



YENİGİMATGYO

2019 YILI 12 AYLIK FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1.Raporun Dönemi	1
1.2.Şirket Profili	1
1.3.Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	3
1.3.1. Sermaye Yapısı.....	3
1.3.2. Ortaklık Yapısı	3
1.3.3. İştirakler.....	4
1.4.Genel Kurul Toplantısı ve Katılım.....	4
1.5. Yönetim Kurulu ve Komiteler.....	6
1.5.1. Yönetim Kurulu.....	6
1.5.1.1. Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri.....	9
1.5.1.2. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları	9
1.5.1.3. Yönetim Kurulu Çalışma Esasları ve Toplantıları	9
1.5.2. Yönetim Kurulu Komiteleri	10
1.6. Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı.....	11
1.7. Üst Yönetim	11
2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MADDİ HAKLAR	12
2.1.Sağlanan Mali Haklar	12
2.2.Ödenek, Seyahat-Konaklama Giderleri, Ayni ve Nakdi Yardımlar	12
3. RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ	12
3.1. Risk Yönetim Politikası ve İç Kontrol Mekanizması.....	12
3.2. İleriye Dönük Riskler	13
4. KAR DAĞITIM POLİTİKASI	13
5. İŞLETMENİN FİNANSAL KAYNAKLARI VE VARSA ÇIKARILMIŞ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI NİTELİĞİ VE TUTARI	14
6. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ	14
7. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	14
8. ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	14
8.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri.....	14
8.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler.....	17
8.2.1. Bağımsız Denetim	17
8.2.2. Yeminli Mali Müşavirlik.....	17

8.2.3. Gayrimenkul Değerleme	17
8.2.4. AVM Yönetim Hizmetleri.....	17
8.2.5. Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Hizmetleri.....	18
8.2.6.Hizmet Alınan Kurum İle Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama.....	18
8.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları	18
8.4. Yatırımlar	18
8.5. Denetimler.....	18
8.6. Şirket Aleyhine Açılan Davalar	18
8.7. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar.....	18
8.8. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması.....	18
8.9. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları	18
8.10. Bağış ve Yardımlar.....	18
8.11. Hakim Şirket ve İlişkili Taraf İşlemleri.....	19
8.12. Bağlı Şirketler Rapor Sonucu.....	19
9. FİNANSAL DURUM	19
9.1. Başlıca Finansal Göstergeler (Özet).....	19
9.2.Finansal Yapıya İlişkin Bilgiler	20
9.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları	20
9.4.Mali Güç.....	22
9.5. Finansal Yapıyı İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler	22
10. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU.....	23
11. DİĞER HUSUSLAR.....	23
11.1. Yönetim Kurulunun Belirtmek İstedığı Konular.....	23
11.2. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilen İle İlgili Bilgi.....	23
11.3. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti	24
11.4. Şirketin Performansını Etkileyen Ana Etmenler, Faaliyet Çevresindeki Önemli Değişiklikler, Yatırımlar	24
11.5. Finansal Tablolarda Yer Almayan Ancak Kullanıcılar İçin Faydalı Olabilecek Diğer Hususlar	24

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

1. GENEL BİLGİLER

1.1.Raporun Dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak 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 01.01.2019-31.12.2019 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Faaliyet Raporumuz 01.01.2019-31.12.2019 dönemini kapsamaktadır.

1.2.Şirket Profili

Yeni Gimat GYO A.Ş. Şirket Künyesi	
Kuruluş Tarihi	30.07.1999
GYO’ ya Dönüşüm Tarihi	31.05.2013
Çıkarılmış Sermaye	161.280.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	250.000.000 TL
Borsaya Kotasyon Tarihi	16.08.2013
Şirket Merkezi	Ankara
Ticaret Sicil No	92021
Ticaret Sicil Müdürlüğü	Ankara
Vergi Dairesi	Kızılbey
Vergi Numarası	948 013 8066
BIST İşlem Kodu	YGGYO
Merkez Adres	Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Yenimahalle ANKARA



Şirketimiz portföyünde bulunan Ankamall AVM ve CP Ankara Oteli ile hizmet vermektedir. Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Profesyonel portföy yönetimi anlayışıyla istikrarlı bir mali yapının sürdürülmesi hedeflenmiştir. Şirketimiz, Gimat İşyerleri Kooperatifi'nin 30.07.1999 tarihinde Yeni Gimat İş Yerleri İşletmesi A.Ş'ye dönüşümü ile kurulmuş olup 31.05.2013 tarihinde GYO'ya dönüşmüştür.

Vizyon, Misyon Ve Hedefler

Vizyon

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yatırımlarının değerini arttırarak ortaklarına daha yüksek piyasa değeri ve daha yüksek kar payı sunmayı hedeflemektedir.

Misyon

Şirketimiz güçlü sermaye yapısı, kurumsal ve şeffaf yönetim anlayış, etik değerlere bağlılığı ile sektöründe öncü şirket olmayı kendine misyon edinmiştir.

Hedefler

Profesyonel portföy yönetimi anlayışıyla, istikrarlı ve güçlü bir mali yapı gözetilerek faaliyet alanında ilkleri gerçekleştirmektir.

