

DİPNOT 1: ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket, Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. ünvanı ile **1993** yılında Ankara/Türkiye’de kurulmuştur. Şirketin adresi ve faaliyet merkezi Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Ankara’dır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun **14.03.2013** tarih **9/276** sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşüm izni ile Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. olan ticaret ünvanını **26.05.2013** tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda **Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** olarak değiştirmiş ve şirket ticaret ünvanı da **31.05.2013** tarihinde tescil edilerek, **05.06.2013** tarih ve **8335** sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket’in, ana faaliyeti mülkiyetinde bulunan “**Ankamall Alışveriş Merkezi**” ve “**Crowne Plaza**” isimli otelinden kira geliri elde etmektedir.

1.1. Ankamall Alışveriş Merkezi:

Ankamall Alışveriş Merkezi’nin I. Etabı **Mayıs 1998**’de II. Etabı ise , **Haziran 2006**’da hizmete açılmıştır. Alışveriş Merkezi’nin toplam **5.600** araçlık otoparkı ve **270.532 m²** kapalı alanı bulunmaktadır. AVM’de bulunan işyerlerinin tamamı 3. şahıslara kiraya verilmiştir. Ankamall Alışveriş Merkezi Ece Türkiye Proje Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Şirket’in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla personel sayısı **12**’dir. (31 Aralık 2012’de 11 kişi)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla borsada işlem görmeyen A Grubu nama yazılı hisse tutarı **420.000 TL** olan **890** adet ortağı bulunmaktadır. (31 Aralık 2012: 889)

Şirket’in B Grubu Hamiline yazılı paylara ait **53.340.000 TL** tutarında hissesi ise **16.08.2013** tarihinde **Borsa İstanbul A.Ş.**’de işlem görmeye başlamıştır.

Şirket’in %10 ve üzeri sermayedarları ve sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)	%14,83	%14,83
Diğer Ortaklar (**)	%85,17	%85,17

(*) Torunlar G.Y.O. A.Ş. ilaveten Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.(% 5,16) ve aile bireylerinin payları da dikkate alındığında Torunlar grup olarak %20,10 pay sahibidir.

(**) Diğer ortakların her birinin sermaye payları, toplam sermaye tutarının %10’unun altındadır.

1.2. Crowne Plaza Otel Binası:

Crowne Plaza Otel, **263** oda, **575** yatak ve toplamda **27.650 m²** alanıyla Mayıs 2008 ayında hizmete açılmıştır. Otel Laledan Turizm ve Ticaret A.Ş.’ne **31.03.2036** yılına kadar kiraya verilmiştir.

1.3. Konsolidasyona Dahil Bağlı Ortaklık : Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.

2000 yılında Ankara/Türkiye’de Gimat Pazarlama A.Ş. ünvanı ile kurulan şirketin **02.04.2013** tarihinde tescil ve **05.04.2013** tarih ve **8294** sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yapılan ilanla, ünvanının **Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.** olarak, amaç ve konusunun ise AVM işletmek, yatırım projelerinin geliştirilmesi, planlanması, inşaatı, kiralanması ve yönetim hizmetleri vermek olarak değiştirilmiştir. Şirket’in merkez adresi “Konya Devlet yolu No:2 B/26 Akköprü-Ankara/Türkiye’dir.

Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. gayrifaal durumda olup, Yeni Gimat GYO’nun **%100** bağlı ortaklığı durumundadır. Şirket’in **31.12.2013** tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi **2.000.000 TL** Yeni Gimat GYO A.Ş. karşılıklı iştirak tutarı ise **483.840 TL**’dir. Bağlı ortaklığa ait hisseler Borsada işlem görmemektedir.

31Aralık 2013 tarihi itibarıyla personel sayısı **0**’dır. (31 Aralık 2012: 0)

Şirket, ilişikteki finansal tablolara, **tam konsolidasyon** yöntemiyle dahil edilmiştir.

DİPNOT 2: FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 7 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”suna uygun olarak hazırlanmıştır.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Şirket’in finansal tabloları, Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

1 Ocak 2005 tarihinden itibaren KGK tarafından yayımlanmış Türkiye Muhasebe Standartı (TMS 29) “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı uygulanmamıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmıştır.

SPK’nın 7 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”suna istinaden aşağıda açıklanan sınıflandırmalar yapılmıştır:

Kar veya Zarar Tablosundaki Değişiklikler:

* Şirket'in 31.12.2012 tarihi itibarıyla "Diğer Faaliyet Gelirleri" içerisinde gösterilen **44.769.551 TL** tutarındaki "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Farkları", "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" altında raporlanmıştır.

* Şirket'in 31.12.2012 tarihi itibarıyla "Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar" içerisinde gösterilen **246.728 TL** tutarındaki "Faiz Geliri", "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" altında raporlanmıştır.

* Şirket'in 31.12.2012 tarihi itibarıyla " (Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler" içerisinde gösterilen **4.550.706 TL** tutarındaki aşağıda detayı verilen gelir kalemleri "Esas Faaliyetlerinden Diğer Gelirler" altında raporlanmıştır.

Faiz Geliri	4.098.120
Kambiyo Karları	39.674
Menkul Kıymet Satış Karları	123.470
Vade Farkı Gelirleri	289.442
TOPLAM	4.550.706

31.12.2012 tarihi itibarıyla "Diğer Faaliyet Gelirleri" içerisinde yer alan **2.470.025 TL** tutarındaki aşağıda detayı verilen gelir kalemleri "Esas Faaliyetlerinden Diğer Gelirler" altında raporlanmıştır.

Konusu Kalmayan Karşılıklar	1.305.249
Diğer Gelirler	1.164.776
TOPLAM	2.470.025

Finansal Durum Tablosundaki Değişiklikler:

* Şirket'in 31.12.2012 tarihi itibarıyla "Diğer Dönen Varlıklar" kalemi olan **111.515 TL**,dan **99.643 TL** "Diğer Alacaklar – İlişkili Olmayan Diğer Taraflardan Ticari Alacaklar" kalemi olarak yeniden tasnif edilmiştir.

Bakiye **11.872 TL** "Dönen Varlıklar" içindeki "Peşin Ödenmiş Giderler" hesabına aktarılmıştır.

Ayrıca "Diğer Duran Varlıklar" tutarı olan **31.564 TL** dan **11.338 TL** "Dönen Varlıklar" içerisinde "Peşin Ödenmiş Giderler" hesabına transfer edilmiştir.

* Şirket'in 31.12.2012 tarihi itibarıyla "Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler" içerisinde gösterilen **325.441 TL** tutarındaki aşağıda detayı verilen kalemler "Ertelenmiş Gelirler" altında raporlanmıştır.

Gelecek Aylara Ait Gelirler	78.233
Alınan Avanslar	247.208
TOPLAM	325.441

* Şirket'in 31.12.2012 tarihi itibarıyla "Finansal Borçlar" içerisinde gösterilen **506.023 TL** tutarındaki "Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları" aynı adla ayrı grup olarak raporlanmıştır.

