

**YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**

1 OCAK – 31 ARALIK 2019  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

| Kilit denetim konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Maddi Duran Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, 1.748.904.561 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve 149.748.487 TL değerindeki maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Dipnot 11 ve Dipnot 12'de açıklanmıştır.</p> <p>Maddi duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir. Maddi duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'na takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir,</li> <li>Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,</li> <li>Uzman kuruluşun kullanım hakları için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir,</li> <li>Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen kullanım hakkı değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, iskonto oranı ve yıllık gider artış oranı gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasadaki oranlar ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.</li> </ul> <p>Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p> |

#### 4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## 5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler**

1) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu' nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

3) TTK'nın 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Şubat 2020 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran denetçi Ahmet Şahin SAVCI'dır.

DENGE ANKARA BAĞIMSIZ DENETİM YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
MAZARS Üyesi

Ahmet Şahin SAVCI, YMM  
Sorumlu Denetçi

Ankara, 10 Şubat 2020

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                              | <b>Sayfa</b> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>                         | <b>1-2</b>   |
| <b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> | <b>3</b>     |
| <b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b>                    | <b>4</b>     |
| <b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>                             | <b>5</b>     |
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>   | <b>6-54</b>  |

**YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

|                                                        |                                | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>Cari Dönem<br/>31 Aralık 2019</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>Geçmiş Dönem<br/>31 Aralık 2018</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> |                                                                             |                                                                               |
| <b>VARLIKLAR</b>                                       |                                |                                                                             |                                                                               |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                 |                                | <b>392.407.846</b>                                                          | <b>284.066.905</b>                                                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                              | 4                              | 372.141.334                                                                 | 271.022.785                                                                   |
| Ticari Alacaklar                                       |                                | 11.938.806                                                                  | 10.171.956                                                                    |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | 6.a                            | <i>11.938.806</i>                                                           | <i>10.171.956</i>                                                             |
| Diğer Alacaklar                                        |                                | 6.873.881                                                                   | 2.260.801                                                                     |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>  | 7.a                            | <i>6.873.881</i>                                                            | <i>2.260.801</i>                                                              |
| Stoklar                                                | 8                              | 540.226                                                                     | 152.700                                                                       |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                 | 9.a                            | 686.482                                                                     | 458.663                                                                       |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                 |                                | 2.966                                                                       | -                                                                             |
| Diğer Dönen Varlıklar                                  |                                | 224.151                                                                     | -                                                                             |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                 |                                | <b>1.909.577.114</b>                                                        | <b>1.825.052.508</b>                                                          |
| Finansal Yatırımlar                                    | 5                              | 10.727.879                                                                  | 22.594.814                                                                    |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                              | 10                             | 131.653                                                                     | -                                                                             |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                          | 11                             | 1.748.904.561                                                               | 1.801.719.540                                                                 |
| Maddi Duran Varlıklar                                  | 12                             | 149.748.487                                                                 | 589.246                                                                       |
| Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar       | 13                             | 64.534                                                                      | 28.625                                                                        |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                 | 9.b                            | -                                                                           | 120.283                                                                       |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                |                                | <b>2.301.984.960</b>                                                        | <b>2.109.119.413</b>                                                          |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

|                                                           | Dipnot<br>Referansları | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2019 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık 2018 |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                                           |                        |                                                                  |                                                                    |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                          |                        |                                                                  |                                                                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                          |                        | <b>29.678.601</b>                                                | <b>23.026.596</b>                                                  |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                  |                        | -                                                                | 7.803                                                              |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan                        |                        |                                                                  |                                                                    |
| Yükümlülükler                                             | 14                     | 147.886                                                          | -                                                                  |
| Ticari Borçlar                                            |                        | 4.817.205                                                        | 4.508.885                                                          |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>        | 6.b                    | 4.817.205                                                        | 4.508.885                                                          |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar          | 16.a                   | 614.611                                                          | 114.838                                                            |
| Diğer Borçlar                                             |                        | 6.052.611                                                        | 2.160.139                                                          |
| - <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>                 | 24                     | 1.092.867                                                        | 870.322                                                            |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>         | 7.b                    | 4.959.744                                                        | 1.289.817                                                          |
| Ertelenmiş Gelirler                                       |                        | 6.074.023                                                        | 6.718.712                                                          |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i> | 9.c                    | 6.074.023                                                        | 6.718.712                                                          |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                             |                        | 11.972.265                                                       | 9.516.219                                                          |
| - <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa</i>      |                        |                                                                  |                                                                    |
| <i>Vadeli Karşılıklar</i>                                 | 15.a                   | 1.295                                                            | 5.432                                                              |
| - <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                    | 15.a                   | 11.970.970                                                       | 9.510.787                                                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                          |                        | <b>4.744.053</b>                                                 | <b>3.703.949</b>                                                   |
| Diğer Borçlar:                                            |                        | 4.499.953                                                        | 3.405.585                                                          |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>         | 7.c                    | 4.499.953                                                        | 3.405.585                                                          |
| Uzun Vadeli Karşılıklar:                                  |                        | 244.100                                                          | 298.364                                                            |
| - <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>           |                        |                                                                  |                                                                    |
| <i>Karşılıklar</i>                                        | 16.c                   | 244.100                                                          | 298.364                                                            |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                        |                        | <b>2.267.562.306</b>                                             | <b>2.082.388.868</b>                                               |
| <b>Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar</b>                      |                        | <b>2.267.562.306</b>                                             | <b>2.082.388.868</b>                                               |
| Ödenmiş Sermaye                                           | 17.a                   | 161.280.000                                                      | 161.280.000                                                        |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                   | 17.b                   | (25.492.186)                                                     | (16.267.275)                                                       |
| Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak             |                        |                                                                  |                                                                    |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir Ve Giderler                 |                        | 1.684.299                                                        | -                                                                  |
| - <i>Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları</i>            |                        | 1.684.299                                                        | -                                                                  |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış yedekler                       | 17.c                   | 115.427.085                                                      | 81.573.615                                                         |
| Geçmiş Yıllar Karları                                     |                        | 1.671.797.378                                                    | 1.580.083.538                                                      |
| Net Dönem Karı                                            |                        | 342.865.730                                                      | 275.718.990                                                        |
| <i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>                        |                        | -                                                                | -                                                                  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                   |                        | <b>2.301.984.960</b>                                             | <b>2.109.119.413</b>                                               |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

|                                                                    |                        | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari<br>Dönem<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2019 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari<br>Dönem<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | Dipnot<br>Referansları |                                                                                 |                                                                                 |
| Hasılat                                                            | 18                     | 232.895.000                                                                     | 222.294.117                                                                     |
| Satışların Maliyeti (-)                                            | 18                     | (52.193.537)                                                                    | (51.707.320)                                                                    |
| <b>BRÜT KAR</b>                                                    |                        | <b>180.701.463</b>                                                              | <b>170.586.797</b>                                                              |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                        | 19                     | (4.916.702)                                                                     | (4.496.802)                                                                     |
| Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)                          |                        | (442.857)                                                                       | -                                                                               |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                 | 20                     | 15.155.469                                                                      | 19.851.287                                                                      |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                             | 20                     | (8.893.666)                                                                     | (10.425.406)                                                                    |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                          |                        | <b>181.603.707</b>                                                              | <b>175.515.876</b>                                                              |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                  | 21                     | 161.364.723                                                                     | 103.073.989                                                                     |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                              | 21                     | -                                                                               | (2.870.875)                                                                     |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI</b>                   |                        | <b>342.968.430</b>                                                              | <b>275.718.990</b>                                                              |
| Finansman Gelirleri                                                |                        | 507                                                                             | -                                                                               |
| Finansman Giderleri (-)                                            |                        | (103.207)                                                                       | -                                                                               |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>                                            |                        | <b>342.865.730</b>                                                              | <b>275.718.990</b>                                                              |
| <b>Vergi Gideri:</b>                                               |                        | -                                                                               | -                                                                               |
| - Dönem Vergi Gideri                                               | 22                     | -                                                                               | -                                                                               |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri)/ Geliri                                | 22                     | -                                                                               | -                                                                               |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                                  |                        | <b>342.865.730</b>                                                              | <b>275.718.990</b>                                                              |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                           | 23                     | 2,1720                                                                          | 1,7430                                                                          |
| <b>Dönem Karının Dağılımı</b>                                      |                        |                                                                                 |                                                                                 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                        |                        | -                                                                               | -                                                                               |
| Ana Ortaklık Payları                                               |                        | 342.865.730                                                                     | 275.718.990                                                                     |
| <b>Diğer kapsamlı gelir</b>                                        |                        |                                                                                 |                                                                                 |
| <u>Kar veya zararda yeniden</u><br><u>sınıflandırılmayacaklar:</u> |                        | <b>1.684.299</b>                                                                | -                                                                               |
| - Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme                          |                        |                                                                                 |                                                                                 |
| Artışları                                                          |                        | 1.684.299                                                                       | -                                                                               |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                       |                        | <b>344.550.029</b>                                                              | <b>275.718.990</b>                                                              |
| <b>Dönem Kapsamlı Gelirinin Dağılımı</b>                           |                        |                                                                                 |                                                                                 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                        |                        | -                                                                               | -                                                                               |
| Ana Ortaklık Payları                                               |                        | 344.550.029                                                                     | 275.718.990                                                                     |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

|                                                                   | Ödenmiş Sermaye    | Geri Alınmış Paylar | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Birikmiş Karlar      |                    | Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | Kontrol Gücü Olmayan Paylar | Toplam Özkaynaklar   |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                                                                   |                    |                     | Maddi Duran Varlıklar Birikmiş Değerleme Artışları                                      |                                     | Geçmiş Yıllar Karı   | Net Dönem Karı     |                               |                             |                      |
| <b>1 Ocak 2018 itibarıyla bakiye</b>                              | <b>107.520.000</b> | <b>(967.680)</b>    | -                                                                                       | <b>53.760.000</b>                   | <b>1.584.259.907</b> | <b>189.964.446</b> | <b>1.934.536.673</b>          | -                           | <b>1.934.536.673</b> |
| Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler     | -                  | -                   | -                                                                                       | -                                   | (127.167)            | -                  | (127.167)                     | -                           | (127.167)            |
| <b>Revize Edilmiş 1 Ocak 2018 itibarıyla bakiye</b>               | <b>107.520.000</b> | <b>(967.680)</b>    | -                                                                                       | <b>53.760.000</b>                   | <b>1.584.132.740</b> | <b>189.964.446</b> | <b>1.934.409.506</b>          | -                           | <b>1.934.409.506</b> |
| Transferler                                                       | -                  | -                   | -                                                                                       | 27.813.615                          | 162.150.831          | (189.964.446)      | -                             | -                           | -                    |
| Sermaye Artışı                                                    | 53.760.000         | (848.181)           | -                                                                                       | -                                   | (52.911.819)         | -                  | -                             | -                           | -                    |
| Kar Payları                                                       | -                  | -                   | -                                                                                       | -                                   | (113.288.214)        | -                  | (113.288.214)                 | -                           | (113.288.214)        |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış | -                  | (14.451.414)        | -                                                                                       | -                                   | -                    | -                  | (14.451.414)                  | -                           | (14.451.414)         |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>                                      | -                  | -                   | -                                                                                       | -                                   | -                    | <b>275.718.990</b> | <b>275.718.990</b>            | -                           | <b>275.718.990</b>   |
| Net Dönem Karı                                                    | -                  | -                   | -                                                                                       | -                                   | -                    | 275.718.990        | 275.718.990                   | -                           | 275.718.990          |
| <b>1 Ocak 2019 İtibarıyla Bakiye</b>                              | <b>161.280.000</b> | <b>(16.267.275)</b> | -                                                                                       | <b>81.573.615</b>                   | <b>1.580.083.538</b> | <b>275.718.990</b> | <b>2.082.388.868</b>          | -                           | <b>2.082.388.868</b> |
| Transferler                                                       | -                  | -                   | -                                                                                       | 33.853.470                          | 241.865.520          | (275.718.990)      | -                             | -                           | -                    |
| Kar Payları                                                       | -                  | -                   | -                                                                                       | -                                   | (150.151.680)        | -                  | (150.151.680)                 | -                           | (150.151.680)        |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış | -                  | (9.224.911)         | -                                                                                       | -                                   | -                    | -                  | (9.224.911)                   | -                           | (9.224.911)          |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>                                      | -                  | -                   | <b>1.684.299</b>                                                                        | -                                   | -                    | <b>342.865.730</b> | <b>344.550.029</b>            | -                           | <b>344.550.029</b>   |
| Net Dönem Karı                                                    | -                  | -                   | -                                                                                       | -                                   | -                    | 342.865.730        | 342.865.730                   | -                           | 342.865.730          |
| Diğer Kapsamlı Gelir                                              | -                  | -                   | 1.684.299                                                                               | -                                   | -                    | -                  | 1.684.299                     | -                           | 1.684.299            |
| <b>31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye</b>                           | <b>161.280.000</b> | <b>(25.492.186)</b> | <b>1.684.299</b>                                                                        | <b>115.427.085</b>                  | <b>1.671.797.378</b> | <b>342.865.730</b> | <b>2.267.562.306</b>          | -                           | <b>2.267.562.306</b> |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

