15.948.800
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	%14,83	23.923.200	%14,83	15.948.800
Diğer Ortaklar (*)	%85,17	137.356.800	%85,17	91.571.200
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	%84,91	136.936.800	%84,78	91.151.200
-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı	%0,26	420.000	%0,39	420.000
Toplam	%100	161.280.000	%100	107.520.000

(*) Diğer ortakların her birinin sermaye payları, toplam sermaye tutarının %10'unun altındadır.

Şirket'in, ana faaliyeti mülkiyetinde bulunan "Ankamall Alışveriş Merkezi" ve "Crowne Plaza" isimli otelinden kira geliri elde etmektedir.

1.01 Ankamall Alışveriş Merkezi

Ankamall Alışveriş Merkezi'nin (AVM) I. Etapı Ağustos 1999'da, II. Etapı ise Mayıs 2006'da hizmete açılmıştır. Alışveriş Merkezi'nin toplam 5.600 araçlık otoparkı ve 275.457,58 m² kapalı alanı bulunmaktadır. AVM'de bulunan işyerlerinin tamamı 3. şahıslara kiraya verilmiştir. Ankamall Alışveriş Merkezi'nin işletilmesinde Ece Türkiye Proje Yönetimi A.Ş.'den yönetim hizmeti alınmaktadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu (Devamı)

1.02 Crowne Plaza Otel Binası

Crowne Plaza Otel, 263 oda, 575 yatak ve toplamda 27.650 m² alanıyla Mayıs 2008 ayında hizmete açılmıştır.

31 Ocak 2016 tarihi itibarıyla Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile olan otel kira sözleşmesi karşılıklı olarak fesh edilmiş olup, Crowne Plaza Otel 01 Şubat 2016 tarihinden geçerli olmak üzere Bülbüloğlu Kongre Tur. ve Otel İnş. İç ve Dış Tic. A.Ş.'ne yıllık 6.000.000 TL+KDV bedel ile on yıllığına kiralanmış olup yıllık kira artış oranı $[Tüfe+Üfe/2]+2$ puan olarak uygulanacaktır. Ancak ülkemizde yaşanan terör olayları ve ekonomik sıkıntılar nedeniyle Bülbüloğlu A.Ş.'nin talebi üzerine kira indirimine gidilmiş ve 01.01.2018-01.01.2019 dönemi için kira aylık 500.000 TL+KDV olarak uygulanmıştır.

Kira sözleşmesi Bülbüloğlu A.Ş. tarafından tek taraflı olarak fesh edilmiş, Şirketin 09.01.2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 15.01.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Bkb Seyahat Acentası Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye aylık 625.000 TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II, 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Ayrıca sene sonu finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve KGK'nın 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı kararıyla onaylanarak yayımlanan TMS Taksonomisi dikkate alınarak sunulmuştur.

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren döneme ilişkin tam set finansal tablolarını KGK'nın finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlamıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası olarak tutmaktadır.

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket' in durumunu gerektiği gibi sunabilmek için bazı düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde değişiklik olmamıştır.

Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

2.02 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.03 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak finansal tablo hazırlayan Şirket için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket’in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

Yeni bir TMS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS’nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulamakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinde başlayan hesap döneminde TFRS 9 Finansal Araçlar Standartını uygulamıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9’ un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

TFRS 9’un uygulamasının 31 Aralık 2018 tarihli özet finansal durum tablosu etkileri aşağıda sunulmuştur. Standardın uygulamasının özet diğer kapsamlı gelir tablosu ve özet nakit akış tablosuna önemli etkisi bulunmamaktadır.

	31.12.2018	Düzeltilme Etkileri	31.12.2018 (Düzeltilme Etkileri Hariç)
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	284.066.905	(265.286)	284.332.191
Nakit ve Nakit Benzerleri	271.022.785	(46.836)	271.069.621
Ticari Alacaklar	10.171.956	(218.450)	10.390.406
Diğer Alacaklar	2.260.801	-	2.260.801
Stoklar	152.700	-	152.700
Peşin Ödenmiş Giderler	458.663	-	458.663
Diğer Dönen Varlıklar	-	-	-
Toplam	284.066.905	(265.286)	284.332.191
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	-	-	-
Duran Varlıklar	1.825.052.508	-	1.825.052.508
Ticari Alacaklar	-	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-
Finansal Yatırımlar	22.594.814	-	22.594.814
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.801.719.540	-	1.801.719.540
Maddi Duran Varlıklar	589.246	-	589.246
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	28.625	-	28.625
Peşin Ödenmiş Giderler	120.283	-	120.283
Ertelenmiş Vergi Varlığı	-	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	2.109.119.413	(265.286)	2.109.384.699

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

	31.12.2018	Düzeltilme Etkileri	31.12.2018 (Düzeltilme Etkileri Hariç)
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	23.026.596	-	23.026.596
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7.803	-	7.803
Ticari Borçlar	4.508.885	-	4.508.885
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	-
Diğer Borçlar	2.274.977	-	2.274.977
Ertelenmiş Gelirler	6.718.712	-	6.718.712
Kısa Vadeli Karşılıklar	9.516.219	-	9.516.219
Toplam	23.026.596	-	23.026.596
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.703.949	-	3.703.949
Diğer Borçlar	3.405.585	-	3.405.585
UzunVadeli Karşılıklar	298.364	-	298.364
ÖZKAYNAKLAR	2.082.388.868	(265.286)	2.082.654.154
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	2.082.388.868		2.082.654.154
Ödenmiş Sermaye	161.280.000	-	161.280.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-	-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(16.267.275)	-	(16.267.275)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	81.573.615	-	81.573.615
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	1.580.083.538	(127.167)	1.580.210.705
Net Dönem Karı / Zararı	275.718.990	(138.119)	275.857.109
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-		
TOPLAM KAYNAKLAR	2.109.119.413	(265.286)	2.109.384.699

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.04 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

	31.12.2018	Düzeltilme Etkileri	31.12.2018 (Düzeltilme Etkileri Hariç)
Hasılat	222.294.117	-	222.294.117
Satışların Maliyeti (-)	(51.707.320)	-	(51.707.320)
BRÜT KAR / (ZARAR)	170.586.797	-	170.586.797
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.496.802)	-	(4.496.802)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	57.881.161	-	57.881.161
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(9.425.069)	91.283	(9.333.786)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	214.546.087		214.637.370
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	65.033.417	-	65.033.417
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(2.870.875)	-	(2.870.875)
FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI	276.708.629		276.799.912
Finansal Gelirler	-	-	-
Finansal Giderler (-)	(989.639)	46.836	(942.803)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	275.718.990		275.857.109
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	275.718.990	138.119	275.857.109

TFRS 9 Finansal Araçlar Etkiler Ölçümü

Şirket, TFRS 9'un yeni beklenen kredi zararları modeline uygun olarak finansal varlıklara ilişkin değer düşüklüğü ayırma metodolojisinde değişiklik yapmıştır. Söz konusu değişikliğin Grup'un 1 Ocak 2018 tarihli geçmiş yıllar karlarına etkisi aşağıdaki gibidir;

	01.01.2018
Geçmiş Yıllar Karları - 31 Aralık 2017	1.584.259.907
Ticari alacakların şüpheli alacak karşılığındaki artış (-)	(127.167)
Ertelenmiş vergi etkisi	-
Geçmiş Yıllar Karları – 1 Ocak 2018 – (TFRS 9 etkileri dahil)	1.584.132.740

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.05 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

TMS/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklik; bir varlık veya yabancı kaynağın defter değerinin veya bunların cari durumunun saptanmasından ve gelecekte beklenen fayda ve yükümlülüklerinin değerlendirilmesinden kaynaklanan, dönemsel kullanım tutarının değişimi nedeni ile yapılması gereken düzeltmeleri içerir. Yine TMS/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yeni bir bilgidен veya gelişmeden kaynaklanır, dolayısıyla, hataların düzeltilmesi anlamına gelmez.

