



YENIGIMATGYO

2020 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	10
1.5.2. Yönetim Kurulu Komiteleri	10
1.6. Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı.....	11
1.7. Üst Yönetim	12
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	13
3.1. Risk Yönetim Politikası ve İç Kontrol Mekanizması.....	13
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.....	16
8.2.1. Bağımsız Denetim	16
8.2.2. Yeminli Mali Müşavirlik.....	16

8.2.3. Gayrimenkul Değerleme	16
8.2.4. AVM Yönetim Hizmetleri.....	16
8.2.5. Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Hizmetleri.....	17
8.2.6.Hizmet Alınan Kurum İle Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama.....	17
8.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları	17
8.4. Yatırımlar	17
8.5. Denetimler	17
8.6. Şirket Aleyhine Açılan Davalar	17
8.7. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar.....	17
8.8. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması.....	17
8.9. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları	17
8.10. Bağış ve Yardımlar.....	18
8.11. Hakim Şirket ve İlişkili Taraf İşlemleri.....	18
8.12. Bağlı Şirketler Rapor Sonucu.....	18
9. FİNANSAL DURUM	18
9.1. Başlıca Finansal Göstergeler (Özet).....	18
9.2.Finansal Yapıya İlişkin Bilgiler	19
9.3. Özet Finansal Tablolar	19
9.4.Mali Güç.....	21
9.5. Finansal Yapıyı İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler	21
10. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU.....	22
11. DİĞER HUSUSLAR.....	22
11.1. Yönetim Kurulunun Belirtmek İstedığı Konular.....	22
11.2. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilen İle İlgili Bilgi.....	22
11.3. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti	23
11.4. Şirketin Performansını Etkileyen Ana Etmenler, Faaliyet Çevresindeki Önemli Değişiklikler, Yatırımlar	23
11.5. Finansal Tablolarda Yer Almayan Ancak Kullanıcılar İçin Faydalı Olabilecek Diğer Hususlar	23

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 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 01.01.2020-31.12.2020 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Faaliyet Raporumuz 01.01.2020-31.12.2020 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

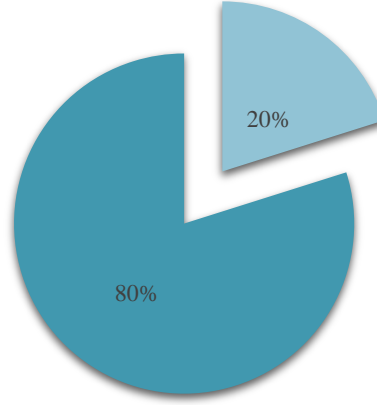
Sermaye Yapısı	
TL	
Kayıtlı Sermaye	250.000.000
Çıkarılmış Sermaye	161.280.000

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. 31.12.2020 itibarıyla MKK verilerine göre sermayenin % 82,08'i 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 görev yapmak üzere seçilen üyeler 15.04.2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile görev taksimi yapmışlardır. 31.12.2020 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
Levent Artuk	Yönetim Kurulu Üyesi	05.04.2020-04.04.2022	Bağımsız
Burçin Gözlüklü	Yönetim Kurulu Üyesi	05.04.2020-04.04.2022	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

Sayın Levent Kirman 1982 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi İktisat bölümünden mezun olmuştur. 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 Okyay Kepenek, Gökok 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

Sayın Mahmut Karabıyık 1982 yılında İstanbul Hukuk Fakültesi'nden mezun olduktan sonra 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.

Levent ARTUK

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Sayın Levent Artuk Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1978 yılında mezun olmuştur. 27.02.1979 tarihinde Danıştay Yardımcısı unvanıyla mesleğe başlamış, 14.05.1981 tarihinde görev unvanı Danıştay Tetkik Hakimi olarak değişmiştir. Edirne İdare Mahkemesi Üyeliği ve Müstemir Yetkili Başkanlığı, Adalet Müfettişliği ve Adalet Başmüfettişliği, Adalet Bakanlığı Personel Genel Müdür Yardımcılığı ile İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanlığı görevlerinde bulunmuş, 1999 yılında Milli Güvenlik Akademisine devam etmiştir. 10.09.2003 tarihinde Danıştay Üyeliğine, 15.03.2011 tarihinde Danıştay Ondördüncü Daire Başkanlığına seçilmiştir. Türkiye Adalet Akademisi Genel Kurul Üyeliği görevinde bulunmuş ve 15.03.2019 tarihinde kendi isteğiyle emekliye ayrılmıştır.

