



YENİGİMATGYO

01 Ocak 2018- 30 Eylül 2018

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.....	8
4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar.....	8
4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması.....	8
4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları	8
4.11. Bağış ve Yardımlar.....	8
V) FİNANSAL DURUM	8
5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi	8
5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları	9
5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları.....	9
5.4. Mali Yapı.....	11
5.5. Kar Dağıtım Politikası.....	11
5.6. İlişkili Taraf İşlemleri.....	12

VI) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ	12
6.1. Risk Yönetim Politikası.....	12
6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi.....	12
6.3. İleriye Dönük Riskler	12
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 01.01.2018-30.09.2018 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Faaliyet Raporumuz 01.01.2018-30.09.2018 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
- **İnternet Adresi** : 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 Bülbüloğlu Kongre Turizm ve Otel İnş.Tic. Limited Şirketi'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 m²'lik (Şirketimiz mülkiyetindeki) toplam kiralanabilir alanda hizmet vermektedir. 2018 Eylül sonu itibarıyla mağaza doluluk oranı % 96,83 olarak gerçekleşmiştir.

Crowne Plaza ise toplam 27.650 m² 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.

30.09.2018 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 30.09.2018 itibarı ile Şirketimizin 161.280.000.- TL'lik sermayesinin 420.000.- TL'lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 875'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 30.09.2018 tarihli raporuna göre fiili dolaşımda sayılan payların Şirket sermayesine oranı %81,62'dir.

Şirketimiz ortaklık yapısına ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

	Pay Tutarı (TL)			Pay Oranı
	A Grubu	B Grubu	Toplam	%
TORUNLAR GYO A.Ş.	-	23.923.200	23.923.200	14,83
DİĞER	420.000	136.936.800	137.356.800	85,17
TOPLAM	420.000	160.860.000	161.280.000	100,00

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. 30.09.2018 itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

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

1.5.Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı

Şirketin 2017 yılı faaliyetlerine ilişkin 08.04.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine 2018 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 yapmamaları şartıyla” Türk Ticaret Kanunu’nun 395 ve 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilme izni verilmiştir. (09.04.2017 tarihli Genel Kurul’da da bu izin verilmiştir.)

Yönetim Kurulu Üyeleri Sayın Mahmut Karabıyık ve Sayın Prof. Dr. 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
Levent Kirman	Genel Müdür	14.08.2009	39 Yıl
Okyay Kepenek	Genel Md. Yrd.	21.07.2016	35 Yıl
Hüseyin Emre Uzer	S.P. Koordinatörü	03.08.2016	19 Yıl
Latife Yalçinkaya	Muhasebe Müdürü	21.04.2001	23 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 675.730-TL'dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 1.179.884 -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 14.888- TL'dir.