1.3.Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

1.3.1. Sermaye Yapısı

Şirketin kayıtlı sermayesi 250.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi ise 161.280.000 TL'dir. Şirket çıkarılmış sermayesi 161.280.000 adet paydan oluşmakta olup, 420.000 TL'lik bölümü A grubu nama yazılı, 160.860.000 TL'lik kısmı ise B grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde imtiyazı bulunmaktadır. Bu imtiyaz 7 kişilik Yönetim Kuruluna A grubunun göstereceği adaylardan 4'ünün seçilmesi şeklindedir

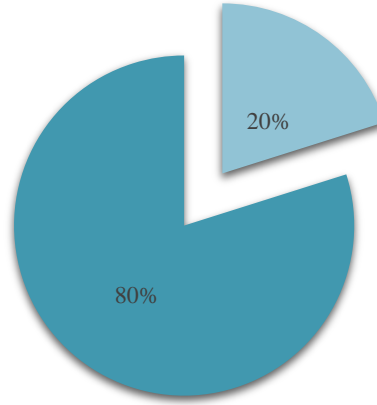
Sermaye Yapısı	
TL	
Kayıtlı Sermaye	250.000.000
Çıkarılmış Sermaye	161.280.000

1.3.2. Ortaklık Yapısı

Şirketin 161.280.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin % 14,83'ü Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne, % 5,17'si Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait olmak üzere Torunlar Grubun toplam payı %20'dir. Bakiye % 80 oranındaki bölüm çok sayıda gerçek ve tüzel kişiye dağılmış olup %5'ten fazla paya sahip ortak bulunmamaktadır. Yönetim hâkimiyetini belirleyen hâkim sermayedar bulunmamaktadır. Yıl içerisinde bu yapıda önemli bir değişiklik olmamıştır. 31.12.2019 itibarıyla MKK verilerine göre sermayenin % 81,79'u fiili dolaşımda bulunmaktadır.

Şirketimiz ortaklık yapısına ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Ortaklık Yapısı	
TL	
Torunlar Grubu	32.256.000
Halka Açık Kısım	129.024.000
Toplam	161.280.000



■ Torunlar ■ Halka açık

1.3.3. İştirakler

Şirketin, faaliyet konusu AVM, Otel işletmek ve yönetim hizmetleri olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'nde %100 iştiraki bulunmaktadır. Bağlı ortaklığın, cari dönem sonu itibarıyla 2.000.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

1.4.Genel Kurul Toplantısı ve Katılım

Genel Kurul Olağan ve Olağanüstü olarak Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca toplanır ve karar alır. Olağan Genel Kurula davet Türk Ticaret Kanununun 409. Maddesi hükmüne göre hazırlanacak gündem ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun 29. maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından yapılır. Genel kurul toplantı ilanı, ortaklığın internet sitesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ile SPK düzenlemeleri ve ilgili mevzuatlarda belirlenen yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi saklı kalmak üzere gündemde bulunmayan konular genel kurulda müzakere edilemez ve karara bağlanamaz. Ancak, Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde, pay sahiplerinin gündeme madde konulmasına ilişkin hakları saklıdır.

Genel Kurul'un toplantı yeri Şirket Merkezidir. Ancak gerekli hallerde Yönetim Kurulu Genel Kurul'u şirket merkezinin bulunduğu şehirdeki başka bir adreste veya başka bir şehirde toplantıya çağırabilir.

Genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Pay sahipleri kendilerini genel kurullarda Türk Ticaret Kanununun ilgili madde hükümlerine göre temsil ettirebilirler. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30. maddesi hükmü saklıdır.

Genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda, Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden de katılabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Şirket esas sözleşmesinin ilgili hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Toplantı yerine girişte, gerçek kişi pay sahipleri ile EGKS üzerinden tayin edilen temsilcilerin kimlik göstermeleri, gerçek kişi pay sahiplerinin temsilcilerinin ise kimlikleriyle birlikte temsil belgelerini göstermeleri ve bu suretle hazır bulunanlar listesinde kendileri için gösterilmiş yerleri imzalamaları şarttır.

Kayden izlenen payları tevdi edecek olan pay sahiplerinin "Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda hareket etmeleri gerekmektedir. Genel Kurulda oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemelerine uyulur. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Şirkette her 1 TL itibari değer bir oy hakkı verir. Şirket Esas Sözleşmesinde oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Toplantıda görüşülen konulara ilişkin oylar, el kaldırmak suretiyle kullanılabilir. Oy kullanma usulü, toplantı başlamadan önce toplantı başkanı tarafından belirlenir. El kaldırmayanlar "ret" oyu vermiş sayılır ve bu oylar değerlendirmede ilgili kararın aleyhinde verilmiş kabul edilir. Kanunun 1527. maddesi uyarınca genel kurula elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin veya temsilcilerinin oy kullanmalarına ilişkin olarak anılan madde ve alt düzenlemelerde belirlenen usul ve esaslar uygulanır. Genel Kurul toplantıları ve toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu'nun 418. ve 421. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümlerine tabidir.

Genel Kurul ile ilgili tüm hususlarda Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri çerçevesinde hareket edilir.