Konsolidasyon Esasları

İlişikteki finansal tablolarda, bağlı ortaklık olan Anadolu Proje Yönetimi A.Ş. TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standardına göre tam konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilmiştir.

Yabancı Para İşlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir.

2.2 Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, **07 Mart 2014** tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

Finansal tabloların TMS 8 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar Standardına uygun olarak hazırlanması; politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

31 Aralık 2013 Tarihi İtibarıyla Uygulanan Standartlar ve Yorumlar

2013 Yılında Yürürlüğe Giren Standartlar ve Yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Hasılat Gelirleri; kira gelirlerini, yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini içermektedir.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler, ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Faiz Gelirleri ve Giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer Gelirler ve Giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, kira geliri elde etmek amacıyla elde tutulan AVM ve Otel olup, raporlama dönemi sonu itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleriyle gösterilmiştir.

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Şirket, gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılmıştır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerın düşük olanı ile değerklenmektedir. Stoklar kiraya verilen Alış Veriş Merkezinin işletilmesi ile ilgili kullanılan malzeme ve sarf malzeme stoklarından oluşmaktadır.

Finansal Araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari ve diğer alacaklardan; finansal yükümlölükleri ise banka kredileri ve ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değerk değışikliğı riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerkleri ile muhasebeleştirilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilmektedir.

Finansal Borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerkleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçölmektedir.

Ticari ve Diğer Borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmaktadır.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlölükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlölüğün bulunması, bu yükümlölüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlölük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılmaktadır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değışikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olması nedeniyle Kurumlar Vergisinden muaf tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergiler için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesintisi oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulmaktadır.

Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştüğü **01.Haziran.2013** tarihinden sonraki kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan 2013 yılında ertelenmiş vergi hesaplanmadığı gibi önceki dönemlerde hesaplanan vergi karşılıkları da geçmiş yıllar karlarına alınmak suretiyle iptal edilmiştir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca muhasebeleştirmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in çalışanların İş Kanununa göre kıdem tazminatı alma hakkını doğuracak şekilde işten ayrılmaları yada çıkarılmaları dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Ayrıca 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kullanılmamış yasal izin hakları için de karşılık ayrılmıştır.

Nakit Akışları Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablolarını düzenlemektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK’nın II-14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca bireysel finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca Ek Dipnot’ta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olduğu için, söz konusu bilgiler finansal tablolarda yer verilen bilgilerle uyuşmayabilir.

DİPNOT 3: İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 24’ün 9’uncu paragrafı kapsamında ilişkili taraf kapsamına girebilecek kişilerin belirlenmesi önem taşımaktadır;

Şirketin çok ortaklı yapısı ve (A) grubu pay sahibi ortakların Esas Sözleşmesinin 7’nci maddesi’ndeki imtiyaz sınırlaması nedeniyle **hiç bir ortak tek başına Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip değildir,**

Torunlar Grubu; imtiyazlı (A) Grubu 420.000 payın 2.400’üne (%0,5714), imtiyazsız (B) Grubu 53.340.000 payın 10.801.956’sına (%20,25) sahip olmaları nedeniyle Şirket üzerinde **önemli etkinliğe sahip** olarak kabul edilmiştir,

Şirketin yönetim kurulu üyeleri ile yakın aile üyelerinin ilişkili taraf olduğu, sonucuna varılmıştır.

3.1. Şirketin bazı ortaklarının ortağı bulunduğu şirketler AVM’de kiracı olmuşlardır. Şirket ile ticari ilişkisi bulunanların doğrudan ortak olmayan tüzel kişilikler oldukları ve gerçek kişi ortakların hiçbirisinin TMS 24 kapsamında işletme üzerinde kontrol gücünün bulunmaması nedeniyle ilişkili kişi kapsamına girmediklerinden sözkonusu tüzel kişilerden olan ticari alacaklar, ilişkili kişilerden ticari alacak olarak değerlendirilmemiştir.

3.2 Yukarıda belirtilen ve “**ilişkili taraf**” kapsamına giren bir yönetim kurulu üyesi Recai KESİMAL’in kontrolü altındaki bir işletme ile yönetim kurulu başkanı Kemal CİRAV’ın oğlu Güven CİRAV’ın kontrolü altındaki iki işletme ANKAmall AVM’de “**kiracı**” durumundadır.

2013 ve 2012 yıllarında ilişkili taraf kapsamına giren bu kişilerle yapılan ticari işlem tutarları ile dönem sonu bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	Alacak Tutarı	Tahsilat	Bakiye
2013	878.780	860.556	18.224
2012	789.304	789.304	---

3.3 2013 ve 2012 yıllarında, ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı bulunmadığı gibi, kira ödemelerine karşılık olarak **38,396 USD** tutarında teminat mektubu alınmıştır..

3.4 Bazı ortaklar, ticari ilişki dışında işletmeye borçlanmaları, bazıları ise temettü alacaklarını tahsil etmemeleri nedeniyle işletmeden alacaklı görünmektedir. İşletmenin ortaklarla borç - alacak ilişkisinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

	Ortaklardan Alacak	Ortaklara Borç
2013	-----	247.405
2012	35.622	205.004

Ancak, ortakların ticari olmayan borçları, temettü dağıtımı sırasında öncelikle temettü alacaklarından mahsup edildiğinden 31.12.2013 tarihi itibarıyla hiçbir ortağın ticari olmayan borcu bulunmamaktadır.

Ayrıca 6.01’de yapılan açıklamalar doğrultusunda, hiçbir ortağın işletme üzerinde kontrol gücünün olmadığı hususu dikkate alınarak, şirketin finansal tablolarında TMS 24 kapsamında ortakların ticari olmayan borç ve alacakları, ilişkili taraflardan alacak ve borç olarak raporlanmamıştır.

3.5 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler:

Şirketin 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine Genel Kurulda alınan karar gereği, aylık huzur hakkı ve diğer üst yöneticilere de yılda oniki maaş ve ayrıca yılda üç maaş ikramiye ödenmektedir.

Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar:

- 2013 yılı: 1.157.952 TL
- 2012 yılı: 742.315 TL

DİPNOT 4: NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2013	31.12.2012
Kasa	785	2.392
Bankalar	50.487.078	252.716
Vadesiz Mevduat	21.018	92.727
Vadeli Mevduat	50.466.060	159.989
Repo	-	37.201.510
B Tipi Likit Fon	-	104.744
	50.487.863	37.561.362

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların ve repoların detayı aşağıdaki gibidir;

Para Birimi	Faiz Oranı	Vade Tarihi	31.12.2013
TL	6,50 %	Over Night	133.272
TL	10,15 %	31.01.2014	18.500.000
TL	10,15 %	31.01.2014	3.050.000
TL	10,15 %	05.02.2014	8.000.000
TL	9,30 %	05.02.2014	6.500.000
TL	8,75 %	04.03.2014	13.500.000
USD	3,80 %	21.03.2014	670.313
USD	3,75 %	21.03.2014	112.475
			50.466.060

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Para Birimi	Faiz Oranı	Vade Tarihi	31.12.2012
TL	7.00 %	Over Night	162.034
TL	8.85 %	31.01.2013	1.000.000
TL	8.45 %	01.02.2013	7.628.754
TL	8.65 %	01.02.2013	7.062.881
TL	8.75 %	14.02.2013	1.000.000
TL	8.75 %	18.02.2013	1.000.000
TL	8.60 %	29.03.2013	14.347.840
TL	8.50 %	29.03.2013	5.000.000
USD	2.10 %	29.03.2013	159.989
			37.361.499

SPK'nın 07 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı duyurusu uyarınca vadesine 3 aydan az süre olan repo ve vadeli mevduat tutarları bilançoda nakit ve nakit benzerleri olarak raporlanmıştır.