TMS/TFRS kapsamında hatalar, finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkar. Eğer finansal tablolar, önemli bir hata veya işletmenin finansal durumunu, finansal performansını veya nakit akışlarını yanlış göstermeye yönelik özensiz de olsa kasıtlı yapılmış ön bir hatayı içeriyorsa, muhasebe standartlarına uygun değildir. TMS/TFRS kapsamında cari dönemde yapılan hatalar finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir. Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda TMS/TFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

Şirket'in ilişkide sunulan finansal tablolarında muhasebe tahminlerinde bir değişiklik ve/veya düzeltme gerektiren hata bulunmamaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

2.06 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük ile taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir (**Not.22**).
- Şirket, maddi duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir (**Not.2.07.01**).
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler **Not.9**'da verilmiştir.
- Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.06 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- e) Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı finansal tablolara yansıtmaktadır (**Not.20**).

TMS/TFRS kapsamında muhasebe politikaları, finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

Finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

2.07 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

TMS/TFRS kapsamında muhasebe politikaları, finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

Finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

2.07.01 Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Hasılat, AVM ve Otelden elde edilen kira gelirleri ile AVM işletme giderlerinin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

Kira bedelleri ABD Doları bazında (3 kiracı TL) belirlenmiş olup, her ayın ilk iş günü için Merkez Bankası tarafından belirlenen döviz satış kuru esas alınarak fatura düzenlenmektedir. (Kur sabitlemesi yapılan kiracılar hariç) 01.10.2018 tarihinden itibaren ise kira sözleşmeleri Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No:2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No:2018-32/51)'de yer alan hükümler doğrultusunda Türk Lirası olarak düzenlenmektedir

Faiz Gelirleri ve Giderleri

Faiz gelirleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller yenileme yatırımları ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer Gelir ve Giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

İlişkili Taraflar

Finansal Tabloların hazırlanmasında, ortaklar, yönetim kurulu üyeleri ile yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunulan şirketler ile üst düzey yöneticiler "ilişkili taraf" olarak kabul edilmişlerdir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değer ile ölçülmektedir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri; kira geliri elde etmek amacıyla inşa edilmiş olan Ankamall AVM ve Crowne Plaza Otel'den oluşmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 01 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 01 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.07 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

için satın alma maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılmıştır.

Maddi Duran Varlıklar üzerinden amortisman hesaplanırken "Kalıntı Değer" öngörülmemiştir, amortisman yöntemi olarak da "Doğrusal Yöntem" uygulanmıştır.

Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	<u>Ekonomik Ömür (yıl)</u>
- Yeraltı Yerüstü Düzenleri	5-15
- Döşeme ve demirbaşlar	4-50
- Taşıtlar	2-5

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alma maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile varsa kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilmiştir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar üzerinden amortisman hesaplanırken "Kalıntı Değer" öngörülmemiştir. Amortisman yöntemi olarak da "Doğrusal Yöntem" uygulanmıştır.

	<u>Ekonomik Ömür (yıl)</u>
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3
-Haklar	15

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stoklar kiraya verilen Alış Veriş Merkezinin işletilmesi ile ilgili kullanılan sarf malzemesi stoklarından oluşmaktadır.

Finansal Araçlar (TFRS 9 Finansal Araçlar)

Nihai hali 19 Ocak 2017’de yayımlanan TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardı, TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9’a taşınmaktadır. TFRS 9’un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli’nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9’un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, kredileri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirilmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.07 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

(ii) Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir; ve

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir. Şirket ömür boyu BKZ ölçümünü uygulamıştır.

(iii) Geçiş

Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. Şirket, TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar geçmiş yıllar karları içerisinde 127.167 TL'lik düzeltme yapmıştır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır.

SPK 'nın 07 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı duyurusu uyarınca vadesine 3 aydan az süre olan repo ve vadeli mevduat tutarları bilançoda nakit ve nakit benzerleri olarak raporlanmıştır.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Raporlama dönemlerinde etkin faiz oranı yöntemine göre reeskonta tabi tutulmaktadır. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilmektedir.

Şirket, faaliyet konusunu oluşturan kira ve işletme gelirlerinden kaynaklanan senetli ve senetsiz alacaklarından vadesi bir yıla kadar olan kısmını dönen varlıklar içinde "Ticari Alacaklar" bir yıldan uzun vadeli kısmını ise "Duran Varlıklar" arasında ticari alacaklar olarak sınıflandırılmaktadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.07 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmaktadır.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Herhangi bir karşılık finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılmaktadır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınmaktadır.

Kurumların Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5/1 (d) (4) maddesine göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olması nedeniyle Kurumlar Vergisinden istisna bulunmaktadır. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergiler için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, I 5'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir.

Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 1 5/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesintisi oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağılınsın veya dağılmasın sıfır oranında vergi kesintisine tabi tutulmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye’de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı karşılıkları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştirilince karşılık olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı” uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında kıdem tazminatı gideri olarak gösterilmektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.07 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Dönem içerisinde tamamlanan yabancı para işlemleri, işlem tarihlerindeki kurlarla çevrilerek hesaplara yansıtılmıştır. Yabancı para cinsinden aktif ve pasifler ise raporlama dönemi sonundaki geçerli kurlar esas alınarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Ortaya çıkan tüm farklar ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılmıştır. Yabancı para çevrim kurları birbirini izleyen yıllar itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Tarih	USD/TL	EURO/TL
31 Aralık 2018	5,2609 TL	6,0280 TL
31 Aralık 2017	3,7719 TL	4,5155 TL

Nakit Akış Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir. Nakit Akış Tablosu SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca "Alternatif II- Dolaylı Yöntem"e ve TMS 7'ye göre düzenlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca bireysel finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48. 1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

SPK'nın 14.02.2018 tarih ve 1740 sayılı genel yazısına istinaden vadeli ve vadesiz mevduat tutarları da portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosuna dahil edilmiştir.

2.08 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır.

Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

2.09 Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.10 İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.11 Yeni ve Düzeltilmiş Standart ve Yorumlar

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralamalar

KGK tarafından TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut UMS 17 "Kiralama İşlemleri" Standardının, UFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi" ve UMS Yorum 15 "Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler" yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. TFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olmakla birlikte TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardını uygulamaya başlayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, TFRS 16'nın uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

KGK tarafından 24 Mayıs 2018'de gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirlemek üzere TFRS Yorum 23 "Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler" Yorumu yayımlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. TMS 12 "Gelir Vergileri", cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 12'de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu Yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin **verilmektedir**. Şirket, TFRS Yorum 23'ün uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9'daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler

KGK tarafından Aralık 2017'de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9'un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9'un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan 'makul bir ilave bedel' ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

TFRS 9’daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler (Devamı)

Şirket, TFRS 9 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 28’deki değişiklikler- İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar

KGK tarafından Aralık 2017’de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9’un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28’de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylardır. Bir işletme, TMS 28’in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9’u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28’in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Şirket, TMS 28 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki (“UFRS”) değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayınlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UFRS’deki iyileştirmeler

Halihazırda yürürlükte olan standartlar için yayınlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2015-2017 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar

UFRS 3 ve UFRS 11, işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri

UMS 12 temettülardan kaynaklanan gelir vergilerinin (özkaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabilir kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kâr veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

UMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri (Devamı)

varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın - finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir.

