



YENİGİMATGYO

**01 Ocak 2017- 30 Eylül 2017**

**Faaliyet Dönemi**

**Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

## İÇİNDEKİLER

I) GENEL BİLGİLER .....	1
1.1. Raporun Dönemi .....	1
1.2. Şirket Profili .....	1
1.3. Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı .....	2
1.4. Yönetim Kurulu .....	4
1.5. Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı .....	4
1.6. Üst Yönetim .....	5
II ) YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MADDİ HAKLAR .....	5
2.1. Sağlanan Mali Haklar .....	5
2.2. Ödenek, Seyahat-Konaklama Giderleri, Ayni ve Nakdi Yardımlar .....	5
III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI .....	5
IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER .....	6
4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri .....	6
4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler .....	6
4.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları .....	7
4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri .....	7
4.5. Yatırımlar .....	7
4.6. Denetimler .....	7
4.7. Şirket aleyhine Açılan Davalar .....	7
4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar .....	8
4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması .....	8
4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları .....	8
4.11. Bağış ve Yardımlar .....	8
V ) FİNANSAL DURUM .....	8
5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi .....	8
5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları .....	9
5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları .....	9
5.4. Mali Yapı .....	11
5.5. Kar Dağıtım Politikası .....	11
5.6. İlişkili Taraf İşlemleri .....	12
VI ) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ .....	12

6.1. Risk Yönetim Politikası.....	12
6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi.....	12
6.3. İleriye Dönük Riskler .....	13
VII) PORTFÖYE VE PORTFÖY SINIRLAMALARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	13
7.1. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Bilgi .....	13
7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti .....	13
7.3. Portföy Sınırlamalarının Kontrolü.....	13

# YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

### DJENEL BİLGİLER

#### 1.1.Raporun Dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler Tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar İle Bunların Hazırlanması ve İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esaslar Hakkında Seri: II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar” hükümleri uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2017-30.09.2017 dönemi itibarı ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

**Faaliyet Raporumuz 01.01.2017-30.09.2017 dönemini kapsamaktadır.**

#### 1.2.Şirket Profili

- **Şirket Unvanı** : Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Mersis Numarası** : 0948-0138-0660-0016
- **Kuruluş Tarihi** : 30.07.1999
- **GYO Dönüşüm Tarihi** : 31.05.2013
- **Kayıtlı Sermaye Tavanı** : 250.000.000-TL
- **Çıkarılmış Sermaye** : 107.520.000-TL
- **Ticaret Sicil No.** : 92021
- **Vergi Dairesi** : Kızılbey
- **Vergi Numarası** : 948 013 8066
- **Merkez Adresi** : Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü  
Yenimahalle/ANKARA
- **Telefon No** : 312 541 1471
- **Faks No** : 312 541 1480
- **E-posta Adresi** : [yenigimat@yenigimatgyo.com.tr](mailto:yenigimat@yenigimatgyo.com.tr)
- **İnternet Adresi** : [www.yenigimatgyo.com.tr](http://www.yenigimatgyo.com.tr)

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

Şirketimiz payları Kurumsal Ürünler Pazarında 16.08.2013 tarihi itibarıyla işlem görmeye başlamış olup 30.09.2013 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. duyurusuyla, “Yeni Halka Arz”

Listesinde bulunan Şirketimiz payları 01.10.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere “A Grubu” Listesine alınmış bulunmaktadır.

Yeni Gimat GYO’nun ana faaliyeti, mülkiyetinde bulunan, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43445 Ada 1 no’lu Parsel ve 43344 Ada 2 no’lu Parsel’de yer alan ANKAmall AVM ve Crowne Plaza’dan (otel) kira geliri elde etmek olup; ANKAmall AVM, ECE Türkiye Proje Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmekte, otel binası ise Bülbüloğlu Kongre Turizm ve Otel İnş.Tic. Limited Şirketi’ne kiralanmış olup Crowne Plaza markası altında yine aynı firma tarafından işletilmektedir.