Burçin GÖZLÜKLÜ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Sayın Burçin Gözlüklü Ortadoğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunu olup, Başkent Üniversitesi Muhasebe Finansman Anabilim Dalında Doktora yapmıştır. Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu'nda 10 yıl süreyle Hesap Uzmanı olarak görev yapmıştır. 2010 yılında kamudaki görevlerinden ayrılarak Koç Holding A.Ş. bünyesinde Denetim Grubu Koordinatörü olarak çalışmaya başlamıştır. Bir yıllık Denetim Grubu Koordinatörlüğü görevinin ardından Koç Holding A.Ş. Vergi Yönetimi Koordinatörü olarak atanmış ve 2014 yılının ortasına kadar Koç Topluluğu Şirketlerinin üst düzey vergi yöneticisi olarak çalışmıştır. Centrum Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ve Grup Şirketleri'nin kurucusu ve yönetici ortağı olarak görev yapmaktadır.

ŞEBNEM ERGÜN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Sayın Şebnem Ergün 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 Arbulucular 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.

Katılamayan 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

Şirketin 2019 yılı faaliyetlerine ilişkin 05.04.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında görev süresi sona eren Sayın Prof. Dr. Dursun Ali Alp ve Sayın Arefe Maden'in yerine Sayın Levent Artuk ve Sayın Burçin Gözlüklü bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

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 30 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 Levent Artuk, Burçin Gözlüklü 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)	Levent Artuk (Bağımsız Üye)
	Burçin Gözlüklü (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 Levent Artuk, Komite Üyeleri Mahmut Karabıyık, Burçin Gözlüklü ve Şebnem Ergün'dür. Komite üyeleri icrada görevli değildir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Başkan	Üye
Levent Artuk (Bağımsız Üye)	Mahmut Karabıyık (Üye)
	Burçin Gözlüklü (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 Burçin Gözlüklü, Komite Üyeleri ise Levent Artuk ve Şebnem Ergün'dür. Komite üyeleri icrada görevli değildir.

Denetimden Sorumlu Komite	
Başkan	Üye
Burçin Gözlüklü (Bağımsız Üye)	Levent Artuk (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 2 defa; Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 defa; Denetim Komitesi 5 defa toplanmıştır.

1.6. Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı

Şirketin 2019 yılı faaliyetlerine ilişkin 05.04.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine 2020 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. (14.04.2019 tarihli Genel Kurul’da da bu izin verilmiştir.)

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

1.7. Üst Yönetim

Adı Soyadı	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tecrübe
Levent Kirman	Genel Müdür	14.08.2009	41 yıl
Okyay Kepenek	Genel Md. Yrd.	21.07.2016	37 yıl
Hüseyin Emre Uzer	S.P. Koordinatörü	03.08.2016	21 yıl
Saygın Soran	Muhasebe Müdürü-SMMM	18.01.2019	6 yıl

31.12.2020 itibarıyla personel sayısı 11'dir.

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 896.875 TL'dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 1.264.086 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 8.866 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

Koronavirüs salgınının seyrine bağlı olarak Ankamall AVM ve CP Ankara Oteli'nden elde edilen kira gelirlerinde düşüşler yaşanabilir.

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.

2011-2019 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 (%)
2019	166.118.400	1,03	103
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

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 31.12.2020 itibarıyla toplam 33 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir. Sektöre ilişkin özet veriler aşağıda yer almaktadır: Şirketimiz %3,7'lik payı ile sektörde 11. sırada yer almaktadır.

	Kapanış TL	Sermaye (Milyon TL)	Piyasa Değeri (Milyon TL)
EMLAK KONUT GMYO	2,14	3.800	8.132
SERVET GMYO	78,4	52	4.077
TORUNLAR GMYO	3,9	1.000	3.900
SINPAS GMYO	4,18	873	3.650
HALK GMYO	3,21	970	3.114
TSKB GMYO	5,75	500	2.875
DOGUS GMYO	8,17	332	2.713
IS GMYO	2,54	959	2.435
AKMERKEZ GMYO	64,8	37	2.415
NUROL GMYO	7,29	295	2.151
YENİ GİMAT GMYO	12,43	161	2.005
AKIS GMYO	3,53	554	1.958

