



YENİGİMATGYO

01 Ocak 2019- 30 Eylül 2019

Faaliyet Dönemi

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

İÇİNDEKİLER

I) GENEL BİLGİLER	1
1.1. Raporun Dönemi	1
1.2. Şirket Profili	1
1.3. Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
1.4. Yönetim Kurulu	4
1.5. Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı	4
1.6. Üst Yönetim	5
II) YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MADDİ HAKLAR	5
2.1. Sağlanan Mali Haklar	5
2.2. Ödenek, Seyahat-Konaklama Giderleri, Ayni ve Nakdi Yardımlar	5
III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	5
IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	6
4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri	6
4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler	6
4.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları	7
4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri	7
4.5. Yatırımlar	7
4.6. Denetimler	7
4.7. Şirket Aleyhine Açılan Davalar	7
4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar	7
4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması	8
4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları	8
4.11. Bağış ve Yardımlar	8
V) FİNANSAL DURUM	8
5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi	8
5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları	8
5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları	9
5.4. Mali Yapı	12
5.5. Kar Dağıtım Politikası	12
5.6. İlişkili Taraf İşlemleri	13

VI) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ	13
6.1. Risk Yönetim Politikası.....	13
6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi	13
6.3. İleriye Dönük Riskler	13
VII) PORTFÖYE İLİŞKİN BİLGİLER	13
7.1. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Bilgi	13
7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti	14

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

D) GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun Dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler Tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar İle Bunların Hazırlanması ve İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esaslar Hakkında Seri: II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar” hükümleri uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2019-30.09.2019 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Faaliyet Raporumuz 01.01.2019-30.09.2019 dönemini kapsamaktadır.

1.2. Şirket Profili

- **Şirket Unvanı** : Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Mersis Numarası** : 0948-0138-0660-0016
- **Kuruluş Tarihi** : 30.07.1999
- **GYO Dönüşüm Tarihi** : 31.05.2013
- **Kayıtlı Sermaye Tavanı** : 250.000.000 TL
- **Çıkarılmış Sermaye** : 161.280.000 TL
- **Ticaret Sicil No.** : 92021
- **Vergi Dairesi** : Kızılbey
- **Vergi Numarası** : 948 013 8066
- **Merkez Adresi** : Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü
Yenimahalle/ANKARA
- **Telefon No** : 312 541 1471
- **Faks No** : 312 541 1480
- **E-posta Adresi** : yenigimat@yenigimatgyo.com.tr
- **İnternet Adresi** : www.yenigimatgyo.com.tr

Şirket 31.08.2012 tarihinde GYO’ya dönüşüm için SPK’ya başvuruda bulunmuş, dönüşüm başvurusu Kurul tarafından 14.03.2013 tarihinde 9/276 sayılı izin ile onaylanmıştır. 26.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, esas sözleşme değişikliği onaylanmış, 31.05.2013 tarihinde tescil edilerek 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı TTSG’de yapılan ilan ile Şirket’in “Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.” olan unvanı ,“Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirilmiştir.

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

Yeni Gimat GYO’nun ana faaliyeti, mülkiyetinde bulunan, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43445 Ada 1 no’lu Parsel ve 43344 Ada 2 no’lu Parsel’de yer alan ANKAmall AVM ve CP Ankara Otelinden kira geliri elde etmek olup; ANKAmall AVM, ECE Türkiye Proje Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmekte, otel binası ise bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.’ne kiralanmış olup, yine aynı firma tarafından işletilmektedir.

ANKAmall Alışveriş Merkezi; içlerinde Türkiye’nin en büyük hipermarketinin, bir yapı marketin, çok salonlu bir sinemanın, çeşitli restoran ve kafelerin, ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 103.011,43 m²’lik (Şirketimiz mülkiyetindeki) toplam kiralanabilir alanda hizmet vermektedir. Cari dönem sonu itibarıyla mağaza doluluk oranı % 96 olarak gerçekleşmiştir.

CP Ankara ise toplam 27.650 m² olup; 220 adet standart oda, 20 adet club oda, 22 adet junior süit oda ve 1 kral dairesi olmak üzere 263 oda, 575 yatak kapasitelidir. 300 kişilik 1. Sınıf lokanta, 100 kişilik açık yemek alanı, 150 kişilik prime alakart lokanta, 75 kişilik roof alakart lokanta, 300 kişilik balo salonu, 25 kişi, 30 kişi, 40 kişi, 60 kişi, 150 kişi kapasiteli çok amaçlı salonlar, 150 kişi kapasiteli oturma salonu, Amerikan bar, 2 adet satış ünitesi, bay-bayan kuaförü, aletli jimnastik salonu, sauna, buhar odası, jakuzi, masaj odası, açık ve kapalı otopark ile faaliyetine devam etmektedir.