|                                                                                                                       |          | Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş<br>Cari Dönem<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2019 | Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş<br>Geçmiş Dönem<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2018 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Dipnot<br>Referansları                                                                                                |          |                                                                          |                                                                            |
| <b>Dönem Karı</b>                                                                                                     |          | <b>342.865.730</b>                                                       | <b>275.718.990</b>                                                         |
| <b>Dönem Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>                                                                   |          | <b>(148.133.688)</b>                                                     | <b>(101.541.925)</b>                                                       |
| Amortisman Ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                                      | 10,12,13 | 303.170                                                                  | 68.845                                                                     |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler                                                                       |          | <b>(70.448)</b>                                                          | <b>578.758</b>                                                             |
| Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                                                           | 6        | (70.448)                                                                 | 578.758                                                                    |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                                    |          | <b>2.472.389</b>                                                         | <b>(1.059.506)</b>                                                         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar / (İptali) İle İlgili Düzeltmeler                                  | 15,16    | 12.206                                                                   | 115.184                                                                    |
| Dava Ve /veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler                                                       | 15       | 2.460.183                                                                | (1.174.690)                                                                |
| Faiz Gelirleri Ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                                    | 20,21    | (53.536.011)                                                             | (39.361.898)                                                               |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler                                                   |          | 370.257                                                                  | (937.353)                                                                  |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler                                                       | 5,11     | (97.673.045)                                                             | (60.830.771)                                                               |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                                    |          | <b>(9.060.764)</b>                                                       | <b>3.118.616</b>                                                           |
| Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                                         |          | (387.526)                                                                | (37.607)                                                                   |
| Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                                |          | (1.696.402)                                                              | (3.125.537)                                                                |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                            |          | (11.212.853)                                                             | (2.345.962)                                                                |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                          |          | (110.502)                                                                | (230.033)                                                                  |
| Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                                  |          | 308.320                                                                  | 2.023.042                                                                  |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                              |          | 4.907.039                                                                | 692.074                                                                    |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                              |          | (224.151)                                                                | -                                                                          |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                             |          | (644.689)                                                                | 6.142.639                                                                  |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                                      |          | <b>185.671.278</b>                                                       | <b>177.295.681</b>                                                         |
| Alınan Faiz                                                                                                           | 20       | 2.677.751                                                                | 1.477.272                                                                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler                                        | 16       | (70.607)                                                                 | -                                                                          |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                     |          | <b>188.278.422</b>                                                       | <b>178.772.953</b>                                                         |
| <b>Yatırım faaliyetleri:</b>                                                                                          |          |                                                                          |                                                                            |
| Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlarının Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri | 5        | 17.537.294                                                               | -                                                                          |
| Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlarının Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları         | 5        | (577.429)                                                                | (20.329.463)                                                               |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                        |          | (398.607)                                                                | (178.828)                                                                  |
| Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                                         | 12       | (347.095)                                                                | (162.645)                                                                  |
| Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                                 | 13       | (51.512)                                                                 | (16.183)                                                                   |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                                      | 11       | (1.862.335)                                                              | (4.292.880)                                                                |
| Alınan Temettümler                                                                                                    | 21       | 6.599.773                                                                | 1.331.771                                                                  |
| Alınan Faiz                                                                                                           | 21       | 50.866.478                                                               | 37.884.626                                                                 |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                     |          | <b>72.165.174</b>                                                        | <b>14.415.226</b>                                                          |
| <b>Finansman faaliyetleri:</b>                                                                                        |          |                                                                          |                                                                            |
| İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarının Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları                     |          | (9.224.911)                                                              | (14.451.414)                                                               |
| Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışlar                                |          | (171.001)                                                                | -                                                                          |
| Ödenen Temettümler                                                                                                    |          | (149.929.135)                                                            | (113.116.843)                                                              |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                   |          | <b>(159.325.047)</b>                                                     | <b>(127.568.257)</b>                                                       |
| <b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>                                |          | <b>-</b>                                                                 | <b>-</b>                                                                   |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)</b>                                                             |          | <b>101.118.549</b>                                                       | <b>65.619.922</b>                                                          |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                        |          | <b>271.022.785</b>                                                       | <b>205.402.863</b>                                                         |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>                                                               | <b>4</b> | <b>372.141.334</b>                                                       | <b>271.022.785</b>                                                         |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi; 1993 yılında Gimat Sitesi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi olarak kurulmuş, 1999 yılında dönüşüm yaparak, Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. unvanını almıştır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.03.2013 tarih 9/276 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticaret ünvanını 26.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirmiş ve 31.05.2013 tarihinde tescil ettirilerek, 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirketin adresi ve faaliyet merkezi Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Ankara/Türkiye'dir. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 140 kişidir (31 Aralık 2018: 12 kişi).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 161.280.000 TL olup, borsada işlem görmeyen A Grubu nama yazılı hisse adedi 420.000 ve bu hisseleri elinde bulunduran ortak sayısı ise Ortaklar Pay Defterine göre 892 kişidir (31 Aralık 2018: 875).

Şirketin B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 53.340.000 adet hissesi ise 16.08.2013 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Bedelsiz sermaye artışı nedeniyle Borsa'da işlem gören hisse sayısı 18.05.2018 tarihi itibarıyla 160.860.000 adet olup halka açıklık oranı % 99,74'tür.

Şirketin 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda bağlı ortaklığın elinde bulunan, ilave olarak 8 Mart 2018 – 3 Eylül 2019 tarihleri arasında yapılan geri alımlar ve %50 sermaye artırımı ile toplam 4.173.526 nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

Şirketin dönem sonları itibarıyla %10 ve üzeri hissedarlarının ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

| Pay Sahipleri                       | 31 Aralık 2019 |                    | 31 Aralık 2018 |                    |
|-------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                                     | Pay Oranı %    | Pay Tutarı         | Pay Oranı %    | Pay Tutarı         |
| Torunlar GYO A.Ş.                   | %14,83         | 23.923.200         | %14,83         | 23.923.200         |
| -Borsada İşlem Gören Hisse Oranı    | %14,83         | 23.923.200         | %14,83         | 23.923.200         |
| Diğer Ortaklar (*)                  | %85,17         | 137.356.800        | %85,17         | 137.356.800        |
| -Borsada İşlem Gören Hisse Oranı    | %84,91         | 136.936.800        | %84,91         | 136.936.800        |
| -Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı | %0,26          | 420.000            | %0,26          | 420.000            |
| <b>Toplam</b>                       | <b>%100,00</b> | <b>161.280.000</b> | <b>%100,00</b> | <b>161.280.000</b> |

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

Şirket'in ana faaliyeti, mülkiyetinde bulunan "Ankamall Alışveriş Merkezi" ve "CP Ankara" isimli otelinden kira geliri elde etmektir.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLARI (Devamı)

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Ankamall Alışveriş Merkezi

Ankamall Alışveriş Merkezi'nin (AVM) I. Etabı Ağustos 1999'da, II. Etabı ise Mayıs 2006'da hizmete açılmıştır. Alışveriş Merkezi'nin toplam 5.600 araçlık otoparkı ve 275.457,58 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunmaktadır. AVM'de bulunan işyerlerinin tamamı 3. şahıslara kiraya verilmiştir. Ankamall Alışveriş Merkezi'nin işletilmesinde Ece Türkiye Proje Yönetimi A.Ş.'den yönetim hizmeti alınmaktadır.

##### CP Ankara Otel Binası

CP Ankara Otel, 263 oda, 575 yatak ve toplamda 27.650 m<sup>2</sup> alanıyla Mayıs 2008 ayında hizmete açılmıştır.

CP Ankara Oteli 1 Şubat 2016 tarihinden geçerli olmak üzere Bülbüloğlu Kongre Turizm Ve Otel İnşaat Ticaret Limited Şirketi'ne yıllık 6.000.000 TL+KDV bedel ile on yıllığına kiralanmış olup yıllık kira artış oranı [Tüfe+Üfe/2]+2 puan olarak belirlenmiştir. Ancak ülkemizde yaşanan terör olayları ve ekonomik sıkıntılar nedeniyle Bülbüloğlu A.Ş.'nin talebi üzerine kira indirimine gidilmiş ve 1 Ocak 2018-1 Ocak 2019 dönemi için kira aylık 500.000 TL+KDV olarak uygulanmıştır.

Söz konusu kira sözleşmesi Bülbüloğlu Kongre Turizm ve Otel İnşaat Ticaret Limited Şirketi tarafından tek taraflı olarak fesh edilmiş, Şirketin 09 Ocak 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 15 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere BKB Seyahat Acentası Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne yıllık 7.500.000 TL+ KDV ve %25 ciro payı bedel ile kiralanmıştır.

BKB Seyahat Acentası Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 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.

1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait finansal tablolar, 10 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Şirket Genel Kurulu'nun bu finansal tabloları değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise söz konusu finansal tablolarda değişiklik yapılmasını talep etme yetkisi bulunmaktadır.

##### **Bağlı Ortaklıklar:**

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

|                                                 | Ana Faaliyeti | Kuruluş ve Faaliyet Yeri | Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%) |                |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
|                                                 |               |                          | 31 Aralık 2019                                               | 31 Aralık 2018 |
| Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi (*) | Otelcilik     | Ankara                   | %100,00                                                      | -              |

Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. ("Sinerji") otel işletmek amacı ile kurulmuş olup, Grup'un Ankara/Türkiye'deki oteli "CP Ankara Otel"ini Yeni Gimat GYO'dan kiralarak işletmektedir.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

---

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLARI (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### **Konsolide finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri**

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II, 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Konsolide Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Grup, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası olarak tutmaktadır.

Konsolide finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre Şirket' in durumunu gerektiği gibi sunabilmek için bazı düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir.

#### **Kullanılan Para Birimi**

Grup'un Konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

#### **Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan Şirket için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLARI (Devamı)

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklığının 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

|                                             | <u>Ana Faaliyeti</u> | <u>Kuruluş ve Faaliyet Yeri</u> | <u>Sahiplik Oranı</u> |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi | Otelcilik            | Ankara                          | %100,00               |

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

##### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Mali tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır. Grup, 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2019 dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

31 Aralık 2018 itibarıyla "Finansman Giderleri" hesabında muhasebeleştirilen 989.639 TL tutarındaki kiracıardan alınan nakit teminatlardan kaynaklanan kur farkları "Esas Faaliyetlerinden Diğer Giderler" hesabına sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2018 itibarıyla "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" hesabında muhasebeleştirilen 37.884.626 TL tutarındaki mevduat faiz gelirleri "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" hesabına sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2018 itibarıyla "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" hesabında muhasebeleştirilen 155.946 TL tutarındaki menkul kıymet satış karları "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" hesabına sınıflandırılmıştır.

Söz konusu sınıflamaların kar/zarar tutarına bir etkisi olmamıştır.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Grup'un öntümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

##### Netleştirme / Mahsup

Finansal tablolarda yer alan finansal varlıklar ve yükümlülükler, ilgili değerleri netleştirmeye izin veren yasal bir yetkinin olması ve değerlerin net olarak gösterilmesi hususunda bir niyetin olması ya da varlığın gerçekleşmesi ile borcun yerine getirilmesinin aynı anda olması durumunda finansal tablolarda net değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

#### 2.2. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük ile taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

- a) Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir (Dipnot 11).
- b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir (Dipnot 16).
- c) Grup, maddi duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanla tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir (Dipnot 12-13).
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler Dipnot 6'da verilmiştir.
- e) Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir (Dipnot 15).