III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

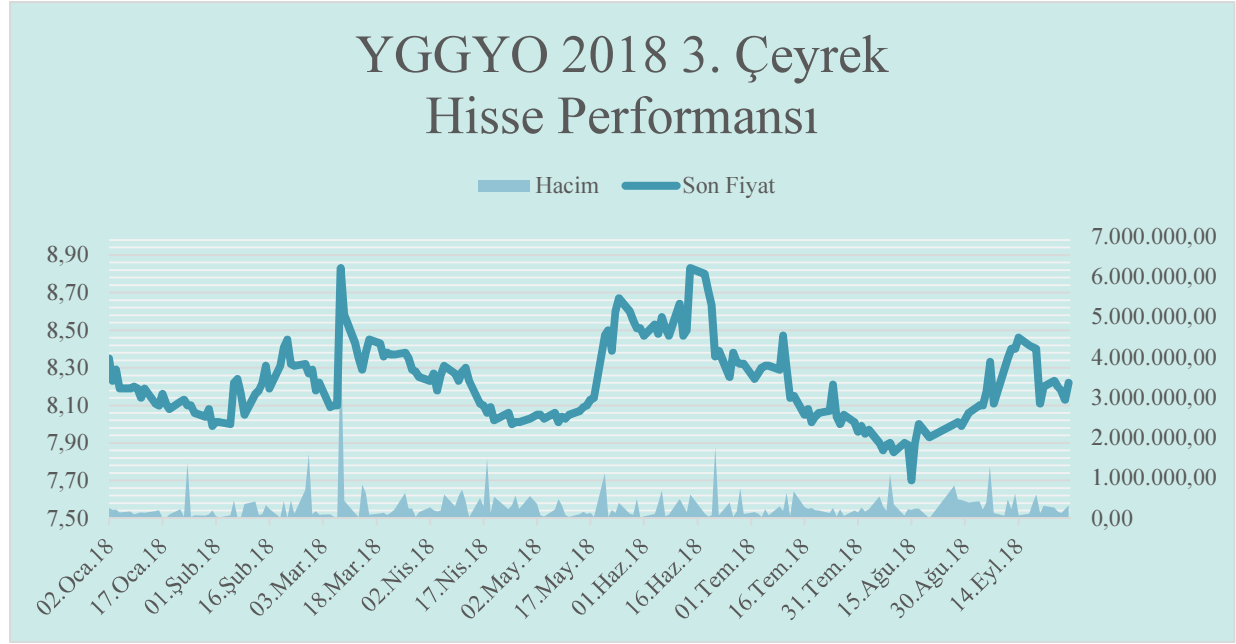
Yatırımlar bölümünde açıklanan faaliyetler haricinde, hayata geçirilmeye değer yatırım projeleri konusunda araştırmalarımız devam etmektedir.

IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri

GYO sektöründe 30 Eylül 2018 itibarı ile toplam 33 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir. Sektörün toplam piyasa değerinin tek başına % 33,47'sini Emlak Konut GYO oluşturmaktadır. Yeni Gimat GYO, % 6,52'lik payı ile sektörde 4. sırada yer almaktadır.

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



4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler

1- Bağımsız Denetim

2018 yılı Bağımsız Denetim hizmetlerinin Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri Anonim Şirketi'nden alınması kararlaştırılmıştır.

2- Yeminli Mali Müşavirlik

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

3-Gayrimenkul Değerleme

2018 yılı Gayrimenkul değerlendirme hizmetlerinin portföydeki varlıklar için Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den, yıl içerisinde portföye alınabilecek varlıklar için ise Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. veya Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir

4-AVM Yönetim Hizmetleri

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

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 % 96,83'tür.

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

Cari dönem içerisinde Esas Sözleşme iki kez tadil edilmiştir. Yapılan değişiklikler Esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" bölümünü içeren 6. maddesinde gerçekleşmiştir. Yapılan değişikliklerin sebepleri aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirketimiz Kayıtlı Sermaye Tavanı Sisteminde yer almaktadır ve Kayıtlı Sermaye Tavanı 250.000.000 TL'dir. Kayıtlı Sermaye Tavanımızın süresinin 2017 yılı sonunda dolması nedeniyle ilgili kurumlara yapılan başvuru neticesinde 5 yıllık süre uzatımı sağlanmıştır. Bu haliyle 2022 yılı sonuna kadar Kayıtlı Sermaye Tavanımız 250.000.000 TL olmuştur. Esas Sözleşmenin 6. Maddesinde bu doğrultuda değişiklik gerçekleştirilmiştir. 26 Nisan 2018 tarih 9566 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan olunduğu üzere Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" bölümünü içeren 6. maddesinde 250.000.000 TL olan Kayıtlı Sermaye Tavanının süresinin 2017 yılı sonu olarak değil, 2022 yılı sonu olarak belirlendiği ilan olunmuştur.

Cari dönem içerisinde şirketimiz %50 oranında bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirmiştir. Sermaye artırımında dağıtılmayan geçmiş yıllar karları kaynak olarak kullanılmıştır. Yapılan sermaye artırımını neticesinde şirketimizin sermayesi 107.520.000 TL'den 161.280.000 TL'ye yükselmiştir. Yapılan sermaye artırımını doğrultusunda Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" bölümünü içeren 6. Maddesinde gerekli değişiklikler yapılmış ve 20 Haziran 2018 tarih 9603 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

4.5. Yatırımlar

Cari dönem sonu itibarı ile yapılmakta olan yatırımlar bulunmamaktadır.