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.’deki sermaye payı cari dönem sonu itibarıyla %100’dür. Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.’nin faaliyet konusu AVM, Otel işletmek 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 itibarıyla işlem görmeye başlamış olup 30.09.2013 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. duyurusuyla, “Yeni Halka Arz” Listesinde bulunan Şirketimiz payları 01.10.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere “A Grubu” Listesine alınmış bulunmaktadır.

30.09.2019 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

a) Sermaye

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 250.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye : 161.280.000 TL

İmtiyazlı Paylar

Şirket sermayesini temsil eden paylar A ve B Grubu'ndan oluşmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7'nci maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyazı bulunmaktadır. Bu imtiyaz pay sahibinin sahip olduğu 400 (Dört yüz) adet payı için geçerli olup daha fazla paya sahip olunması halinde sahip olunan fazla payların imtiyazı yoktur.

b) Ortaklık Yapısı

Ortaklar pay defterine göre 30.09.2019 itibarı ile Şirketimizin 161.280.000 TL'lik sermayesinin 420.000 TL'lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 887'dir. 160.860.000 TL'lik kısmı ise borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,74'tür. MKK'nın 30.09.2019 tarihli raporuna göre fiili dolaşımda sayılan payların Şirket sermayesine oranı %81,86'dır.

Şirketimiz ortaklık yapısına ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

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

c) İştirakler

Şirketin, faaliyet konusu AVM, Otel işletmek ve yönetim hizmetleri olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'nde %100 iştiraki bulunmaktadır. Bağlı ortaklığın, cari dönem sonu itibarıyla 50.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

1.4.Yönetim Kurulu

Şirketin Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. 14.04.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında seçilen üyeler 15.04.2019 tarih ve 21 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile görev taksimi yapmışlardır. Cari dönem sonu itibariyle Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlama ve Bitiş Tarihleri	Bağımsızlık Durumu
Levent Kirman	Yönetim Kurulu Başkanı	14.04.2019-13.04.2022	Değil
Okyay Kepenek	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	14.04.2019-13.04.2022	Değil
Recai Kesimal	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2022	Değil
Mahmut Karabıyık	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2022	Değil
Prof.Dr. D. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2020	Bağımsız
Arefe Maden	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2020	Bağımsız
Şebnem Ergün	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2022	Bağımsız

1.5.Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı

Şirketin 2018 yılı faaliyetlerine ilişkin 14.04.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine 2019 yılı için “yönetim kurulu üyeleri ve şirket çalışanları dâhil olmak üzere, eş ve 3. Derece dahil kan ve sıhri hısımları ile ortağı bulundukları tüzel kişiliklerin Şirketimiz mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerden kiralama yapmamaları şartıyla” Türk Ticaret Kanunu’nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilme izni verilmiştir. (08.04.2018 tarihli Genel Kurul’da da bu izin verilmiştir.)

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

1.6.Üst Yönetim

Adı Soyadı	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tecrübesi
Levent Kirman	Genel Müdür	14.08.2009	40 Yıl
Okyay Kepenek	Genel Md.Yrd.	21.07.2016	36 Yıl
Hüseyin Emre Uzer	S.P. Koordinatörü	03.08.2016	20 Yıl
Saygın Soran	Muhasebe Müdürü	18.01.2019	5 Yıl

Dönem sonu itibarı ile 10 personel bulunmaktadır. Şirketimizde toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

II) YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MADDİ HAKLAR

2.1.Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Başkanı'na aylık net 12.150 TL, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısına aylık net 8.500 TL, bağımsız üyeler dâhil Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 6.700 TL huzur hakkı ödenmektedir. Cari dönem toplam tutarı 669.956 TL'dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 1.374.828 TL'dir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri için ödenen cari döneme ilişkin seyahat-konaklama, yemek vb. giderler toplamı 10.458 TL'dir.