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

TMS/IFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklik; bir varlık veya yabancı kaynağın defter değerinin veya bunların cari durumunun saptanmasından ve gelecekte beklenen fayda ve yükümlülüklerinin değerlendirilmesinden kaynaklanan, dönemsel kullanım tutarının değişimi nedeni ile yapılması gereken düzeltmeleri içerir. Yine TMS/IFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yeni bir bilgiden veya gelişmeden kaynaklanır, dolayısıyla, hataların düzeltilmesi anlamına gelmez.

TMS/IFRS kapsamında hatalar, finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkar. Eğer finansal tablolar, önemli bir hata veya işletmenin finansal durumunu, finansal performansını veya nakit akışlarını yanlış göstermeye yönelik önemsiz de olsa kasıtlı yapılmış ön bir hatayı içeriyorsa, muhasebe standartlarına uygun değildir. TMS/IFRS kapsamında cari dönemde yapılan hatalar finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir. Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda TMS/IFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

Grup'un ilişkide sunulan konsolide finansal tablolarında muhasebe tahminlerinde bir değişiklik ve/veya düzeltme gerektiren hata bulunmamaktadır.

#### 2.4. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Grup, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, "IFRS 16 Kiralamalar" standardının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standardın geçiş hükümlerine uygun olarak uygulamıştır.

Söz konusu standartlar kaynaklı muhasebe politikası değişiklikleri ve ilgili standartların ilk kez uygulanmasının etkileri aşağıdaki gibidir:

##### **Grup- kiracı olarak**

Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içermektedir.

Grup, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan bir varlık içermesi (bir varlığın sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanması),
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi (tedarikçinin kullanım süresi boyunca varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir),
- Grup'un tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- Grup'un tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Grup, varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlardan herhangi birinin varlığı halinde sahip olmaktadır:
  - a) Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını yönetme ve değiştirebilme hakkına sahip olması veya
  - b) Varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması:

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (Devamı)

##### *Grup - Kiracı Olarak (Devamı)*

- i. Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığı işletme (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) hakkına sahip olması ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
- ii. Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Grup, yukarıda yer alan söz konusu değerlendirmeler sonrasında, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

##### Kullanım Hakkı Varlığı

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- c) Grup tarafından katlanılan başlangıçtaki tüm doğrudan maliyetler ve
- d) dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Grup tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- b) kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortisman tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı uygulanır.

##### Kira Yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Grup'un kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (Devamı)

##### *Grup - Kiracı Olarak (Devamı)*

##### Kira Yükümlülüğü (Devamı)

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
  - Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
  - Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer.
- Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

##### *Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları*

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Grup ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Grup kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Grup'un inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Grup tarafından gözden geçirilmektedir.

##### *Değişken kira ödemeleri*

Grup'un kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. TFRS 16 standardı kapsamında yer almayan söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

##### *Kolaylaştırıcı uygulamalar*

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Grup tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb.) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

##### *Grup - Kiralayan Olarak*

Grup'un kiralayan olarak kiralamalarının tamamı faaliyet kiralamasıdır. Faaliyet kiralamalarında, kiralanan varlıklar, konsolide bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar veya diğer dönen varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda konsolide gelir tablosuna yansıtılır. Kira gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (Devamı)

##### *TFRS 16 Kiralamalar Standardına İlk Geçiş:*

Grup, TMS 17 “Kiralama İşlemleri” standardının yerini alan TFRS 16 “Kiralamalar” standardını, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla, standardın ilk defa uygulanmasının kümülatif etkisiyle geriye dönük olarak (“kümülatif etki yöntemi”) konsolide finansal tablolarında muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu yöntemin ilgili standartta tanımlanan basitleştirilmiş geçiş uygulaması kapsamında, finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde ve geçmiş yıllar karlarında yeniden düzenleme gerekmemektedir.

TFRS 16 “Kiralamalar” standardının ilk uygulaması kapsamında, 1 Ocak 2019 tarihinden önce TMS 17 “Kiralama İşlemleri” standardına uygun olarak faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralama taahhütlerine ilişkin konsolide finansal tablolarda “kiralama yükümlülüğü” muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu kira yükümlülüğü, geçiş tarihi itibarıyla gerçekleşmemiş kira ödemelerinin, Grup’un ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değeri üzerinden ölçülmüştür. Kullanım hakkı varlıkları ise, ilgili standartta yer alan basitleştirilmiş geçiş uygulaması kapsamında, kiralama yükümlülüklerine (peşin ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş) eşit bir tutar üzerinden muhasebeleştirilmiştir.

İlk uygulama tarihinden önce TMS 17 kapsamında takip edilen faaliyet kiralaması taahhütleri ile 1 Ocak 2019 itibarıyla TFRS 16 kapsamında konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen kira yükümlülüklerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|                                                                           | 1 Ocak 2019    |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması taahhütleri</b>                  | <b>298.316</b> |
| - Kısa vadeli kiralamalar (-)                                             | -              |
| - Düşük değerli kiralamalar (-)                                           | -              |
| - Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarına ilişkin düzeltmeler           | -              |
| - Finansal kiralama yükümlülükleri (+)                                    | -              |
| <b>TFRS 16 kapsamında toplam kiralama yükümlülüğü (iskonto edilmemiş)</b> | <b>298.916</b> |
| <b>TFRS 16 kapsamında toplam kiralama yükümlülüğü (iskonto edilmiş)</b>   | <b>147.886</b> |
| - Kısa vadeli kiralama yükümlülüğü                                        | 147.886        |
| - Uzun vadeli kiralama yükümlülüğü                                        | -              |

1 Ocak 2019 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen kullanım hakkı varlıklarının, varlık grupları bazında detayları aşağıdaki gibidir:

|                                         | 31 Aralık 2019 | 1 Ocak 2019    |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Taşıt Araçları                          | 131.653        | 289.638        |
| <b>Toplam Kullanım Hakkı Varlıkları</b> | <b>131.653</b> | <b>289.638</b> |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (Devamı)

##### *TFRS 16 Kiralamalar Standardına İlk Geçiş: (Devamı)*

*Geçiş kapsamında uygulanan kolaylaştırıcı uygulamalar*

Geçiş kapsamında, TFRS 16’da tanımlanan aşağıdaki kolaylaştırıcı uygulamalar Grup politikaları dâhilinde benimsenmiştir.

a) Kiralama süresi 1 yıl veya daha kısa olan kiralamalar kapsam dışında bırakılmıştır. Kiralama süresi 1 yıl veya daha kısa olmakla birlikte; Şirket’un kiralamayı uzatma hakkı veren bir opsiyona sahip olması ve söz konusu uzatma hakkı opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması (örneğin kiralamaya konu varlığa ilişkin önemli tutarda bir özel maliyet yatırımının bulunması ve bu yatırımın 1 yıldan uzun sürede itfa ediliyor olması gibi) durumunda, Grup sözleşme süresine ilişkin öngöründe bulunarak, söz konusu sözleşmeyi de TFRS 16 kapsamına dahil etmiştir.

b) Düşük değerli varlıklar (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb. bilgi teknolojileri ekipmanları) kapsam dışında bırakılmıştır.

c) Makul ölçüde benzer özelliklere sahip kiralamalardan oluşan bir portföye (benzer bir ekonomik ortamdaki benzer bir varlık sınıfı için geri kalan kiralama süresi benzer olan kiralamalar gibi) tek bir iskonto oranı uygulanmıştır.

#### 2.5 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki (TFRS) Değişiklikler

##### *Yayınlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler*

Raporlama tarihi itibarıyla yayınlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

##### **Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)**

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK’ya yeni TFRS’leri geliştirirken rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS’nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, KGK ’ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS’nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve’yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

##### **TMS 1 ve TMS 8’deki Değişiklikler – Önemlilik Tanımı**

KGK tarafından 7 Haziran 2019’da “önemli tanımlar” değişikliği yayımlanmıştır (TMS 1 ve TMS 8’de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, “önemli” tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşiğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının TFRS’ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. Yenilenen önemli tanımlara “bilgilerin gizlenmesi” ifadesi eklenmiş ve bu ifadenin bilgilerin verilmemesi ve yanlış verilmesi ile benzer sonuçlara sebep olabileceği belirtilmiştir. Ayrıca bu değişiklikte birlikte önemli tanımında kullanılan terminoloji, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’de (2018 Sürümü) kullanılan terminoloji ile uyumlu hale getirilmiştir. TMS 1 ve TMS 8’deki Değişiklikler’in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, TMS 1 ve TMS 8’in uygulanmasının grup konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler (Devamı)

#### Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından Eylül 2019'da yayınlanan UFRS 9, UMS 39 ve UFRS 7'yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanmıştır. UMSK 2018 yılında, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunları değişiklik öncesi ve değişikliğe ilişkin hususlar olarak sınıflandırmıştır.

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39'da yer alan finansal risken korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır. Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Risken korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Şirket, yukarıda belirtilen istisnaları, Gösterge Faiz Oranı Reformundan doğrudan etkilenen tüm korunma ilişkilerine uygulayacaktır. Bu değişikliklerin yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### Hasılat

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Grup aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- (b) Grup her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- (c) Grup devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- (d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,

Grup'un müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Grup'un hasılatı, AVM ve Otelden elde edilen kira gelirleri ile AVM işletme giderlerinin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Hasılat (Devamı)

Kira bedelleri 1 Ekim 2018 öncesi tarihlerde ABD Doları bazında (3 kiracı TL) belirlenmiş olup, her ayın ilk iş günü için Merkez Bankası tarafından belirlenen döviz satış kuru esas alınarak fatura düzenlenmekte iken (Kur sabitlemesi yapılan kiracılar hariç), 1 Ekim 2018 tarihinden itibaren ise kira sözleşmeleri Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No:2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No:2018-32/51)'de yer alan hükümler doğrultusunda Türk Lirası olarak düzenlenmektedir.

*Temettü ve faiz geliri:*

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

*Kira geliri:*

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değer ile ölçülmektedir. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri; kira geliri elde etmek amacıyla inşa edilmiş olan Ankamall AVM'den oluşmaktadır.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### **Maddi Duran Varlıklar**

Grup'un bağlı ortaklığı olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. tarafından işletilen otel binası, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerlerin defter değerlerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Söz konusu binanın yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıklarla ilgili daha önceden konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı konsolide kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Binalar, Grup'un turizm otelcilik hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini ileriye dönük olarak tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kar ve zararlar satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenerek gelir tablosuna dahil edilirler.

|                              | Ekonomik Ömrü |
|------------------------------|---------------|
| Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri | 50 yıl        |
| Binalar                      | 50 yıl        |
| Taşıtlar                     | 4 - 5 yıl     |
| Demirbaşlar                  | 5 – 10 yıl    |

#### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

##### *Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar*

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir.

Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### **Stoklar**

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stoklar kiraya verilen Alış Veriş Merkezinin işletilmesi ile ilgili kullanılan sarf malzemesi stoklarından oluşmaktadır.

##### **Finansal Araçlar**

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Grup finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Grup'un finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direkt olarak kar veya zarara yansıtılır.

##### ***Finansal varlıklar***

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Grup, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

##### **Finansal varlıkların sınıflandırılması**

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Grup, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Finansal Araçlar (Devamı)

##### *Finansal varlıklar (Devamı)*

##### (i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

##### (ii) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

##### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Grup önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Grup diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Grup o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### **Finansal Araçlar (Devamı)**

##### ***Finansal varlıklar (Devamı)***

##### **Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi**

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

##### **Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması**

Grup yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Grup'un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

##### ***Finansal yükümlülükler***

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

# YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### **Finansal Araçlar (Devamı)**

##### ***Finansal yükümlülükler (Devamı)***

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

##### **Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması**

Grup'un finansal yükümlülükleri yalnızca Grup'un yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

#### **Kur Değişiminin Etkileri**

Grup, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya geliri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

#### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekle yükümlüdür. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, mali tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde mali tablo dipnotlarında açıklanır.

#### **Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

Karşılıklar ancak ve ancak Grup'un geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınmaktadır. Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderleri bugünkü piyasa değerlerine getiren ve gereken durumlarda yükümlülüğe özel riskleri de içeren vergi öncesi bir iskonto oranıyla indirgenmiş değeriyle yansıtılmaktadır. İndirgenmenin kullanıldığı durumlarda, karşılıklardaki zaman farkından kaynaklanan artış faiz gideri olarak kayıtlara alınmaktadır.