OZAK GMYO	5,1	364	1.856
ALARKO GMYO	26,16	64	1.685
VAKIF GMYO	3,62	460	1.665
KILER GMYO	2,51	620	1.556
REYSAS GMYO	5,45	246	1.341
AKFEN GMYO	4,86	184	894
PEKER GMYO	2,61	253	660
MISTRAL GMYO	4,71	134	632
ATAKULE GMYO	2,52	231	582
OZDERICI GMYO	2,22	250	555
PANORA GMYO	6,3	87	548
DENİZ GMYO	3,42	150	513
KORFEZ GMYO	5,8	66	383
TREND GMYO	12,57	30	377
YESİL GMYO	1,38	235	325
MARTI GMYO	2,75	110	303
AVRASYA GMYO	4,06	72	292
PERA GMYO	2,2	89	196
YAPI KREDİ KORAY GMYO	4,45	40	178
ATA GMYO	5,51	24	131
IDEALIST GMYO	6,8	10	68

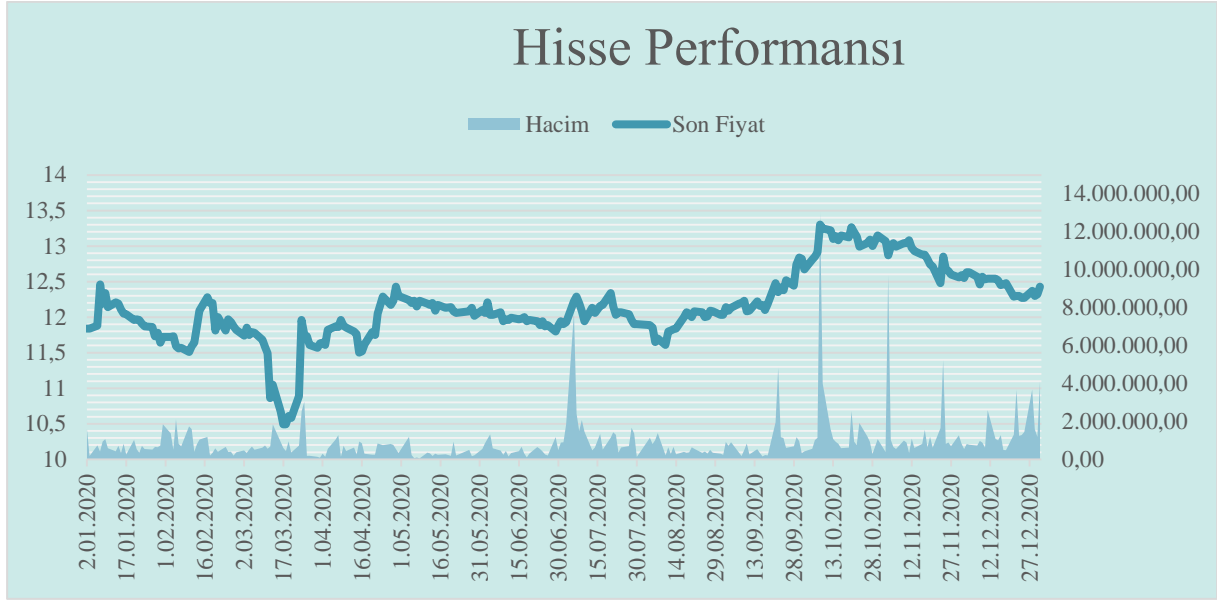
Piyasa Değeri Dağılımı

31.12.2020	Milyon TL	% Payı
Yeni Gimat GYO	2.005	3,7
Diğer GYO'lar	52.158	96,3
Sektör Toplamı	54.163	100

Portföy Dağılımı

TL	31.12.2020
AVM	1.705.068.110
Otel	151.676.846
Para ve Sermaye Araçları	355.675.578
Diğer Varlıklar	22.121.112
Toplam	2.234.541.646

Portföy Gelişimi		
TL	2020	2019
Gayrimenkul Portföyü	1.856.744.956	1.897.846.290
Toplam Aktif Büyüklüğü	2.234.541.646	2.301.984.960



Şirketimiz hisse senedi 01.01.2020-31.12.2020 tarihleri arasında 10,49 TL ile 13,3 TL fiyat aralığında işlem görmüştür.

8.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler

8.2.1. Bağımsız Denetim

2020 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

2020 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

AVM 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 2020 yılında ortalama %96, yılsonunda ise %95,5 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.