III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

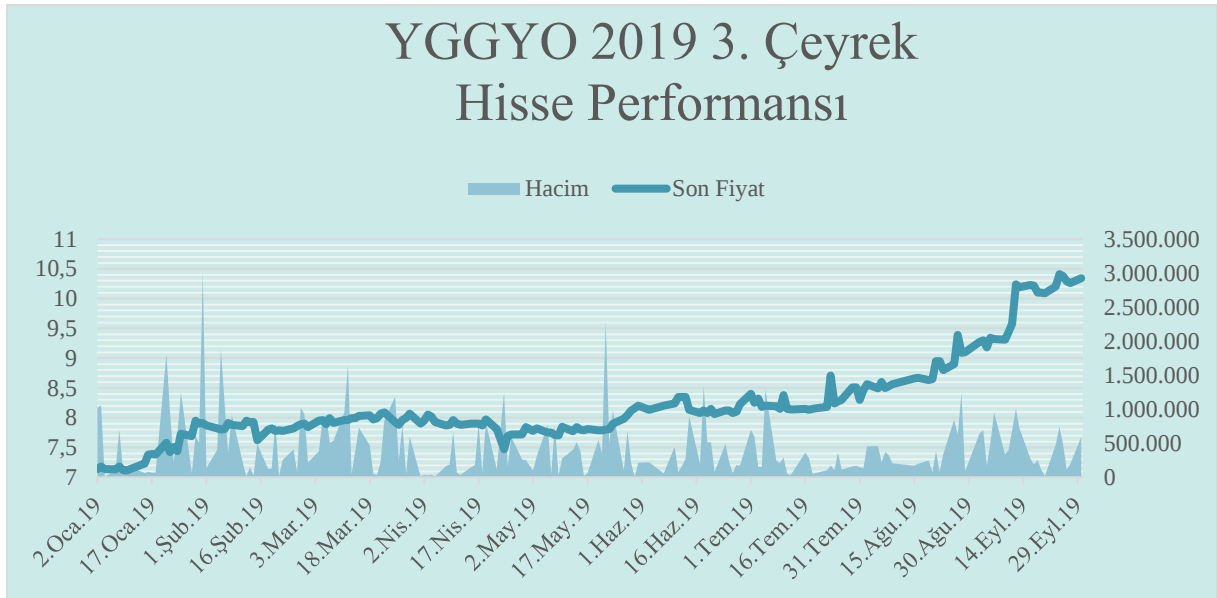
Yatırımlar bölümünde açıklanan faaliyetler haricinde, hayata geçirilmeye değer yatırım projeleri konusunda araştırmalarımız devam etmektedir.

IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri

GYO sektöründe 30 Eylül 2019 itibarı ile toplam 33 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir. Sektörün toplam piyasa değerinin tek başına % 26,22'sini Emlak Konut GYO oluşturmaktadır. Yeni Gimat GYO, %8,21'lik payı ile sektörde 3. sırada yer almaktadır.

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



4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler

1- Bağımsız Denetim

2019 yılı Bağımsız Denetim hizmetlerinin Denge Ankara Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden alınması kararlaştırılmıştır.

2- Yeminli Mali Müşavirlik

Yeminli Mali Müşavirlik hizmetleri Denge Ankara Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden alınmaktadır.

3-Gayrimenkul Değerleme

2019 yılı Gayrimenkul değerleme hizmetlerinin portföydeki varlıklar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den, yıl içerisinde portföye alınabilecek varlıklar için ise

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

4-AVM Yönetim Hizmetleri

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

5- Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Hizmetleri

Şirketimiz yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda dışarıdan hizmet almamıştır.

4.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları

Şirketimizin gayrimenkul portföyündeki varlıklar kira geliri üretmektedir. AVM cari dönem sonu doluluk oranı ise % 96'dır.

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

4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri

Dönem içerisinde esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

4.5. Yatırımlar

Cari dönem sonu itibarı ile yapılmakta olan yatırımlar bulunmamaktadır.

4.6. Denetimler

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

4.7. Şirket Aleyhine Açılan Davalar

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

4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar

Dönem içerisinde Şirket ve yönetim kurulu üyeleri hakkında mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması

Şirketimiz bütçelenen hedeflere ulaşmış olup önümüzdeki dönemlerde de Şirketimizin gelirlerinde ve karlılığında geçmiş performansını sürdürmesi beklenmektedir. 2018 yılında yapılan Olağan Genel Kurul'da alınan tüm kararlar yerine getirilmiştir.

4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları

Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

4.11. Bağış ve Yardımlar

Cari dönem içerisinde yapılmış olan bağış ve yardımların toplam tutarı 30.450 TL'dir.