Karşılık olarak mali tablolara alınması gerekli tutarın belirlenmesinde, bilanço tarihi itibarıyla mevcut yükümlülüğün ifa edilmesi için gerekli harcama tutarının en gerçekçi tahmini esas alınır. Bu tahmin yapılırken mevcut tüm riskler ve belirsizlikler göz önünde bulundurulmalıdır.

Şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahminin yapılamadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarında karşılık olarak finansal tablolara alınır.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1 (d) (4) maddesine göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olması nedeniyle Kurumlar Vergisinden istisnası bulunmaktadır. 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/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, I 5'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 1 5/(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 belirlenmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağılmasın sıfır oranında vergi kesintisine tabi tutulmaktadır.

#### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

##### *Kıdem Tazminatları*

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

##### *Kullanılmayan İzin Karşılıkları*

Biriken ücretli izinler; mevcut döneme ilişkin hakların bütünüyle kullanılmaması halinde geleceğe taşınan ve gelecek dönem içerisinde kullanılabilen izinlerdir. Bu izinler giydirilmiş (diğer bir ifade ile çalışanlar, işten ayrılmalari halinde kullanmamış oldukları haklarına ilişkin nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına sahiptirler) olabileceği gibi, kazanılmamış/giydirilmemiş (diğer bir ifade ile çalışanlar, işten ayrılmalari halinde kullanmamış oldukları haklarına ilişkin olarak nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına sahip değillerdir) de olabilir. Çalışanlar, gelecekteki ücretli izin haklarını arttıran hizmetlerde bulundukça işletme açısından bir yükümlülük doğar. Çalışanların birikmiş kazanılmamış haklarını kullanmadan işten ayrılabilme olasılığı ilgili yükümlülüğün ölçüm şeklini etkilemesine rağmen, ücretli izinler kazanılmamış dahi olsalar, işletme açısından bir yükümlülük mevcuttur ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

#### **Nakit Akış Tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

---

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

(i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,

(ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,

(iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).

(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde. (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir. (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.

(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde. İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

#### 3.a Grup'un Bölümleri:

Grup'un raporlanabilir bölümleri kira geliri elde edilen hizmet birimleri bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı yine hizmet birimleri bazında yapılmaktadır.

Grup'un bölümlere göre ayırım yapabileceği hizmet birimleri "Ankamall AVM ve CP Ankara Oteli" olmak üzere iki ayrı birimden oluşmaktadır.

| 31 Aralık 2019                    | Ankamall<br>AVM    | CP Ankara<br>Oteli | Total              |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Kira Gelirleri                    | 185.201.721        | 3.543.683          | 188.745.404        |
| İşletme Gelirleri                 | 33.458.941         | 10.690.655         | 44.149.596         |
| <b>Toplam Hasılat</b>             | <b>218.660.662</b> | <b>14.234.338</b>  | <b>232.895.000</b> |
| İşletme Giderleri                 | 42.753.144         | 6.370.677          | 49.123.821         |
| Ödenen Vergiler ve Katkı payları  | 2.159.224          | 452.616            | 2.611.840          |
| Sigorta Giderleri                 | 364.768            | 51.502             | 416.270            |
| Amortisman Giderleri              | 9.098              | 32.508             | 41.606             |
| <b>Satışların Maliyeti</b>        | <b>45.286.234</b>  | <b>6.907.303</b>   | <b>52.193.537</b>  |
| <b>Brüt Kar</b>                   | <b>173.374.428</b> | <b>7.327.035</b>   | <b>180.701.463</b> |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Artışı | 92.580.115         | -                  | 92.580.115         |
| <b>Bölümlere İlişkin Kar</b>      | <b>265.954.543</b> | <b>7.327.035</b>   | <b>273.281.578</b> |
| 31 Aralık 2018                    | Ankamall AVM       | CP Ankara<br>Oteli | Total              |
| Kira Gelirleri                    | 183.416.071        | 6.104.708          | 189.520.779        |
| İşletme Gelirleri                 | 32.773.338         | -                  | 32.773.338         |
| <b>Toplam Hasılat</b>             | <b>216.189.409</b> | <b>6.104.708</b>   | <b>222.294.117</b> |
| İşletme Giderleri                 | 33.004.102         | -                  | 33.004.102         |
| Ödenen Vergiler ve Katkı payları  | 18.220.942         | 236.558            | 18.457.500         |
| Sigorta Giderleri                 | 207.618            | 28.951             | 236.569            |
| Amortisman Giderleri              | 7.766              | 1.383              | 9.149              |
| <b>Satışların Maliyeti</b>        | <b>51.440.428</b>  | <b>266.892</b>     | <b>51.707.320</b>  |
| <b>Brüt Kar</b>                   | <b>164.748.981</b> | <b>5.837.816</b>   | <b>170.586.797</b> |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Artışı | 50.293.940         | 13.407.706         | 63.701.646         |
| <b>Bölümlere İlişkin Kar</b>      | <b>215.042.921</b> | <b>19.245.522</b>  | <b>234.288.443</b> |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

#### 3.a Şirketin Bölümleri: (Devamı)

| Kar / Zarar                                 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2018 |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bölümlere İlişkin Kar</b>                | <b>273.281.578</b>        | <b>234.288.443</b>        |
| <b>Bölümlere Dağıtılmamış Kar</b>           | <b>69.354.288</b>         | <b>41.430.547</b>         |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                 | (4.916.702)               | (4.496.802)               |
| Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)   | (442.857)                 | -                         |
| Diğer Gelir ve Karlar                       | 15.155.469                | 19.851.287                |
| Diğer Gider ve Zararlar (-)                 | (8.893.666)               | (10.425.406)              |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler           | 68.554.744                | 39.372.343                |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)       | -                         | (2.870.875)               |
| Finansman Gelirleri                         | 507                       | -                         |
| Finansman Giderleri (-)                     | (103.207)                 | -                         |
| <b>Vergi Öncesi Kar</b>                     | <b>342.635.866</b>        | <b>275.718.990</b>        |
|                                             | <b>31 Aralık 2019</b>     | <b>31 Aralık 2018</b>     |
| <b>Varlıklar</b>                            |                           |                           |
| Bölümlere İlişkin Varlıklar                 | 1.900.821.730             | 1.801.719.540             |
| AVM                                         | 1.748.904.561             | 1.654.691.975             |
| Otel                                        | 151.917.169               | 147.027.565               |
| Bölümleri İlişkilendirilmeyen Varlıklar     | 401.163.230               | 307.399.873               |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                     | <b>2.301.984.960</b>      | <b>2.109.119.413</b>      |
| <b>Yükümlülükler</b>                        |                           |                           |
| Bölümlere İlişkin Yükümlülükler             | 29.678.601                | 23.026.596                |
| AVM                                         | 28.489.750                | 23.026.596                |
| Otel                                        | 1.188.851                 | -                         |
| Bölümleri İlişkilendirilmeyen Yükümlülükler | 4.744.053                 | 3.703.949                 |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                 | <b>34.422.654</b>         | <b>26.730.545</b>         |

#### 3.b Büyük Müşterilere İlişkin Bilgiler

Şirket'in bölümleri arasında yer alan CP Ankara Otelin net kira geliri 31 Aralık 2019 itibarıyla 3.543.683 TL olup Bülbüloğlu Kongre Turizm ve Otel İnşaat Ticaret Limited Şirketi ile olan kira sözleşmesinin sona erdiği 15 Ocak 2019 tarihine kadar geçen süre için Bülbüloğlu Kongre Turizm ve Otel İnşaat Ticaret Limited Şirketi'nden ve 16 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan ve 23 Haziran 2019 tarihinde fesh edilen yeni kira sözleşmesi kapsamında BKB Seyahat Acentası Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nden elde edilmiştir.

Ankamall AVM gelirleri ise toplam 387 adet kiracıdan elde edilmektedir. Bir müşteriden elde edilen en yüksek kira geliri tutarı 6.228.244 TL olup, AVM kira gelirlerinin % 3,19'ine denk gelmektedir (31 Aralık 2018: 314 kiracıdan elde edilen 6.258.989 TL, %3,42).

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                               | 31 Aralık 2019     | 31 Aralık 2018     |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kasa                          | 21.389             | 1.806              |
| Banka                         | 141.189.728        | 146.186.974        |
| - Vadesiz mevduat             | 664.449            | 77.500             |
| - Vadeli mevduat (3 aydan az) | 140.525.279        | 146.109.474        |
| Likit fonlar                  | 1.291.485          | 124.834.005        |
| Para Piyasası İşlemleri       | 228.878.662        | -                  |
| Diğer Hazır Değerler          | 760.070            |                    |
|                               | <b>372.141.334</b> | <b>271.022.785</b> |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat ve ters repolarının detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2019<br>Para Birimi | Vade Başlangıcı | Tutarı             | Faiz Oranı % | Vade Sonu     |
|-------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|---------------|
| TL Mevduat                    | 19 Aralık 2019  | 60.014.439         | 11,00        | 3 Şubat 2020  |
| TL Mevduat                    | 13 Aralık 2019  | 35.148.592         | 11,23        | 16 Ocak 2020  |
| TL Mevduat                    | 13 Aralık 2019  | 28.970.028         | 11,37        | 17 Ocak 2020  |
| TL Mevduat                    | 4 Aralık 2019   | 13.102.692         | 12,45        | 17 Ocak 2020  |
| AVRO Mevduat                  | 17 Aralık 2019  | 2.718.644          | 0,65         | 15 Nisan 2020 |
| TL                            | 31 Aralık 2019  | 170.142            | 7,50         | 3 Ocak 2020   |
| TL                            | 31 Aralık 2019  | 400.742            | 9,75         | 2 Ocak 2020   |
|                               |                 | <b>140.525.279</b> |              |               |

| 31 Aralık 2018<br>Para Birimi | Vade Başlangıcı | Tutarı             | Faiz Oranı % | Vade Sonu    |
|-------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|--------------|
| TL Mevduat                    | 09 Kasım 2018   | 15.272.264         | 27,66        | 08 Ocak 2019 |
| TL Mevduat                    | 07 Aralık 2018  | 98.568.437         | 27,63        | 08 Ocak 2019 |
| ABD Doları Mevduat            | 14 Kasım 2018   | 158.115            | 1,43         | 08 Ocak 2019 |
| ABD Doları Mevduat            | 07 Aralık 2018  | 29.881.663         | 6,26         | 08 Ocak 2019 |
| AVRO Mevduat                  | 31 Aralık 2018  | 2.228.995          | 3,40         | 08 Ocak 2019 |
|                               |                 | <b>146.109.474</b> |              |              |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 5. FİNANSAL YATIRIMLAR

| Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar                                    | 31 Aralık 2019    | 31 Aralık 2018    |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar | 10.727.879        | 22.594.814        |
|                                                                    | <b>10.727.879</b> | <b>22.594.814</b> |

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlar hesabında bulunan alım satım amaçlı menkul kıymetler gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüştür. Gerçeğe uygun değer olarak Borsa İstanbul A.Ş.'nin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayınladığı II. Seans kapanış fiyatı esas alınmıştır.

Şirket'in finansal yatırımlarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                           | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2018 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>1 Ocak</b>             | <b>22.594.814</b>         | <b>5.136.226</b>          |
| Bağlı Ortaklık Edinimi    | 2.000.000                 | -                         |
| Konsolidasyon Etkisi      | (2.000.000)               | -                         |
| Dönem İçi Alımlar         | 577.429                   | 20.329.463                |
| Dönem İçi Satışlar (-)    | (17.537.294)              | -                         |
| Gerçeğe Uygun Değer Farkı | 5.092.930                 | (2.870.875)               |
| <b>31 Aralık</b>          | <b>10.727.879</b>         | <b>22.594.814</b>         |

### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### a) Ticari Alacaklar

|                                        | 31 Aralık 2019    | 31 Aralık 2018    |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ticari Alacaklar                       | 15.711.167        | 13.986.120        |
| - Diğer Taraflardan                    | 15.711.167        | 13.986.120        |
| Alacak Senetleri                       | 599.850           | 628.495           |
| - Diğer Taraflardan                    | 599.850           | 628.495           |
|                                        | <b>16.311.017</b> | <b>14.614.615</b> |
| Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-) | (4.372.211)       | (4.442.659)       |
|                                        | <b>11.938.806</b> | <b>10.171.956</b> |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ticari alacakların ortalama tahsil süresi 30 gündür (31 Aralık 2018: 30 gün).