UMS 19'daki değişiklikler-Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi
UMSK tarafından 7 Şubat 2018'de, *Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi* (UMS 19'daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklik, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir. Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Şirket, UMS 19 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve UMSK tarafından 28 Mart 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

2.12 TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 26 Şubat 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tablolar ile bu finansal tabloları düzeltme hakkı vardır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

3 İşletme Birleşmeleri

Yönetim Kurulu 19.09.2017 tarih ve 24 nolu kararına istinaden, Şirket' in oy hakkı veren paylarının %100'üne sahip olduğu halka açık olmayan Anonim Ortaklık hukuki statüsüne sahip ve Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğüne 176806 sicil numarası ve 0395027411800011 Mersis numarası ile kayıtlı Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile "Sermaye Şirketlerinin Kolaylaştırılmış Şekilde Birleşmesi" düzenlemeleri usulüne uygun olarak, 14.11.2017 tarihli finansal tablolarında yer alan defter değerleri esas alınarak birleşmesine karar verilmiştir

SPK'ya birleşme başvurusu 25.09.2017 tarihinde yapılmıştır. Birleşme işlemlerine ilişkin duyuru metnine SPK'nın 03.11.2017 tarih ve 2017/37 sayılı bülteninde belirtildiği üzere Kurul tarafından onay verilmiştir.

Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin, sermayesinin % 100'üne sahip olduğu Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifi ile birlikte kül halinde devralması suretiyle Yeni Gimat GYO A.Ş. çatısı altında kolaylaştırılmış usulde birleşmelerine yönelik işlemler tamamlanmış olup, birleşme işlemi Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 14.11.2017 tarihinde tescil edilerek 17.11.2017 tarih ve 9454 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

4 Bölümlere Göre Raporlama

4.1 Şirketin Bölümleri:

Şirketin raporlanabilir bölümleri kira geliri elde edilen hizmet birimleri bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı yine hizmet birimleri bazında yapılmaktadır.

Şirketin bölümlere göre ayırım yapabileceği hizmet birimleri "Ankamall AVM ve Crowne Plaza Oteli" olmak üzere iki ayrı birimden oluşmaktadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

4 Bölümlere Göre Raporlama (Devamı)

Bölümlere Göre Raporlama			
31 Aralık 2018	Ankamall AVM	Crowne Plaza Otel	Toplam
Kira Gelirleri	183.416.071	6.104.708	189.520.779
İşletme Gelirleri	32.773.339		32.773.339
TOPLAM HASILAT	216.189.410	6.104.708	222.294.118
İşletme Giderleri	(33.004.102)	-	(33.004.102)
Ödenen Vergiler ve Katkı Payları	(18.220.942)	(236.558)	(18.457.500)
Sigorta Giderleri	(207.619)	(28.951)	(236.570)
Amortisman Giderleri	(7.766)	(1.383)	(9.149)
SATIŞLARIN MALİYETİ	(51.440.429)	(266.892)	(51.707.321)
BRÜT KAR	164.748.981	5.837.816	170.586.797
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	50.293.940	13.407.706	63.701.646
BÖLÜMLERE İLİŞKİN KAR	215.042.921	19.245.522	234.288.443

Bölümlere Göre Raporlama			
31 Aralık 2017	Ankamall AVM	Crowne Plaza Otel	Toplam
Kira Gelirleri	137.139.975	5.193.703	142.333.678
İşletme Gelirleri	28.492.866	-	28.492.866
TOPLAM HASILAT	165.631.932	5.193.703	170.826.544
İşletme Giderleri	(32.635.377)	-	(32.635.377)
Ödenen Vergiler (Emlak/Reklam)	(1.850.548)	(197.494)	(2.048.042)
Sigorta Giderleri	(77.394)	(34.397)	(111.791)
Amortisman Giderleri	(9.124)	-	(9.124)
SATIŞLARIN MALİYETİ	(34.572.443)	(231.891)	(34.804.334)
BRÜT KAR	131.059.489	4.961.812	136.022.210
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	33.008.842	3.986.865	36.995.707
BÖLÜMLERE İLİŞKİN KAR	164.068.331	8.948.677	173.017.917

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

4 Bölümlere Göre Raporlama (Devamı)

KAR/ZARAR	2018	2017
Bölümlere İlişkin Kar	234.288.443	173.017.917
Bölümlere Dağıtılmamış Kar	41.430.547	16.261.915
Diğer Gelir ve Karlar	57.881.161	31.306.737
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.496.802)	(4.172.101)
Pazarlama Giderleri (-)	-	-
Diğer Gider ve Zararlar (-)	(9.425.069)	(9.781.341)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(1.539.104)	-
Finansman Giderleri (-)	(989.639)	(121.578)
Vergi Öncesi Kar	275.718.990	190.249.634

VARLIKLAR	2018	2017
Bölümlere İlişkin Varlıklar	1.801.719.540	1.733.725.014
<i>AVM</i>	<i>1.654.691.975</i>	<i>1.600.602.065</i>
<i>Otel</i>	<i>147.027.565</i>	<i>133.122.949</i>
Bölümleri İlişkilendirmeyen Varlıklar	307.399.873	220.509.937
Toplam Varlıklar	2.109.119.413	1.954.234.951

YÜKÜMLÜLÜKLER	2018	2017
Bölüm Yükümlülükleri	(23.026.596)	(16.082.212)
<i>AVM</i>	<i>(23.026.596)</i>	<i>(16.082.212)</i>
<i>Otel</i>	-	-
Bölümleri İlişkilendirmeyen Yükümlülükler	(3.703.949)	(3.616.066)
Toplam Yükümlülükler	(26.730.545)	(19.698.278)

4.2 Büyük Müşterilere İlişkin Bilgiler

Şirket’ in Bölümleri arasında yer alan Crowne Plaza Otelin net kira geliri 31.12.2018 itibariyle 6.000.000 TL olup Bülbüloğlu Kongre Tur. Ve Otel İnş. Tic. Ltd. Şti.’den elde edilmiştir.

Ankamall AVM gelirleri ise toplam 314 adet kiracıdan elde edilmektedir. Bir müşteriden elde edilen en yüksek kira geliri tutarı 6.258.989 TL olup, AVM kira gelirlerinin % 3,42 ’sine denk gelmektedir.

