



YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2016- 30 Eylül 2016

Faaliyet Dönemi

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

İÇİNDEKİLER

I) GENEL BİLGİLER	4
1.1. Raporun Dönemi	4
1.2. Şirket Profili	4
1.3. Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı	5
1.4. Yönetim Kurulu	7
1.5. Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı	7
1.6. Üst Yönetim	8
II) YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MADDİ HAKLAR	8
2.1. Sağlanan Mali Haklar	8
2.2. Ödenek, Seyahat-Konaklama Giderleri, Ayni ve Nakdi Yardımlar	8
III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	8
IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	9
4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri	9
4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler	9
4.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları	10
4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri	10
4.5. Yatırımlar	10
4.6. Denetimler	10
4.7. Şirket aleyhine Açılan Davalar	10
4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar	11
4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması	11
4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları	11
4.11. Bağış ve Yardımlar	11
V) FİNANSAL DURUM	11
5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi	11
5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları	12
5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları	12
5.4. Mali Yapı	14
5.5. Kar Dağıtım Politikası	14
5.6. İlişkili Taraf İşlemleri	15
VI) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ	15
6.1. Risk Yönetim Politikası	15

6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi	15
6.3. İleriye Dönük Riskler	16
VII) PORTFÖYE VE PORTFÖY SINIRLAMALARINA İLİŞKİN BİLGİLER	16
7.1. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Bilgi	16
7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti	16
7.3. Portföy Sınırlamalarının Kontrolü.....	17

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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 01.01.2016-30.09.2016 dönemi itibarı ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Faaliyet Raporumuz 01.01.2016-30.09.2016 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** : 107.520.000-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 ünvanı, “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.¹

ANKAmall Alışveriş Merkezi; içlerinde Türkiye'nin en büyük hipermarketinin, bir yapı marketin, çok salonlu bir sinema ve tiyatronun, çeşitli restoran ve kafelerin, ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 103.011,43 m²'lik (Şirketimiz mülkiyetindeki) toplam kiralanabilir alanda hizmet vermektedir. 2016 Eylül sonu itibariyle mağaza doluluk oranı % 94,1 olarak gerçekleşmiştir.

Crowne Plaza ise toplam 27.650 m² olup; 220 adet standart oda, 20 adet clup 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.

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'deki sermaye pay oranı 30.09.2016 tarihi itibariyle %100'dür. Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'nin faaliyet konusu AVM işletmek, yatırım projeleri geliştirmek ve yönetim hizmetleri vermektir.

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 itibariyle 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.

¹ Crowne Plaza 06.10.2015 tarihi itibariyle bağlı ortaklığımız Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. tarafından kiralanmış olup, kiralama sözleşmesi 31.01.2016 tarihinde karşılıklı olarak feshedilmiştir.

30.09.2016 tarihi itibariyle sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

a) Sermaye

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 250.000.000-TL

Çıkarılmış Sermaye : 107.520.000-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 30.09.2016 itibarı ile Şirketimizin 107.520.000.- TL'lik sermayesinin 420.000.- TL'lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 876'dır. 107.100.000 TL'lik kısmı ise borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,61'dir. MKK'nın 30.09.2016 tarihli raporuna göre fiili dolaşımda sayılan payların Şirket sermayesine oranı %81,4'dür.

Şirketimiz ortaklık yapısına ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

	Pay Tutarı (TL)			Pay Oranı
	A Grubu	B Grubu	Toplam	%
TORUNLAR GYO A.Ş.	-	15.948.800	15.948.800	14,83
DİĞER	420.000	91.151.200	91.571.200	85,17
TOPLAM	420.000	107.100.000	107.520.000	100,00

c) İştirakler

Şirketin, faaliyet konusu AVM işletmek, yatırım projeleri geliştirmek, planlamak, kiralamak ve yönetim hizmetleri vermek olan Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'nde %100 iştiraki bulunmaktadır. Bağlı ortaklığın, 30.09.2016 itibariyle 2.000.000-TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır. Şirketimiz bağlı ortaklığı Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'nin Şirketimize iştirak tutarı 967.680.-TL olup binde 9 payı bulunmaktadır.

2015 Yılı Bağlı Şirket Raporu sonucuna göre bağlı ortaklığımızdan 2014 yılından itibaren reklam tanıtım hizmeti alımı, 06.10.2015 tarihinde Crowne Plaza Otelinin kiralanması ile ticari ilişki kurulmuştur, cari dönem sonunda herhangi bir borç alacak bakiyesi bulunmamaktadır. Cari dönem için tarafların menfaatlerinin veya zararın denkleştirilmesi durumu oluşmamıştır.