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

#### a) Ticari Alacaklar (Devamı)

Şirket tarafından AVM kira gelirleri ilişkin kira faturaları her ayın ilk iş günü kesilerek 5 işgünü içinde, ortak gider faturaları ise ilgili ayın sonunda kesilerek takip eden ayın 20'sine kadar tahsil edilmektedir. 1 Ekim 2018 tarihinden itibaren düzenlenen kira faturalarında ise Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No:2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No:2018-32/51)'de yer alan hükümler doğrultusunda Türk Lirası olarak düzenlenmektedir. Bu doğrultuda kiracılarla ilgili tebliğ hükümleri doğrultusunda yeni kira bedelleri belirlenirken öncelikle karşılıklı anlaşma çabası gösterilmiş, anlaşma sağlanamaması durumunda ilgili tebliğde yer alan hüküm doğrultusunda yapılan hesaplamalarla dövize endeksli sözleşmeler Türk Lirası olarak yeniden belirlenmiştir. Kira gelirinin teminatı olarak mevcut kiracılardan 4.499.953 TL nakit, 23.744.957 TL ve 3.255.634 ABD Doları banka teminat mektubu alınmıştır (31 Aralık 2018: 3.405.585 TL nakit teminat, 12.497.705 TL ve 5.836.820 ABD Doları banka teminat mektubu ve 37.632 TL teminat senedi alınmıştır)

Vadesinde ödenmeyen ticari alacaklardan kira alacakları için aylık %3, ortak gider alacakları için kanunda öngörülen oran %5, diğer ticari alacaklar için sözleşmede öngörülen oran, böyle bir oran kararlaştırılmamış ise yıllık %19,5 faiz oranı uygulanmaktadır.

Vadesinde ödenmeyen ve tahsilatı şüpheli hale gelebileceği kanaati oluşan alacaklar hukuk departmanına gönderilerek icra takibi başlatılması sağlanmaktadır. Şüpheli alacak karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                               | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2019</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>1 Ocak</b>                                 | <b>4.442.659</b>                  | <b>3.518.284</b>                  |
| TFRS 9 Etkisi                                 | -                                 | <b>218.450</b>                    |
| <b>Revize Açılış Bakiyesi, 1 Ocak</b>         | <b>4.442.659</b>                  | <b>3.736.734</b>                  |
| Dönem içerisindeki artış                      | 3.707.670                         | 3.139.305                         |
| Dönem içerisinde iptal edilen karşılıklar (-) | (3.778.118)                       | (2.433.380)                       |
| <b>31 Aralık</b>                              | <b>4.372.211</b>                  | <b>4.442.659</b>                  |

Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacağı bulunmamaktadır.

#### b) Ticari Borçlar

|                                   | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b> |                       |                       |
| Ticari borçlar                    | 4.813.104             | 4.508.885             |
| - Diğer Taraflara                 | 4.813.104             | 4.508.885             |
| Diğer Ticari borçlar              | 4.101                 | -                     |
|                                   | <b>4.817.205</b>      | <b>4.508.885</b>      |

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama ödeme vadesi 30 gündür (31 Aralık 2018: 30 gün).

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### a) Diğer Alacaklar

|                                | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018   |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Vergi Dairelerinden Alacaklar  | 6.492.562        | 1.899.520        |
| Verilen Depozito ve Teminatlar | 364.759          | 361.281          |
| Diğer Çeşitli Alacaklar        | 16.560           | -                |
|                                | <b>6.873.881</b> | <b>2.260.801</b> |

#### b) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

|                                             | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018   |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ödenecek Vergi ve Fonlar                    | 4.954.050        | 1.289.817        |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar, Dipnot 24 | 1.092.867        | 870.322          |
| Diğer Çeşitli Borçlar                       | 5.694            | -                |
|                                             | <b>6.052.611</b> | <b>2.160.139</b> |

#### c) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

|                               | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018   |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Alınan Depozito Ve Teminatlar | 4.499.953        | 3.405.585        |
|                               | <b>4.499.953</b> | <b>3.405.585</b> |

Ticari borçlar dışında kalan, alınan depozito ve teminatlar, temettü tutarlarını almamış ortaklar ile kamu idarelerine olan borçlar “Diğer Borçlar” olarak raporlanmıştır.

### 8. STOKLAR

Raporlama dönemi itibariyle stoklar elde etme maliyetiyle değerlendirilmiş olup, “Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı” ayrılmamıştır.

|                   | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Malzeme Stokları  | 461.279        | 68.907         |
| Doğalgaz Stokları | 21.874         | 17.402         |
| Su Stokları       | 44.113         | 66.391         |
| Diğer Stoklar     | 12.960         | -              |
|                   | <b>540.226</b> | <b>152.700</b> |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

| a) Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler             |  | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018   |
|---------------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Gelecek Aylara Ait Giderler                       |  | 352.414          | 458.663          |
| Verilen Avanslar                                  |  | 334.068          | -                |
|                                                   |  | <b>686.482</b>   | <b>458.663</b>   |
| b) Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler             |  | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018   |
| Maddi Duran Varlık Alımları İçin Verilen Avanslar |  | -                | 120.283          |
|                                                   |  | <b>-</b>         | <b>120.283</b>   |
| c) Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler                |  | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018   |
| Alınan Sipariş Avansları                          |  | 5.058.072        | 5.639.268        |
| Ertelenmiş Gelirler                               |  | 1.015.951        | 1.079.444        |
|                                                   |  | <b>6.074.023</b> | <b>6.718.712</b> |

### 10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

|                                | 1 Ocak 2019 | Muhasebe<br>Politikalarındaki<br>Değişimlerin<br>Etkisi | 31 Aralık 2019 |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Maliyet:</b>                |             |                                                         |                |
| Taşıtlar                       | -           | 289.638                                                 | 289.638        |
|                                | <b>-</b>    | <b>289.638</b>                                          | <b>289.638</b> |
| <b>Birikmiş amortismanlar:</b> |             |                                                         |                |
| Taşıtlar                       | -           | 157.985                                                 | 157.985        |
|                                | <b>-</b>    | <b>157.985</b>                                          | <b>157.985</b> |
| <b>Net defter değeri</b>       | <b>-</b>    |                                                         | <b>131.653</b> |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Kullanım hakkı varlıklarının TFRS 16 kapsamında ilk kez bilançoya alınmasına ilişkin detaylar Not 2.4'te sunulmuştur.

Kullanım hakkı varlıklarının amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri hesabında muhasebeleştirilmiştir.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

SPK'nın gayrimenkul değerleme listesinde bulunan Reel Gayrimenkul Değerleme'nin 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, SPK'nın III-62.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları hakkında Tebliğ" hükümlerince, tebliğ ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak değerlendirilmiştir. Değerleme sırasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmış, elde edilen analiz sonuçlarının değerlendirilmesi sonucunda gelir yaklaşımında elde edilen aşağıdaki değerler nihai değer olarak kabul edilmiştir.

|                       | Gerçeğe<br>Uygun Değer | Maliyet<br>Bedeli  | Değerleme<br>Farkı   |
|-----------------------|------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>31 Aralık 2019</b> |                        |                    |                      |
| Ankamall AVM          | 1.748.904.561          | 179.539.730        | 1.569.364.831        |
|                       | <b>1.748.904.561</b>   | <b>179.539.730</b> | <b>1.569.364.831</b> |
| <b>31 Aralık 2018</b> |                        |                    |                      |
| Ankamall AVM          | 1.654.691.975          | 177.907.259        | 1.476.784.716        |
| CP Ankara Otel        | 147.027.565            | 44.280.815         | 102.746.750          |
|                       | <b>1.801.719.540</b>   | <b>222.188.074</b> | <b>1.579.531.466</b> |

Değerleme farklarına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir;

|               | 31 Aralık 2019<br>Değerleme Farkı | 31 Aralık 2018<br>Değerleme Farkı | Gelir/Gider<br>Değerleme<br>Farkı |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ankamall AVM  | 1.569.364.831                     | 1.476.784.716                     | 92.580.115                        |
| <b>Toplam</b> | <b>1.569.364.831</b>              | <b>1.476.784.716</b>              | <b>92.580.115</b>                 |

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin yıl içerisindeki değişimlerine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

|                                       | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Açılış Bakiyesi, 1 Ocak</b>        | <b>1.801.719.540</b>       | <b>1.733.725.015</b>       |
| AVM İlave Yatırımlar                  | 1.632.471                  | 3.798.266                  |
| Otel İlave Yatırımlar                 | 229.864                    | 494.613                    |
| AVM Gerçeğe Uygun Değerleme Farkları  | 92.580.115                 | 50.293.940                 |
| Otel Gerçeğe Uygun Değerleme Farkları | -                          | 13.407.706                 |
| Maddi Duran Varlıklara Transfer       | (147.257.429)              | -                          |
| <b>Kapanış Bakiyesi, 31 Aralık</b>    | <b>1.748.904.561</b>       | <b>1.801.719.540</b>       |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuştur;

|              | Kullanılan<br>Yöntem      | Seviye |
|--------------|---------------------------|--------|
| Ankamall AVM | Gelir İndirgeme Yaklaşımı | 2      |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde rehin, ipotek ve kısıtlama yoktur.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 119.309.017 USD tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 141.063.500 USD). Sigorta teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2019 Sigorta Değeri         |                        |          |                        |
|---------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|
| İktisadi Kıymetler Cinsi              | AVM                    | Otel     | Toplam                 |
| Demirbaş- Dekorasyon                  | 1.855.000 USD          | -        | 1.855.000 USD          |
| Binalar                               | 105.842.017 USD        | -        | 105.842.017 USD        |
| Makine ve Tesisat ve Elektronik Cihaz | 10.442.000 USD         | -        | 10.442.000 USD         |
| Çevre Düzenlemesi                     | 1.170.000 USD          | -        | 1.170.000 USD          |
| <b>Toplam</b>                         | <b>119.309.017 USD</b> | <b>-</b> | <b>119.309.017 USD</b> |

| 31 Aralık 2018 Sigorta Değeri |                        |                       |                        |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| İktisadi Kıymetler Cinsi      | AVM                    | Otel                  | Toplam                 |
| Demirbaş- Dekorasyon          | 350.000 USD            | -                     | 350.000 USD            |
| Binalar                       | 114.774.000 USD        | 16.130.000 USD        | 130.904.000 USD        |
| Makine ve Tesisat             | 8.142.500 USD          | -                     | 8.142.500 USD          |
| Çevre Düzenlemesi             | 1.667.000 USD          | -                     | 1.667.000 USD          |
| <b>Toplam</b>                 | <b>124.933.500 USD</b> | <b>16.130.000 USD</b> | <b>141.063.500 USD</b> |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

|                                | 1 Ocak 2019        | Girişler        | Transferler        | Değerleme        | 31 Aralık 2019        |
|--------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Maliyet:</b>                |                    |                 |                    |                  |                       |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri   | 456.145            | -               | -                  | -                | 456.145               |
| Binalar (*)                    | -                  | -               | 147.257.429        | 1.684.299        | 148.941.728           |
| Taşıtlar                       | 177.106            | 233.000         | -                  | -                | 410.106               |
| Döşeme ve demirbaşlar          | 586.210            | 114.095         | -                  | -                | 700.305               |
|                                | <b>1.219.461</b>   | <b>347.095</b>  | <b>147.257.429</b> | <b>1.684.299</b> | <b>150.508.284</b>    |
| <b>Birikmiş amortismanlar:</b> |                    |                 |                    |                  |                       |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri   | 182.483            | 9.098           | -                  | -                | 191.581               |
| Taşıtlar                       | 16.269             | 58.916          | -                  | -                | 75.185                |
| Döşeme ve demirbaşlar          | 431.463            | 61.568          | -                  | -                | 493.031               |
|                                | <b>630.215</b>     | <b>129.582</b>  | <b>-</b>           | <b>-</b>         | <b>759.797</b>        |
| <b>Net defter değeri</b>       | <b>589.246</b>     |                 |                    |                  | <b>149.748.487</b>    |
|                                | <b>1 Ocak 2018</b> | <b>Girişler</b> |                    |                  | <b>31 Aralık 2018</b> |
| <b>Maliyet:</b>                |                    |                 |                    |                  |                       |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri   | 456.145            | -               |                    |                  | 456.145               |
| Taşıtlar                       | 17.143             | 159.963         |                    |                  | 177.106               |
| Döşeme ve demirbaşlar          | 583.528            | 2.682           |                    |                  | 586.210               |
|                                | <b>1.056.816</b>   | <b>162.645</b>  |                    |                  | <b>1.219.461</b>      |
| <b>Birikmiş amortismanlar:</b> |                    |                 |                    |                  |                       |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri   | 173.335            | 9.148           |                    |                  | 182.483               |
| Taşıtlar                       | 9.843              | 6.426           |                    |                  | 16.269                |
| Döşeme ve demirbaşlar          | 388.959            | 42.504          |                    |                  | 431.463               |
|                                | <b>572.137</b>     | <b>58.078</b>   |                    |                  | <b>630.215</b>        |
| <b>Net defter değeri</b>       | <b>484.679</b>     |                 |                    |                  | <b>589.246</b>        |