DİPNOT 5: TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

5.1 Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2013	31.12.2012
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	3.593.674	4.622.993
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	18.224	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	1.682.006	2.934.090
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı (-)	(1.682.006)	(2.934.090)
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	3.611.898	4.622.993

Vadesinde ödenmeyen ticari alacaklara II.Etap Kira Sözleşmelerinde yer alan kira faiz oranı olan %3; I.Etap kira alacaklarına henüz kira sözleşmesi yapılmamış olanlara ticari faiz oranında, ortak gider ödemelerindeki gecikmeler için ise yasalarda öngörülen faiz oranında faiz yürütülmektedir.

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
Dönem Başı Bakiye	2.934.090	542.816
Dönem İçinde Ayrılan Karşılıklar	1.696.460	3.210.179
Konusu Kalmayan Karşılıklar	(2.948.544)	(818.905)
Dönem Sonu Bakiye	1.682.006	2.934.090

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Şirket'in 26 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar çerçevesinde, Ankamall AVM'nin I. Etabında fuzuli işgal olarak bulunan Ankara **Komedi Sahnesi Tanıtım Gösteri Tur. San. Hizmetleri San. Tic. Ltd. Şti.** ile **Kültür ve Gösteri Merkezleri İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.**'nin ihtilaflı olması nedeniyle şüpheli alacak karşılığı ayrılmış bulunan ortak gider katılım payları konusunda, borçlu kişilerle görüşmeler yapılarak, belli bir miktardan vazgeçilmek suretiyle ihtilafların çözümlenmesi konusunda Yönetim Kuruluna yetki verilmiştir.

Yönetim Kurulu sözkonusu yetkisini kullanmak suretiyle **11 Temmuz 2013** tarihinde noter huzurunda yapılan sözleşmelere uygun olarak;

- Ankara Komedi Sahnesi Ltd. Şti.'den **193.415 TL,**
- Kültür ve Gösteri Merkezi A.Ş.'den **1.457.188 TL,**

şüpheli alacağından vazgeçmiştir. Sözü edilen şirketlerden 31.12.2013 tarihi itibarıyla şüpheli alacak kalmamıştır.

5.2 Uzun Vadeli Ticari Alacaklar: Yoktur .

5.3 Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2013	31.12.2012
İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlar	3.057.768	3.115.534
	3.057.768	3.115.534

5.4 Uzun Vadeli Ticari Borçlar: Yoktur.

DİPNOT 6: DİĞER ALACAK ve BORÇLAR

6.1 Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2013	31.12.2012
Ortaklardan Alacaklar	-	35.622
Verilen Depozito ve Teminatlar	168.046	43.697
Gelir Tahakkukları	624.042	99.643
Diğer Çeşitli Alacaklar	3.327	3.327
Toplam	795.415	182.289

6.2 Uzun Vadeli Diğer Alacaklar: Yoktur.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

6.3 Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2013	31.12.2012
Ödenecek Katma Değer Vergisi	1.369,984	1.379.655
Ödenecek Diğer Vergi ve Fonlar	63.119	47.411
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	24.493	19.844
Ortaklara Borçlar	247.405	205.004
Toplam	1.705.001	1.651.914

6.4 Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2013	31.12.2012
Alınan Depozito ve Teminatlar (*)	818.641	632.699
Toplam	818.641	632.699

İlgili tutarlar, alışveriş merkezi kiracılarından nakit olarak alınan uzun vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

DİPNOT 7: STOKLAR

Dönem sonu envanter sayımına göre stokların ayrıntısı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2013	31.12.2012
Malzeme Stokları	153.096	400
Doğalgaz Stokları	72.075	148.991
Su Stokları	105.693	30
Toplam	330.864	149.421

DİPNOT 8: PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

8.1. Peşin Ödenmiş Giderler

Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2013	31.12.2012
Verilen Sipariş Avansları	78.814	14.384
Gelecek Aylara Ait Giderler	447.096	251.791
Devreden KDV	2.757	1.951
Personel Avansları		6.875
Toplam	528.667	275.001

8.2. Ertelenmiş Gelirler

Ertelenmiş Gelirler	31.12.2013	31.12.2012
Alınan Sipariş Avansları	445.074	247.208
Gelecek Aylara Ait Gelirler	164.782	78.233
Toplam	609.856	325.441

DİPNOT 9: YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

SPK'nın gayrimenkul değerleme listesinde bulunan Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **06.01.2014** tarihinde imzalanan ekspertiz raporuna göre Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinden AVM **gelir indirgeme yöntemi** ile Otel ise **maliyet yaklaşımı yöntemine** göre değerlendirilmiş olup, **31.12.2013 tarihi itibarıyla** tutarları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2013	Ekspertiz Rapor Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri	Defter Değeri	Değerleme Farkı
Ankamall AVM	31.12.2013	1.307.664.435	120.382.305	1.187.282.130
Crowne Plaza Otel	31.12.2013	103.263.502	43.226.422	60.037.080
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Toplamı		1.410.927.937	163.608.727	1.247.319.210

SPK'nın gayrimenkul değerleme listesinde bulunan Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **22.01.2013** tarihinde imzalanan ekspertiz raporuna göre Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinden AVM'nin gelir indirgeme yöntemi ile Otel ise maliyet yaklaşımı yöntemine göre değerlendirilmiş olup **31.12.2012 tarihi itibarıyla** tutarları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012	Ekspertiz Rapor Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri	Defter Değeri	Değerleme Farkı
Ankamall AVM	31.12.2012	1.171.284.817	119.290.560	1.051.994.257
Crowne Plaza Otel	31.12.2012	94.552.355	43.226.422	51.325.933
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Toplamı		1.265.837.172	162.516.982	1.103.320.190

Söz konusu değerleme raporlarına göre 2013 yılı kar ve zarar tablosuna kaydedilen değer farkları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2013 Değerleme Farkı	31.12.2012 Değerleme Farkı	Gelir/Gider Değerleme Farkı
AVM	1.187.282.130	1.051.994.257	135.287.873
Otel	60.037.080	51.325.933	8.711.147
Toplam	1.247.319.210	1.103.320.190	143.999.020

- Ankamall AVM: Ankara Yenimahalle'de inşa edilen Ankamall AVM'nin I. Etabı **Mayıs 1998**'de II. Etapı ise , **Haziran 2006**'da hizmete açılmış olup, **270,532 m²** kapalı alan ve **5,600** araç kapasiteli otopark alanı bulunmaktadır.