4.6. Denetimler

Şirketimiz cari dönem içerisinde dışarıdan alınmakta olan bağımsız denetim dışında, 2013 yılı hesap dönemi Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi ve Stopaj yönünden T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı tarafından denetlenmiştir.

4.7. Şirket Aleyhine Açılan Davalar

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

4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar

Cari dönem içerisinde şirketimiz, 2013 yılı hesap dönemi Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi ve Stopaj yönünden T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı tarafından gerçekleştirilen denetim sonucunda 65.410,73 TL 2013 yılı Kurumlar Vergisi matrah farkı ve 1.606,49 TL gecikme cezası ile toplam 67.017,22 TL ödeme gerçekleştirmiştir. 2013 yılı Katma Değer Vergisi ve Stopaj yönünden herhangi bir olumsuzluk tespit edilmemiştir.

Cari dönem içerisinde 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. 2017 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 8.015-TL'dir.

V) FİNANSAL DURUM

5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi

13 Eylül 2018 tarihinde 32 Sayılı Kararda yapılan değişiklik ile döviz ve dövize endekli sözleşmelerin tarafların mutabık kalacağı bir döviz kuru ile Türk Lirasına çevrilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından konuya ilişkin olarak 6 Ekim 2018 tarihinde yayınlanan Tebliğ ile tarafların anlaşamaması halinde hangi kur üzerinden Türk Lirasına döneleceği düzenlenmiştir. Halihazırda kiracılarımız ile Türk Lirasına dönüş için müzakereler devam etmektedir.

Cari dönem satış hasılatı 157,08 milyon TL (2017/9: 126,19 milyon TL) olarak geçen yılın aynı dönemine göre % 24,48 artış göstermiştir. Net dönem karındaki artış ise % 43,89 olarak gerçekleşmiştir.

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar bir önceki cari dönem değeri olan 220 milyon TL'den 231 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu tutarın 217 milyon TL'si nakit değerlerden oluşmaktadır. Duran varlıklarda ise kayda değer bir artış gerçekleşmemiştir. Toplam yükümlülükler 26,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (2017 sonu:19,7 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. 30 Eylül 2018 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Kar/ Zarar Tablosu:

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
KAR VEYA ZARAR KISMI		
<i>Hasılat</i>	157.080.798	126.193.090
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	(29.300.496)	(26.271.947)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	127.780.302	99.921.143
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	(3.363.071)	(3.022.591)
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	-	-
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	38.508.652	20.502.429
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	(3.639.841)	(8.388.450)
ESAS FAALİYET KARI	159.286.042	109.012.531
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	1.331.771	370.587
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</i>	(2.978.726)	(565.109)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	157.639.087	108.818.009
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	(1.323.623)	(19.055)
VERGİ ÖNCESİ KAR	156.315.464	108.798.954
Vergi Gideri/Geliri	-	(167.374)
<i>Dönem Vergi Gideri</i>	-	(280.396)
<i>Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri</i>	-	113.022
DÖNEM KARI	156.315.464	108.631.580
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	156.315.464	108.631.580
Pay Başına Kazanç (TL)	0,99	0,67

Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2018 tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Dönem Finansal Durum Tablosu:

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR		
DÖNEN VARLIKLAR	231.587.813	220.002.049
Nakit ve Nakit Benzerleri	217.939.484	205.402.863
Finansal Yatırımlar	-	5.136.226
Ticari Alacaklar	11.499.444	7.752.344
- <i>İlişki Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>11.499.444</i>	<i>7.752.344</i>
Diğer Alacaklar	1.423.628	1.246.610
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>1.423.628</i>	<i>1.246.610</i>
Stoklar	167.675	115.093
Peşin Ödenmiş Giderler	557.582	348.913
Diğer Dönen Varlıklar	-	-
DURAN VARLIKLAR	1.758.823.425	1.734.232.902
Finansal Yatırımlar	22.486.963	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.735.889.897	1.733.725.014
Maddi Duran Varlıklar	415.724	484.679
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	30.841	23.209
Ertelenmiş Vergi Varlığı	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	1.990.411.238	1.954.234.951