Maddi duran varlıkların amortisman giderlerinin 41.606 TL'si satılan hizmet maliyetinde, 87.936 TL'si ise genel yönetim giderleri hesabında muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2018: 9.149 TL'si satılan hizmet maliyetinde, 48.929 TL'si ise genel yönetim giderleri hesabında muhasebeleştirilmiştir).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

II. Etap AVM içinde yer alan 875 m<sup>2</sup>'lik ofis alanı; Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından şirket yönetim merkezi olarak kullanılmakta olmasına rağmen, II. Etap AVM'de kat irtifakına geçilmemesi ve AVM değerlemesinin AVM'nin tamamını kapsayacak şekilde yapılmış olması sebebiyle, 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 transfer edilen binalar, Şirket'in sahibi olduğu ve işletmesi Grup tarafından yapılmayan otel binasının işletmesinin 2019 yılında Grup şirketi Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. tarafından üstlenilmesi sebebiyle, geçmiş yıl mali tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak raporlanmaka olan otel binasının maddi duran varlıklara transfer edilmesinden kaynaklanmaktadır.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

|                                     | 1 Ocak 2019        | Girişler        | 31 Aralık 2019        |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Maliyet:</b>                     |                    |                 |                       |
| Haklar                              | 25.340             | -               | 25.340                |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 95.975             | 51.512          | 147.487               |
| <b>Toplam</b>                       | <b>121.315</b>     | <b>51.512</b>   | <b>172.827</b>        |
| <b>İtfa payı:</b>                   |                    |                 |                       |
| Haklar                              | 10.461             | 1.809           | 12.270                |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 82.229             | 13.794          | 96.023                |
| <b>Toplam</b>                       | <b>92.690</b>      | <b>15.603</b>   | <b>108.293</b>        |
| <b>Net defter değeri</b>            | <b>28.625</b>      |                 | <b>64.534</b>         |
|                                     | <b>1 Ocak 2018</b> | <b>Girişler</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
| <b>Maliyet:</b>                     |                    |                 |                       |
| Haklar                              | 25.340             | -               | 25.340                |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 79.792             | 16.183          | 95.975                |
| <b>Toplam</b>                       | <b>105.132</b>     | <b>16.183</b>   | <b>121.315</b>        |
| <b>İtfa payı:</b>                   |                    |                 |                       |
| Haklar                              | 8.771              | 1.690           | 10.461                |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 73.152             | 9.077           | 82.229                |
| <b>Toplam</b>                       | <b>81.923</b>      | <b>10.767</b>   | <b>92.690</b>         |
| <b>Net defter değeri</b>            | <b>23.209</b>      |                 | <b>28.625</b>         |

Maddi olmayan duran varlıkların itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri hesabında muhasebeleştirilmiştir.

### 14. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in TFRS 16 uyarınca kiralama işlemlerine ilişkin yükümlülüklerinin vade ve para birimi kırılımı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler:

|               | 3 aya kadar   | 3-12 ay arası  | Toplam         |
|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Türk Lirası   | 43.898        | 103.989        | 147.886        |
| <b>Toplam</b> | <b>43.898</b> | <b>103.989</b> | <b>147.886</b> |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### a) Karşılıklar

| Kısa vadeli karşılıklar | 31 Aralık 2019    | 31 Aralık 2018   |
|-------------------------|-------------------|------------------|
| İzin Karşılıkları       | 1.295             | 5.432            |
| SGK Karşılıkları        | 5.787.996         | 5.787.996        |
| Dava Karşılıkları       | 6.182.974         | 3.722.791        |
|                         | <b>11.972.265</b> | <b>9.516.219</b> |

Şirket'in kısa vadeli karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

|                             | İzin<br>Karşılıkları | SGK<br>Karşılıkları | Dava<br>Karşılıkları | Toplam             |
|-----------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| <b>1 Ocak 2019</b>          | <b>5.432</b>         | <b>5.787.996</b>    | <b>3.722.791</b>     | <b>9.516.219</b>   |
| Dönemde Ayrılan Karşılıklar | 1.295                | -                   | 2.460.183            | <b>2.461.478</b>   |
| Konusu Kalmayan Karşılıklar | (5.432)              | -                   | -                    | <b>(5.432)</b>     |
| <b>31 Aralık 2019</b>       | <b>1.295</b>         | <b>5.787.996</b>    | <b>6.182.974</b>     | <b>11.972.265</b>  |
|                             | İzin<br>Karşılıkları | SGK<br>Karşılıkları | Dava<br>Karşılıkları | Toplam             |
| <b>1 Ocak 2018</b>          | -                    | <b>5.357.820</b>    | <b>5.327.657</b>     | <b>10.685.477</b>  |
| Dönemde Ayrılan Karşılıklar | 5.432                | 430.176             | 459.383              | <b>894.991</b>     |
| Konusu Kalmayan Karşılıklar | -                    | -                   | (2.064.249)          | <b>(2.064.249)</b> |
| <b>31 Aralık 2018</b>       | <b>5.432</b>         | <b>5.787.996</b>    | <b>3.722.791</b>     | <b>9.516.219</b>   |

Grup'un taraf olduğu toplam 43 adet dava (14 aleyhe, 29 lehe) 215 adet lehe ve 7 adet aleyhe icra takibi bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan hukuki görüşlere istinaden 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla karşılık ayrılmıştır.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

#### a) Karşılıklar (Devamı)

karşılık ayrılan önemli davalara ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır;

| Davacı                                             | Mahkeme                                     | Esas No   | Karşılık Tutarı | Açıklama                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emre BALİ<br>Ezgi BALİ<br>Hakan BALİ<br>Ebru BALİ  | Ankara 2.<br>Tüketici<br>Hukuk<br>Mahkemesi | 2014/1831 | 3.681.291       | Maddi Manevi Tazminat Davası 11.07.2017’de davanın kısmen kabulüne ve yasal faizi ile birlikte ödenmesine karar verilmiştir. Dosya halen yargıta ydadır. |
| ANTS<br>Uluslararası<br>Bağımsız<br>Müşavirlik A.Ş | Ankara 9.<br>Asliye Ticaret<br>Mahkemesi    | 2019/41   | 1.685.873       | Sözleşmeden Kaynaklı Hakların Talebi Davası devam etmektedir.                                                                                            |

Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı tarafından II. Etap AVM ve Otel inşaatı ile ilgili olarak eksik işçilik bildirildiği iddiasıyla Şirket tarafından daha önce yapılan ödemeler de dikkate alınmak suretiyle ilave anapara ve faiz olarak toplam 5.787.996 TL (31 Aralık 2018: 5.787.996 TL) karşılık ayrılmıştır.

(31 Aralık 2018: Maliye Bakanlığı Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı tarafından Şirket’in 2013 yılı hesap dönemi; Kurumlar Vergisi, Katma Deger Vergisi ve Stopaj yönünden incelemeye alınmış ve 25 Mayıs 2017 “İncelemeye Başlama Tutanağı” düzenlenmiştir ve 21 Eylül 2018 tarihinde vergi inceleme raporu sonuçlanmış olup, 12 Ekim 2018 İnceleme sonucuna istinaden 65.410,73 TL kurumlar vergi matrah farkı ve 1.606,49 TL gecikme cezası ile toplam 67.017,22 TL ödenmiştir.)

#### b) Taahhüt ve Yükümlülükler

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alınan teminatlara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

|                                            | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kiracılardan Alınan Türk Lirası Teminatlar | 23.744.957     | 12.497.705     |
| Kiracılardan Alınan ABD Doları Teminatlar  | 3.255.634      | 5.836.820      |
| Alınan Diğer Teminatlar                    | 528.132        | 945.232        |

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2019                                                                                                                        | TL        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı                                                                   | 5.574.375 |
| -Teminat mektubu                                                                                                                      | 5.574.375 |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı                                  | -         |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülemsi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı | -         |
| D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı                                                                                              | -         |
| i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ’lerin toplam tutarı                                                                             | -         |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirketler lehine verilmiş olan TRİ’lerin toplam tutarı                                  | -         |
|                                                                                                                                       | 5.574.375 |

**YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

---

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

#### b) Taahhüt ve Yükümlülükler (Devamı)

| 31 Aralık 2018                                                                                                                        | TL               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişilği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                    | 5.211.689        |
| -Teminat mektubu                                                                                                                      | 5.211.689        |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                  | -                |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülemsi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | -                |
| D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                                              | -                |
| i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı                                                                             | -                |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirketler lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı                                  | -                |
|                                                                                                                                       | <b>5.211.689</b> |

#### c) Aktif Değerlerin Toplam Sigorta Tutarı:

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla aktifler üzerindeki toplam sigorta tutarı 799.055.014 TL'dir (134.516.517 USD) (31 Aralık 2018: 742.120.967 TL' dir (141.063.500 USD)).

### 16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

#### a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

|                                    | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Personele Borçlar                  | 330.521        | -              |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Primleri  | 166.618        | 36.634         |
| Ödenecek Gelir Vergisi Kesintileri | 117.472        | 78.204         |
|                                    | <b>614.611</b> | <b>114.838</b> |

#### b) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

|                                 | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kullanılmayan İzin Karşılıkları | 1.295          | 5.432          |
|                                 | <b>1.295</b>   | <b>5.432</b>   |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

##### c) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

###### Kıdem Tazminatı Karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Kıdem tazminatı karşılığı, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

|                                                  | <u>31 Aralık 2019</u> | <u>31 Aralık 2018</u> |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| İskonto Oranı                                    | %3,89                 | %3,91                 |
| Emekli Olma Olasılığına İlişkin Devir Hızı Oranı | %96,17                | %100,00               |

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,15 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (Kayıp)/kazançlar, etkisinin önemsiz olması nedeniyle diğer kapsamlı gelirden değil, dönem karşılık giderinin azaltılması suretiyle kar / zarar tablosunda sunulmuştur.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                 | <u>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2019</u> | <u>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2018</u> |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>1 Ocak</b>                   | <b>298.364</b>                    | <b>188.612</b>                    |
| Dönemde Ayrılan Karşılık Tutarı | 16.343                            | 109.752                           |
| Ödenen Kıdem Tazminatları (-)   | (70.607)                          | -                                 |
| <b>31 Aralık</b>                | <b>244.100</b>                    | <b>298.364</b>                    |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 17. ÖZKAYNAKLAR

#### a) Sermaye

| Pay Sahipleri                       | 31 Aralık 2019 |                    | 31 Aralık 2018 |                    |
|-------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                                     | Pay Oranı %    | Pay Tutarı         | Pay Oranı %    | Pay Tutarı         |
| Torunlar GYO A.Ş.                   | %14,83         | 23.923.200         | %14,83         | 23.923.200         |
| -Borsada İşlem Gören Hisse Oranı    | %14,83         | 23.923.200         | %14,83         | 23.923.200         |
| Diğer Ortaklar (*)                  | %85,17         | 137.356.800        | %85,17         | 137.356.800        |
| -Borsada İşlem Gören Hisse Oranı    | %84,91         | 136.936.800        | %84,91         | 136.936.800        |
| -Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı | %0,26          | 420.000            | %0,26          | 420.000            |
| <b>Toplam</b>                       | <b>%100,00</b> | <b>161.280.000</b> | <b>%100,00</b> | <b>161.280.000</b> |

Şirket'in Sermaye Piyasası Hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 161.280.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 161.280.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayenin 420.000 adedi A Grubu Nama yazılı paylardan, kalan 160.860.000 adedi ise B Grubu Hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Hisse senetlerinin 160.860.000 TL'lik kısmı borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,74'tür.

#### b) Geri Alınmış Paylar

Şirketin 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda bağlı ortaklığın elinde bulunan, ilave olarak 2018 ve 2019 yıllarında yapılan geri alımlar ve %50 sermaye artırımını ile toplam 4.173.526 TL nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış ve bu geri alımlar için 21.318.660 TL maliyet bedel farkı raporlanmıştır.