5 Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibariyle Nakit ve Nakit Benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	1.806	430
Banka	271.020.979	205.402.433
-Vadeli Mevduat(3Aydan Kısa)	146.109.474	201.844.690
-Vadesiz Mevduat	77.500	3.557.743
- Likit Fonlar	124.834.005	-
Toplam	271.022.785	205.402.863

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

5 Nakit ve Nakit Benzerleri (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların ve repoların detayı aşağıdaki gibidir;

				31.12.2018
Para Birimi	Vade Başlangıcı	Tutarı	Faiz Oranı %- Kur	Vade Sonu
TL Mevduat	09.11.2018	15.272.264	27,66	08.01.2019
TL Mevduat	07.12.2018	98.568.437	27,63	08.01.2019
Usd Mevduat	14.11.2018	158.115	1,43	08.01.2019
Usd Mevduat	07.12.2018	29.881.663	6,26	08.01.2019
Euro Mevduat	31.12.2018	2.228.995	3,40	01.02.2019
Toplam		146.109.474		

				31.12.2017
Para Birimi	Vade Başlangıcı	Tutarı	Faiz Oranı %	Vade Sonu
TL Mevduat	30.11.2017	10.000.000	14,50	02.01.2018
TL Mevduat	31.10.2017	74.000.000	14,40	02.01.2018
TL Mevduat	10.10.2017	6.175.000	15,00	02.01.2018
TL Mevduat	04.12.2017	64.900.000	15,17	05.01.2018
TL Mevduat	08.12.2017	7.629.000	15,00	09.01.2018
TL Mevduat	23.10.2017	7.000.000	14,92	22.01.2018
TL Mevduat	20.12.2017	3.000.000	15,85	22.01.2018
TL Mevduat	29.12.2017	2.300.000	15,92	30.01.2018
TL Mevduat	06.11.2017	6.089.053	14,30	06.02.2018
USD Mevduat	30.11.2017	16.951.337	4,45	02.01.2018
USD Mevduat	08.12.2017	3.800.300	4,20	09.01.2018
Toplam		201.844.690		

TFRS 9 Standatının uygulaması gereği Bankada bulunan mevduatlar için temerrüt karşılığı olmak üzere 46.806 TL cari dönem kar/zararı ile ilişkilendirilmiştir

6 Finansal Yatırımlar

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gerçeğe Uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	5.136.226
Toplam	-	5.136.226

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

6 Finansal Yatırımlar (Devamı)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gerçeğe Uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	22.594.814	-
Toplam	22.594.814	-

31.12.2017 'de Kısa vadeli finansal yatırım olarak değerlendirilen Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisseleri artık alım satım amaçlı değil yatırım amaçlı olduğu ve 1 yılı aşan bir süredir elde bulundurulduğu için uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlar hesabında bulunan alım satım amaçlı menkul kıymetler gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüştür. Gerçeğe uygun değer olarak Borsa İstanbul A.Ş.'nin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayınladığı II. Seans kapanış fiyatı esas alınmıştır.

Finansal Yatırımların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018
	31 Aralık 2018
Dönem Başı Bakiyesi	5.136.226
Dönem içi alımlar	20.329.463
Gerçeğe Uygun Değer Farkı	(2.870.875)
Dönem Sonu Bakiye	22.594.814

7 Finansal Borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Kısa Vadeli Finansal Borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7.803	6.348
<i>Diğer (Kredi Kartları)</i>	7.803	6.348
Toplam	7.803	6.348

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalarının kısa vadeli kısımları ve uzun vadeli Finansal Borçlanmaları bulunmamaktadır.

8 Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla kısa ve uzun vadeli Diğer Finansal Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

9 Ticari Alacak ve Borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10.171.956	7.752.344
<i>Alıcılar</i>	9.543.461	7.316.510
<i>Alacak Senetleri</i>	628.495	435.834
<i>Şüpheli Ticari Alacaklar</i>	4.442.659	3.518.284
<i>Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)</i>	(4.442.659)	(3.518.284)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not.35)	-	-
Toplam	10.171.956	7.752.344

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

9 Ticari Alacak ve Borçlar(Devamı)

Şirket tarafından gelirlere ilişkin kira faturaları her ayın ilk iş günü Merkez Bankası Döviz Satış Kuru üzerinden kesilerek 5 işgünü içinde, ortak gider faturaları ise ilgili ayın sonunda kesilerek takip eden ayın 20'sine kadar tahsil edilmektedir.01.10.2018 tarihinden itibaren ise düzenlenen kira faturalarında ise Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No:2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No:2018-32/51)'de yer alan hükümler doğrultusunda Türk Lirası olarak düzenlenmektedir. Bu doğrultuda kiracılarımızla ilgili tebliğ hükümleri doğrultusunda yeni kira bedelleri belirlenirken öncelikle karşılıklı anlaşma çabası gösterilmiş, anlaşma sağlanamaması durumunda ilgili tebliğde yer alan hüküm doğrultusunda yapılan hesaplamalarla dövize endeksli sözleşmelerimiz Türk Lirası olarak yeniden belirlenmiştir. Kira gelirinin teminatı olarak mevcut kiracılardan 3.405.584 TL nakit, 19.279.757 TL banka teminat mektubu, 37.632 TL teminat senedi alınmıştır. (31.12.2017: 2.130.833 TL nakit teminat, 33.675.285 TL banka teminat mektubu, 37.632 TL teminat senedi)

Vadesinde ödenmeyen ticari alacaklardan kira alacakları için aylık %3, ortak gider alacakları için kanunda öngörülen oran %5, diğer ticari alacaklar için sözleşmede öngörülen oran, böyle bir oran kararlaştırılmamış ise yıllık %19,5 faiz oranı uygulanmaktadır.

Vadesinde ödenmeyen ve tahsilatı şüpheli hale gelebileceği kanaati oluşan alacaklar hukuk departmanına gönderilerek icra takibi başlatılması sağlanmaktadır. Şüpheli alacak karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	1 Ocak 2017
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem Başı Bakiyesi	3.518.284	2.449.532
TFRS 9 Düzeltmesi	218.450	-
Dönem İçinde Ayrılan Karşılıklar	3.139.305	3.903.359
Dönem İçinde Yapılan Tahsilat	(2.433.380)	(2.834.607)
Dönem Sonu Bakiye	4.442.659	3.518.284

TFRS 9 Standartının uygulanması gereği Ticari alacakların ödenmeme riski karşılığı olmak üzere 127.167 TL geçmiş yıl kar zararları ile 91.283 TL cari dönem kar/zararı ile ilişkilendirilmiştir.

Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramış ticari alacağı bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibariyle Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4.508.885	2.485.843
<i>Cari Hesap Borçları</i>	<i>4.508.885</i>	<i>2.485.843</i>
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not.35)	-	-
Toplam	4.508.885	2.485.843

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

10 Diğer Alacak ve Borçlar

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibariyle Kısa Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen Depozito ve Teminatlar	25.388	22.997
Resmi Kurumlardan Alacaklar	1.899.520	1.223.613
Diğer Alacaklar	335.893	-
Toplam	2.260.801	1.246.610

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	2.274.977	3.427.454
Ödenecek Katma Değer Vergisi	1.280.288	2.527.963
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	36.634	38.658
Ödenecek Diğer Vergi ve Fonlar	87.733	161.972
Ortaklara Borçlar	870.322	698.951
Toplam	2.274.977	3.427.454

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.405.585	2.130.833
Alınan Depozito ve Teminatlar	3.405.585	2.130.833
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not :35)	-	-
Toplam	3.405.585	2.130.833

Ticari borçlar dışında kalan, alınan depozito ve teminatlar, temettü tutarlarını almamış ortaklar ile kamu idarelerine olan borçlar “Diğer Borçlar” olarak raporlanmıştır.

11 Türev Araçlar

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibariyle Türev Araçları bulunmamaktadır.