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	21.807.190	17.181.196
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.353	6.348
Ticari Borçlar	4.229.427	2.485.843
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>4.229.427</i>	<i>2.485.843</i>
Diğer Borçlar	3.876.740	3.427.454
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>3.876.740</i>	<i>3.427.454</i>
Ertelenmiş Gelirler	1.646.930	576.073
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	12.052.740	10.685.478
- <i>Çalışanlara Sağl. Fayd. İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>12.052.740</i>	<i>10.685.478</i>
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.759.658	2.517.082
Diğer Borçlar	4.040.622	2.130.833
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>4.040.622</i>	<i>2.130.833</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	336.944	188.612
- <i>Çalışanlara Sağl. Fayd. İlişkin U.V.Karşılıklar</i>	<i>336.944</i>	<i>188.612</i>
Ertelenmiş Gelirler	382.092	197.637
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	26.566.848	19.698.278
ÖZKAYNAKLAR	1.963.844.390	1.934.536.673

ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR	1.963.844.390	1.934.536.673
Ödenmiş Sermaye	161.280.000	107.520.000
Geri Alınmış Paylar (-)	(15.535.394)	(967.680)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	77.143.613	53.760.000
Geçmiş Yıllar Karları	1.584.640.707	1.584.259.907
Net Dönem Karı	156.315.464	189.964.446
TOPLAM KAYNAKLAR	1.990.411.238	1.954.234.951

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

	30.09.2018	31.12.2017
CARİ ORAN	10,62	12,80
ASİT TEST ORANI	10,61	12,79
NAKİT ORANI	9,99	12,25
ÖZ KAYNAK/AKTİF TOP.(%)	98,66	98,99
TOPLAM BORÇ/AKTİF TOP.(%)	1,34	1,01
	30.09.2018	30.09.2017
BRÜT KAR MARJİ ORANI(%)	81,35	79,18
FAALİYET KARI ORANI(%)	101,40	86,38
NET KAR ORANI(%)	99,51	86,08

5.4. Mali Yapı

01.01.2018-30.09.2018 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 İsbet Eden Temettü Tutarı (TL)	1 TL Nominal Paya İsbet 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

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 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 01.02.2016 tarihinden itibaren 10 yıllık bir süre için Bülbüloğlu Kongre Turizm ve Otel İnş. İç ve dış Tic. Ltd. Şti.'ne yıllık 6.000.000.-TL+KDV bedel ile kiralanmıştır.

Portföyde bulunan ANKAmall AVM ise kiralanabilir mağaza bazında Eylül 2018 sonu doluluk % 96,83 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
TOPLAM	1.733.725.014	2.045.795.516	11.072.417	13.065.452

7.3. Portföy Sınırlamalarının Kontrolü

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme		30.09.2018	31.12.2017
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)		217.939.484	210.538.659
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)		1.735.889.897	1.733.725.014
C	İştirakler	Md.24/(b)		-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		-	-
	Diğer Varlıklar			36.581.857	9.971.278
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)		1.990.411.238	1.954.234.951
E	Finansal Borçlar	Md.31		1.353	6.348
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31		-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		-	-
I	Öz Kaynaklar	Md.31		1.963.844.390	1.934.536.673
	Diğer Kaynaklar			26.565.495	19.691.930
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)		1.990.411.238	1.954.234.951

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2018	31.12.2017
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	173.916.688	201.844.710
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	107.231.776	138.904.867

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	30.09.2018	31.12.2017	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	%87,21	%88,72	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	%10,95	%10,77	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	%0	%0	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	%8,74	%10,33	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	%5,39	%7,11	≤ %10

Saygılarımızla

YÖNETİM KURULU