#### c) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu madde 519'a göre genel kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Bu sınıra ulaşıldıktan sonra da, pay sahiplerine %5 oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u genel kanuni yedek akçeye eklenir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, yasal yedekler toplamı olan 115.427.085 TL'nin 31.625.789 TL'si I. Tertip, 58.309.110 TL'si II. Tertip Yedek Akçeden 25.492.186 TL'si ise Geri Alınmış Paylara İlişkin Yedek akçelerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2018: 81.573.615 TL'nin 21.205.998 TL'si I. Tertip Yedek Akçe'den, 44.100.342 TL'si II. Tertip Yedek Akçe'den ve 16.267.275 TL'si ise Geri Alınmış Paylara İlişkin Yedek akçelerden oluşmaktadır).

#### d) Kar Dağıtımı

Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin 14 Nisan 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; geçmiş yıl karlarından brüt 150.151.680 TL (1 TL nominal hisse başına 0,931 TL) kar payı dağıtılmasına ve dağıtılacak kar payının nakit olarak 24 Nisan 2019 tarihinde ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir. (31 Aralık 2018: 113.288.214TL)

**YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

|                                 | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2019</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2018</b> |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ankamall AVM Gelirleri</b>   | <b>223.957.195</b>                 | <b>232.725.449</b>                 |
| -Kira Gelirleri                 | 178.487.907                        | 197.808.582                        |
| -Ciro Kira Gelirleri            | 10.834.118                         | 1.757.873                          |
| -Ortak Alan Gelirleri           | 34.635.170                         | 33.158.994                         |
| <b>CP Ankara Otel Gelirleri</b> | <b>14.234.338</b>                  | <b>6.108.438</b>                   |
| -Kira Gelirleri                 | 3.543.683                          | 6.000.000                          |
| -Diğer Gelirler                 | 10.690.655                         | 108.438                            |
| <b>Satıştan İadeler</b>         | <b>(5.296.533)</b>                 | <b>(16.539.770)</b>                |
| -Kira İadeleri                  | (4.120.304)                        | (16.154.115)                       |
| -Ortak Alan Gelir İadeleri      | (1.176.229)                        | (385.655)                          |
| <b>Satış Gelirleri</b>          | <b>232.895.000</b>                 | <b>222.294.117</b>                 |
| <b>Satılan Hizmet Maliyeti</b>  | <b>52.193.537</b>                  | <b>51.707.320</b>                  |
| -AVM Maliyeti (-)               | 45.277.135                         | 51.432.662                         |
| -Otel Maliyeti (-)              | 6.874.796                          | 265.509                            |
| -Amortisman Gideri (-)          | 41.606                             | 9.149                              |
| <b>Brüt Kar</b>                 | <b>180.701.463</b>                 | <b>170.586.797</b>                 |

Hizmet maliyetlerinin detayı aşağıda açıklanmıştır;

|                                  | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2019</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Elektrik, Su ve Yakıt Giderleri  | 21.592.948                         | 18.597.209                         |
| Personel Giderleri               | 1.970.609                          | -                                  |
| Otel Yiyecek ve İçecek Giderleri | 2.233.757                          | -                                  |
| Bakım ve Onarım Giderleri        | 2.534.297                          | 2.192.530                          |
| Temizlik ve Yemek Giderleri      | 6.182.195                          | 5.024.868                          |
| Yönetim Giderleri                | 7.955.412                          | 7.194.988                          |
| Güvenlik Giderleri               | 5.582.380                          | 4.504.534                          |
| Vergi ve Harç Giderleri          | 2.418.637                          | 2.162.060                          |
| Reklam Giderleri                 | 679.406                            | 11.684.520                         |
| Sigorta Giderleri                | 416.270                            | 236.570                            |
| Mahkeme Giderleri                | 81.485                             | 100.892                            |
| Amortisman Giderleri, Dipnot 12  | 41.606                             | 9.149                              |
| Diğer Giderler                   | 504.535                            | -                                  |
|                                  | <b>52.193.537</b>                  | <b>51.707.320</b>                  |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

|                                    | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Yönetim ve Yönetici Giderleri      | 907.426                    | 686.717                    |
| Personel Giderleri                 | 2.813.108                  | 2.540.126                  |
| Danışmanlık Giderleri              | 258.977                    | 256.248                    |
| Sermaye Piyasası Birliği Giderleri | 91.503                     | 106.058                    |
| Araç Giderleri                     | 37.235                     | 197.486                    |
| Amortisman Gideri, Dipnot 10-11-13 | 261.564                    | 59.696                     |
| Genel Kurul Giderleri              | 43.479                     | 41.922                     |
| Seyahat Giderleri                  | 2.466                      | 9.107                      |
| Yardım ve Bağış Giderleri          | 30.450                     | 8.015                      |
| Diğer Giderler                     | 470.494                    | 591.427                    |
|                                    | <b>4.916.702</b>           | <b>4.496.802</b>           |

### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

#### a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

|                                                            | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kur Farkı Gelirleri                                        | 6.489.973                  | 12.825.838                 |
| Vade Farkı Gelirleri                                       | 2.677.751                  | 1.477.272                  |
| Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılık Gelirleri          | 3.778.118                  | 2.433.380                  |
| Konusu Kalmayan Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılık Gelirleri | 93.513                     | 57.533                     |
| Konusu Kalmayan Dava Karşılık Gelirleri                    | -                          | 2.064.250                  |
| Kiracılardan Elde Edilen Ceza Gelirleri                    | 652.009                    | -                          |
| Diğer Gelirler                                             | 1.464.105                  | 993.014                    |
|                                                            | <b>15.155.469</b>          | <b>19.851.287</b>          |

#### b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

|                                   | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kur Farkı Giderleri               | 1.046.833                  | 5.420.298                  |
| Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri | 3.707.670                  | 3.409.974                  |
| Dava Karşılık Giderleri           | 2.460.183                  | 459.383                    |
| Diğer Giderler                    | 1.678.980                  | 1.135.751                  |
|                                   | <b>8.893.666</b>           | <b>10.425.406</b>          |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

#### a) Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

|                                                | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı | 92.580.115                 | 63.701.646                 |
| Mevduat Faiz Gelirleri                         | 50.866.478                 | 37.884.626                 |
| Temettü Gelirleri (*)                          | 6.599.773                  | 1.331.771                  |
| Satış Amaçlı Finansal Varlık Gelirleri         | 11.318.357                 | 155.946                    |
|                                                | <b>161.364.723</b>         | <b>103.073.989</b>         |

(\*) Temettü gelirleri, Şirket'in borsa yolu ile satın almış olduğu Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü gelirlerinden oluşmaktadır.

#### b) Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

|                                        | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Satış Amaçlı Finansal Varlık Giderleri | -                          | 2.870.875                  |
|                                        | -                          | <b>2.870.875</b>           |

### 22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1(d) (4) maddesine göre, gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olması nedeniyle Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergiler için de geçerlidir.

Diğer taraftan Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüştüğü 01 Haziran 2013 tarihinden sonraki kurum kazançları Kurumlar Vergisi Kanun'unun 5. Maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan bu tarihten sonra Ertelenmiş Vergi hesaplanmadığı gibi önceki dönemlerde hesaplanan vergi karşılıkları da geçmiş yıllar karlarına alınmak suretiyle iptal edilmiştir.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 23. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, net dönem karının Şirket hisselerinin dönem içerisindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in Pay Başına Kazanç / (Kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                                                                  | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b><u>Pay başına kazanç</u></b>                                                  |                            |                            |
| Net Dönem Karı                                                                   | 342.865.730                | 275.718.990                |
| Dönem Boyunca Mevcut Olan Hisselerin<br>Ortalama Adedi                           | 157.858.974                | 158.281.198                |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Pay Başına<br>Kazanç (Bir Adet Adi Hisse Senedi (TL)) | 2,1720                     | 1,7430                     |

TMS 33 Hisse Başına Kazanç Standardının 28. Paragrafı uyarınca hisse başına karın tespitinde, birleşme ve geri alınmış pay tutarlarında dikkate alınarak yıl içerisinde Şirket'in hisselerinin net adedinin ağırlıklı ortalaması olarak dikkate alınmıştır.

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### a) Ortaklara Borçlar

Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 24 kapsamında ilişkili taraf kapsamında girebilecek kişilerin belirlenmesi amacıyla yapılan değerlendirme sonucunda ; Şirketin çok ortaklı yapısı ve (A) Grubu pay sahibi ortakların Esas Sözleşmesinin 7'nci maddesindeki imtiyaz sınırlaması nedeniyle hiçbir ortağın tek başına Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olmadığı, önemli etkisinin bulunmadığı sonucuna varılmıştır. Şirket'in ortaklarına olan borçlarının tamamı, geçmiş yıllara ilişkin dağıtılamamış temettü borçlarından oluşmaktadır.

##### b) Yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplamı:

Şirketin 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine Genel Kurulda alınan karar gereği, aylık huzur hakkı ödenmektedir. Üst düzey yöneticilere ise yılda oniki maaş ücret ödenmektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler toplamı 2.751.326 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.540.126 TL).

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### **a) Sermaye risk yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Şirket sermayeyi borç/yatırılan sermaye oranını kullanarak izler.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

|                                               | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Finansal Borçlar, Dipnot 14                   | 147.886               | 7.803                 |
| Eksi: Nakit ve Nakit Banzerleri (-), Dipnot 4 | (372.141.334)         | (271.022.785)         |
| <b>Net Borç</b>                               | <b>(371.993.448)</b>  | <b>(271.014.982)</b>  |
| Toplam Özkaynak                               | 2.267.562.306         | 2.082.388.868         |
| <b>Yatırılan Sermaye</b>                      | <b>1.895.568.858</b>  | <b>1.811.373.886</b>  |
| <b>Net Borç/ Yatırılan Sermaye Oranı</b>      | <b>%(16,40)</b>       | <b>%(13,01)</b>       |

##### **b) Finansal Risk Faktörleri**

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirketin risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar, prosedürler, parametre ve kurallar doğrultusunda yürütülmektedir. Yönetim Kurulu tarafından Şirket'in operasyonel birimleri ile birlikte çalışılarak finansal risk tanımlanır ve değerlendirilir.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

##### b.1) Kredi riski yönetimi

###### Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, önceden belirlenmiş bazı teminatları elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve belirli aralıklarla incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir. Şirket'in çok sayıda müşterisi bulunması sebebiyle alacakları için yoğunlaşma riski bulunmamaktadır.

| 31 Aralık 2019                                                                                                                                            | Alacaklar        |             |                 |             | Bankadaki mevduatlar | Diğer       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|-------------|
|                                                                                                                                                           | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             |                      |             |
|                                                                                                                                                           | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |             |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>                                                                            | -                | 11.938.806  | -               | 6.873.881   | 141.189.728          | 230.951.606 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                               | -                | 10.909.437  | -               | -           | -                    | -           |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>                                                        | -                | 11.938.806  | -               | 6.873.881   | 140.551.279          | 230.951.606 |
| <b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b> | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| <b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>                                                                   | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                            | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| <b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                                                                                      | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                                      | -                | 4.372.211   | -               | -           | -                    | -           |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                                     | -                | (4.372.211) | -               | -           | -                    | -           |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                              | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                                    | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                                     | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| <b>E. Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar</b>                                                                                               | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### **b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

##### **b.1) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)**

*Kredi Riski (Devamı)*

| 31 Aralık 2018                                                                                                                                            | Alacaklar         |                |                   |                | Bankadaki<br>mevduatlar | Diğer       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                           | Ticari alacaklar  |                | Diğer alacaklar   |                |                         |             |
|                                                                                                                                                           | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf |                         |             |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>                                                                            | -                 | 10.171.956     | -                 | 2.260.801      | 146.186.974             | 124.835.811 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                               | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -           |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>                                                        | -                 | 10.171.956     | -                 | 2.260.801      | 146.186.974             | 124.835.811 |
| <b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b> | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -           |
| <b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>                                                                   | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -           |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                            | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -           |
| <b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                                                                                      | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -           |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                                      | -                 | 4.442.659      | -                 | -              | -                       | -           |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                                     | -                 | (4.442.659)    | -                 | -              | -                       | -           |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                              | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -           |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                                    | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -           |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                                     | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -           |
| <b>E. Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar</b>                                                                                               | -                 | -              | -                 | -              | -                       | -           |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### **b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