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. 30.09.2016 itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

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

1.5.Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı

Şirketin 2015 yılı faaliyetlerine ilişkin 24.04.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine 2016 yılı için “yönetim kurulu üyeleri ve şirket çalışanları dâhil olmak üzere, eş ve 3. Derece dahil kan ve sıhrî hısımları ile ortağı bulundukları tüzel kişiliklerin Şirketimiz mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerden yeni kiralama yapmamaları şartıyla” Türk Ticaret Kanunu’nun 395 ve 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilme izni verilmiştir. (17.05.2015 tarihli Genel Kurul’da da bu izin verilmiştir.)

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

24.04.2016 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyemiz olan Sayın Kemal Cirav’ın oğlu Sayın Güven Cirav’ın Alış Veriş Merkezimizde sahibi ve ortak olduğu iş yerleri aşağıdaki gibidir:

- 1) Kayzen Sav.San.Oto Med. San. Tic. Ltd. Şti. (Dome Pico)
Sözleşme başlangıç tarihi:12.03.2015
Kiralanan alan: 48,61 m² Aylık Kira Bedeli: 6.562,35\$
- 2) Kuzey Türk Gıda Turizm Ticaret Ltd. Şti. (Şan İskender)
Sözleşme başlangıç tarihi: 12.03.2015

Kiralan alan: 325,50 m² Aylık Kira Bedeli: 26.040 \$

1.6.Üst Yönetim

Adı Soyadı	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tecrübesi
Levent Kirman	Genel Müdür	14.08.2009	37 Yıl
Okyay Kepenek	Genel Md.Yrd.	21.07.2016	33 Yıl
Hüseyin Emre Uzer	S.P. Koordinatörü	03.08.2016	17 Yıl
Latife Yalçinkaya	Muhasebe Müdürü	21.04.2001	21 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 10.900-TL (01.01.2016-30.04.2016 aylık net 10.000 TL), Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısına aylık net 7.600.-TL (01.01.2016-30.04.2016 aylık net 7.000 TL), bağımsız üyeler dâhil Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 6.000-TL (01.01.2016-30.04.2016 aylık net 5.500 TL) huzur hakkı ödenmektedir. Cari dönem toplam tutarı 570.207-TL'dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 835.955- TL'dir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri için ödenen döneme ilişkin seyahat-konaklama, yemek vb. giderler toplamı 31.864- TL'dir.

III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

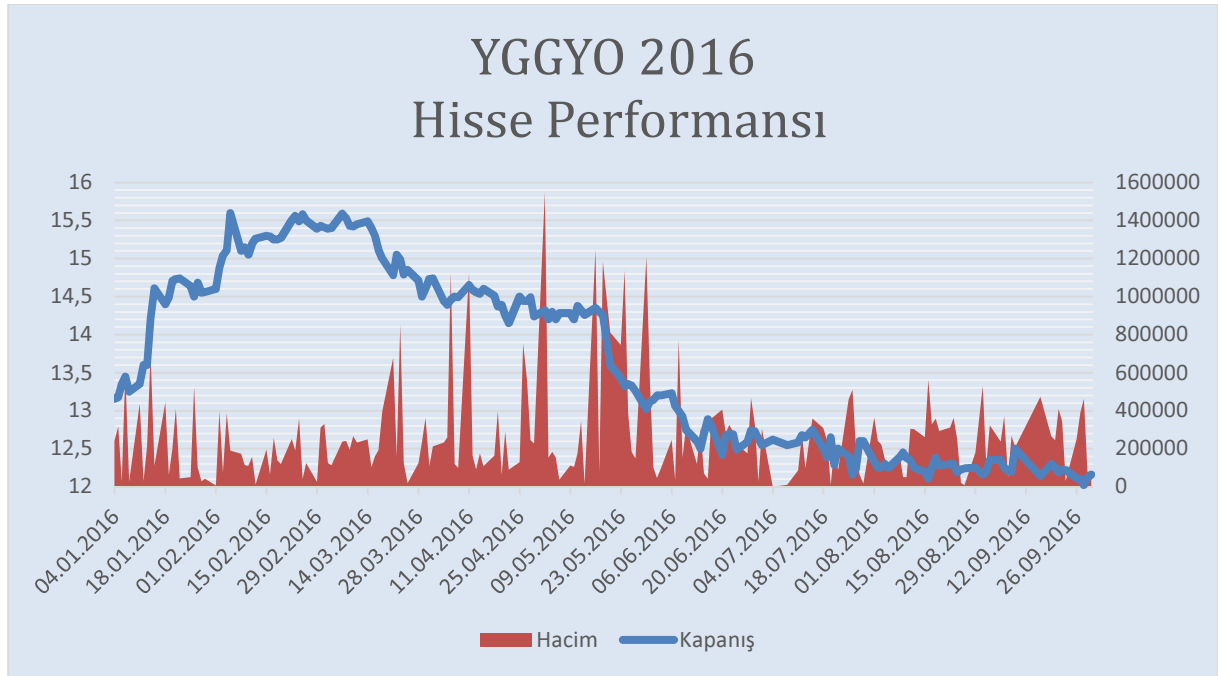
Yatırımlar bölümünde açıklanan faaliyetler haricinde, hayata geçirilmeye değer yatırım projeleri konusunda araştırmalarımız devam etmektedir.

IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri

GYO sektöründe 30 Eylül 2016 itibarı ile toplam 31 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir. Sektörün toplam piyasa değerinin tek başına % 47,8'ini Emlak GYO oluşturmaktadır. Yeni Gimat GYO, % 5,4'lük 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

2016 yılı Bağımsız Denetim hizmetlerinin Aktan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden alınması kararlaştırılmıştır.

2- Yeminli Mali Müşavirlik

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

3-Gayrimenkul Değerleme

2016 yılı Gayrimenkul değerleme hizmetlerinin portföydeki varlıklar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den, yıl içinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise EPOS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve ARTI Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınması kararlaştırılmıştır.

4-AVM Yönetim Hizmetleri

A alışveriş merkezi yönetim hizmetleri Ece Türkiye Proje Yönetimi Anonim Şirketi firmasından alınmaktadır. 16.06.2014 tarihinden itibaren bağlı ortaklığımız Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'den de tanıtım ve reklam hizmeti alınmaktadır.

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 % 94,1'dir.

Kira gelirlerimizde yenilenen kira sözleşmelerindeki artışlar, kira sözleşmelerinde yer alan yıllık artış oranı ve kur değişimleri dışında geçmiş yıla göre bariz bir farklılık bulunmamaktadır.

4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri

Dönem içerisinde esas sözleşmede bir değişiklik yapılmamıştır.

4.5. Yatırımlar

Cari dönem sonu itibarı ile yapılmakta olan yatırımların bakiyesi 727.902-TL olup, Ankamall AVM Otopark Yönlendirme Sistemi ile ilgilidir. Teşviklerden yararlanılmamıştır.

4.6. Denetimler

Bağımsız Denetim dışında Şirketimiz dönem içerisinde her hangi bir kamu otoritesince denetlenmemiştir.

4.7. Şirket aleyhine Açılan Davalar

Dönem içerisinde Şirket aleyhine açılan yeni bir dava bulunmamaktadır.

4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar

01.08.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı tarafından II.Etap AVM ve Otel inşaatı ile ilgili olarak eksik işçilik bildirilmesine yönelik olarak 2.576.088,25 TL sigorta primi ve 31.07.2016 tarihi itibarıyla 3.562.910,61 TL gecikme cezası ve gecikme zammı olmak üzere toplam 6.138.998,886TL hesap edilerek şirketimize 29.07.2016 tarihinde tebliğ edilmiştir.

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. 2015 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 Yenimahalle Belediyesi'ne 8.631.-TL bağış yapılmıştır.

V) FİNANSAL DURUM

5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi

Şirketimiz geçmiş dönemlerde olduğu gibi 2016 yılı ilk dokuz ayında satış hasılatı ve net dönem karlılığı açısından başarılı bir dönem geçirmiş bulunmaktadır. Alış Veriş Merkezi kiracılarımızın ciro, kira bedelleri ve ortak masraf giderleri sürekli olarak değerlendirilmekte, bir taraftan maliyet azaltıcı çalışmalar sürdürülürken, reklam ve tanıtım desteği artışına paralel olarak kur artışından kaynaklı ilave yüklerin hafifletilmesine yönelik uygulamalara gidilmektedir.

Cari dönem satış hasılatı 129,14 milyon TL (2015/9: 118,7 milyon TL) olarak geçen yılın aynı dönemine göre % 9 artış göstermiştir. Net dönem karındaki artış ise % 18,59 olarak gerçekleşmiştir.