- Crowne Plaza Otel 373 yatak ve toplamda 27,650 m² alanıyla hizmet vermektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 2013 yılında defter değerlerine; aktifleştirme nedeniyle **1.454.322 TL** ilave, aktiften çıkışlar nedeniyle **362.577 TL** eksiltme yapılmıştır. Diğer taraftan önceki yıllarda Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin defter değerlerinin aktif kısmında **270.084 TL**, birikmiş amortismanlarında ise **81.988 TL** hata yapıldığı tespit edilmiştir. Bu durumun önceki dönemler Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin değerleme farklarında **352.072 TL**’lık etkisi nedeniyle özvarlıklar içinde yer alan geçmiş yıllar karlarında bu tutar kadar düzeltme yapılmıştır.
- Yıl içinde yapılan aktifleştirme tutarları; I.Etap yenileme yatırımları ile kiraya verilmiş yatırım amaçlı gayrimenkullerin bünyesindeki demirbaş yenileme harcamalarından oluşturmaktadır.
- 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller’in nakde çevrilebilme veya gelirlerinin ve elden çıkarılma durumunda elde edilecek tutarın tahsil edilebilme durumuna ilişkin herhangi bir kısıtlama yoktur.
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin satın alma, inşa veya geliştirme giderleri mal sahibi sıfatıyla Gruba, kullanımla ilgili bakım ve onarım ile iyileştirme giderleri kiracıya aittir.
- 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde **128.794.250 USD** tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır. Detayı aşağıdaki gibidir;

İktisadi Kıymetler Cinsi	Sigorta Değeri		Toplam
	Alışveriş Merkezi	Otel	
Demirbaş-Dekorasyon	250.000 USD		250.000 USD
Binalar	95.012.200 USD	16.588.800 USD	108.601.000 USD
Makine ve Tesisat	16.943.250 USD		16.943.250 USD
	112.205.450 USD	16.588.800 USD	128.794.250 USD

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

DİPNOT 10: MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
01 Ocak 2013 Bakiyesi	487.895	201.427	360.750	1.050.072
Girişler	-	-	12.278	12.278
Çıkışlar	31.750	-	41.881	73.630
31.Aralık.2013 Bakiyesi	456.145	201.427	331.147	988.719
Birikmiş Amortismanlar				
01 Ocak 2013 Bakiyesi	153.396	201.427	341.524	696.347
Girişler	9.123	-	37.750	34.093
Çıkışlar	25.676	-	166.413	192.089
31.Aralık.2013 Bakiyesi	136.843	201.427	212.861	551.130
31.Aralık.2013 Net Değeri	319.303	-	118.287	437.588

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
01 Ocak 2012 Bakiyesi	472.817	201.427	431.526	1.105.770
Girişler	15.078	-	24.000	13.166
Çıkışlar	-	-	(94.776)	(94.776)
31 Aralık 2012 Bakiyesi	487.895	201.427	360.750	1,050.072
Birikmiş Amortismanlar				
01 Ocak 2012 Bakiyesi	139.507	201.427	305.831	646.765
Girişler	13,889	-	35,693	49.582
31 Aralık 2012 Bakiyesi	153.396	201.427	341.524	696.347
31 Aralık 2012 Net Değeri	344.450	-	19.226	353.725

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un sabit kıymetleri üzerindeki sigorta teminatı tutarı **128.794.250 USD**'dir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

II. Etap AVM içinde yer alan **875 m²**'lik ofis alanı; Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. tarafından şirket yönetim merkezi olarak kullanılmakta olmasına rağmen, II. Etap AVM'de kat irtifakına geçilmemesi ve AVM değerlemesinin AVM'nin tamamını kapasayacak şekilde yapılmış olması nedeniyle, Maddi Duran Varlık olarak değil Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak raporlanmıştır. Ancak şirket yönetim merkezinde kullanılan demirbaşlar maddi duran varlıklar içinde yer almaktadır.

Maddi duran varlıklara ilişkin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2013	31.12.2012
Hizmet Maliyeti	9.123	13.264
Genel Yönetim Giderleri	37.751	35.692
	46.874	48.956

DİPNOT 11: MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet	Haklar	Diğer maddi olmayan varlıklar	Toplam
31 Aralık 2011 Bakiyesi	4.152	43.584	47.736
Girişler	-	-	-
31 Aralık 2012 Bakiyesi	4.152	43.584	47.736
Girişler	10.447	35.572	46.018
Çıkışlar		(37.779)	(37.779)
31 Aralık 2013 Bakiyesi	14.598	41.377	55.975
Birikmiş Amortismanlar			
31 Aralık 2011 Bakiyesi	1.660	29.003	30.663
Girişler	277	1.077	1.354
31 Aralık 2012 Bakiyesi	1.937	30.080	32.017
Girişler	972	13.654	14.627
Çıkışlar	-	(27.444)	(27.444)
31 Aralık 2013 Bakiyesi	2.909	16.290	19.199
31 Aralık 2013 Net Değeri	11.689	25.087	36.776

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2013	31.12.2012
Hizmet Maliyeti	-	-
Genel Yönetim Giderleri	14.627	1.354
	14.627	1.354

DİPNOT 12: FİNANSAL BORÇLANMALAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	31.12.2013	31.12.2012
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	578.080	506.023
Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar	31.12.2013	31.12.2012
Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	473.320
Toplam	578.080	979.343

<u>31.12.2013</u>				
Para Birimi	Faiz Oranı	Orjinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli (TL)	Uzun Vadeli (TL)
EURO	% 6,72	196.860	578.080	-

<u>31.12.2012</u>				
Para Birimi	Faiz Oranı	Orjinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli (TL)	Uzun Vadeli (TL)
EURO	% 6,72	416.440	506.023	473.320

DİPNOT 13: KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Dava karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2013	31.12.2012
Dönem Başı Bakiye	691.327	159.177
Dönem İçinde Ayrılan Karşılıklar	1.491.980	557.500
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	(25.350)
Dönem Sonu Bakiye	2.183.307	691.327

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

31 Aralık 2013 itibarıyla devam eden davalar hakkında detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur;

a) Şirketin davacı olduğu ve devam etmekte olan davalar:

Davalı : MİGROS TİC. A.Ş.
Yargı Mercii : Ankara 10. Asliye Ticaret Mahkemesi
Dosya No : 2011/499 E.
Dava Konusu : Alacak.
Dava Değeri : Fazlaya ilişkin haklar saklı tutulmak kaydıyla 38.583.090 TL.