V) FİNANSAL DURUM

5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi

Cari dönem satış hasılatı 167,23 milyon TL (2018/9: 157,23 milyon TL) olarak geçen yılın aynı dönemine göre %6,36 artış göstermiştir. Net dönem karındaki artış ise % 17,47 olarak gerçekleşmiştir.

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar bir önceki cari dönem değeri olan 284 milyon TL'den 150 milyon TL temettü ödemesine rağmen 310 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu tutarın 288 milyon TL'si nakit değerlerden oluşmaktadır. Duran varlıklarda ise kayda değer bir artış gerçekleşmemiştir. Toplam yükümlülükler 33 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (2018 sonu:27 milyon TL)

5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları

İşletmenin finansal kaynakları esas itibariyle kira gelirleri, ortak masraflara katılım payları ve atıl fonların değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır. Dönem içerisinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları

Şirketin ilgili hesap dönemlerine ilişkin karşılaştırmalı finansal tabloları aşağıda sunulmuştur:

Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Kar/ Zarar Tablosu:

	Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş
	01.01.2019-30.09.2019	01.01.2018-30.09.2018
KAR VEYA ZARAR KISMI		
<i>Hasılat</i>	167.233.749	157.226.657
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	(34.137.669)	(29.300.496)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	133.096.080	127.926.161
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	(3.244.313)	(3.363.071)
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	9.738.713	17.232.869
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	(6.974.660)	(6.799.311)
ESAS FAALİYET KARI	132.615.820	134.996.648
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	50.995.367	24.297.542
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</i>	-	(2.978.726)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	183.611.187	156.315.464
<i>Finansman Gelir/Giderleri</i>	11.394	-
VERGİ ÖNCESİ KAR	183.622.581	156.315.464
Vergi Gideri/Geliri	-	-
DÖNEM KARI	183.622.581	156.315.464
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	183.622.581	156.315.464
Pay Başına Kazanç (TL)	1,17	0,99

Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2019 tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Dönem Finansal Durum Tablosu:

	Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	310.628.374	284.066.905
Nakit ve Nakit Benzerleri	288.233.709	271.022.785
Ticari Alacaklar	16.377.846	10.171.956
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	2.617.332	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	13.760.514	10.171.956
Diğer Alacaklar	5.309.228	2.260.801
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5.309.228	2.260.801
Stoklar	583.042	152.700
Peşin Ödenmiş Giderler	114.607	458.663
Diğer Dönen Varlıklar	9.942	-
Duran Varlıklar	1.828.766.635	1.825.052.508
Finansal Yatırımlar	25.572.282	22.594.814
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.802.458.862	1.801.719.540
Maddi Duran Varlıklar	528.470	589.246
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	38.121	28.625
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	38.121	28.625
Peşin Ödenmiş Giderler	168.900	120.283
TOPLAM VARLIKLAR	2.139.395.009	2.109.119.413

	Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	27.139.560	23.026.596
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	7.803

Ticari Borçlar	4.447.806	4.508.885
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	125.430	114.838
Diğer Borçlar	6.078.522	2.160.139
Ertelenmiş Gelirler	4.583.447	6.718.712
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11.904.355	9.516.219
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.620.591	3.703.949
Diğer Borçlar	4.304.284	3.405.585
Uzun Vadeli Karşılıklar:	201.573	298.364
Ertelenmiş Gelirler	1.114.734	-
ÖZKAYNAKLAR		
Özkaynaklar	2.106.634.858	2.082.388.868
Ödenmiş Sermaye	161.280.000	161.280.000
Geri Alınmış Paylar (-)	(25.492.186)	(16.267.275)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış yedekler	115.427.085	81.573.615
Geçmiş Yıllar Karları	1.671.797.378	1.580.083.538
Net Dönem Karı	183.622.581	275.718.990
TOPLAM KAYNAKLAR	2.139.395.009	2.109.119.413

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

	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
CARİ ORAN	11,45	12,34
ASİT TEST ORANI	11,42	12,33
NAKİT ORANI	10,62	11,77
ÖZ KAYNAK/AKTİF TOP.(%)	98,47	98,73
TOPLAM BORÇ/AKTİF TOP.(%)	1,53	1,27

	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
BRÜT KAR MARJİ ORANI(%)	79,59	81,36
FAALİYET KARI ORANI(%)	79,30	85,86
NET KAR ORANI(%)	109,8	99,42

5.4. Mali Yapı

01.01.2019-30.09.2019 dönemi içerisinde Şirket sermayesinin karşılıksız kalma ve borca batık olma durumu söz konusu olmamıştır.