1.5. Yönetim Kurulu ve Komiteler

1.5.1. Yönetim Kurulu

Şirketin Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. 14.04.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında üç yıl (Sayın Prof. Dr. D. Ali Alp ve Sayın Arefe Maden bir yıl) görev yapmak üzere seçilen üyeler 15.04.2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile görev taksimi yapmışlardır. 31.12.2019 itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlama ve Bitiş Tarihleri	Bağımsızlık Durumu
Levent Kirman	Yönetim Kurulu Başkanı	14.04.2019-13.04.2022	Değil
Okyay Kepenek	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	14.04.2019-13.04.2022	Değil
Recai Kesimal	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2022	Değil
Mahmut Karabıyık	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2022	Değil
Prof.Dr. D. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2020	Bağımsız
Arefe Maden	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2020	Bağımsız
Şebnem Ergün	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2022	Bağımsız

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin bazıları Şirket dışında başka şirketlerde de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadırlar. Yönetim Kurulu Üyelerinin kısa öz geçmişleri ve Şirket dışında yürüttükleri görevler aşağıda yer almaktadır.

LEVENT KİRMAN

Yönetim Kurulu Başkanı- Genel Müdür

1982 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi İktisat bölümünden mezun oldu. 1985 yılında ticaret hayatına başlayan Sayın Kirman halen Özgimat A.Ş. (Grup dışı), Ankaçay A.Ş. (Grup dışı), Gimat Birlik A.Ş.(Grup dışı), Çaytaş Reklam Hiz. San. ve Tic. A.Ş.'de (Grup dışı), Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'de (Grup içi) Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Şirketimizde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Genel Müdürlük görevlerini yürütmektedir.

OKYAY KEPENEK

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı-Genel Müdür Yardımcısı

Sayın Kepenek, Gökök Kuruyemiş Limited Şirketi'nde (Grup dışı) Sorumlu Müdürlük, Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'de (Grup içi) Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Şirketimizde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmektedir.

MAHMUT KARABIYIK

Yönetim Kurulu Üyesi

1982 yılında İstanbul Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sayın Mahmut Karabıyık 1983 yılında avukatlık stajının ardından yoğunluklu olarak Ticaret Hukuku, Şirketler Hukuku, Banka ve Sermaye Piyasası Hukuku ve İcra-İflas Hukuku alanlarında olmak üzere avukatlık yapmaktadır. Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş., Torunlar GYO A.Ş. ve Şirketimizde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

RECAİ KESİMAL

Yönetim Kurulu Üyesi

Sayın Recai Kesimal, Gimat Toptancılar Derneği Yönetim Kurulu Başkanlığı, Kesimal Kuruyemiş Limited Şirketi (Grup dışı) Müdürlüğü, Gimat Mağazacılık A.Ş. (Grup dışı) Yönetim Kurulu Başkanlığı, Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. (Grup içi) ve Şirketimizde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

Prof. Dr. D. ALİ ALP

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1987 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olan Sayın Prof. Dr. D. Ali Alp aynı yıl Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığında uzman olarak göreve başlamıştır. 1988 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Denetçilik, 1994-1995 yıllarında Maastricht School of Management'da Doktora, 1996 yılında Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Danışmanlığı, 1997-1998 ABD University of Illinois at Urbana-Champaign'de misafir Akademisyen, TOKİ Başkan Yardımcılığı, Başbakanlık Konut Müsteşar Yardımcılığı, Emlak GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Müsteşar Yardımcılığı, TRT Yönetim Kurulu Üyeliği, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu Üyeliği görevlerini yapmıştır. TOBB ve Bilkent Üniversitelerinde Öğretim Üyesi olarak görevini sürdüren Sayın Prof. Dr. D. Ali Alp Torunlar GYO A.Ş., Özak GYO A.Ş. ve Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Şirketimizde ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini yürütmektedir.

AREFE MADEN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1989 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi bölümünden mezun olan Sayın Arefe Maden 1990- 2002 yılları arasında Vakıflar Bankası Fon Yönetimi ve Risk Yönetimi başkanlıklarında görev yapmıştır. 2004-2009 yıllarında IC Holding Fon Yönetimi Başkanlığı görevini ifa eden Sayın Maden Şirketimizde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmektedir.

ŞEBNEM ERGÜN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1986 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Avukatlık stajını tamamladıktan sonra mesleki yaşantısına Sermaye Piyasası Kurulunda Uzman Hukukçu Yardımcısı olarak 1988 yılında başlamış, sırasıyla Uzman Hukukçu, Başuzman Hukukçu unvanlarını almış, ayrıca bu süreçte Ortaklıklar Finansmanı Dairesinde Daire Başkan Yardımcısı olarak üç yıl görev yapmıştır. 2008 yılında Sermaye Piyasası Kurulundan emekli olduktan sonra, uzmanlık alanı olan Sermaye Piyasası Hukuku, Şirketler Hukuku, Birleşme ve Devralmalar, Ortaklıklar Finansmanı konularında halka açık şirketlere/holdinglere, halka açılma arzusunda olan şirketlere, sermaye piyasası Kurum ve Kuruluşlarına, bireysel ve kurumsal yatırımcılara Hukuk Danışmanı / Avukat olarak hizmet vermektedir. 2017 yılında Adalet Bakanlığı Arabulucular Siciline kayıt olmuştur. Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı, Türev Araçlar Lisansı, Kredi Derecelendirme Uzmanlığı Lisanslarına sahiptir. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde iki dönem Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. İstanbul Tahkim Merkezi Danışma Kurulu üyesidir. Anadolu Hayat ve Emeklilik A.Ş. ve Şirketimizde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini yürütmektedir.

Şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin mevcudiyetlerinin, gerek Şirketin faaliyetlerinin gelişmesi ve güçlenmesi açısından gerekse daha profesyonel bir yönetim anlayışının geliştirilmesi açısından önemli katkılar sağlayacağını düşünmektedir

Geçmiş faaliyet dönemi itibarıyla, bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır.