Açıklama : Migros T.A.Ş. aleyhine Ankara 10. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2011/499 esas sayılı dosyası ile 12.06.2009 tarihinde dava açılmıştır. İşbu dava ile mülkiyeti şirkete ait olan yerin davalı Migros T.A.Ş.'ye kiraya verilmesi ve davalı tarafından kira bedellerinin eksik ödenmiş olması sebebiyle eksik ödenen kira bedellerine istinaden fazlaya ilişkin haklar saklı tutulmak kaydıyla **38.583.090 TL** tutarında alacak talep edilmiştir. İlk derece mahkemesi tarafından yapılan inceleme neticesinde 03.10.2012 tarihli karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Karar şirket tarafından temyiz edilmiştir. Bu dava ile ilgili şirket lehine karşılık hesaplanmamıştır.

b) Şirketin “Davalı” olduğu ve devam etmekte olan davalar:

Yargı Mercii : Ankara 2. Tüketici Mah. 2008/390 E. - Ankara 4. Tüketici Mah. 2013/3569 E.
Davacı : Ezgi Bali, Hakan Bali, Ebru Bali, Emre Bali – Emre Bali
Davalı : Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.
Dava Değeri : -
Dava Özeti : Davacılarдан küçük Emre Bali'nin, ANKA mall AVM'de yürüyen merdiven boşluğundan düşmesi ile meydana gelen kaza neticesinde oluşan zararın tazmini amacıyla ikame olunan maddi ve manevi tazminat davasıdır. Yargılama neticesinde toplam **595.360 TL**'nin yasal faiz ile birlikte davacılar a ödenmesine karar verilmiştir. Tarafımızca karar 17.01.2013 tarihinde temyiz edilmiştir. Davacılarca karşı temyiz edilmiştir. Dosya halen Yargıtay incelemesindedir. Dosyanın 2008 esaslı olması dikkate alınır sa, aleyhe sonuç doğması ihtimalinde yasal faiz oranındaki değeri lemesi ile tahmini **952.500 TL** ödeme riski bulunmaktadır.

Ankara 2. Tüketici Mah. 2008/390 E. sayılı dosyası üzerinden gerçekleştirilen yargılamada verilen karara dayanılarak 17.06.2013 tarihinde **276.959 TL**'lik maddi tazminat davası ikame edilmiştir. Dosya halen ön inceleme aşamasındadır. Aleyhe sonuçlanma ihtimaline karşılık, her iki dosya açısından toplam **1.250.000 TL** karşılık ayrılmıştır.

Yargı Mercii : Ankara 9. Ticaret Mah. 2009/318 E.
Davacı : ANTS Uluslararası Bağımsız Müşavirlik A.Ş. (Karşı Davalı)
Davalı : Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. (Karşı Davacı)
Dava Değeri : 10.000-TL
Dava Özeti : Davacı şirket taraflar arasında imzalanan sözleşme uyarınca yüklenici, taşeron veya tedarikçilerden kesilerek davacı danışmana ödenmesi gereken 55.761,49 Euro +16.350 USD +440,895 TL ve bunların KDV 'lerini fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak şimdilik **10.000 TL**'lik kısmının işlemiş ve işleyecek ticari faizi ile birlikte tahsilini talep etmiştir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Cevap dilekçesi ile birlikte davacı(karşı davalı) tarafından açılan davanın reddi ile yargılama gideri ile avukatlık ücretinin karşı tarafa tahmiline, davalı (karşı davacı) tarafından fazlaya dair talep ve dava hakları saklı tutularak açılan ve şimdilik 1.000 TL si sözleşmeden kaynaklanan ve işin geç teslim edilmesi nedeniyle oluşan cezai şart, 8.000 TL si işin geç teslim edilmesi nedeniyle oluşan zarar, 1.000 TL 'sı da işin hatalı ve kusurlu yapılması nedeniyle oluşan zarar olmak üzere, **10.000 TL**'sının dava tarihinden itibaren işleyecek TCMB tarafından ilan edilen avans kredi faizi oranında faizi ile birlikte tahsiline, masraf ve ücreti vekâletin karşı tarafa tahmili talep edilerek **karşı dava** açılmıştır. Taraflar delillerini dosyaya ibraz etti. Dosya incelenmek üzere bilirkişiye tevdi edildi. Son bilirkişi heyetince hazırlanan 13.12.2013 tarihli rapora yönelik itirazlar dosyaya sunuldu. Duruşma tarihi 19.02.2014'tür. Son bilirkişi raporunun aleyhe değerlendirmeler içeriyor olması nedeniyle, yargılamanın da aleyhe sonuçlanabilmesi ihtimali gözetildiğinde 2009 esaslı dosyanın faiz, kur vb dikkate alınarak **640.000 TL** karşılık ayrılmıştır.

Yargı Mercii : Ankara 6. Tüketici Mah. 2011/667 E. (Ankara 25. İcra Müdürlüğü 2013/10543)

Davacı : Hüseyin Güzel

Davalı : Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.

Dava Değeri : -

Dava Özeti : ANKAmall AVM otoparkında meydana geldiği iddia olunan araç hırsızlığı nedeniyle uğranılan zararın tazmini amaçlı alacak davasında tahkikat (Delillerin toplanması) aşaması sonrasında 12.06.2013 tarihinde karara çıkmış olup, dava **12.000 TL**'nin şirketten tazmini yönündedir. Temyiz yoluna başvurulmuş, tehir-i icra kararı alınmış olup dosya halen Yargıtay incelemesinde bulunmaktadır. Ankara 6.Tüketici Mahkemesinin E.2011/667 K.2013/1987 sayılı kararı gereği başlatılan takibe ilişkin tehiri icra kararı alabilmek için **15.807,49 TL** tutarlı teminat mektubu icra dosyasına verildiği için bu tutarda karşılık ayrılmıştır.

Yargı Mercii : Ankara 9. Asliye Ticaret Mahkemesi 2012/46 E. (Ankara 6. İcra Müd. 2011/13784)

Davacı : AXA Sigorta A.Ş.

Davalı : Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. - Allianz Sigorta A.Ş. - Migros Tic. A.Ş.

Dava Değeri : 11.624,93 TL

Dava Özeti : ANKAmall AVM'de çıkan yangın neticesinde sigortalısına ödediği **11.624,93 TL** bedelin rücu tahsili amacıyla Ankara 6. İcra Müdürlüğü'nün 2011/13784 sayılı dosyası nezdinde ikame olunan icra takibine itiraz edilmesi nedeniyle açılan itirazın iptali davasıdır. Yargılamada delillerin toplanması ve Bilirkişi incelemesi aşamasına gelinmiş olup, ek rapor hazırlanması amacıyla dosya yeniden bilirkişiye tevdi edilmiştir. Duruşma tarihi 14.02.2014'tür. Yargılamanın aleyhe sonuçlanması ihtimali dikkate alınarak **15.000 TL** karşılık ayrılmıştır.

Yargı Mercii : Ankara 14. Asliye Hukuk Mahkemesi 2012 / 582 E.

Davacı : Yalçın Torlak

Davalı : Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. - Levent Lunapark Araçl. İml. San. ve Tic. A.Ş.
- Ece Türkiye Proje Yön. A.Ş.