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar 2015 sonu değeri olan 107,8 milyon TL'den 131,95 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu tutarın 115,72 milyon TL'si nakit değerlerden oluşmaktadır. Duran varlıklarda ise kayda değer bir değişim gerçekleşmemiştir. Toplam yükümlülükler 14,6 milyon TL. olarak gerçekleşmiştir (2015 sonu:11,95 milyon TL) (veriler konsolide tablolardan alınmıştır).

5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları

İşletmenin finansal kaynakları esas itibarıyla 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 2016 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Konsolide Kar/ Zarar Tablosu:

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	01.01.2016- 30.09.2016	01.01.2015- 30.09.2015
KAR VEYA ZARAR KISMI		
<i>Hasılat</i>	129.142.838	118.674.642
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	(27.523.735)	(24.541.260)
BRÜT KAR/ZARAR	101.619.103	94.133.382
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	(2.692.970)	(2.827.323)
<i>Pazarlama Gideri(-)</i>	(122.717)	-
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	24.668.980	6.571.253
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	(10.866.623)	(2.667.978)
FAALİYET KARI/ZARARI	112.605.773	95.209.334
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	1.541	1.342
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</i>	(112.136)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	112.495.178	95.210.676
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	(24.920)	(290.296)
VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR	112.470.58	94.920.380
Vergi Gideri/Geliri	(129.892)	(193.984)
<i>Dönem Vergi Gideri/Geliri</i>	(148.450)	(193.716)
<i>Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri</i>	18.558	(268)
DÖNEM KARI/ZARARI	112.340.366	94.726.396
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	112.340.366	94.726.396
Pay Başına Kazanç (TL)	%105,43	%88,90

Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2016 tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Dönem Konsolide Finansal Durum Tablosu:

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
VARLIKLAR		
DÖNEN VARLIKLAR	131.951.664	107.762.801
Nakit ve Nakit Benzerleri	115.723.367	89.259.413
Finansal Yatırımlar	3.690.657	15.248
Ticari Alacaklar	10.687.439	9.563.858
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	56.964
- İlişki Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10.687.439	9.506.894
Diğer Alacaklar	861.360	206.161
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	861.360	206.161
Stoklar	318.077	731.217
Peşin Ödenmiş Giderler	519.523	1.059.110
Diğer Dönen Varlıklar	151.241	6.927.794
DURAN VARLIKLAR	1.650.841.172	1.649.176.456
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.650.188.725	1.648.734.447
Maddi Duran Varlıklar	589.858	391.275
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	30.608	37.311
Ertelenmiş Vergi Varlığı	31.981	13.423
TOPLAM VARLIKLAR	1.782.792.836	1.756.939.257

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	12.990.150	10.682.598
Ticari Borçlar	5.513.327	3.928.520
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5.513.327	3.928.520
Diğer Borçlar	2.859.069	3.363.940
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	2.859.069	3.363.940
Ertelenmiş Gelirler	1.776.911	718.693
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	5.670	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	2.835.173	2.671.445
- Çalışanlara Sağl. Fay. İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	61.430	80.775
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	2.773.743	2.590.670
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.671.341	1.275.681
Diğer Borçlar	1.455.322	1.096.375
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.455.322	1.096.375
Uzun Vadeli Karşılıklar	216.019	179.306
- Çalışanlara Sağl. Fayd. İlişkin U.V.Karşılıklar	216.019	179.306
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	14.661.491	11.958.279
ÖZKAYNAKLAR	1.768.131.345	1.744.980.978
ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR	1.768.131.345	1.744.980.978
Ödenmiş Sermaye	107.520.000	107.520.000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	(967.680)	(967.680)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	35.521.044	27.058.644

Geçmiş Yıllar Karları	1.513.717.615	1.308.603.532
Net Dönem Karı	112.340.366	302.766.482
TOPLAM KAYNAKLAR	1.782.792.836	1.756.939.257

Finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, karlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar (Konsolide mali tablolar esas alınmıştır):

	30.09.2016	31.12.2015
CARİ ORAN	10,16	10,09
ASİT TEST ORANI	10,13	10,02
NAKİT ORANI	9,19	8,35
ÖZ KAYNAK/AKTİF TOP.(%)	99,18	99,32
TOPLAM BORÇ/AKTİF TOP.(%)	0,82	0,68
	<u>30.09.2016</u>	<u>30.09.2015</u>
BRÜT KAR MARJİ ORANI(%)	78,69	79,32
FAALİYET KARI ORANI(%)	87,19	80,22
NET KAR ORANI(%)	86,99	79,82

