



**01 Ocak 2019- 31 Mart 2019**

**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 .....	3
1.5. Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı .....	4
1.6. Üst Yönetim .....	4
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 .....	5
4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri .....	5
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 .....	7
4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması .....	7
4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları .....	7
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 .....	8
5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları .....	8
5.4. Mali Yapı .....	12
5.5. Kar Dağıtım Politikası .....	12
5.6. İlişkili Taraf İşlemleri .....	12

VI) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ .....	13
6.1. Risk Yönetim Politikası.....	13
6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi .....	13
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.....	14

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

#### D) GENEL BİLGİLER

##### 1.1. Raporun Dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de 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 01.01.2019-31.03.2019 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

**Faaliyet Raporumuz 01.01.2019-31.03.2019 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** : 161.280.000-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 unvanı , “Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirilmiştir.

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

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

ANKAmall Alışveriş Merkezi; içlerinde Türkiye’nin en büyük hipermarketinin, bir yapı marketin, çok salonlu bir sinemanın, çeşitli restoran ve kafelerin, ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 103.011,43 m<sup>2</sup>’lik (Şirketimiz mülkiyetindeki) toplam kiralanabilir alanda hizmet vermektedir. 2019 Mart sonu itibarıyla mağaza doluluk oranı % 97,48 olarak gerçekleşmiştir.

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

### 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 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.

31.03.2019 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

**a) Sermaye**

**Kayıtlı Sermaye Tavanı** : 250.000.000-TL  
**Çıkarılmış Sermaye** : 161.280.000-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 31.03.2019 itibarı ile Şirketimizin 161.280.000.- TL'lik sermayesinin 420.000.- TL'lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 878'dir. 160.860.000 TL'lik kısmı ise borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,74'tür. MKK'nın 31.03.2019 tarihli raporuna göre fiili dolaşımda sayılan payların Şirket sermayesine oranı %81,64'tür.

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>23.923.200</b>	<b>23.923.200</b>	<b>14,83</b>
<b>DİĞER</b>	<b>420.000</b>	<b>136.936.800</b>	<b>137.356.800</b>	<b>85,17</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>420.000</b>	<b>160.860.000</b>	<b>161.280.000</b>	<b>100,00</b>

**c) İştirakler**

Cari dönem sonu itibarı ile Şirketimizin iştiraki bulunmamaktadır.

**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. 31.03.2019 itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlama ve Bitiş Tarihleri	Bağımsızlık Durumu
<b>Levent Kirman</b>	Yönetim Kurulu Başkanı	31.05.2013-24.04.2016	Değil
<b>Okyay Kepenek</b>	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	31.05.2013-24.04.2016	Değil
<b>Recai Kesimal</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	31.05.2013-24.04.2016	Değil
<b>Mahmut Karabıyık</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	31.05.2013-24.04.2016	Değil
<b>Prof.Dr. D. Ali Alp</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	31.05.2013-24.04.2016	Bağımsız
<b>Arefe Maden</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	31.05.2013-24.04.2016	Bağımsız
<b>Şebnem Ergün</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	31.05.2013-24.04.2016	Bağımsız

14.04.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, Sn. Prof. Dr. D. Ali Alp ve Sn. Arefe Maden 1 yıllık, diğer üyeler ise 3 yıllık bir süre için yeniden seçilmişlerdir.

### 1.5.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 kiralama yapmaması 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.

### 1.6.Üst Yönetim

Adı Soyadı	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tecrübesi
<b>Levent Kirman</b>	Genel Müdür	14.08.2009	40 Yıl
<b>Okyay Kepenek</b>	Genel Md.Yrd.	21.07.2016	36 Yıl
<b>Hüseyin Emre Uzer</b>	S.P. Koordinatörü	03.08.2016	20 Yıl
<b>Saygın Soran</b>	Muhasebe Müdürü	13.02.2018	5 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, 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 207.959-TL'dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 459.722-TL'dir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri için ödenen cari döneme ilişkin seyahat-konaklama, yemek vb. giderler toplamı 5.875- TL'dir.