Kira gelirlerimizde yenilenen kira sözleşmelerindeki artışlar, kira sözleşmelerinde yer alan yıllık artış oranı nedeniyle artışlar olmakla birlikte, Koronavirüs salgını nedeniyle Ankamall AVM kiracılarından Nisan ve Mayıs aylarında kira alınmamış, Mart ve Haziran aylarında ise %50 indirim 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 19 adet dava bulunmakta olup, 31.12.2020 itibarıyla devam eden tüm davalar için ayrılmış olan birikimli karşılık tutarı 5.891.819 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. 2020 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 27.040 TL'dir.

8.11. Hakim Şirket ve İlişkili Taraf İşlemleri

Şirketimizin 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısında portföyümüzde bulunan CP Ankara Otelinin 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 364.604 TL alacağı bulunmaktadır. Sonuç olarak 01.01.2020-31.12.2020 faaliyet yılında tarafların menfaatlerinin veya zararın denkleştirilmesi durumu oluşmamıştır.

9. FİNANSAL DURUM

9.1. Başlıca Finansal Göstergeler (Özet)

Cari dönem satış hasılatı salgın nedeniyle 164,5 milyon TL (2019/12: 232,9 milyon TL) olarak geçen yılın aynı dönemine göre % 30 azalmıştır. Net dönem karı %68,25 azalışla 342,86 milyon TL'den 108,87 milyon TL'ye düşmüştür. (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar bir önceki cari dönem değeri olan 392 milyon TL'den 166 milyon TL temettü ödemesi sonrasında 374 milyon TL'ye düşmüştür. Bu tutarın 355 milyon TL'si nakit değerlerden oluşmaktadır. Duran varlıklarda ise 31.12.2019 dönemine göre %2,6 düşüş gerçekleşmiştir. 2019 sonunda 34,42 milyon TL olan toplam yükümlülükler ise 2020 sonu itibarıyla 31,35 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

FİNANSAL RASYOLAR		
	31.12.2020	31.12.2019
Cari Oran	15,02	13,22
Nakit Oranı	14,27	12,54
Öz Kaynak / Aktif Toplam (%)	98,6	98,5
Borç/ Aktif Toplam (%)	1,4	1,5
Brüt Kar Marjı Oranı (%)	71,46	77,59
Faaliyet Karı Oranı (%)	67,3	75,29
Net Kar Oranı (%)	66,18	147,22

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

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

Yeni Gimat GYO A.Ş. 31.12.2020 Tarihinde Sona Eren 12 Aylık Kar/ Zarar Tablosu:

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
KAR VEYA ZARAR KISMI		
<i>Hasılat</i>	164.512.588	232.895.000
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	(46.956.135)	(52.193.537)
BRÜT KAR	117.556.453	180.701.463
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	(6.108.449)	(4.916.702)
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	(733.086)	(442.857)
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	20.127.033	15.155.469
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	(16.288.464)	(8.893.666)
ESAS FAALİYET KARI	114.553.487	181.603.707
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	38.162.346	161.364.723
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</i>	(43.836.451)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	108.879.382	342.968.430
<i>Finansman Geliri</i>	4.615	507
<i>Finansman Gideri</i>	(10.186)	(103.207)
VERGİ ÖNCESİ KAR	108.873.811	342.865.730
<i>Vergi Gideri/Geliri</i>	-	-
DÖNEM KARI	108.873.811	342.865.730
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	108.873.811	342.865.730
Pay Başına Kazanç (TL)	0,6944	2,1720

Yeni Gimat GYO A.Ş. 31.12.2020 tarihinde Sona Eren 12 Aylık Ara Dönem Finansal Durum Tablosu:

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
VARLIKLAR		
DÖNEN VARLIKLAR	374.329.562	392.407.846
Nakit ve Nakit Benzerleri	355.675.578	372.141.334
Ticari Alacaklar	13.296.014	11.938.806
- <i>İlişki Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>13.296.014</i>	<i>11.938.806</i>
Diğer Alacaklar	3.728.695	6.873.881
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>3.728.695</i>	<i>6.873.881</i>
Stoklar	524.660	540.226
Peşin Ödenmiş Giderler	579.909	686.482
Diğer Dönen Varlıklar	524.796	227.117
DURAN VARLIKLAR	1.860.212.084	1.909.577.114
Finansal Yatırımlar	-	10.727.879
Kullanım Hakkı Varlıkları	345.524	131.653
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.705.068.110	1.748.904.561
Maddi Duran Varlıklar	152.387.470	149.748.487
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	42.211	64.534
Peşin Ödenmiş Giderler	2.368.769	-
TOPLAM VARLIKLAR	2.234.541.646	2.301.984.960