5.4. Mali Yapı

01.01.2016-30.09.2016 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 Kurulun onayı ile gerçekleştirilmektedir. Kâr payı hakkında Esas Sözleşmede pay grupları arasında herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

2010-2015 faaliyet dönemlerine ilişkin olarak dağıtılan kar paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Faaliyet Dönemi	Toplam Temettü(Brüt)	1 TL Nominal Paya Eden Tutarı (TL)	1 TL Nominal Paya İsabet Temettü Oranı (%)
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

2015 yılı faaliyet dönemine ilişkin olarak 24.04.2016 tarihli Genel Kurul'da alınan karar uyarınca 20.05.2016 tarihinde brüt(=net) 90.000.000-TL nakit temettü dağıtılmıştır.

5.6. İlişkili Taraf İşlemleri

Raporun 1.5 bölümünde detayları verilen ve ilişkili taraf kapsamına girenlerle Şirket arasındaki ticari işlem tutarları ile dönem sonu bakiyeleri aşağıdaki gibidir (Konsolide mali tablolar esas alınmıştır):

Dönem	Alacak Tutarı(TL)	Tahsilat Tutarı(TL)	Bakiye(TL)
30.09.2016	713.661	713.661	-
31.12.2015	1.540.881	1.483.925	56.964

VI) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

6.1. Risk Yönetim Politikası

Şirket risk yönetim politikasının temelinde nakit akışlarının düzenli olması, döviz kuru oynaklığının en aza indirilmesi ve alacakların teminatlandırılması bulunmaktadır. Cari dönemde yıl sonuna 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. Dönem içerisinde üç defa toplanan Komite Yönetim Kuruluna önerilerini iletmiştir.

6.3. İleriye Dönük Riskler

Her hangi 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'i'nin, bağlı ortaklığımız Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'ne kiralanması sözleşmesi 31.01.2016 tarihinde karşılıklı olarak feshedilerek, 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 2016 sonu doluluk % 94,1 olup kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmektedir. Ödemelerini aksatan kiracılar idari ve yasal takibe konu olmaktadır.

7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan YGMT-1510001 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu özet kısmı aşağıdaki gibidir:

1. ANKAmall AVM olarak tanımlanan gayrimenkullerin, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki kısmının, fiili değerleme tarihi itibarıyla ve peşin esasına göre;
 - a) Adil (Rayiç) Piyasa Değerinin,
 - KDV hariç 1.527.252.325-TL
 - KDV dahil 1.802.157.744-TL
 - b) Aylık Adil (Rayiç) Kira Bedelinin,
 - KDV hariç 12.698.880-TL
 - KDV dahil 14.984.679-TL
 2. Crowne Plaza Otel olarak tanımlanan gayrimenkulün, fiili değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - a) Adil (Rayiç) Piyasa Değerinin,
 - KDV hariç 121.482.122-TL
 - KDV dahil 143.348.904-TL
 - b) Aylık Adil (Rayiç) Kira Bedelinin,
 - KDV hariç 548.000-TL
 - KDV dahil 646.640-TL
- olduğu kanaatine varıldığı rapor edilmiştir.

7.3. Portföy Sınırlamalarının Kontrolü

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2016	31.12.2015
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	-	-
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.650.188.725	1.648.734.447
C	İştirakler	Md.24/(b)	3.300.077	3.300.077
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		127.494.008	102.310.599
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.780.982.810	1.754.345.123
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	-
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	1.766.376.196	1.743.743.909
	Diğer Kaynaklar		14.606.614	10.601.214
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.780.982.810	1.754.345.123

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2016	31.12.2015
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)	-	-
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)	3.300.077	3.300.077
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)	-	-

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	30.09.2016	31.12.2015	Asgari / Azami Oran
------------------------------	--	-------------	-------------------	-------------------	------------------------------------

1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	%0	%0	$\leq \%10$
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	$(B+A1)/D$	%92,66	%93,98	$\geq \%51$
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	$(A+C-A1)/D$	%0,19	%0,19	$\leq \%49$
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	$(A3+B1+C1)/D$	%0	%0	$\leq \%49$
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	%0	%0	$\leq \%20$
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	%0,19	%0,19	$\leq \%10$
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	$(E+F+G+H+J)/İ$	%0	%0	$\leq \%500$
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	$(A2-A1)/D$	%0	%0	$\leq \%10$
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	%0	%0	$\leq \%10$

Saygılarımızla

YÖNETİM KURULU