Yöneticilere ilişkin yasaklar Esas Sözleşmenin 16/A maddesinde belirtilmiştir;

Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393 üncü maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.

Yönetim Kurulu üyelerimizin, tamamı bu hükümlere uygun hareket etmektedir.

Yönetim Kurulu üyeliğine aday kişilerin de seçimin yapılacağı Genel Kurul toplantısında hazır bulunmaları prensip olup, kendilerine yöneltilecek soruları cevaplamaları sağlanır.

Katılmayan üyelerden noter onaylı "yönetim kurulu adaylığı beyanı" alınır. Adaylar hakkında kimlik bilgileri, eğitim düzeyi, Şirket ile ilişkisinin düzeyi ve niteliği, deneyimi, finansal durumu ve sair niteliklerinin Genel Kurula açıklanması gerekir.

1.5.1.1. Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

Yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyelerinde veya görev dağılımında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

1.5.1.2. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket esas sözleşmesinde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, üçü bağımsız toplam yedi üyeden oluşmaktadır.

1.5.1.3. Yönetim Kurulu Çalışma Esasları ve Toplantıları

Yönetim Kurulu Başkanın davetiyle toplanır. Şirket Esas Sözleşmesinin 15. Maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerine de Yönetim Kurulu toplantıya çağırabilme imkânı sağlamıştır. Asgari olarak ayda bir defa toplanan Yönetim Kurulu gerekli görülen durumlarda da toplanabilmektedir. Yönetim Kurulu toplantı gündemi Genel Müdür önerisi ve Yönetim Kurulu Başkanı bilgisi dâhilinde belirlenmekte ve makul bir süre önce üyelere gerekli dokümanlarla birlikte iletilmektedir. Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır.

Yönetim Kurulu yıl içerisinde 40 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan toplantıların tamamı Yönetim Kurulu Üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir ve kararların tamamı oybirliği ile alınmıştır. Alınan kararların hiçbirisine muhalefet şerhi konmamıştır. Yönetim kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

1.5.2. Yönetim Kurulu Komiteleri

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ve Türk Ticaret Kanunu'nda yer alan hükümler çerçevesinde komiteler kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Buna göre;

- Kurumsal Yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla 4 üyeden oluşan bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, Komite Başkanı Şebnem ERGÜN, Komite Üyeleri Prof. Dr. D. Ali ALP, Arefe MADEN ve Yatımcı İlişkiler Bölümü Yöneticisi Hüseyin Emre UZER'dir. Komite aynı zamanda Aday Gösterme ve Ücret Komitesi'nin görevlerini yerine getirmektedir. Komite üyeleri icrada görevli değildir.

Kurumsal Yönetim Komitesi	
Başkan	Üye
Şebnem ERGÜN (Bağımsız Üye)	Prof. Dr. D. Ali ALP (Bağımsız Üye)
	Arefe MADEN (Bağımsız Üye)
	Hüseyin Emre UZER (Y.İ. Bölüm Yöneticisi)

- Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunmak üzere 4 üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komite Başkanı Prof. Dr. D. Ali ALP, Komite Üyeleri Mahmut KARABIYIK, Arefe MADEN ve Şebnem ERGÜN'dür. Komite üyeleri icrada görevli değildir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Başkan	Üye
Prof. Dr. D. Ali ALP (Bağımsız Üye)	Mahmut KARABIYIK (Üye)
	Arefe MADEN (Bağımsız Üye)
	Şebnem ERGÜN (Bağımsız Üye)

- Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim şirketinin seçimi ve denetim sürecinin gözetiminin yapılması ile görevli ve yetki olmak üzere Denetimden Sorumlu Komite oluşturulmuştur. Komite Başkanı Arefe MADEN, Komite Üyeleri ise Prof. Dr. D. Ali ALP ve Şebnem ERGÜN'dür. Komite üyeleri icrada görevli değildir.

Denetimden Sorumlu Komite	
Başkan	Üye
Arefe MADEN (Bağımsız Üye)	Prof. Dr. D. Ali ALP (Bağımsız Üye)
	Şebnem ERGÜN (Bağımsız Üye)

Yönetim Kurulu Bünyesinde ayrıca Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmamıştır. Bu görevler Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içerisinde 3 defa; Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 defa; Denetim Komitesi 5 defa toplanmıştır.

1.6. Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı

Şirketin 2018 yılı faaliyetlerine ilişkin 14.04.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine 2019 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. (08.04.2018 tarihli Genel Kurul’da da bu izin verilmiştir.)

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

1.7. Üst Yönetim

Adı Soyadı	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tecrübe
Levent Kirman	Genel Müdür	14.08.2009	40 yıl
Okyay Kepenek	Genel Md. Yrd.	21.07.2016	36 yıl
Hüseyin Emre Uzer	S.P. Koordinatörü	03.08.2016	20 yıl
Saygın Soran	Muhasebe Müdürü-SMMM	18.01.2019	5 yıl

31.12.2019 itibarıyla personel sayısı 10'dur.

2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MADDİ HAKLAR

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş; Şirket'in Ücret Politikası Genel Kurul'un bilgisine sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Yönetim Kuruluna sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, lehine kefalet verme vb. işlemleri olmamıştır.

2.1.Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Başkanı'na aylık net 12.150 TL, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısına aylık net 8.500 TL bağımsız üyeler dâhil Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 6.700 TL huzur hakkı ödenmektedir. Cari dönem toplam tutarı 905.507 TL'dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 1.831.030 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 14.788 TL'dir.

3. RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

3.1. Risk Yönetim Politikası ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz vizyon, misyon ve değerleri doğrultusunda oluşturulan Risk Yönetim Politikası ile şirket varlıklarının ve değerlerinin korunmasını, risklerin teşhis ve analiz edilmesini, şirket karlılığını ve operasyonların etkinliğini attırabilecek fırsatların belirlenmesini amaçlamaktadır. Bu doğrultuda Riskin Erken Saptanması Komitesi düzenli aralıklarla toplanıp oluşabilecek riskleri değerlendirmekte ve risklere karşı yasal gerekler doğrultusunda hareket ederek strateji oluşturmaktadır.

Şirketimizin mali kontrol birimi finansal yapı hakkında gerekli kontrolleri gerçekleştirerek belli periyotlarla Genel Müdürlüğe raporlamalar yapmaktadır. Yönetim Kurulumuz, olası risklerin tespitinde Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin, mali kontrol birimimizin ve bağımsız denetimin çalışmalarını yeterli bulduğundan ayrı bir iç kontrol birimi oluşturmamıştır.

3.2. İleriye Dönük Riskler

Herhangi bir risk algılaması bulunmamaktadır.

4. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket'in kar dağıtım politikası "*ilgili mevzuatta düzenlenen oran ve miktarların altında kalmamak kaydıyla ve Şirketin finansal durumu olanak verdiği sürece, Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurula sunulacak kârın dağıtımına ilişkin öneride, en yüksek oran ve miktarlarda temettü dağıtılmasının gözetilmesi ve kâr payı avansı uygulamasına gidilmemesi*" şeklinde belirlenmiştir. Kar Dağıtım Politikası 18.05.2014 tarihli Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgisine sunulmuştur.

Kâr payı hakkında Esas Sözleşmede pay grupları arasında herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

2010-2018 faaliyet dönemlerine ilişkin olarak dağıtılan kâr paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Faaliyet Dönemi	Toplam Temettü(Brüt)	1 TL Nominal Paya İsbet Eden Temettü Tutarı (TL)	1 TL Nominal Paya İsbet Eden Temettü Oranı (%)
2018	150.151.680	0,931	93,1
2017	115.046.400	1,07	107,0
2016	97.843.200	0,91	91,0
2015	90.000.000	0,83	83,70
2014	67.737.600	1,26	126,0
2013	57.225.277	1,06	106,4
2012	63.247.065	1,17	117,7
2011	63.247.065	1,17	117,7
2010	28.235.294	1,83	183,8

5. İŞLETMENİN FİNANSAL KAYNAKLARI VE VARSA ÇIKARILMIŞ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI NİTELİĞİ VE TUTARI

Dönem içerisinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır. İşletmenin finansal kaynakları esas itibarıyla kira gelirleri, ortak alan masraflarına katılım payları, hisse senedi temettü gelirleri ve şirket nakdinin değerlendirilmesinden oluşmaktadır.

6. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Dönem içerisinde esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

7. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimizin AR-GE birimi bulunmamakla birlikte, önemli maliyet unsuru olan aydınlatma, ısıtma ve soğutma konularında tasarruf sağlayıcı araştırma çalışmaları sürdürülmektedir.

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

8. ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

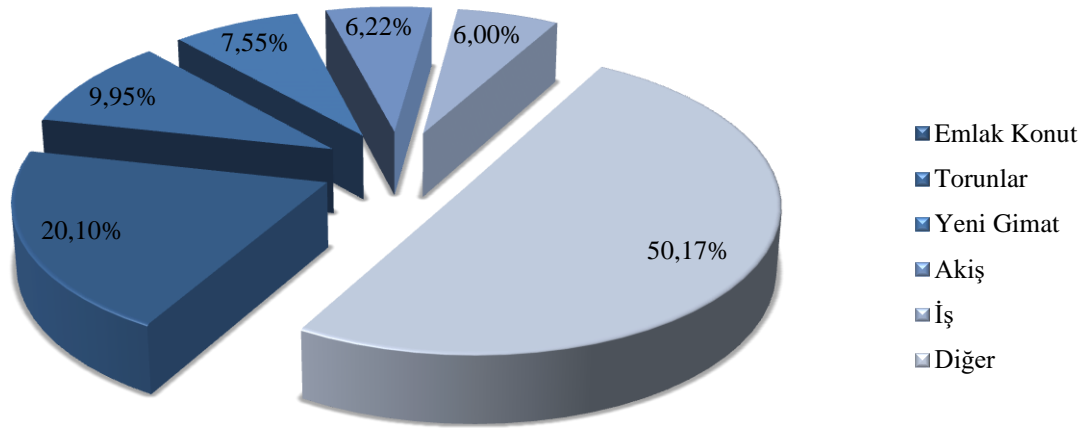
8.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri

GYO sektöründe 31.12.2019 itibarıyla toplam 33 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir. Sektöre ilişkin özet veriler aşağıda yer almaktadır: Şirketimiz %7,55'lik payı ile sektörde 3. sırada yer almaktadır.