## III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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

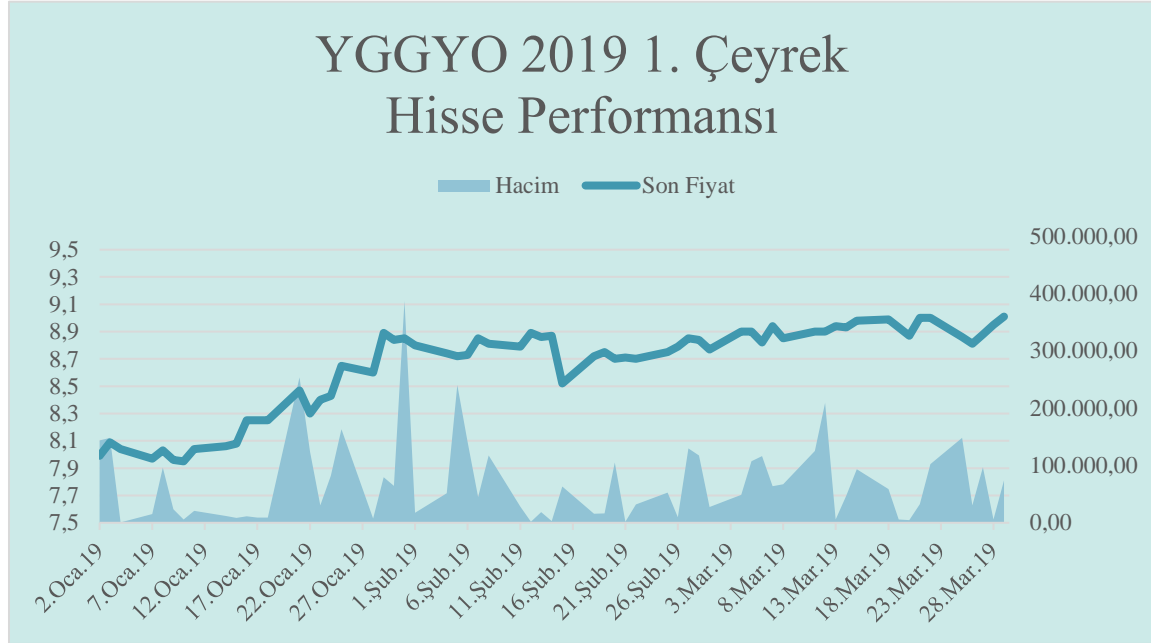
## IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

### 4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri

GYO sektöründe 31 Mart 2019 itibarı ile toplam 33 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir. Sektörün toplam piyasa değerinin tek başına % 31,09'unu Emlak Konut GYO oluşturmaktadır. Yeni Gimat GYO, % 7,77'lik payı ile sektörde 3. sırada yer almaktadır.



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



#### 4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler

##### 1- Bağımsız Denetim

2019 yılı Bağımsız Denetim hizmetlerinin Denge Ankara Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A. Ş. Şirketinden alınması kararlaştırılmıştır.

##### 2- Yeminli Mali Müşavirlik

Yeminli Mali Müşavirlik hizmetleri için Denge Ankara Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Şirketi ile anlaşılmıştır.

##### 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

##### 4-AVM Yönetim Hizmetleri

Alışveriş merkezi yönetim hizmetleri Ece Türkiye Proje Yönetimi Anonim Şirketi firmasından alınmaktadır.

##### 5- Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Hizmetleri

Şirketimiz yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda dışarıdan hizmet almamıştır.

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

Şirketimizin gayrimenkul portföyündeki varlıklar kira geliri üretmektedir. AVM cari dönem sonu doluluk oranı ise % 97,48'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 sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

### **4.5. Yatırımlar**

Cari dönem sonu itibarı ile yapılmakta olan yatırımlar bulunmamaktadır.

### **4.6. Denetimler**

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

### **4.7. Şirket Aleyhine Açılan Davalar**

Dönem içerisinde Şirket aleyhine bir adet dava açılmış olup, karşılık ayrılmıştır.

### **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. 2018 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 yapılmış olan bağış ve yardımların toplam tutarı 6.353-TL'dir.