12 Stoklar

Raporlama dönemi itibariyle stoklar elde etme maliyetiyle değerlendirilmiş olup, “Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı” ayrılmamıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Malzeme Stokları	68.907	66.086
Doğalgaz Stokları	17.402	3.481
Su Stokları	66.391	45.526
Toplam	152.700	115.093

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

13 Canlı Varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

14 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek Aylara Ait Giderler	458.663	343.392
Verilen Sipariş Avansları	-	5.521
Toplam	458.663	348.913

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek Yıllara Ait Giderler	120.283	-
Toplam	120.283	-

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek Aylara Ait Gelirler	1.079.444	339.158
Alınan Sipariş Avansları	5.639.268	236.915
Toplam	6.718.712	576.073

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	-	197.637
Toplam	-	197.637

15 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilen yatırımları bulunmamaktadır.

16 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

SPK'nın gayrimenkul değerlendirme listesinde bulunan Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 27.12.2018 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, SPK'nın III-62.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları hakkında Tebliğ" hükümlerince, tebliğ ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak değerlendirilmiştir. Değerleme sırasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmış, elde edilen analiz sonuçlarının değerlendirilmesi sonucunda gelir yaklaşımında elde edilen aşağıdaki değerler nihai değer olarak kabul edilmiştir.

(31 Aralık 2018)

Maliyet Bedeli

Hesap Adı	Gerçeğe Uygun Değer	Maliyet Bedeli	Değerleme Farkı
Ankamall AVM	1.654.691.975	177.907.259	1.476.784.716
Crowne Plaza Otel	147.027.565	44.280.815	102.746.750
Toplam	1.801.719.540	222.188.074	1.579.531.466

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

16 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller(Devamı)

(31 Aralık 2017)

Maliyet Bedeli

Hesap Adı	Gerçeğe Uygun Değer	Maliyet Bedeli	Değerleme Farkı
Ankamall AVM	1.600.602.065	174.111.289	1.426.490.776
Crowne Plaza Otel	133.122.949	43.783.905	89.339.044
Toplam	1.733.725.014	217.895.194	1.515.829.820

Değerleme farklarına ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır;

	31.12.2018 Değerleme Farkı	31.12.2017 Değerleme Farkı	Gelir/Gider Değerleme Farkı
Ankamall AVM	1.476.784.716	1.426.490.776	50.293.940
Crowne Plaza Otel	102.746.750	89.339.044	13.407.706
Toplam	1.579.531.466	1.515.829.820	63.701.646

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde rehin, ipotek ve kısıtlama yoktur.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 141.063.500 USD tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 141.063.500 USD). Detayı aşağıdaki gibidir;

31.12.2018 Sigorta Değeri			
İktisadi Kıymetler Cinsi	AVM	Otel	Toplam
Demirbaş- Dekorasyon	350.000 USD		350.000 USD
Binalar	114.774.000 USD	16.130.000 USD	130.904.000 USD
Makine ve Tesisat	8.142.500 USD		8.142.500 USD
Çevre Düzenleme	1.667.000 USD		1.667.000 USD
Toplam	124.933.500 USD	16.130.000 USD	141.063.500 USD

31.12.2017 Sigorta Değeri			
İktisadi Kıymetler Cinsi	AVM	Otel	Toplam
Demirbaş- Dekorasyon	350.000 USD		350.000 USD
Binalar	114.774.000 USD	16.130.000 USD	130.904.000 USD
Makine ve Tesisat	8.142.500 USD		8.142.500 USD
Çevre Düzenleme	1.667.000 USD		1.667.000 USD
Toplam	124.933.500 USD	16.130.000 USD	141.063.500 USD

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

17 Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Maddi Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Cari Dönem (31 Aralık 2018)
Maliyet Bedeli

Hesap Adı	01.01.2018	Alış	Satış	31.12.2018
Yeraltı ve Yerüstü Düz.	456.145	-	-	456.145
Taşıt Araçları	17.143	159.963	-	177.106
Demirbaşlar	583.528	2.682	-	586.210
Toplam	1.056.816	162.645	-	1.219.461

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2018	Dönem Amortismanı	Satış	31.12.2018
Yeraltı ve Yerüstü Düz.	(173.335)	(9.148)	-	(182.483)
Taşıt Araçları	(9.843)	(6.426)	-	(16.269)
Demirbaşlar	(388.959)	(42.504)	-	(431.463)
Toplam	(572.137)	(58.078)	-	(630.215)
Net Değer	484.679			589.246

Önceki Dönem (31 Aralık 2017)
Maliyet Bedeli

Hesap Adı	01.01.2017	Alış	Satış	31.12.2017
Yeraltı ve Yerüstü Düz.	456.145	-	-	456.145
Taşıt Araçları	17.143	-	-	17.143
Demirbaşlar	579.342	4.186	-	583.525
Toplam	1.052.630	4.186	-	1.056.816

Birikmiş Amortisman (-)

Hesap Adı	01.01.2017	Dönem Amortismanı	Satış	31.12.2017
Yeraltı ve Yerüstü Düz.	(164.211)	(9.124)	-	(173.335)
Taşıt Araçları	(5.557)	(4.286)	-	(9.843)
Demirbaşlar	(304.123)	(84.836)	-	(388.959)
Toplam	(473.891)	(98.246)	-	(572.137)
Net Değer	582.925			484.679

Şirket'in Maddi Duran Varlıkları üzerinde rehin, ipotek ve kısıtlama yoktur. Şirket'in finansal kiralama işlemi bulunmamaktadır.

II. Etap AVM içinde yer alan 875 m²lik ofis alanı; Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından şirket yönetim merkezi olarak kullanılmakta olmasına rağmen, II. Etap AVM'de kat irtifakına geçilmemesi ve AVM değerlemesinin AVM'nin tamamını kapsayacak şekilde yapılmış olması sebebiyle, Maddi Duran Varlık olarak değil Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak raporlanmıştır. Ancak şirket yönetim merkezinde kullanılan demirbaşlar maddi duran varlıklar içinde yer almaktadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

18 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şerefiye

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Şerefiyesi bulunmamaktadır.

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarı ile Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Cari Dönem (31 Aralık 2018)

Maliyet Bedeli

Hesap Adı	01.01.2018	Alış	Satış	31.12.2018
Haklar	25.340	-	-	25.340
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	79.792	16.183	-	95.975
Toplam	105.132	16.183	-	121.315

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2018	Dönem Amortismanı	Satış	31.12. 2018
Haklar	(8.771)	(1.690)	-	(10.461)
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	(73.152)	(9.077)	-	(82.229)
Toplam	(81.923)	(10.767)	-	(92.690)
Net Değer	23.209			28.625

Önceki Dönem (31 Aralık 2017)

Maliyet Bedeli

Hesap Adı	01.01.2017	Alış	Satış	31.12.2017
Haklar	24.654	686	-	25.340
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	79.792	-	-	79.792
Toplam	104.446	686	-	105.132

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2017	Dönem Amortismanı	Satış	31.12.2017
Haklar	(7.084)	(1.687)	-	(8.771)
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	(67.794)	(10.061)	-	(73.152)
Toplam	(74.878)	(11.748)	-	(81.923)
Net Değer	29.568			23.209

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

18 Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Devamı)

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Devamı)

Maddi ve Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2017
Genel Yönetim Giderleri	59.696	11.748
Satılan Hizmet Maliyeti	9.149	-
Toplam	68.845	11.748

19 Devlet Teşvik ve Yardımları

Şirket, TMS 20 Devlet Teşviklerinin Muhasebeleştirilmesi ve Devlet Yardımlarının Açıklanması Standardı kapsamında İşveren Sigorta Primi Desteğinden yararlanmaktadır. Cari dönem itibariyle bu teşviktan elde edilen 48.207 TL'lik (2017:43.454 TL) fayda gelir yaklaşımıyla, giderden düşülmek suretiyle muhasebeleştirilmiştir.