	Kapanış TL	Sermaye (Milyon TL)	Piyasa Değeri (Milyon TL)
EMLAK KONUT GMYO	1,48	3800	5.605
TORUNLAR GMYO	2,78	1000	2.776
YENİ GİMAT GMYO	13,05	161	2.106
AKIS GMYO	4,03	430	1.735
IS GMYO	1,75	959	1.673
DOGUS GMYO	4,56	332	1.515
HALK GMYO	1,23	928	1.140
REYSAS GMYO	4,54	246	1.118
SINPAS GMYO	1,16	873	1.013
ALARKO GMYO	91,92	11	984
OZAK GMYO	2,57	364	935
AKMERKEZ GMYO	23,61	37	881
AKFEN GMYO	4,08	184	750
NUROL GMYO	3,59	205	735
VAKIF GMYO	2,49	230	573
PANORA GMYO	6,07	87	528

KILER GMYO	3,79	124	470
ATAKULE GMYO	1,95	231	449
SERVET GMYO	8,50	52	442
TSKB GMYO	1,35	300	406
OZDERICI GMYO	1,58	250	396
MISTRAL GMYO	1,91	134	256
DENİZ GMYO	5,07	50	253
PEKER GMYO	3,15	73	230
KORFEZ GMYO	2,42	66	160
YESİL GMYO	0,65	235	153
MARTI GMYO	1,03	110	114
AVRASYA GMYO	1,51	72	109
ATA GMYO	4,45	24	106
YAPI KREDİ KORAY GMYO	2,42	40	97
PERA GMYO	0,94	89	84
TREND GMYO	2,24	30	67
IDEALIST GMYO	3,10	10	31

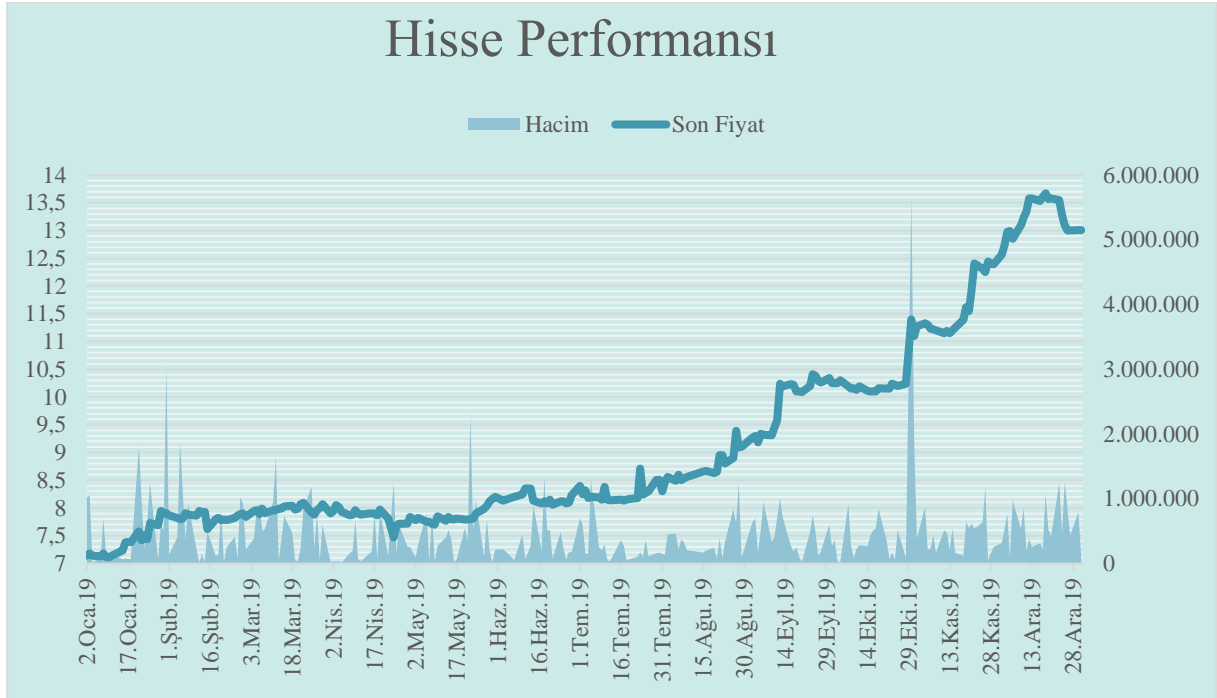
GYO SEKTÖRÜ



Piyasa Değeri Dağılımı		
31.12.2019	Milyon TL	% Payı
Yeni Gimat GYO	2.106	7,55
Diğer GYO'lar	25.781	92,45
Sektör Toplamı	27.887	100

Portföy Dağılımı	
TL	31.12.2019
Alışveriş Merkezi	1.748.904.561
Otel	148.941.728
Para ve Sermaye Araçları	382.869.213
Diğer Varlıklar	21.269.457
Toplam	2.301.984.960

Portföy Gelişimi		
TL	2019	2018
Gayrimenkul Portföyü	1.897.846.290	1.801.719.540
Toplam Aktif Büyüklüğü	2.301.984.960	2.109.119.413



Şirketimiz hisse senedi 01.01.2019- 31.12.2019 tarihleri arasında 7,11 TL ile 13,67 TL fiyat aralığında işlem görmüştür.

8.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler

8.2.1. Bağımsız Denetim

2019 yılı Bağımsız Denetim hizmetlerinin Denge Ankara Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden alınması kararlaştırılmıştır.

8.2.2. Yeminli Mali Müşavirlik

Yeminli Mali Müşavirlik hizmetleri Denge Ankara Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden alınmaktadır.