### V) FİNANSAL DURUM

#### 5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi

Şirketimiz geçmiş dönemlerde olduğu gibi 2019 yılı ilk üç ayında satış hasılatı ve net dönem karlılığı açısından başarılı bir dönem geçirmiş bulunmaktadır. Alışveriş 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 54,16 milyon TL (2018/3:46,43 milyon TL) olarak geçen yılın aynı dönemine göre % 16,65 artış göstermiştir. Net dönem karındaki artış ise % 45,17 olarak gerçekleşmiştir.

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar bir önceki cari dönem değeri olan 284 milyon TL'den 341 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu tutarın 327 milyon TL'si nakit değerlerden oluşmaktadır. Duran varlıklarda ise kayda değer bir artış gerçekleşmemiştir. Toplam yükümlülükler 25,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (2018 sonu:26,7 milyon TL)

#### 5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları

İşletmenin finansal kaynakları esas itibariyle 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. 31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Kar/ Zarar Tablosu:**

	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</b>
	<b>01.01.2019- 31.03.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.03.2018</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
<i>Hasılat</i>	54.166.501	46.432.617
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	(9.383.804)	(9.680.378)
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>	<b>44.782.697</b>	<b>36.752.239</b>
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	(1.096.814)	(936.611)
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	-	-
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	4.612.106	1.556.822
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	(1.510.530)	(706.820)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>46.787.459</b>	<b>36.665.630</b>
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	18.537.872	8.885.511
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</i>	(83.727)	(610.075)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>	<b>65.241.604</b>	<b>44.941.066</b>
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	-	-
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>	<b>65.241.604</b>	<b>44.941.066</b>
<b>Vergi Gideri/Geliri</b>	-	-
<i>Dönem Vergi Gideri</i>	-	-
<i>Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri</i>	-	-
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>65.241.604</b>	<b>44.491.066</b>
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	-	-
<b>Pay Başına Kazanç (TL)</b>	<b>0,4141</b>	<b>0,2826</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>65.241.604</b>	<b>44.491.066</b>

**Yeni Gimat GYO A.Ş. 31 Mart 2019 tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Dönem Finansal Durum Tablosu:**

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>341.332.960</b>	<b>284.066.905</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	327.996.976	271.022.785
Finansal Yatırımlar	-	-
Ticari Alacaklar	9.729.467	10.171.956
- İlişki Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9.729.467	10.171.956
Diğer Alacaklar	2.261.101	2.260.801
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	2.261.101	2.260.801
Stoklar	739.935	152.700
Peşin Ödenmiş Giderler	343.817	458.663
Diğer Dönen Varlıklar	261.664	-
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>1.825.946.807</b>	<b>1.825.052.508</b>
Finansal Yatırımlar	22.940.914	22.594.814
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.802.317.638	1.801.719.540
Maddi Duran Varlıklar	580.726	589.246
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	40.029	28.625
Peşim Ödenmiş Giderler	67.500	120.283
Ertelenmiş Vergi Varlığı	-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>2.167.279.767</b>	<b>2.109.119.413</b>

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>21.414.419</b>	<b>23.026.596</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.229	7.803
Ticari Borçlar	3.973.180	4.508.885
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	3.973.180	4.508.885
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	87.618	114.838
Diğer Borçlar	3.700.817	2.160.139
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	870.322	870.322
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	2.830.495	1.289.817
Ertelenmiş Gelirler	4.157.508	6.718.712
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	4.157.508	6.718.712
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	9.494.067	9.510.787
- Çalışanlara Sağl. Fayd. İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	11.846	5.432
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9.482.221	9.510.787
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>3.765.820</b>	<b>3.703.949</b>
Diğer Borçlar	3.569.405	3.405.585
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.569.405	3.405.585
Uzun Vadeli Karşılıklar	177.148	298.364
- Çalışanlara Sağl. Fayd. İlişkin U.V.Karşılıklar	177.148	298.364
Ertelenmiş Gelirler	19.267	-
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>25.180.239</b>	<b>26.730.545</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>2.142.099.528</b>	<b>2.082.388.868</b>
<b>ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>2.142.099.528</b>	<b>2.082.388.868</b>
Ödenmiş Sermaye	161.280.000	161.280.000
Geri Alınmış Paylar (-)	(21.798.219)	(16.267.275)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	87.104.559	81.573.615
Geçmiş Yıllar Karları	1.850.271.584	1.580.083.538
Net Dönem Karı	65.241.604	275.718.990
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.167.279.767</b>	<b>2.109.119.413</b>