20 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Kısa Vadeli Karşılıklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dava Karşılıkları	3.722.791	5.327.658
SGK Karşılıkları	5.787.996	5.357.820
İzin Karşılıkları	5.432	-
Dönem Sonu Bakiye	9.516.219	10.685.478

Şirket'in taraf olduğu toplam 103 adet dava (18 aleyhe, 85 lehe) 218 adet lehe ve 6 adet aleyhe icra takibi bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan hukuki görüşlere istinaden 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle karşılık ayrılmıştır.

Önemli Davalara ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır;

Davacı	Mahkeme	Esas No	Karşılık Tutarı	Açıklama
Emre BALİ- Ezgi BALİ- Hakan BALİ- Ebru BALİ	Ankara 2. Tüketici Hukuk Mahkemesi	2014/1831	3.565.637	Maddi Manevi Tazminat Davası 11.07.2017'de davanın kısmen kabulüne ve yasal faizi ile birlikte ödenmesine karar verilmiştir. Dosya halen yargıtaydadır.
Mehmet KALE	Ankara 6. Asliye Hukuk Mahkemesi	2015/302	33.819	Araç hırsızlığından kaynaklanan maddi tazminat talebidir. 28.06.2016 tarihli celsede davanın kabulüne karar verilmiş olup kararın temyiz edilmesi ile dosya halen Yargıtay incelemesinde bulunmaktadır.Dosya halen Yargıtay'dadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

20 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (Devamı)

Dava Karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem Başı Bakiye	5.327.657	2.834.766
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	459.383	2.492.891
Konusu Kalmayan Dava Karşılığı	(2.064.249)	-
Dönem Sonu Bakiye	3.722.791	5.327.657

SGK Karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem Başı Bakiye	5.357.820	5.014.404
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	430.176	343.416
Konusu Kalmayan Sgk Karşılığı	-	-
Dönem Sonu Bakiye	5.787.996	5.357.820

İzin Karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem Başı Bakiye	-	-
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	5.432	-
Konusu Kalmayan İzin Karşılığı	-	-
Dönem Sonu Bakiye	5.432	-

Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı tarafından II. Etap AVM ve Otel inşaatı ile ilgili olarak eksik işçilik bildirildiği iddiasıyla Şirket tarafından daha önce yapılan ödemeler de dikkate alınmak suretiyle ilave anapara ve faiz olarak toplam 5.787.996 TL karşılık ayrılmıştır.

Maliye Bakanlığı Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı tarafından Şirketimizin 2013 yılı hesap dönemi; Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi ve Stopaj yönünden incelemeye alınmış ve 25.05.2017 tarihli "İncelemeye Başlama Tutanağı" düzenlenmiştir ve 21.09.2018 tarihinde vergi inceleme raporu sonuçlanmış olup, 12.10.2018 İnceleme sonucuna istinaden 65.410,73 TL kurumlar vergi matrah farkı ve 1.606,49 TL gecikme cezası ile toplam 67.017,22 TL ödenmiştir.

(31.12.2017; Maliye Bakanlığı Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı tarafından şirketimizin 2013 yılı hesap dönemi; Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi ve Stopaj yönünden incelemeye alınmış ve 25.05.2017 tarihli incelemeye Başlama Tutanağı düzenlenmiştir. Ancak 31.12.2017 tarihi itibarıyla vergi incelemesi devam ettiginden henüz karşılık ayrılmamıştır.)

(i) Pasifte Yer Almayan Taahhütler :

	31 Aralık 2018	
Cinsi	Tutar	Para Birimi
Verilen Teminat Mektupları	5.211.689	TL
Alınan Teminat Mektupları	13.442.937	TL
Alınan Teminat Mektupları	5.836.820	USD

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

20 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (Devamı)

	31.12.2018	31.12.2017
Şirket tarafından verilen Teminat Rehin İpotek (TRİ)'ler	5.211.689	-
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	5.211.689	-
Verilen Teminat mektupları	5.211.689	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine	-	-
Verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin	-	-
Borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirketler	-	-
lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam tutarı	-	-
Toplam	5.211.689	-

ii) Aktif Değerlerin Toplam Sigorta Tutarı:

Şirket'in 31.12.2018 tarihi itibarıyla aktifler üzerindeki toplam sigorta tutarı 813.603.446 TL'dir (141.063.500 USD). (31.12.2017: 525.789.66 TL' dir. (141.063.500 USD))

21 Taahhütler

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Taahhütleri bulunmamaktadır.

22 Uzun Vadeli Karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Uzun Vadeli karşılıkları içerisinde yer alan Kıdem Tazminatı Karşılığı aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem Tazminatı Karşılığı	298.364	188.612
Toplam	298.364	188.612

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret üzerinden hesaplanmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 6.017,60 TL (31 Aralık 2017: 5.001,76 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Dönem sonları itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

22 Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)

Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık %19,50 beklenen maaş artış oranı ve % 15,0 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık % 3,91 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır. (31 Aralık 2017: Sırasıyla %8 %10,03 ve %1,88)

Enflasyon ve iskonto oranları tahminleri Şirket yönetiminin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her bilanço tarihinde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (Kayıp)/kazançlar, etkisinin önemsiz olması nedeniyle diğer kapsamlı gelirden değil, dönem karşılık giderinin azaltılması suretiyle kar / zarar tablosunda sunulmuştur.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
Açılış Bakiyesi	188.612	195.567
Dönem İçinde Ödenen Kıdem Tazminatı	-	(25.952)
Cari Dönem Kıdem Tazminatı Karşılıkları	109.752	18.997
Kapanış Bakiyesi	298.364	188.612

23 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Cari Dönem Vergisi ile ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

24 Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Diğer Dönen Varlıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

25 Özkaynaklar

i) Sermaye

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay Oranı			
Pay Sahipleri	%	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Torunlar GYO A.Ş.	%14,83	23.923.200	%14,83	15.948.800
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	%14,83	23.923.200	14,83%	15.948.800
Diğer Ortaklar (*)	%85,17	137.356.800	%85,17	91.571.200
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	%84,91	136.936.800	%84,78	91.151.200
-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı	%0,26	420.000	%0,39	420.000
Toplam	%100	161.280.000	%100	107.520.000

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

25 Özkaynaklar (Devamı)

Şirket'in Sermaye Piyasası Hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 161.280.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 161.280.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayenin 420.000 adedi A Grubu Nama yazılı paylardan, kalan 160.860.000 adedi ise B Grubu Hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Hisse senetlerinin 160.860.000 TL'lik kısmı borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,74'tür.

ii) Geri Alınmış Paylar:

Şirketin 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda bağlı ortaklığın elinde bulunan, ilave olarak 8 Mart-29 Kasım 2018 tarihleri arasında yapılan geri alımlar ve %50 sermaye artırımını ile toplam 3.090.287 nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış ve bu geri alımlar için 13.176.988 TL maliyet bedel farkı raporlanmıştır.

iii) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

Bulunmamaktadır.

iv) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bulunmamaktadır.

v) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bulunmamaktadır.

vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu madde 519'a göre genel kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Bu sınıra ulaşıldıktan sonra da, pay sahiplerine %5 oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u genel kanuni yedek akçeye eklenir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, yasal yedekler toplamı olan 81.573.615 TL'nin 21.205.998 TL I. Tertip, 44.100.342 TL'si II. Tertip Yedek Akçeden 16.267.275 TL'si ise Geri Alınmış Paylara İlişkin Yedek akçelerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2017:53.760.000 TL'nin 21.504.000 TL I. Tertip, 32.256.000 TL II. Tertip Yedek Akçe)