ANKAmall Alışveriş Merkezi; içinde Türkiye’nin en büyük hipermarketinin, bir yapı marketin, çok salonlu bir sinema ve tiyatronun, çeşitli restoran ve kafelerin, ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 103.685 m<sup>2</sup>’lik (Şirketimiz mülkiyetindeki) toplam kiralanabilir alanda hizmet vermektedir. 2017 Eylül sonu itibariyle mağaza doluluk oranı % 95,88 olarak gerçekleşmiştir.

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

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.’deki sermaye pay oranı 30.09.2017 tarihi itibariyle %100’dür. Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.’nin faaliyet konusu AVM işletmek, yatırım projeleri geliştirmek ve yönetim hizmetleri vermektir.

### **1.3.Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı**

14.01.1993 tarihinde “Yeni Gimat Sitesi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi” olarak kurulan ve 30.07.1999 tarihinde anonim şirkete dönüşerek “Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.” 1050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. Şirketimiz ortak sayısı nedeniyle, mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca hisse senetleri halka arz edilmiş sayılarak 14.09.1999 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’nca kayda alınmış ve “ Halka Açık Anonim Ortaklık” statüsüne kavuşmuştur. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 25.04.2000 tarih ve 5032 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. 14.03.2013 tarih ve 9/276 sayılı Kurul kararı ile GYO’ya dönüşüm izni alan Şirketimizin unvanı “Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olarak 31.05.2013 tarihinde Ticaret Siciline tescil edilmiş, 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı TTSG’de yapılan ilan ile dönüşüm işlemleri tamamlanmıştır.

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

30.09.2017 tarihi itibariyle sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

**a) Sermaye**

**Kayıtlı Sermaye Tavanı** : 250.000.000-TL  
**Çıkarılmış Sermaye** : 107.520.000-TL

**İmtiyazlı Paylar**

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

**b) Ortaklık Yapısı**

Ortaklar pay defterine göre 30.09.2017 itibarı ile Şirketimizin 107.520.000.- TL'lik sermayesinin 420.000.- TL'lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 871'dir. 107.100.000 TL'lik kısmı ise borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,61'dir. MKK'nın 30.09.2017 tarihli raporuna göre fiili dolaşımda sayılan payların Şirket sermayesine oranı %81,43'dür.

Şirketimiz ortaklık yapısına ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

	Pay Tutarı (TL)			Pay Oranı
	A Grubu	B Grubu	Toplam	%
<b>TORUNLAR GYO A.Ş.</b>	-	<b>15.948.800</b>	<b>15.948.800</b>	<b>14,83</b>
<b>DİĞER</b>	<b>420.000</b>	<b>91.151.200</b>	<b>91.571.200</b>	<b>85,17</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>420.000</b>	<b>107.100.000</b>	<b>107.520.000</b>	<b>100,00</b>

**c) İştirakler**

Şirketin, faaliyet konusu AVM işletmek, yatırım projeleri geliştirmek, planlamak, kiralamak ve yönetim hizmetleri vermek olan Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'nde %100 iştiraki bulunmaktadır. Bağlı ortaklığın, 30.09.2017 itibariyle 2.000.000-TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır. Şirketimiz bağlı ortaklığı Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'nin Şirketimize iştirak tutarı 967.680.-TL olup binde 9 payı bulunmaktadır.

2016 Yılı Bağlı Şirket Raporu sonucuna göre bağlı ortaklığımızdan 2014 yılından itibaren reklam tanıtım hizmeti alımı, 06.10.2015 tarihinde Crowne Plaza Otelinin kiralanması ile ticari ilişki kurulmuştur, söz konusu kiracılık ilişkisi 01.02.2016 tarihi itibariyle sona ermiştir, cari dönem sonunda herhangi bir borç alacak bakiyesi bulunmamaktadır. Cari dönem için tarafların menfaatlerinin veya zararın denkleştirilmesi durumu oluşmamıştır.

Şirketimiz 19.09.2017 tarihinde Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile devir alan sıfatıyla kolaylaştırılmış usulde birleşme kararı almış olup, birleşme işlemine onay verilmesi için 25.09.2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuştur.