##### **b.2) Likidite Risk Yönetimi**

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

| 31 Aralık 2019                              | Defter<br>Değeri  | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı<br>(I+II+III+IV) | 3 aydan<br>kısa (I) | 3-12<br>ay arası (II) | 1-5 yıl<br>arası (III) |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                   |                                                                 |                     |                       |                        |
| Kiralama Yükümlülükleri                     | 147.886           | 149.904                                                         | 44.971              | 104.933               | -                      |
| Ticari Borçlar                              | 4.817.205         | 4.817.205                                                       | 4.817.205           | -                     | -                      |
| Diğer Borçlar                               | 10.552.564        | 10.552.564                                                      | 6.052.611           | -                     | 4.499.953              |
|                                             | <b>15.517.655</b> | <b>15.519.673</b>                                               | <b>10.914.787</b>   | <b>104.933</b>        | <b>4.499.953</b>       |

  

| 31 Aralık 2018                              | Defter<br>Değeri  | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı<br>(I+II+III+IV) | 3 aydan<br>kısa (I) | 3-12<br>ay arası (II) | 1-5 yıl<br>arası (III) |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                   |                                                                 |                     |                       |                        |
| Ticari Borçlar                              | 4.508.885         | 4.508.885                                                       | 4.508.885           | -                     | -                      |
| Diğer Borçlar                               | 5.565.724         | 5.565.724                                                       | 2.160.139           | -                     | 3.405.585              |
|                                             | <b>10.074.609</b> | <b>10.074.609</b>                                               | <b>6.669.024</b>    | <b>-</b>              | <b>3.405.585</b>       |

##### **b.3) Piyasa riski yönetimi**

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Piyasa riskleri duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### **b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

##### **b.3) Piyasa riski yönetimi**

##### **b.3.1. Döviz kuru riski**

Şirket için ağırlıklı olarak ABD Doları ve Avro cinsinden borçlu veya alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kur riskine maruz kalmaktadır. Bu riskler, döviz pozisyonunun analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır. Şirket yabancı para kur riskini yabancı para varlıklarını ve yükümlülüklerini dengeli bir şekilde organize etmekte ve yükümlülükler ile varlıkların vadelerini ve yabancı para pozisyonlarını eşleştirme yoluyla yönetmektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2019                                                                                                | ABD Doları       | Avro              | TL karşılığı      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Ticari alacaklar                                                                                           | -                | 10.424            | 69.326            |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dâhil)                                                  | 25.090           | 11.081.771        | 73.849.466        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                        | -                | -                 | -                 |
| 3. Diğer                                                                                                      | -                | -                 | -                 |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                                             | <b>25.090</b>    | <b>11.092.195</b> | <b>73.918.792</b> |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                           | -                | -                 | -                 |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                                | -                | -                 | -                 |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                        | -                | -                 | -                 |
| 7. Diğer                                                                                                      | -                | -                 | -                 |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>                                                                             | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                              | <b>25.090</b>    | <b>11.092.195</b> | <b>73.918.792</b> |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                            | 49.500           | 1.313             | 302.772           |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                    | -                | -                 | -                 |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                         | -                | -                 | -                 |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                      | -                | -                 | -                 |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (11+10+12)</b>                                                               | <b>49.500</b>    | <b>1.313</b>      | <b>302.772</b>    |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                            | -                | -                 | -                 |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                    | -                | -                 | -                 |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                         | 561.086          | -                 | 3.332.963         |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                      | -                | -                 | -                 |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                               | <b>561.086</b>   | <b>-</b>          | <b>3.332.963</b>  |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                                       | <b>610.586</b>   | <b>1.313</b>      | <b>3.635.735</b>  |
| <b>19. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden Türev Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| 19a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz                                                       | -                | -                 | -                 |
| 19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz                                                       | -                | -                 | -                 |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                          | <b>(585.496)</b> | <b>11.090.882</b> | <b>70.283.057</b> |
| <b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>(585.496)</b> | <b>11.090.882</b> | <b>70.283.057</b> |
| <b>22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>                       | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| 23. İhracat                                                                                                   | -                | -                 | -                 |
| 24. İthalat                                                                                                   | -                | -                 | -                 |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### **b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

##### ***b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)***

##### ***b.3.1. Döviz kuru riski (Devamı)***

| 31 Aralık 2018                                                                                                | ABD Doları       | Avro           | TL karşılığı      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 1. Ticari alacaklar                                                                                           | -                | -              | -                 |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dâhil)                                                  | 5.687.338        | 369.774        | 32.149.514        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                        | -                | -              | -                 |
| 3. Diğer                                                                                                      | -                | -              | -                 |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                                             | <b>5.687.338</b> | <b>369.774</b> | <b>32.149.514</b> |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                           | -                | -              | -                 |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                                | 10.000           | -              | 52.609            |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                        | -                | -              | -                 |
| 7. Diğer                                                                                                      | -                | -              | -                 |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>                                                                             | <b>10.000</b>    | <b>-</b>       | <b>52.609</b>     |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                              | <b>5.697.338</b> | <b>369.774</b> | <b>32.202.123</b> |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                            | 119.296          | -              | 627.604           |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                    | -                | -              | -                 |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                         | -                | -              | -                 |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                      | -                | -              | -                 |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (11+10+12)</b>                                                               | <b>119.296</b>   | <b>-</b>       | <b>627.604</b>    |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                            | -                | -              | -                 |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                    | -                | -              | -                 |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                         | -                | -              | -                 |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                      | -                | -              | -                 |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                               | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b>          |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                                       | <b>119.296</b>   | <b>-</b>       | <b>627.604</b>    |
| <b>19. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden Türev Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b>          |
| 19a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz                                                       | -                | -              | -                 |
| 19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz                                                       | -                | -              | -                 |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                          | <b>5.578.042</b> | <b>369.774</b> | <b>31.574.519</b> |
| <b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>5.578.042</b> | <b>369.774</b> | <b>31.574.519</b> |
| <b>22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>                       | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b>          |
| 23. İhracat                                                                                                   | -                | -              | -                 |
| 24. İthalat                                                                                                   | -                | -              | -                 |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### **b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

##### ***b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)***

##### ***b.3.1. Döviz kuru riski (Devamı)***

Döviz pozisyonu ile ilgili olarak duyarlılık testi aşağıdaki gibidir:

|                                                                             | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı<br>paranın değer<br>kaybetmesi |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>31 Aralık 2019</b>                                                       |                                    |                                        |
| <b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde</b> |                                    |                                        |
| ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü                                          | (347.796)                          | 347.796                                |
| ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                                      | -                                  | -                                      |
| <b>ABD Doları net etki</b>                                                  | <b>(347.796)</b>                   | <b>347.796</b>                         |
| <b>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde</b>       |                                    |                                        |
| Avro net varlık/ yükümlülüğü                                                | 7.376.102                          | (7.376.102)                            |
| Avro riskinden korunan kısım (-)                                            | -                                  | -                                      |
| <b>Avro net etki</b>                                                        | <b>7.376.102</b>                   | <b>(7.376.102)</b>                     |
| <b>Toplam net etki</b>                                                      | <b>7.028.306</b>                   | <b>(7.028.306)</b>                     |
| <b>31 Aralık 2018</b>                                                       |                                    |                                        |
| <b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde</b> |                                    |                                        |
| ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü                                          | 2.934.552                          | (2.934.552)                            |
| ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                                      | -                                  | -                                      |
| <b>ABD Doları net etki</b>                                                  | <b>2.934.552</b>                   | <b>(2.934.552)</b>                     |
| <b>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde</b>       |                                    |                                        |
| Avro net varlık/ yükümlülüğü                                                | 222.900                            | (222.900)                              |
| Avro riskinden korunan kısım (-)                                            | -                                  | -                                      |
| <b>Avro net etki</b>                                                        | <b>222.900</b>                     | <b>(222.900)</b>                       |
| <b>Toplam net etki</b>                                                      | <b>3.157.452</b>                   | <b>(3.157.452)</b>                     |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Finansal varlıkların makul değeri*

Makul değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanır.

Finansal varlıkların tahmini makul değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme metodları kullanılarak belirlenmiştir. Ancak, makul değer tahmini amacıyla piyasa verilerinin yorumlanmasında muhakeme kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, makul değeri belirlenebilen finansal varlıkların makul değerlerinin tahmininde kullanılmıştır:

##### *Parasal varlıklar*

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen dövize dayalı olan bakiyelerin makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Nakit ve nakit benzeri değerlerin makul bedellerinin, kısa vadeli olmaları dolayısıyla, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Ticari alacakların iskonto edilmiş kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber makul değerlerine yaklaşık tutarlar üzerinden gösterildiği tahmin edilmektedir.

##### *Parasal yükümlülükler*

Kiralama yükümlülüklerinin makul değerleri Not 14'de gösterilmiştir.

**Seviye 1:** Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

**Seviye 2:** Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

**Seviye 3:** Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Ticari borçların, iskonto edilmiş kayıtlı değerleri ile birlikte makul değerlerine yaklaşık tutarlar üzerinden gösterildiği tahmin edilmektedir.

|                                     | Seviye 1          | Seviye 2             | Seviye 3 | Toplam               |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------|----------|----------------------|
| Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri | 10.727.879        | -                    | -        | 10.727.879           |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller       | -                 | 1.748.904.561        | -        | 1.748.904.561        |
| Maddi Duran Varlıklar               | -                 | 148.941.728          | -        | 148.941.728          |
|                                     | <b>10.727.879</b> | <b>1.897.846.289</b> | <b>-</b> | <b>1.908.574.168</b> |
|                                     | Seviye 1          | Seviye 2             | Seviye 3 | Toplam               |
| Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri | 22.594.814        | -                    | -        | 22.594.814           |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller       | -                 | 1.801.719.540        | -        | 1.801.719.540        |
|                                     | <b>22.594.814</b> | <b>1.801.719.540</b> | <b>-</b> | <b>1.824.314.354</b> |

## YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 26. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

#### Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

SPK' nın 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı duyurusu çerçevesinde portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

|          | <b>Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>                       | <b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A        | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                        | Md.24/(b)                          | 383.449.305           | 293.615.793           |
| B        | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a)                          | 1.897.846.289         | 1.801.719.540         |
| C        | İştirakler                                                               | Md.24/(b)                          | 2.000.000             | -                     |
|          | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                          | Md .23/(f)                         | -                     | -                     |
|          | Diğer Varlıklar                                                          |                                    | 17.713.925            | 13.784.080            |
| <b>D</b> | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                  | <b>Md.3/(p)</b>                    | <b>2.301.009.519</b>  | <b>2.109.119.413</b>  |
| E        | Finansal Borçlar                                                         | Md.31                              | -                     | 7.803                 |
| F        | Diğer Finansal Yükümlülükler                                             | Md.31                              | -                     | -                     |
| G        | Finansal Kiralama Borçları                                               | Md .31                             | 147.886               | -                     |
| H        | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                              | Md.23/(f)                          | 1.092.867             | 870.322               |
| I        | Öz Kaynaklar                                                             | Md.31                              | 2.267.809.533         | 2.082.388.868         |
|          | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                   |                                    | <b>31.959.233</b>     | <b>25.852.420</b>     |
|          | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                  | <b>Md.3/(p)</b>                    | <b>2.301.009.519</b>  | <b>2.109.119.413</b>  |

# YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (Devamı)

|    | Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                                       | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| 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)                   | 139.954.395    | 146.109.474    |
| 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)                  | 2.000.000      | -              |
| 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)                   | 143.781.566    | 111.750.000    |

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                  | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Oran          | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 | Asgari/ Azami Oran |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------|----------------|--------------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                      | Md.22/(e)                   | K/D           | %0             | %0             | ≤%10               |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                               | MD.24/(a),(b)               | (B+A1)/ D     | %82,48         | %85,43         | ≥%51               |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                       | Md.24/(b)                   | (A+C+A1)/D    | %16,75         | %13,92         | ≤%49               |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projele, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d)                   | (A3+B1+C1)/D  | %0             | %0             | ≤%49               |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                             | Md.24/(c)                   | B2/D          | %0             | %0             | ≤%20               |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                              | Md.28/1(a)                  | C2/D          | %0,09          | %0             | ≤%10               |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                       | Md.31                       | (E+F+G+H+J)/İ | %0,05          | %0             | ≤%500              |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı      | Md.24/(b)                   | (A2- A1)/D    | %6,08          | %6,93          | ≤%10               |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                            | Md.22/(l)                   | L/D           | %6,25          | %5,30          | ≤%10               |