Kar Dağıtımı

Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin 08.04.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında;"geçmiş yıl karlarından brüt 115.046.400 TL (1 TL nominal hisse başına 1,07 TL) kar payı dağıtılmasına ve dağıtılacak kar payının nakit olarak 12 Nisan 2018 tarihinde ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir." (2017: 97.138.729 TL)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

26 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Hasılatı ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2018	01.01.2017
Hesap Adı	31.12.2018	31.12.2017
Ankamall AVM Gelirleri	232.725.449	169.632.569
-Kira Gelirleri	197.808.582	138.503.861
-Ciro Kira Gelirleri	1.757.873	3.635.842
-Ortak Alan Gelirleri	33.158.994	27.492.866
Crowne Plaza Otel Gelirleri	6.108.438	5.194.612
-Kira Gelirleri	6.000.000	5.193.703
-Diğer Gelirler	108.438	909
Satıştan İadeler	(16.539.770)	(4.000.637)
-Kira İadeleri	(16.154.115)	(3.678.214)
-Ortak Alan Gelir İadeleri	(385.655)	(322.423)
Satış Gelirleri	222.294.117	170.826.544
Satılan Hizmet Maliyeti	(51.707.320)	(34.804.334)
-AVM Maliyeti (-)	(51.432.662)	(34.563.319)
-Otel Maliyeti (-)	(265.509)	(231.891)
-Amortisman Gideri (-)	(9.149)	(9.124)
Brüt Kar / (Zarar)	170.586.797	136.022.210

Hizmet Maliyetlerinin detayı aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2018	01.01.2017
Hesap Adı	31.12.2018	31.12.2017
Elektrik, Su ve Yakıt Giderleri	(18.597.209)	(10.074.229)
Bakım ve Onarım Giderleri	(2.192.530)	(7.900.135)
Temizlik ve Yemek Giderleri	(5.024.868)	(4.892.336)
Yönetim Giderleri	(7.194.988)	(7.010.600)
Güvenlik Giderleri	(4.504.534)	(2.418.778)
Vergi ve Harç Giderleri	(2.162.060)	(1.853.469)
Reklam Giderleri	(11.684.520)	(194.688)
Sigorta Giderleri	(236.570)	(343.972)
Mahkeme Giderleri	(100.892)	(107.003)
Amortisman Giderleri	(9.149)	(9.124)
Toplam	(51.707.320)	(34.804.334)

27 Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2018	01.01.2017
Hesap Adı	31.12.2018	31.12.2017
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.496.802)	(4.172.101)
Toplam Faaliyet Giderleri (-)	(4.496.802)	(4.172.101)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

28 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.496.802)	(4.172.101)
Yönetim ve Yönetici Giderleri	(2.540.126)	(2.338.237)
Personel Giderleri	(686.717)	(719.659)
Danışmanlık Giderleri	(256.248)	(246.517)
Sermaye Piyasası Birliği Giderleri	(106.058)	(85.032)
Araç Giderleri	(197.486)	(168.952)
Amortisman Gideri	(59.696)	(93.270)
Genel Kurul Giderleri	(41.922)	(36.189)
Seyahat Giderleri	(9.107)	(2.745)
Yardım ve Bağış Giderleri	(8.015)	(25.020)
Noter- Mahkeme Giderleri	(18.779)	(216.843)
Diğer Giderler	(572.648)	(239.637)
Toplam Faaliyet Giderleri (-)	(4.496.802)	(4.172.101)

29 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirleri ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	57.881.161	30.215.357
Konusu Kalmayan Karş. (Şüpheli Alacak Karşılığı)	2.433.380	2.868.273
Konusu Kalmayan Karş.(Dava Karşılığı)	2.064.249	-
Faiz Geliri	39.564.680	21.295.600
Kur Farkı Gelirleri	12.825.838	1.866.129
Diğer Gelirler ve Karlar	993.014	4.185.355
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(9.425.069)	(9.781.341)
Karşılık Giderleri (Sgk Prim Borcu)	(430.176)	(343.416)
Kur Farkı Giderleri	(4.477.494)	(653.800)
Karşılık Giderleri (Şüpheli Alacak Karşılığı)	(3.139.305)	(3.903.360)
Karşılık Giderleri (Dava Karşılığı)	(459.383)	(2.492.891)
Karşılık Giderleri (Kıdem Tazminatı)	(109.752)	(18.998)
Karşılık Giderleri (izin karşılığı)	(5.432)	-
Geçmiş Yıl Giderleri	(543.942)	-
Diğer	(259.585)	(2.368.876)
Esas Faal. Diğer Gelirler/(Giderler), Net	48.456.092	20.434.016

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

30 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/ (Giderler)

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri/Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	01.01.2018	01.01.2017
Hesap Adı	31.12.2018	31.12.2017
Satış Amaçlı Finansal Varlık Geliri	-	544.676
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	63.701.646	36.995.707
Temettü Geliri (*)	1.331.771	546.704
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	65.033.417	38.087.087

(*)Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından gelen temettü geliridir.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	01.01.2018	01.01.2017
Hesap Adı	31.12.2018	31.12.2017
Satış Amaçlı Finansal Varlık Gideri	(2.870.875)	-
Finansal Yatırımlardan Giderler	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(2.870.875)	

Satış amaçlı finansal varlık geliri hisse senetlerinin gerçeğe uygun değer tespitinde, Borsa İstanbul A.Ş. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımladığı II. Seans kapanış fiyatı esas alınmıştır.

31 Finansman Gelirleri / (Giderleri)

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Finansman Gelirleri ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2018	01.01.2017
Hesap Adı	31.12.2018	31.12.2017
Finansman Giderleri (-)	(989.639)	(121.578)
Finansman Faal. Faiz Gideri	(989.639)	(121.578)
Finansman Giderleri, Net	(989.639)	(121.578)

32 Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıkları ve Durdurulan Faaliyetleri bulunmamaktadır.

33 Gelir Vergileri

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1(d) (4) maddesine göre, gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olması nedeniyle Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergiler için de geçerlidir.

Diğer taraftan Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüştüğü 01.06.2013 tarihinden sonraki kurum kazançları Kurumlar Vergisi Kanun'un 5. Maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan bu tarihten sonra Ertilenmiş Vergi hesaplanmadığı gibi önceki dönemlerde hesaplanan vergi karşılıkları da geçmiş yıllar karlarına alınmak suretiyle iptal edilmiştir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

34 Pay Başına Kazanç / Kayıp

Pay başına kar/zarar miktarı, net dönem karının/zararının Şirket hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in Pay Başına Kazanç / (Kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2018	1 Ocak 2017
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem Karı / (Zararı)	275.718.990	189.964.446
Ortalama Hisse Adedi	158.189.713	159.828.480
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	1,7430	1,1886

TMS 33 Hisse Başına Kazanç Standardının 28. Paragrafı uyarınca hisse başına karın tespitinde, birleşme ve geri alınmış pay tutarı olan 3.090.287 TL'nin 161.280.000 TL'den düşürülmesi sonucu 158.189.713 TL olarak dikkate alınmıştır.