Dava Değeri : 201.000 TL

Dava Özeti : ANKAmall AVM'de kurulan lunaparktaki eğlence ünitesinden düşerek cismani zarara uğradığını iddia eden davacı tarafından, 22.10.2012'de ikame edilen **200.000 TL** manevi ve fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak **1.000 TL**'lik maddi tazminat davasıdır. 29.05.2013 tarihli ön inceleme duruşması yapılmış, davacısının kayıtlar toplandıktan sonra Adli Tıp Kurumu 3. İhtisas kuruluna gönderilerek davacısının sürekli ya da geçici iş göremez durumda bulunup bulunmadığı konusunda rapor alınmasına karar verilmiştir. Duruşması 04.03.2014 tarihindedir. Dosyanın 2012 esaslı olduğu dikkate alınırsa, yargılamanın aleyhe sonuçlanma ihtimali nedeniyle **240.000 TL** karşılık ayrılmıştır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Yargı Mercii : Ankara 12. İş Mahkemesi 2013/1387 E.

Davacı : Kemal Seçilmiş

Davalı : Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. - Yapı Merkezi İnşaat A.Ş. – Ahmet Raci Bayrak

Dava Değeri : 21.000 TL

Dava Özeti : Dava 01.04.2006 tarihinde meydana geldiği iddia olunan iş kazası ile ilgili maddi manevi tazminat istemli olup, daha önce Ankara 5. İş Mahkemesinde E.2009/636 sayılı davasının açılmamış sayılması sonrasında ikame edildiği belirlenmiştir. Dava değeri **21.000 TL**'dir. Duruşma tarihi 25.02.2014'tür. Yargılamanın aleyhe sonuçlanma ihtimali nedeniyle **22.500 TL** karşılık ayrılmıştır.

Yargı Mercii : Ankara 6. Asliye Hukuk Mahkemesi 2013/153 E.

Davacı : Mehmet Kale

Davalı : Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.

Dava Değeri : 19.000 TL

Dava Özeti : AVM otoparkında meydana gelen araç hırsızlığı ile ilgilidir. Son duruşma tarihi olan 24.12.2013 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Bu sebeble karşılık ayrılmamıştır.

DİPNOT 14: TAAHHÜTLER

Yoktur.

DİPNOT 15: ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirketin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla fiilen çalışan 12 personelinin kıdem tazminatı karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2013	31.12.2012
Dönembaşı Bakiyesi	96.480	88.868
Dönem İçinde Ödenen Kıdem Tazminatı	(8.605)	(38.316)
Cari Dönem Kıdem Tazminatı Karşılıkları	44.788	45.928
31.12.2013 Bakiyesi	132.663	96.480

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, tutarları her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı esas alınmak suretiyle hesaplanmıştır. (2013 yılında 3.254 TL'yi geçmemek kaydıyla)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un kıdem tazminatı ödeme olasılığına ilişkin kullanılan oran %100'dür (31 Aralık 2012 : %100)

DİPNOT 16: DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

16.1 Diğer Dönen Varlıklar: Yoktur.

16.2 Diğer Duran Varlıklar

	31.12.2013	31.12.2012
Gelecek Yıllara Ait Giderler	-	20.226
	-	20.226

16.3 Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler: Yoktur.

DİPNOT 17: SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

17.1. Sermaye

	31.12. 2013		31.12.2012	
	Pay Oranı	Sermaye Tutarı	Pay Oranı	Sermaye Tutarı
Torunlar GYO A.Ş.	%14.83	7.972.608	%14.83	7.972.608
Diğer Ortaklar	%85.17	45.787.392	%85.17	45.787.392
Toplam	%100	53.760.000	%100	53.760.000
Enflasyon Düzeltmesi		7.453.847		7.453.847
Düzeltilmiş Sermaye		61.213.847		61.213.847

Ortaklar pay defterine göre 31.12.2013 itibarı ile; Şirketimizin 53.760.000.- TL'lik sermayesinin 420.000.- TL'lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 890'dır. 53.340.000 TL'lik kısmı ise borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,22'dir.

Şirket'in Sermaye Piyasası Hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı **250.000.000 TL**, çıkarılmış sermayesi **53.760.000 TL** olup, her biri **1 TL** itibarı değerinde **53.760.000** adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayenin **420.000** adedi A Grubu Nama yazılı paylardan, kalan **53.340.000** adedi ise B Grubu Hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Şirket sermayesinin **483.840 TL**'lik kısmı karşılıklı iştirak nedeniyle konsolidasyona tabi bağlı ortaklığın elinde bulunmaktadır.

17.2. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise, birinci tertip yasal yedek ve birinci temettüden sonra, kalan nakdi temettü tutarı üzerinden %10 oranında ayrılır.

31.12.2013 tarihi itibarıyla, Grup'un **32.896.531 TL** olan yasal yedekler toplamının **6.258.452 TL**'si SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli duyurusuna uygun olarak geçmiş yıl karlarında, **26.638.080 TL**'si ise yasal yedeklerde raporlanmıştır. (31 Aralık 2012: **24.832.518 TL**)

17.3. Geçmiş Yıl Kar/Zararları

Grup'un 31.12.2013 tarihi itibarıyla geçmiş yıl karlarının tutarı **1.150.160.112 TL**'dir.

Şirket, Esas Sözleşmesi doğrultusunda her yıl pay sahiplerine yıllık dağıtılabilir karının asgari %20'ni dağıtmaktadır. **2013** ve **2012** yılı içerisinde 2011 ve 2012 faaliyet dönemi karlarından brüt **63.247.058 TL** kar payı dağıtılmıştır.

Ödenen temettünün karşılıklı iştirak nedeniyle **569.223 TL**'si bağlı ortaklığa ödenmiştir. Bu nedenle konsolidasyon sırasında temettü ödemesi olarak (63.247.058-569.223=) **62.677.835 TL** dikkate alınmıştır.

DİPNOT 18: HASILAT

18.1 Satış Gelirleri

	2013	2012
<i>Ankamall Alışveriş Merkezi Gelirleri</i>		
- Kira Gelirleri	83.530.641	79.227.374
- Ortak Alan Gelirleri	23.616.636	24.325.825
- Ciro Gelirleri	1.465.006	1.003.391
- Diğer Gelirleri		-
<i>Crowne Plaza Otel Gelirleri</i>		
- Kira Gelirleri	4.006.492	3.686.007
- Ortak Alan Gelirleri		-
- Diğer Gelirleri	95.045	87.934
	112.713.820	108.330.531
Satıştan İadeler	(536.565)	(237.217)
Satış Gelirleri	112.177.255	108.093.314

18.2 Satışların Maliyeti

	2013	2012
Satılan Hizmet Maliyeti		
- AVM Maliyeti	28.280.918	29.408.001
- Otel Maliyeti	164.500	152.116
- Amortisman Gideri	9.123	13.264
Satışların Maliyeti	28.454.541	29.573.381

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Hizmet maliyetlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	2013	2012
Elektrik, Su ve Yakıt Giderleri	12.486.767	12.949.842
Yönetim Giderleri	4.329.579	3.966.166
Temizlik ve Yemek Giderleri	3.189.002	2.956.162
Reklam Giderleri	1.622.268	2.687.394
Güvenlik Giderleri	2.729.233	2.665.848
Bakım ve Onarım Giderleri	2.225.579	1.767.539
Vergi ve Harç Giderleri	1.128.482	1.033.139
Kira Kayıpları	-	595.493
Mahkeme Giderleri	10.561	178.137
Kırtasiye Giderleri	129.710	121.550
Sigorta Giderleri	365.532	103.919
Diğer Giderler	228.705	534.928
Amortisman Giderleri	9.123	13.264
	28.454.541	29.573.381

DİPNOT 19: FAALİYET GİDERLERİ

19.1 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Yoktur.