#### 1.4.Yönetim Kurulu

Şirketin Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. 24.04.2016 tarihli Genel Kurul toplantısında üç yıl görev yapmak üzere seçilen üyeler 29.04.2016 tarih ve 16 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile görev taksimi yapmışlardır. 30.09.2017 itibariyle Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlama ve Bitiş Tarihleri	Bağımsızlık Durumu
<b>Levent Kirman</b>	Yönetim Başkanı	Kurulu 24.04.2016-23.04.2019	Değil
<b>Okyay Kepenek</b>	Yönetim Başkan Yardımcısı	Kurulu 24.04.2016-23.04.2019	Değil
<b>Recai Kesimal</b>	Yönetim Üyesi	Kurulu 24.04.2016-23.04.2019	Değil
<b>Mahmut Karabıyık</b>	Yönetim Üyesi	Kurulu 24.04.2016-23.04.2019	Değil
<b>Prof.Dr. D. Ali Alp</b>	Yönetim Üyesi	Kurulu 24.04.2016-23.04.2019	Bağımsız
<b>Arefe Maden</b>	Yönetim Üyesi	Kurulu 24.04.2016-23.04.2019	Bağımsız
<b>Şebnem Ergün</b>	Yönetim Üyesi	Kurulu 24.04.2016-23.04.2019	Bağımsız

#### 1.5.Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı

Şirketin 2016 yılı faaliyetlerine ilişkin 09.04.2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine 2017 yılı için “yönetim kurulu üyeleri ve şirket çalışanları dâhil olmak üzere, eş ve 3. Derece dahil kan ve sıhri hısımları ile ortağı buldukları tüzel kişiliklerin Şirketimiz mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerden yeni kiralama yapmamaları şartıyla” Türk Ticaret Kanunu’nun 395 ve 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilme izni verilmiştir. (24.04.2016 tarihli Genel Kurul’da da bu izin verilmiştir.)

Yönetim Kurulu Üyeleri Sayın Mahmut Karabıyık ve Sayın Prof. Dr. Ali Alp aynı zamanda Torunlar Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş.’nin de yönetim kurulu üyeliği görevini sürdürmektedirler.

## 1.6.Üst Yönetim

Adı Soyadı	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tecrübesi
<b>Levent Kirman</b>	Genel Müdür	14.08.2009	38 Yıl
<b>Okyay Kepenek</b>	Genel Md.Yrd.	21.07.2016	34 Yıl
<b>Hüseyin Emre Uzer</b>	S.P. Koordinatörü	03.08.2016	18 Yıl
<b>Latife Yalçinkaya</b>	Muhasebe Müdürü	21.04.2001	22 Yıl

Dönem sonu itibarı ile 12 personel bulunmaktadır. Şirketimizde toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

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

### 2.1.Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Başkanı'na aylık net 12.150-TL (01.01.2017-30.04.2017 için 10.900 TL), Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısına aylık net 8.500.-TL (01.01.2017-30.04.2017 için 7.600 TL), bağımsız üyeler dâhil Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 6.700-TL (01.01.2017-30.04.2017 için 6.000 TL) huzur hakkı ödenmektedir. Cari dönem toplam tutarı 646.236 - TL'dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 944.086- TL'dir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri için ödenen döneme ilişkin seyahat-konaklama, yemek vb. giderler toplamı 9.146- TL'dir.