8.2.3. Gayrimenkul Değerleme

2019 yılı Gayrimenkul değerlendirme hizmetlerinin portföydeki varlıklar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den, yıl içerisinde portföye alınabilecek varlıklar için ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

8.2.4. AVM Yönetim Hizmetleri

Alışveriş merkezi yönetim hizmetleri Ece Türkiye Proje Yönetimi A.Ş.'den alınmaktadır.

8.2.5. Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Hizmetleri

Şirketimiz yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda dışarıdan hizmet almamıştır.

8.2.6.Hizmet Alınan Kurum İle Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket ve Şirketin hizmet aldığı bahsi geçen firmalar arasında hizmet alım süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

8.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları

Şirketimizin gayrimenkul portföyündeki varlıklar kira geliri üretmektedir. AVM mağaza doluluk oranı 2019 yılında ortalama %97,18, yılsonunda ise %96,7 olarak gerçekleşmiştir.

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

8.4. Yatırımlar

Cari dönem sonu itibarıyla yapılmakta olan yatırımlar bulunmamaktadır.

8.5. Denetimler

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

8.6. Şirket Aleyhine Açılan Davalar

Şirket aleyhine açılmış toplam 12 adet dava bulunmakta olup, 31.12.2019 itibarıyla devam eden tüm davalar için ayrılmış olan birikimli karşılık tutarı 6.177.574 TL'dir.

8.7. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar

Cari dönem içerisinde Yönetim Kurulu üyeleri hakkında mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

8.8. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması

Şirketimiz bütçelenen hedeflere ulaşmış olup önümüzdeki dönemlerde de Şirketimizin gelirlerinde ve karlılığında geçmiş performansını sürdürmesi beklenmektedir. 2019 yılında yapılan Olağan Genel Kurul'da alınan tüm kararlar yerine getirilmiştir.

8.9. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları

Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

8.10. Bağış ve Yardımlar

Cari dönem içerisinde yapılmış olan bağış ve yardımların toplam tutarı 30.450 TL'dir.

8.11. Hakim Şirket ve İlişkili Taraf İşlemleri

Şirketimizin 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısında portföyümüzde bulunan CP Ankara Otel'i'nin 23.06.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'ne yıllık 7.500.000 TL+KDV+ciro kira bedelle kiralanmasına karar verilmiştir.

8.12. Bağlı Şirketler Rapor Sonucu

Şirketimizin bağlı ortaklığının sermayesindeki payı %100'dür. Bunun dışında bağlı ortaklığımız ile aramızda 23.06.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere CP Ankara Otelin kiralanması ile kiracılık ilişkisi kurulmuş olup, söz konusu kiracılık ilişkisi halen devam etmektedir. Cari dönem sonunda Şirketimizin bağlı ortaklığımızdan 561.822 TL alacağı bulunmaktadır. Sonuç olarak 01.01.2019-31.12.2019 faaliyet yılında tarafların menfaatlerinin veya zararın denkleştirilmesi durumu oluşmamıştır.

9. FİNANSAL DURUM

9.1. Başlıca Finansal Göstergeler (Özet)

Cari dönem satış hasılatı 232,9 milyon TL (2018/12: 222,3 milyon TL) olarak geçen yılın aynı dönemine göre % 4,8 artış göstermiştir. Net dönem karı %24,3 artışla 275,72 milyon TL'den 342,86 milyon TL'ye yükselmiştir. (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar bir önceki cari dönem değeri olan 284 milyon TL'den 392 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu tutarın 372 milyon TL'si nakit değerlerden oluşmaktadır. Duran varlıklarda ise 31.12.2018 dönemine göre %4,63 artış gerçekleşmiştir. 2018 sonunda 26,73 milyon TL olan toplam yükümlülükler ise 2019 sonu itibarıyla 34,42 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

FİNANSAL RASYOLAR		
	31.12.2019	31.12.2018
Cari Oran	13,22	12,34
Asit Test Oranı	13,2	12,33
Nakit Oranı	12,54	11,77
Öz Kaynak / Aktif Toplam (%)	98,5	98,73
Borç/ Aktif Toplam (%)	1,5	1,27
Brüt Kar Marjı Oranı (%)	77,59	76,74
Faaliyet Karı Oranı (%)	75,29	74,72
Net Kar Oranı (%)	147,22	124,03

9.2.Finansal Yapıya İlişkin Bilgiler

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

9.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları

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

Yeni Gimat GYO A.Ş. 31.12.2019 Tarihinde Sona Eren 12 Aylık Kar/ Zarar Tablosu:

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
KAR VEYA ZARAR KISMI		
<i>Hasılat</i>	232.895.000	222.294.117
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	(52.193.537)	(51.707.320)
BRÜT KAR	180.701.463	170.586.797
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	(4.916.702)	(4.496.802)
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	(442.857)	-
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	15.515.469	19.851.287
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	(8.893.666)	(10.425.406)
ESAS FAALİYET KARI	181.603.707	175.515.876
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	161.364.723	103.073.989
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</i>	-	(2.870.875)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	342.968.430	275.718.990
Finansman Geliri	507	-
Finansman Gideri	(103.207)	-
VERGİ ÖNCESİ KAR	342.865.730	275.718.990
Vergi Gideri/Geliri	-	-
Dönem Vergi Gideri	-	-
DÖNEM KARI	342.865.730	275.718.990
Ana Ortaklık Payları	342.865.730	275.718.990
Pay Başına Kazanç (TL)	2,1720	1,7430