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

	31.03.2019	31.12.2018
CARİ ORAN	15,94	12,34
ASİT TEST ORANI	15,90	12,33
NAKİT ORANI	15,32	11,77
ÖZ KAYNAK/AKTİF TOP.(%)	98,84	98,73
TOPLAM BORÇ/AKTİF TOP.(%)	1,16	1,27
	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
BRÜT KAR MARJİ ORANI(%)	82,68	79,15
FAALİYET KARI ORANI(%)	86,38	78,96
NET KAR ORANI(%)	120,45	96,78

## 5.4. Mali Yapı

01.01.2019-31.03.2019 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 Kurul'un onayı ile gerçekleştirilmektedir. Kâr payı hakkında Esas Sözleşmede pay grupları arasında herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

2010-2017 faaliyet dönemlerine ilişkin olarak dağıtılan kar paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Faaliyet Dönemi	Toplam Temettü(Brüt)	1 TL Nominal Paya İsabet Eden Temettü Tutarı (TL)	1 TL Nominal Paya İsabet Eden Temettü Oranı (%)
2017	115.046.400	1,07	107,00
2016	97.843.200	0,91	91,00
2015	90.000.000	0,8370	83,70
2014	67.737.600	1,260	126,0
2013	57.225.277	1,064	106,4
2012	63.247.065	1,177	117,7
2011	63.247.065	1,177	117,7
2010	28.235.294	1,838	183,8

2018 yılı faaliyet dönemine ilişkin olarak 14.04.2019 tarihli Genel Kurul'da alınan karar uyarınca 19.04.2019 tarihinde brüt(=net) 150.151.680 TL nakit temettü dağıtılmıştır.

## 5.6. İlişkili Taraf İşlemleri

Şirketimizin herhangi bir ilişkili taraf işlemi bulunmamaktadır.

## 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.

### 6.3. İleriye Dönük Riskler

Herhangi 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 Otel 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.

Portföyde bulunan ANKAmall AVM ise kiralanabilir mağaza bazında Mart 2019 sonu doluluk % 97,48 olup kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmektedir. Ödemelerini aksatan kiracılar idari ve yasal takibe konu olmaktadır.

### 7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 17.12.01-236-R 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	1.600.602.065	1.888.710.437	10.572.417	12.475.452
Crowne Plaza Otel	133.122.949	157.085.079	500.000	590.000
<b>TOPLAM</b>	<b>1.733.725.014</b>	<b>2.045.795.516</b>	<b>11.072.417</b>	<b>13.065.452</b>



### 7.3. Portföy Sınırlamalarının Kontrolü

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>		<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)		350.934.294	293.615.793
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)		1.802.317.638	1.801.719.540
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)		-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>			14.027.835	13.784.080
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)		<b>2.167.279.767</b>	<b>2.109.119.413</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31		1.229	7.803
<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)		870.322	870.322
<b>I</b>	Öz Kaynaklar	Md.31		2.142.070.962	2.082.388.868
	<b>Diğer Kaynaklar</b>			<b>24.308.688</b>	<b>25.852.420</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)		<b>2.167.279.767</b>	<b>2.109.119.413</b>

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</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)	197.575.724	146.109.474
<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)	-	-
<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)	187.957.628	111.750.000

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Oran</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</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
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	%83,16	%85,43	≥ %51
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	%16,19	%13,92	≤ %49
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	%0	%0	≤ %49
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	%0	%0	≤ %20
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	%0	%0	≤ %10
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	%0,04	%0	≤ %500
<b>8</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	%9,12	%6,93	≤ %10
<b>9</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	%8,67	%5,30	≤ %10

Saygılarımızla

**YÖNETİM KURULU**