## III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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

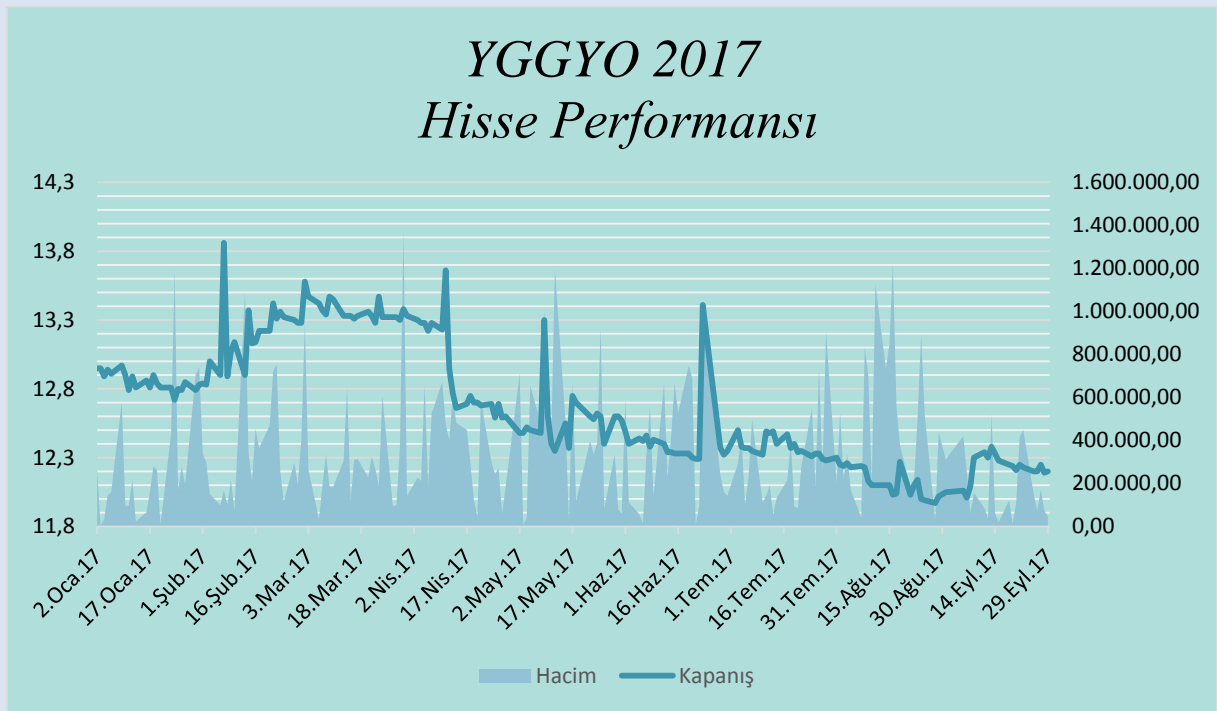


## IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

### 4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri

GYO sektöründe 30 Eylül 2017 itibarı ile toplam 31 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir. Sektörün toplam piyasa değerinin tek başına % 40'ını Emlak GYO oluşturmaktadır. Yeni Gimat GYO, % 5'lik payı ile sektörde 4. sırada yer almaktadır.

Yeni Gimat GYO (YGGYO) hisse senedi fiyat hareketleri aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.



### 4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler

#### 1- Bağımsız Denetim

2017 yılı Bağımsız Denetim hizmetlerinin Aktan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden alınması kararlaştırılmıştır.

#### 2- Yeminli Mali Müşavirlik

Yeminli Mali Müşavirlik hizmetleri İbrahim Değirmenci – İzen Yeminli Mali Müşavirlik firmasından alınmaktadır.

#### 3-Gayrimenkul Değerleme

2017 yılı Gayrimenkul değerlendirme hizmetlerinin portföydeki varlıklar için Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den, yıl içerisinde

portföye alınabilecek varlıklar için ise Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. veya Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir

#### **4-AVM Yönetim Hizmetleri**

Alışveriş merkezi yönetim hizmetleri Ece Türkiye Proje Yönetimi Anonim Şirketi firmasından alınmaktadır. 16.06.2014 tarihinden itibaren bağlı ortaklığımız Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'den de tanıtım ve reklam hizmeti alınmaktadır.

#### **Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Hizmetleri**

Şirketimiz yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda dışarıdan hizmet almamıştır.

### **4.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları**

Şirketimizin gayrimenkul portföyündeki varlıklar kira geliri üretmektedir. AVM cari dönem sonu doluluk oranı ise % 95,88'dir.

Kira gelirlerimizde yenilenen kira sözleşmelerindeki artışlar, kira sözleşmelerinde yer alan yıllık artış oranı ve kur değişimleri dışında geçmiş yıla göre bariz bir farklılık bulunmamaktadır.

### **4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri**

Dönem içerisinde esas sözleşmede bir değişiklik yapılmamıştır.