19.2 Genel Yönetim Giderleri

	2013	2012
Yönetim ve Yönetici Giderleri	1.157.952	742.315
Personel Giderleri	340.599	692.885
Yardım ve Bağış Giderleri	102.359	316.461
Genel Kurul Giderleri	212.793	175.777
Danışmanlık Giderleri	232.799	133.515
Diğer Giderler	304.083	55.274
Araç Giderleri	31.651	43.642
Amortisman Giderleri	52.377	37.046
Temsil ve Ağırılama Giderleri	19.223	20.591
Seyahat Giderleri	13.493	14.898
Gimat Pazarlama A.Ş. Giderleri	17.073	10.031
Vergi, Ceza ve Harç Giderleri	-	9.331
Haberleşme Giderleri	39.965	7.606
Kırtasiye Giderleri	7.709	6.689
Bakım ve Onarım Giderleri	1.509	6.363
Noter-Mahkeme Giderleri	88.736	3.411
Kıdem-İhbar Tazminatı Karşılıkları	-	2.449
Posta ve Kargo Giderleri	4.139	2.300
	2.626.460	2.280.584

DİPNOT 20: ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

20.1 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	2013	2012
Konusu Kalmayan Karşılıklar	1.244.535	1.305.249
Faiz Geliri	3.076.161	3.851.392
Kambiyo Karları	94.416	39.674
Menkul Kıymet Satış Karları	80.327	123.470
Vade Farkı Gelirleri	442.248	289.442
Diğer Gelir ve Karlar	878.539	1.164.776
	5.816.226	6.774.003

20.2 Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	2013	2012
Karşılık Giderleri	3.247.089	3.781.278
Diğer Gider ve Zararlar	228.399	81.216
Kambiyo Zararları	145.217	-
Reeskont Faiz Giderleri	6.341	-
	3.627.046	3.862.494

DİPNOT 21: YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	2013	2012
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul		
Gerçeğe Uygun Değer Farkları	143.999.020	44.769.551
Faiz Gelirleri (3 aydan uzun vadeli mevduat)	-	246.728
	143.999.020	45.016.279

DİPNOT 22: FİNANSMAN GİDERLERİ

	2013	2012
Faiz Giderleri	(55.092)	(85.511)
Kur Farkı Gideri	(151.185)	(17.404)
Teminat Mektubu ve Komisyon Giderleri	-	(2.660)
	(206.277)	(105.575)

DİPNOT 23: GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Cari Yıl Vergi Yükümlülüğü	2013	2012
Ödenecek Kurumlar Vergisi Karşılığı (Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar)	6.579.325 (6.552.027)	15.131.956 (11.823.557)
Ödenecek Kurumlar Vergisi	27.298	3.308.399
Sürdürülen Faaliyet Vergi Gideri	(6.579.325)	(24.733.433)
Cari Dönem Vergi Gideri	(6.579.325)	(15.131.956)
Ertelenmiş Vergi (Geliri) / Gideri	-	(9.601.477)
Sürdürülen Faaliyet Dönem Karı	220.498.852	99.328.129

Vergi Karşılığının Mütabakatı	2013	2012
Gelir Tablosundaki Vergi Öncesi Kar	81.694.260	76.208.568
K.K. Edilmeyen Giderler	91.397	374.176
İstisna ve İndirimler	(48.889.030)	(922.966)
Kurumlar Vergisi Matrahı	32.896.627	75.659.778
Hesaplanan Kurumlar Vergisi %20	(6.579.325)	(15.131.956)
Y.A.G. Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	-	(9.601.477)
Sürdürülen Faaliyet Vergi Gideri	(6.579.325)	(24.733.433)

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun dönüşüm izni sonrasında **26 Mayıs 2013** Genel Kurul toplantısında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm kararı almıştır. Bu karar **31 Mayıs 2013**'te tescil edilip, **5 Haziran 2013** tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiş ve Şirket 01 Haziran 2013 tarihi itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde ettiği kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Bakanlar Kurulu'nun, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmadan önceki (31 Mayıs 2013 tarihine kadar) dönemde ve bağlı ortaklığı Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş., Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Ertelenmiş Vergi

Şirket **1 Haziran 2013** tarihi itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğundan Şirket'in yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

	2012 yılı	Ertelenen Vergi (Yükümlülüğü)
	Ertelenen Vergi Varlığı	
Şüpheli Alacak Karşılıkları	24.346	-
Dava Karşılıkları	138.265	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	19.296	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değer Farkları	-	64.274.884
Toplam	181.907	64.274.884

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisinden istisna olduğundan 2013 yılında ertelenmiş vergi hesaplanmadığı gibi önceki dönemlerde hesaplanan **181.907 TL** ertelenmiş vergi varlığı ile **64.274.884 TL** ertelenmiş vergi yükümlülüğü geçmiş yıllar karlarına alınmak suretiyle iptal edilmiştir.

DİPNOT 24: PAY BAŞINA KAZANÇ

2013 ve 2012 dönemleri için Şirket birim hisse başına kar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Dönem Net Karı	220.498.852	99.328.129
Toplam Hisse Adedi	53.760.000	53.760.000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	(483.840)	(483.840)
Pay Başına Düşen Basit Ve Hisse Başına Bölünmüş Kazanç (TL)	% 414	% 186

Bağlı ortaklığın Yeni Gimat GYO A.Ş.'nde **483.840 TL** iştiraki bulunması nedeniyle hisse başına kar ve temettü hesaplamaları sırasında sermaye tutarı (53.760.000 – 483.840 =) **53.276.160 TL** olarak dikkate alınmıştır.