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2020	31.12.2019
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	24.927.152	29.678.601
Kısa Vadeli Borçlanmalar	180.662	147.886
Ticari Borçlar	6.876.169	4.817.205
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>6.876.169</i>	<i>4.817.205</i>
Diğer Borçlar	1.864.688	6.052.611
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	519.694	614.611
Ertelenmiş Gelirler	3.699.873	6.074.023
Kısa Vadeli Karşılıklar	11.786.066	11.972.265
- <i>Çalışanlara Sağl. Fay. İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>100.751</i>	<i>1.295</i>
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>11.685.315</i>	<i>11.970.970</i>
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.426.279	4.744.053
Diğer Borçlar	5.579.594	4.499.953
Uzun Vadeli Karşılıklar	301.744	244.100
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	544.941	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	31.353.431	34.422.654
ÖZKAYNAKLAR	2.203.188.215	2.267.562.306
ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR	2.203.188.215	2.267.562.306
Ödenmiş Sermaye	161.280.000	161.280.000
Geri Alınmış Paylar (-)	(34.005.929)	(25.492.186)
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir Ve Giderler	3.068.540	1.684.299
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	140.376.479	115.427.085
Geçmiş Yıllar Karları	1.823.595.314	1.671.797.378
Net Dönem Karı	108.873.811	342.865.730
TOPLAM KAYNAKLAR	2.234.541.646	2.301.984.960

9.4.Mali Güç

01.01.2020-31.12.2020 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, 01.01.2020-31.12.2020 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.

Öte yandan Şirketimiz Sürdürülebilirlik ilkelerine uyum konusunda azami çaba göstermektedir. Sürdürülebilirlik konusunda yazılı prosedürler, politikalar oluşturulması için ise çalışmalarımız devam etmektedir.

11. DİĞER HUSUSLAR

11.1. Yönetim Kurulunun Belirtmek İstedığı Konular

Koronavirüs salgını nedeniyle Alış Veriş Merkezi kiracılarımızın ciro, kira bedelleri ve ortak masraf giderleri sürekli olarak değerlendirilmekte olup, salgının seyrine paralel olarak tek taraflı olarak kira indirimleri uygulanmıştır.

11.2. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilen İle İlgili Bilgi

Şirketimiz portföyünde bulunan CP Ankara Otel'i'nin 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 2020 yılında ortalama doluluk oranı %96 olup, kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmektedir. Ödemelerini aksatan kiracılar idari ve yasal takibe konu olmaktadır.

Öte yandan Şirketimiz Yönetim Kurulu, Koronavirüs salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Şirket portföyünde yer alan Ankamall AVM'nin ve CP Ankara Otel'in geçici süreyle hizmete kapatılmasına ve Ankamall AVM'nin Mart 2020 kira bedelinin %50 indirim ile tahsil edilmesine ve Nisan-Mayıs 2020 dönemi için ise kiracılarından kira bedeli alınmamasına karar vermiştir. Ayrıca Şirketimiz, muaccel borcu olmaması ve Şirket ile herhangi bir hukuki ihtilafı bulunmaması şartıyla kiracılarına Haziran ayı kira bedeli olarak, uygulanan sabit kira bedeli üzerinden %50 iskonto yapılmasına karar vermiştir.

11.3. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarih ve YGMT-2011009 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	1.705.068.111	2.011.980.371	13.588.530	16.034.465
Otel	151.676.846	178.978.678	520.833	614.583
TOPLAM	1.856.744.957	2.190.959.049	14.109.363	16.649.048

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

Koronavirüs salgını nedeniyle, Ankamall AVM ve CP Ankara Oteli geçici süreyle hizmete kapatılmış, bu süre zarfında herhangi bir kira bedeli faturalanmamıştır. AVM ve Otel faaliyete geçtikten sonra da kiracıların ciroları ve salgının seyri dikkate alınarak tek taraflı indirimler uygulanmıştır. Salgın neticesinde Şirket'in kira gelirleri önemli ölçüde etkilenmiştir.

Öte yandan sahibi olduğumuz otelin Doubletree by Hilton Ankara Downtown markasıyla işletilmesi amacıyla bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. ile Hilton Worldwide Management Limited arasında bir franchise sözleşmesi imzalanmıştır. Mimari çalışmalar devam etmekte olup, otel halihazırda Doubletree by Hilton Ankara Downtown markası ile faaliyete geçmemiştir.

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

Yoktur.