### **4.5. Yatırımlar**

Cari dönem sonu itibarı ile yapılmakta olan yatırımlar bulunmamaktadır.

### **4.6. Denetimler**

Bağımsız Denetim dışında Şirketimiz dönem içerisinde her hangi bir kamu otoritesince denetlenmemiştir.

### **4.7. Şirket aleyhine Açılan Davalar**

Dönem içerisinde Şirket aleyhine açılan yeni bir dava bulunmamaktadır.

#### **4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar**

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

#### **4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması**

Şirketimiz bütçelenen hedeflere ulaşmış olup önümüzdeki dönemlerde de Şirketimizin gelirlerinde ve karlılığında geçmiş performansını sürdürmesi beklenmektedir. 2016 yılında yapılan Olağan Genel Kurul'da alınan tüm kararlar yerine getirilmiştir.

#### **4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları**

Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

#### **4.11. Bağış ve Yardımlar**

Cari dönem içerisinde Yenimahalle Belediyesi'ne 23.769 TL bağış yapılmıştır.

### **V) FİNANSAL DURUM**

#### **5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi**

Şirketimiz geçmiş dönemlerde olduğu gibi 2017 yılı ilk dokuz ayında satış hasılatı ve net dönem karlılığı açısından başarılı bir dönem geçirmiş bulunmaktadır. Alış Veriş Merkezi kiracılarımızın ciro, kira bedelleri ve ortak masraf giderleri sürekli olarak değerlendirilmekte, bir taraftan maliyet azaltıcı çalışmalar sürdürülürken, reklam ve tanıtım desteği artışına paralel olarak kur artışından kaynaklı ilave yüklerin hafifletilmesine yönelik uygulamalara gidilmektedir.

Cari dönem satış hasılatı 126,2 milyon TL (2016/9: 129,14 milyon TL) olarak geçen yılın aynı dönemine göre % 2,3 düşüş göstermiştir. Net dönem karındaki düşüş ise % 3,3 olarak gerçekleşmiştir.

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar 2016 sonu değeri olan 165,85 milyon TL'den 11.04.2017 tarihindeki temettü ödemesine rağmen 177,01 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu tutarın 164,46 milyon TL'si nakit değerlerden oluşmaktadır. Duran varlıklarda ise kayda değer bir değişim gerçekleşmemiştir. Toplam yükümlülükler 20,46 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (2016 sonu:18,3 milyon TL) (veriler konsolide tablolardan alınmıştır).

## 5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları

İşletmenin finansal kaynakları esas itibarıyla kira gelirleri, ortak masraflara katılım payları ve atıl fonların değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır. Dönem içerisinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

## 5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları

Şirketin ilgili hesap dönemlerine ilişkin karşılaştırmalı finansal tabloları aşağıda sunulmuştur:

**Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Konsolide Kar/ Zarar Tablosu:**

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	01.01.2017-30.09.2017	01.01.2016-30.09.2016
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
<i>Hasılat</i>	126.193.090	129.142.838
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	(26.271.947)	(27.523.735)
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	<b>99.921.143</b>	<b>101.619.103</b>
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	(3.022.591)	(2.692.970)
<i>Pazarlama Gideri(-)</i>	-	(122.717)
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	20.502.429	24.668.980
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	(8.388.450)	(10.866.623)
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>109.012.531</b>	<b>112.605.773</b>
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	370.587	1.541
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</i>	(565.109)	(112.136)
<b>FİNANSMAN GELİRİ/GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>	<b>108.818.009</b>	<b>112.495.178</b>
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	(19.055)	(24.920)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR</b>	<b>108.798.954</b>	<b>112.470.58</b>
<b>Vergi Gideri/Geliri</b>	<b>(167.374)</b>	<b>(129.892)</b>
<i>Dönem Vergi Gideri/Geliri</i>	(280.396)	(148.450)
<i>Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri</i>	113.022	18.558
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>108.631.580</b>	<b>112.340.366</b>
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	108.631.580	112.340.366
<b>Pay Başına Kazanç (TL)</b>	<b>1,0195</b>	<b>1,0543</b>

**Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2017 tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Dönem Konsolide Finansal Durum Tablosu:**