35 İlişkili Taraf Açıklamaları

Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 24 kapsamında ilişkili taraf kapsamında girebilecek kişilerin belirlenmesi amacıyla yapılan değerlendirme sonucunda ; Şirketin çok ortaklı yapısı ve (A) Grubu pay sahibi ortakların Esas Sözleşmesinin 7'nci maddesindeki imtiyaz sınırlaması nedeniyle hiçbir ortağın tek başına Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olmadığı, önemli etkisinin bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretler

Şirketin 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi itibariyle Yönetim Kurulu üyelerine Genel Kurulda alınan karar gereği, aylık huzur hakkı ödenmektedir. Üst düzey yöneticilere ise yılda oniki maaş ücret ödenmektedir.

Yönetim Kurulu ve Üst Düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle 2.540.126 TL' dir. (2017: 2.338.237 TL)

36 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

(a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket sermayeyi Borç / Toplam Sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (Finansal Durum tablosunda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir.) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, Finansal Durum tablosunda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle Net Borç / Toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam borçlar	26.730.545	19.698.278
(-) Nakit ve nakit benzerleri	(271.022.785)	(205.402.859)
Net borç	(244.292.240)	(185.704.581)
Toplam öz sermaye	2.082.388.868	1.934.536.673
Toplam sermaye	1.838.096.628	1.748.832.092
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	-13,29%	-10,62%

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

36 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

(a) Sermaye risk yönetimi (Devamı)

Şirket'in özkaynaklara dayalı genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

(b) Önemli muhasebe politikaları

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

(c) Riskler

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki, faiz oranındaki değişiklikler ve diğer risklere maruz kalmaktadır. Şirket ayrıca Finansal araçları elinde bulundurma nedeniyle karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır.

Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneye göre bir değişiklik olmamıştır.

(d) Kur Riski ve Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır.

Şirket, esas olarak döviz tevdiat olarak mevduatlarını değerlendirdiğinden, döviz cinsinden alacak ve borçları bulunduğundan kur değişimlerinden değişimin yönüne bağlı olarak kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında %10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

36 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Cari Dönem 31 Aralık 2018		
	Kar / (Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / (Yükümlülüğü)	2.934.570	(2.934.570)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	2.934.570	(2.934.570)
Avro'nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- Avro Net Varlık / (Yükümlülüğü)	222.899	(222.899)
2- Avro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- Avro Net Etki (1+2)	222.899	(222.899)
TOPLAM	3.157.469	(3.157.469)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Önceki Dönem 31 Aralık 2017		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	1.828.514	(1.828.514)
2- ABD Doları Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.828.514	(1.828.514)
TOPLAM	1.828.514	(1.828.514)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

36 Finansal Araçlanan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

	Döviz Pozisyonu Tablosu									
	Cari Dönem 31 Aralık 2018					Önceki Dönem 31 Aralık 2017				
	TL Karşılığı	USD	EUR	CHF	GBP	TL Karşılığı	USD	EUR	CHF	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	32.149.514	5.687.338	369.774	-	-	20.751.656	5.501.645	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	32.149.514	5.687.338	369.774	-	-	20.751.656	5.501.645	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	52.783	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	52.783	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	32.202.297	5.697.338	369.774	-	-	20.751.656	5.501.645	-	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	335.680	88.995	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	-	-	-	-	-	335.680	88.995	-	-	-
14. Ticari Borçlar	627.603	119.296	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	2.130.833	564.923	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	627.603	119.296	-	-	-	2.130.833	564.923	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	627.603	119.296	-	-	-	2.466.514	653.918	-	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)										
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	31.574.694	5.578.042	369.774	-	-	18.285.143	4.847.727	-	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a+7-10-11-12a-14-15-16a)	31.574.694	5.578.042	369.774	-	-	18.285.143	4.847.727	-	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

36 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

(e) Faiz Oranı Riski ve Yönetimi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmaması sebebiyle, faiz oranı riski bulunmamaktadır.

(f) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Pay vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Şirket'in aktifinde makul değer değişmelerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

(g) Kredi Riski ve Yönetimi

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirmemesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirketin, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınıflandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin toplam kredi riski bilançoda gösterilmiştir.

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. **(Not. 9)**

Şirket müşterileri üzerinde etkili bir kontrol sistemi kurmuştur. Bu işlemlerden doğan kredi riski yönetimce takip edilmektedir ve her bir borçlu için bu riskler sınırlandırılmıştır. Şirket'in önemli tutarlarda az sayıda müşteri yerine, çok sayıda müşteriden alacaklı olması nedeniyle önemli bir ticari alacak riski bulunmamaktadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

36 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Türleri

31 Aralık 2018	Alacaklar				Dip	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Slipleri	Dip
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	10.171.956	-	2.260.801	10-11	271.022.785	6
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri	-	10.171.956	-	2.260.801	10-11	271.022.785	6
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	4.442.659	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(4.442.659)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

36 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

31 Aralık 2017	Alacaklar				Dip	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Slipleri	Dip
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	7.752.344	-	1.246.610	10-11	205.402.863	6
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		36.073.062			-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri	-	7.752.344	-	1.246.610	10-11	205.402.863	6
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	3.518.284	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(3.518.284)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

36 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Alacaklara ilişkin değer düşüklüğü çalışmasında yapılan yaşlandırma çalışmalarından ve Şirket Yönetimi'nin alacakların tahsil edilebilirliğine ilişkin öngörülerinden faydalanılmıştır.

Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlığı bulunmamaktadır.

(h) Likidite risk yönetimi

Şirket, nakit akışlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

Likidite riski tabloları

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

31 Aralık 2018

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
		Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)			
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	10.189.447	10.189.447	6.783.862	-	3.405.585
Ticari Borçlar	4.508.885	4.508.885	4.508.885	-	-
Diğer Borçlar	5.680.562	5.680.562	2.274.977	-	3.405.585

31 Aralık 2017

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca	3 Aydan Kısa (I)	3-12 ay Arası (II)	1-5 yıl Arası (III)
		Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)			
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	8.044.130	8.044.130	5.913.297	-	2.130.833
Ticari Borçlar	2.485.843	2.485.843	2.485.843	-	-
Diğer Borçlar	5.558.287	5.558.287	3.427.454	-	2.130.833

37 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Crowne Plaza Otel 01 Şubat 2016 tarihinden itibaren Bülbüloğlu Kongre Tur. Ve Otel İnş. İç ve Dış Tic. A.Ş.'ne kiralanmış olup, kira sözleşmesi Bülbüloğlu A.Ş. tarafından tek taraflı olarak Kasım 2018'de fesh edilmiştir. Şirketin 09.01.2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 15.01.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Crowne Plaza Otel Bkb Seyahat Acentası Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye aylık 625.000 TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

38 Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Oolması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Bulunmamaktadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

SPK' nın 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı duyurusu çerçevesinde portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2018	31.12.2017
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	293.615.793	210.538.659
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.801.719.540	1.733.725.014
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari	Md .23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		13.784.080	9.971.278
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.109.119.413	1.954.234.951
E	Finansal Borçlar	Md.31	7.803	6.348
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md .31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I	Oz Kaynak lar	Md.31	2.082.388.868	1.934.536.673
	Diğer Kaynaklar		26.722.742	19.691.930
	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.109.119.413	1.954.234.951

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (Devamı)

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2018	31.12.2017
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	146.109.474	201.844.710
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	111.750.000	138.904.867

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	31.12.2018	31.12.2017	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	0%	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	MD.24/(a),(b)	(B+A1)/D	85%	88,72%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C+A1)/D	14%	10,77%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projele, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0%	0%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	0%	0%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	0%	0%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	7%	10,33%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	5%	7,11%	≤%10