DİPNOT 25: FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Likidite Riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

Beklenen / (Sözleşme Uyarınca) Vadeler	Defter Değeri	Beklenen / (sözleşme uyarınca) nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Banka Kredileri	581.562	581.562	141.441	440.121	-
Ticari Borçlar	3.057.768	3.057.768	3.057.768	-	-
Diğer Borçlar	1.705.001	1.705.001	1.705.001	-	-
Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
	5.344.331	5.344.331	4.904.210	440.121	

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

Beklenen / (Sözleşme Uyarınca) Vadeler	Defter Değeri	Beklenen / (sözleşme uyarınca) nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Banka Kredileri	909.975	983.129	130.292	379.517	473.320
Ticari Borçlar	3.115.534	3.115.534	3.115.534	-	-
Diğer Borçlar	2.284.613	2.284.613	1.651.914	-	632.699
Diğer Yükümlülükler	325.441	325.441	325.441	-	-
	6.635.563	6.708.717	5.223.181	379.517	1.106.019

Faiz Oranı Riski

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüğü bulunmaması sebebiyle, faiz oranı riski bulunmamaktadır.

Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Grup, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınırlandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un toplam kredi riski bilançoda gösterilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	18.224	3.593.674	-	795.415	50.487.078
<i>Azami riski teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	12.625.443	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	18.224	3.593.674	-	795.415	50.487.078
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
<i>Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.682.006	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(1.682.006)	-	-	-
<i>Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
<i>Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Mevduat/Repo
31 Aralık 2012	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	4,622,993	-	182.289	252.716
<i>Azami riski teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	9.817.922	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	4.622.993	-	182.289	252.716
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
<i>Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.934.090	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(2.934.090)	-	-	-
<i>Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
<i>Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Yabancı Para Riski

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013			
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2. Finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	782.788	366.766	-
3. Diğer	-	-	-
4. <i>Dönen Varlıklar (1+2+3)</i>	782.788	366.766	-
5. <i>Duran Varlıklar</i>	-	-	-
6. <i>Toplam Varlıklar (4+5)</i>	782.788	366.766	-
7. Ticari borçlar	237.426	111.243	-
8. Finansal yükümlülükler	578.080	-	196.860
9. Kısa vadeli diğer yükümlülükler	-	-	-
10. <i>Kısa vadeli yükümlülükler (7+8+9)</i>	815.506	111.243	196.860
11. Ticari Borçlar	-	-	-
12. Finansal			
Yükümlülükler	-	-	-
13. Uzun vadeli diğer yükümlülükler	818.641	383.564	-
14. <i>Uzun vadeli yükümlülükler (11+12+13)</i>	818.641	383.564	-
15. <i>Toplam yükümlülükler (10+14)</i>	1.634.147	494.807	196.860
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (6-15)	(851.359)	(128.041)	(196.860)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

Yabancı Para Riski

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012		
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2. Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları Dahil)	159.989	89.750	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	159.989	89.750	-
5. Duran Varlıklar	-	-	-
6. Toplam Varlıklar (4+5)	159.989	89.750	-
7. Ticari Borçlar	191.577	107.470	-
8. Finansal Yükümlülükler	979.342	-	416.440
9. Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler	-	-	-
10. Kısa Vadeli Yükümlülükler (7+8+9)	1.170.919	107.470	416.440
11. Ticari Borçlar	-	-	-
12. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
13. Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler	631.666	354.351	-
14. Uzun Vadeli Yükümlülükler (11+12+13)	631.666	354.351	-
15. Toplam Yükümlülükler (10+14)	1.802.585	461.821	416.440
Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük)			
Pozisyonu (6-15)	(1.642.596)	(372.071)	(416.440)

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında %10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

2013		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 Değer Kazanması / Kaybetmesi Halinde		
Abd Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(27.328)	27.328
Abd Doları Net Etki	(27.328)	27.328
Avro Net Varlık / Yükümlülüğü	(57.808)	57.808
Avro Net Etki	(57.808)	57.808
Toplam	(85.136)	85.136
2012		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 Değer Kazanması / Kaybetmesi Halinde		
ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(66.325)	66.325
ABD Doları Net Etki	(66.325)	66.325
Avro Net Varlık / Yükümlülüğü	(97.934)	97.934
Avro Net Etki	(97.934)	97.934
TOPLAM	(164.259)	164.259

Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Grup, sermayeyi borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama, ticari ve diğer borçlar içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
Toplam Borçlar	9.129.957	75.079.808
Eksi: Hazır Değerler	50.487.863	37.561.362
Net Borç	-	37.518.446
Toplam Öz Sermaye	1.458.027.051	1.236.465.129
Toplam Sermaye	1.458.027.051	1.198.946.683
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	-	-

Finansal Araçlar Kategorileri

	31.12.2013	31.12.2012
Finansal Varlıklar		
Hazır Değerler	50.487.863	37.561.362
Ticari Alacaklar	3.611.898	4.622.993
Finansal Varlıklar	-	2.345.122
Finansal		
Yükümlülükler		
Finansal Borçlar	581.562	983.130
Ticari Borçlar	3.057.768	3.115.534
Diğer Borçlar	3.133.498	2.610.054

DİPNOT 26: RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

2014 Ocak ayı içerisinde Şirketimiz portföyünde bulunan ANKAmall AVM 1.Etap yenileme ihalesi sonuçlandırılmış, müteahhit firma ile **54.200.000 TL** bedelli inşaat sözleşmesi imzalanmış ve fiilen inşaat işleri başlamıştır. 21.01.2014 tarihinde kurlarda görülen aşırı oynaklık sebebiyle Şubat-Mart-Nisan 2014 dönemine uygulanmak üzere 1USD=2,0348 TL, 1€=2,6978 TL tavan kur olacak şekilde sabit kur uygulanması kararlaştırılmıştır.

DİPNOT 27: EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı duyurusu çerçevesinde portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, **konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle**, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir. Verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2013	31.12.2012
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (b)	-	-
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (a)	1.410.927.937	1.265.837.172
C	İştirakler	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (b)	3.300.077	3.300.077
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 23/ (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		53.165.420	43.356.989
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 3/ (k)	1.467.393.434	1.312.494.238
E	Finansal Borçlar	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 31	581.562	983.130
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 23/ (f)	-	-
I	Özkaynaklar		1.458.266.468	1.237.423.843
	Diğer Kaynaklar		8.545.404	74.087.265
D	Toplam Kaynaklar	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 3/ (k)	1.467.393.434	1.312.494.238

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.12.2013	31.12.2012
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (b)	-	-
A2	Vadesiz TL-Repo-Likit Fon	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (b)	-	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 28	3.300.077	3.300.077
J	Gayrinakdi Krediler	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 22/ (e)	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Oran	31.12.2013	31.12.2012	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 22/ (ç)	K/D	%0	%0	10% en fazla
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	GYO Tebliği (III-48.1) md. 24/ (a), (b)	(B+A1)/D	%96,15	%96,45	49% en az
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	%0,22	%0,25	49% en fazla
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1)/D	%0	%0	49% en fazla
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (c)	B2/D	%0	%0	20% en fazla
6	İşletmeci Şirkete İştirak	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 28	C2/D	%0,22	%0,25	10% en fazla
7	Borçlanma Sınırı	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	%0,04	%0,08	500% en fazla
8	Vadeli/Vadesiz TL-Döviz	GYO Tebliği (III-48.1) Md. 24/ (b)	(A2-A1)/D	%0	%0	10% en fazla