	<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>
	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>177.013.257</b>	<b>165.849.992</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	164.466.424	153.425.942
Finansal Yatırımlar	4.012.459	3.732.884
Ticari Alacaklar	6.818.809	6.609.667
- <i>İlişki Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6.818.809	6.609.667
Diğer Alacaklar	1.010.059	1.092.251
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	1.010.059	1.092.251
Stoklar	139.898	308.968
Peşin Ödenmiş Giderler	415.346	529.325
Diğer Dönen Varlıklar	150.262	150.955
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>1.696.831.757</b>	<b>1.694.168.076</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.696.170.606	1.693.537.371
Maddi Duran Varlıklar	507.860	578.739
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	26.446	29.568
Ertelenmiş Vergi Varlığı	126.845	22.398
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.873.845.014</b>	<b>1.860.018.068</b>

	<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>
	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>18.529.838</b>	<b>16.346.222</b>
Ticari Borçlar	4.668.635	5.156.899
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4.668.635	5.156.899
Diğer Borçlar	3.066.289	2.739.020
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	3.066.289	2.739.020
Ertelenmiş Gelirler	570.127	557.382
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	7.546	1.668
Kısa Vadeli Karşılıklar	10.217.241	7.891.253
- <i>Çalışanlara Sağl. Fayd. İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	-	42.082
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	10.217.241	7.849.171
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.935.411</b>	<b>1.960.890</b>
Diğer Borçlar	1.673.533	1.765.323
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	1.673.533	1.765.323
Uzun Vadeli Karşılıklar	261.878	195.567
- <i>Çalışanlara Sağl. Fayd. İlişkin U.V.Karşılıklar</i>	261.878	195.567
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>20.465.249</b>	<b>18.307.112</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>1.853.379.765</b>	<b>1.841.710.956</b>
<b>ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>1.853.379.765</b>	<b>1.841.710.956</b>
Ödenmiş Sermaye	107.520.000	107.520.000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	(967.680)	(967.680)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	53.977.518	42.052.400
Geçmiş Yıllar Karları	1.584.218.347	1.507.186.259
Net Dönem Karı	108.631.580	185.919.977
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.873.845.014</b>	<b>1.860.018.068</b>

**Finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, karlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar (Konsolide mali tablolar esas alınmıştır):**

	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
CARİ ORAN	9,55	10,14
ASİT TEST ORANI	9,53	10,12
NAKİT ORANI	9,09	9,61
ÖZ KAYNAK/AKTİF TOP.(%)	98,90	99,01
TOPLAM BORÇ/AKTİF TOP.(%)	1,10	0,99
	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>
BRÜT KAR MARJİ ORANI(%)	79,18	78,69
FAALİYET KARI ORANI(%)	86,36	87,19
NET KAR ORANI(%)	86,08	86,99

#### **5.4. Mali Yapı**

01.01.2017-30.09.2017 dönemi içerisinde Şirket sermayesinin karşılıksız kalma ve borca batık olma durumu söz konusu olmamıştır.

#### **5.5. Kar Dağıtım Politikası**

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

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

2010-2016 faaliyet dönemlerine ilişkin olarak dağıtılan kar paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

<b>Faaliyet Dönemi</b>	<b>Toplam Temettü(Brüt)</b>	<b>1 TL Nominal Paya Eden Tutarı (TL)</b>	<b>1 TL Nominal Paya İsbet Temettü Oranı (%)</b>
<b>2016</b>	97.843.200	0,91	91,00
<b>2015</b>	90.000.000	0,8370	83,70
<b>2014</b>	67.737.600	1,260	126,0
<b>2013</b>	57.225.277	1,064	106,4
<b>2012</b>	63.247.065	1,177	117,7
<b>2011</b>	63.247.065	1,177	117,7
<b>2010</b>	28.235.294	1,838	183,8

2016 yılı faaliyet dönemine ilişkin olarak 09.04.2017 tarihli Genel Kurul'da alınan karar uyarınca 11.04.2017 tarihinde brüt(=net) 97.843.200-TL nakit temettü dağıtılmıştır.