Yeni Gimat GYO A.Ş. 31.12.2019 tarihinde Sona Eren 12 Aylık Ara Dönem Finansal Durum Tablosu:

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018
VARLIKLAR		
DÖNEN VARLIKLAR	392.407.846	284.066.905
Nakit ve Nakit Benzerleri	372.141.334	271.022.785
Ticari Alacaklar	11.938.806	10.171.956
- <i>İlişki Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>11.938.806</i>	<i>10.171.956</i>
Diğer Alacaklar	6.873.881	2.260.801
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>6.873.881</i>	<i>2.260.801</i>
Stoklar	540.226	152.700
Peşin Ödenmiş Giderler	686.482	458.663
Diğer Dönen Varlıklar	227.117	-
DURAN VARLIKLAR	1.909.577.114	1.825.052.508
Finansal Yatırımlar	10.727.879	22.594.814
Kullanım Hakkı Varlıkları	131.653	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.748.904.561	1.801.719.540
Maddi Duran Varlıklar	149.748.487	589.246
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	64.534	28.625
Peşin Ödenmiş Giderler	-	120.283
TOPLAM VARLIKLAR	2.301.984.960	2.109.119.413

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2019	31.12.2018
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	29.678.601	23.026.596
Kısa Vadeli Borçlanmalar	147.886	7.803
Ticari Borçlar	4.817.205	4.508.885
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4.817.205	4.508.885
Diğer Borçlar	6.052.611	2.160.139
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	614.611	114.838
Ertelenmiş Gelirler	6.074.023	6.718.712
Kısa Vadeli Karşılıklar	11.972.265	9.516.219
- <i>Çalışanlara Sağl. Fay. İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	1.295	5.432
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	11.970.970	9.510.787
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.744.053	3.703.949
Diğer Borçlar	4.499.953	3.405.585
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	4.499.953	3.405.585
Uzun Vadeli Karşılıklar	244.100	298.364
- <i>Çalışanlara Sağl. Fayd. İlişkin U.V.Karşılıklar</i>	244.100	298.364
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	34.422.654	26.730.545
ÖZKAYNAKLAR	2.267.562.306	2.082.388.868
ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR	2.267.562.306	2.082.388.868
Ödenmiş Sermaye	161.280.000	161.280.000
Geri Alınmış Paylar (-)	(25.492.186)	(16.267.275)
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir Ve Giderler	1.684.299	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	115.427.085	81.573.615
Geçmiş Yıllar Karları	1.671.797.378	1.580.083.538
Net Dönem Karı	342.865.730	275.718.990
TOPLAM KAYNAKLAR	2.301.984.960	2.109.119.413

9.4.Mali Güç

01.01.2019-31.12.2019 dönemi içerisinde Şirket sermayesinin karşılıksız kalma ve borca batık olma durumu söz konusu olmamıştır.

9.5. Finansal Yapıyı İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

Finansal yapımızın güçlü olduğu düşünülmektedir.

10. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz, 01.01.2019-31.12.2019 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir. Uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamı uygulanmakta, zorunlu olmayanların da uygulanması için azami özen gösterilmektedir. 10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde yayımlanan Kurul kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden “Kurumsal Yönetim Uyum Raporu” (URF) ve “Kurumsal Yönetim Bilgi Formu” (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır. KAP açıklaması yapılan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve “Kurumsal Yönetim Bilgi Formu” (KYBF) ektedir.

11. DİĞER HUSUSLAR

11.1. Yönetim Kurulunun Belirtmek İstedığı Konular

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, Yönetim Kurulu kararı ile kira artışından kaynaklı yüklerin hafifletilmesine yönelik uygulamalara gidilmiştir.

11.2. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilen İle İlgili Bilgi

Şirketimiz portföyünde bulunan CP Ankara Oteli 15.01.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere asgari yıllık (7.500.000 TL+KDV)+ Ciro kirası bedelle Bkb Seyahat Acentesi Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne kiralanmıştır. Bkb Seyahat Acentası Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yapılmış olan kira sözleşmesi de 21.06.2019 tarihinde fesh edilmiş ve 23.06.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere sonlandırılmıştır. Şirketimizin 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısında otelin bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'ne yıllık 7.500.000 TL+KDV+ciro kira bedelle kiralanmasına karar verilmiştir.

Portföyde bulunan ANKAmall AVM'nin 2019 yılında ortalama doluluk oranı %97,18 olup, kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmektedir. Ödemelerini aksatan kiracılar idari ve yasal takibe konu olmaktadır.

11.3. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve YGMT-1910181 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)
AVM	1.748.904.562	1.888.816.927	15.014.286	17.716.857
Otel	148.941.728	160.857.066	500.000	590.000
TOPLAM	1.897.846.290	2.049.673.993	15.514.286	18.306.857

11.4. Şirketin Performansını Etkileyen Ana Etmenler, Faaliyet Çevresindeki Önemli Değişiklikler, Yatırımlar

Şirketin %100 oranında iştirak ettiği ve faaliyet konusu AVM, Otel işletmek ve yönetim hizmetleri olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. 23.05.2019 tarihinde kurulmuştur. Bağlı ortaklığımız 23.06.2019 tarihinden itibaren portföyümüzde bulunan CP Ankara Otelini kiralamıştır.

11.5. Finansal Tablolarda Yer Almayan Ancak Kullanıcılar İçin Faydalı Olabilecek Diğer Hususlar

Yoktur.