5.5. Kar Dağıtım Politikası

Şirket Yönetimi, pay sahiplerinin menfaati ve şirketin fon ihtiyacını göz önünde tutmak suretiyle geçmiş yıllarda olduğu gibi gelecekte de istikrarlı temettü dağıtımını gerçekleştirme politikası izlemektedir. Yönetim Kurulu 12.02.2014 tarihinde Kâr Dağıtım Politikası belgesini kabul etmiş olup 18.05.2014 tarihinde yapılan genel kurulda ortakların bilgisine sunulmuştur. Şirketimizin ileride ortaya çıkabilecek yenileme yatırımları ve/veya büyüme ihtiyacı nedeniyle ihtiyaç duyabileceği öz kaynak gereksinimi ayrıca değerlendirilmek kaydıyla, ilgili mevzuatta düzenlenen oran ve miktarların altında kalmayacak şekilde ortaklarımıza en yüksek oran ve miktarlarda kâr dağıtımını gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 27 ve 28'nci maddeleri gereğince, TTK'nın ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde dağıtılacak kâr miktarı ve zamanı Yönetim Kurulu'nun önerisi ve Genel Kurul'un onayı ile gerçekleştirilmektedir. Kâr payı hakkında Esas Sözleşmede pay grupları arasında herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

2010-2018 faaliyet dönemlerine ilişkin olarak dağıtılan kar paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Faaliyet Dönemi	Toplam Temettü(Brüt)	1 TL Nominal Paya İsabet Eden Temettü Tutarı (TL)	1 TL Nominal Paya İsabet Eden Temettü Oranı (%)
2018	150.151.680	0,931	93,10
2017	115.046.400	1,07	107,00
2016	97.843.200	0,91	91,00
2015	90.000.000	0,8370	83,70
2014	67.737.600	1,260	126,0
2013	57.225.277	1,064	106,4
2012	63.247.065	1,177	117,7
2011	63.247.065	1,177	117,7
2010	28.235.294	1,838	183,8

5.6. İlişkili Taraf İşlemleri

Şirketimizin 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısında portföyümüzde bulunan CP Ankara Oteli 23 Haziran 2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'ne yıllık 7.500.000 TL+KDV+ciro kira bedelle kiralanmasına karar verilmiştir.

VI) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

6.1. Risk Yönetim Politikası

Şirket risk yönetim politikasının temelinde nakit akışlarının düzenli olması ve alacakların teminatlandırılması bulunmaktadır. Cari dönemde yılsonuna göre önemli bir risk unsuru oluşmamıştır. Şirketin kredi riski bulunmamaktadır.

6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi düzenli aralıklarla toplanıp oluşabilecek riskleri değerlendirmekte ve yönetim kuruluna raporlamaktadır.

6.3. İleriye Dönük Riskler

Herhangi bir risk algısı bulunmamaktadır.

VII) PORTFÖYE İLİŞKİN BİLGİLER

7.1. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Bilgi

Şirketimiz portföyünde bulunan CP Ankara Plaza Oteli 15.01.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere asgari yıllık (7.500.000 TL+KDV)+ Ciro kirası bedelle Bkb Seyahat Acentesi Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne kiralanmıştır. Bkb Seyahat Acentası Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yapılmış olan kira sözleşmesi de 21 Haziran 2019 tarihinde fesh edilmiş ve 23 Haziran 2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere sonlandırılmıştır. Şirketimizin 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısında otelin bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'ne yıllık 7.500.000 TL+KDV+ciro kira bedelle kiralanmasına karar verilmiştir.

Portföyde bulunan ANKAmall AVM ise kiralanabilir mağaza bazında dönem sonu doluluk % 96 olup kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmektedir. Ödemelerini aksatan kiracılar idari ve yasal takibe konu olmaktadır.

7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 18.11-01-377 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu özet kısmı aşağıdaki gibidir:

VARLIK	RAYİÇ DEĞER		AYLIK KİRA DEĞERİ	
	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)
ANKAmall AVM	1.654.691.975	1.952.536.530	11.976.070	14.131.762
CP Ankara Otel	147.027.565	173.492.527	500.000	590.000
TOPLAM	1.801.719.540	2.126.029.057	12.476.070	14.721.762

Saygılarımızla

YÖNETİM KURULU