## 5.6. İlişkili Taraf İşlemleri

İlişkili taraf kapsamına girenlerle Şirket arasındaki ticari işlem tutarları ile dönem sonu bakiyeleri aşağıdaki gibidir (Konsolide mali tablolar esas alınmıştır):

Dönem	Alacak Tutarı(TL)	Tahsilat Tutarı(TL)	Bakiye(TL)
30.09.2017	116.024	116.024	-
31.12.2016	404.009	404.009	-

## VI ) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

### 6.1. Risk Yönetim Politikası

Şirket risk yönetim politikasının temelinde nakit akışlarının düzenli olması, döviz kuru oynaklığının en aza indirilmesi ve alacakların teminatlandırılması bulunmaktadır. Cari dönemde yılsonuna göre önemli bir risk unsuru oluşmamıştır. Şirketin kredi riski bulunmamaktadır.

### 6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi düzenli aralıklarla toplanıp oluşabilecek riskleri değerlendirmekte ve yönetim kuruluna raporlamaktadır. Dönem içerisinde üç defa toplanan Komite Yönetim Kuruluna önerilerini iletmiştir.

### 6.3. İleriye Dönük Riskler

Her hangi bir risk algısı bulunmamaktadır.

## VII) PORTFÖYE VE PORTFÖY SINIRLAMALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 7.1. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Bilgi

Şirketimiz portföyünde bulunan Crowne Plaza Oteli 01.02.2016 tarihinden itibaren 10 yıllık bir süre için Bülbüloğlu Kongre Turizm ve Otel İnş. İç ve dış Tic. Ltd. Şti.'ne yıllık 6.000.000.-TL+KDV bedel ile kiralanmıştır. Ancak ülkemizde yaşanan terör olayları ekonomik sıkıntılar nedeniyle Bülbüloğlu A.Ş.'nin talebi üzerine kira indirimine gidilmiş ve 27.02.2017 tarih ve 11 nolu Yönetim Kurulu Kararı gereğince Şubat-Aralık 2017 dönemi için kiranın aylık 425.000 TL+KDV olarak uygulanmasına karar verilmiştir.

Portföyde bulunan ANKAmall AVM ise kiralanabilir mağaza bazında Eylül 2017 sonu doluluk % 95,88 olup kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmektedir. Ödemelerini aksatan kiracılar idari ve yasal takibe konu olmaktadır.

### 7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan YGMT-1611001 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu özet kısmı aşağıdaki gibidir:

VARLIK	RAYİÇ DEĞER		AYLIK KİRA DEĞERİ	
	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)
ANKAmall AVM	1.564.401.287	1.845.993.519	12.861.581	15.176.665
Crowne Plaza Otel	129.136.084	152.380.579	552.000	651.360
<b>TOPLAM</b>	<b>1.693.537.371</b>	<b>1.998.374.098</b>	<b>13.413.581</b>	<b>15.828.025</b>

### 7.3. Portföy Sınırlamalarının Kontrolü

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2017	31.12.2016
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	-	-



<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.696.170.606	1.693.537.371
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	3.300.077	3.300.077
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		171.841.497	161.314.837
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>1.871.312.180</b>	<b>1.858.152.285</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	-	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Öz Kaynaklar	Md.31	1.850.855.372	1.839.889.568
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		20.456.808	18.262.717
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>1.871.312.180</b>	<b>1.858.152.285</b>

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-

<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	-	-
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	3.300.077	3.300.077
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Oran</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
<b>1</b>	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)	$(B+A1)/D$	%90,64	%91,14	$\geq \%51$
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	$(A+C-A1)/D$	%0,18	%0,17	$\leq \%49$
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	$(A3+B1+C1)/D$	%0	%0	$\leq \%49$
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	$B2/D$	%0	%0	$\leq \%20$
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	$C2/D$	%0,18	%0,17	$\leq \%10$
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	$(E+F+G+H+J)/İ$	%0	%0	$\leq \%500$
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	$(A2-A1)/D$	%0	%0	$\leq \%10$
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	$L/D$	%0	%0	$\leq \%10$

Saygılarımızla

**YÖNETİM KURULU**