



YENİGİMATGYO

01 Ocak 2020- 30 Eylül 2020

Faaliyet Dönemi

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

İÇİNDEKİLER

I) GENEL BİLGİLER	1
1.1. Raporun Dönemi	1
1.2. Şirket Profili	1
1.3. Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
1.4. Yönetim Kurulu	4
1.5. Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı	4
1.6. Üst Yönetim	5
II) YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MADDİ HAKLAR	5
2.1. Sağlanan Mali Haklar	5
2.2. Ödenek, Seyahat-Konaklama Giderleri, Ayni ve Nakdi Yardımlar	5
III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	5
IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	6
4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri	6
4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler	6
4.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları	7
4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri	7
4.5. Yatırımlar	7
4.6. Denetimler	7
4.7. Şirket Aleyhine Açılan Davalar	7
4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar	8
4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması	8
4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları	8
4.11. Bağış ve Yardımlar	8
V) FİNANSAL DURUM	8
5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi	8
5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları	8
5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları	9
5.4. Mali Yapı	11
5.5. Kar Dağıtım Politikası	11
5.6. İlişkili Taraf İşlemleri	12

VI) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ	12
6.1. Risk Yönetim Politikası.....	12
6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi	13
6.3. İleriye Dönük Riskler	13
VII) PORTFÖYE İLİŞKİN BİLGİLER	13
7.1. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Bilgi	13
7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti	14

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

D) GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun Dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler Tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar İle Bunların Hazırlanması ve İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esaslar Hakkında Seri: II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar” hükümleri uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2020-30.09.2020 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Faaliyet Raporumuz 01.01.2020-30.09.2020 dönemini kapsamaktadır.

1.2. Şirket Profili

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

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

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

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

ANKAmall Alışveriş Merkezi; içlerinde Türkiye’nin en büyük hipermarketinin, bir yapı marketin, çok salonlu bir sinemanın, çeşitli restoran ve kafelerin, ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 103.011,43 m²’lik (Şirketimiz mülkiyetindeki) toplam kiralanabilir alanda hizmet vermektedir. Cari dönem sonu itibarıyla mağaza doluluk oranı % 95,9 olarak gerçekleşmiştir.

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

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.’deki sermaye payı cari dönem sonu itibarıyla %100’dür. Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.’nin faaliyet konusu AVM, Otel işletmek ve yönetim hizmetleri vermektir.

1.3.Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

14.01.1993 tarihinde “Yeni Gimat Sitesi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi” olarak kurulan ve 30.07.1999 tarihinde anonim şirkete dönüşerek “Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.” 1050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. Şirketimiz ortak sayısı nedeniyle, mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca hisse senetleri halka arz edilmiş sayılarak 14.09.1999 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’nca kayda alınmış ve “Halka Açık Anonim Ortaklık” statüsüne kavuşmuştur. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 25.04.2000 tarih ve 5032 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. 14.03.2013 tarih ve 9/276 sayılı Kurul kararı ile GYO’ya dönüşüm izni alan Şirketimizin unvanı “Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olarak 31.05.2013 tarihinde Ticaret Siciline tescil edilmiş, 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı TTSG’de yapılan ilan ile dönüşüm işlemleri tamamlanmıştır.

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

30.09.2020 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

a) Sermaye

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 250.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye : 161.280.000 TL

İmtiyazlı Paylar

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

b) Ortaklık Yapısı

Ortaklar pay defterine göre 30.09.2020 itibarı ile Şirketimizin 161.280.000 TL'lik sermayesinin 420.000 TL'lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 896'dır. 160.860.000 TL'lik kısmı ise borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,74'tür. MKK'nın 30.09.2020 tarihli raporuna göre fiili dolaşımda sayılan payların Şirket sermayesine oranı %82,06'dır.

Şirketimiz ortaklık yapısına ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

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

c) İştirakler

Şirketin, faaliyet konusu AVM, Otel işletmek ve yönetim hizmetleri olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'nde %100 iştiraki bulunmaktadır. Bağlı ortaklığın, cari dönem sonu itibarıyla 2.000.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

1.4.Yönetim Kurulu

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

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlama ve Bitiş Tarihleri	Bağımsızlık Durumu
Levent Kirman	Yönetim Kurulu Başkanı	14.04.2019-13.04.2022	Değil
Okyay Kepenek	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	14.04.2019-13.04.2022	Değil
Recai Kesimal	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2022	Değil
Mahmut Karabıyık	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2022	Değil
Levent Artuk	Yönetim Kurulu Üyesi	05.04.2020-04.04.2022	Bağımsız
Burçin Gözlüklü	Yönetim Kurulu Üyesi	05.04.2020-04.04.2022	Bağımsız
Şebnem Ergün	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2019-13.04.2022	Bağımsız

1.5.Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı

Şirketin 2019 yılı faaliyetlerine ilişkin 05.04.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine 2020 yılı için “yönetim kurulu üyeleri ve şirket çalışanları dâhil olmak üzere, eş ve 3. Derece dahil kan ve sıhrî hısımları ile ortağı bulundukları tüzel kişiliklerin Şirketimiz mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerden kiralama yapmamaları şartıyla” Türk Ticaret Kanunu’nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilme izni verilmiştir. (14.04.2019 tarihli Genel Kurul’da da bu izin verilmiştir.)

Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mahmut Karabıyık aynı zamanda Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin de yönetim kurulu üyesi görevini sürdürmektedir.

1.6.Üst Yönetim

Adı Soyadı	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tecrübesi
Levent Kirman	Genel Müdür	14.08.2009	41 Yıl
Okyay Kepenek	Genel Md.Yrd.	21.07.2016	37 Yıl
Hüseyin Emre Uzer	S.P. Koordinatörü	03.08.2016	21 Yıl
Saygın Soran	Muhasebe Müdürü	18.01.2019	6 Yıl

Dönem sonu itibarı ile 11 personel bulunmaktadır. Şirketimizde toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

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

2.1.Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Başkanı'na aylık net 12.150 TL, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısına aylık net 8.500 TL, bağımsız üyeler dâhil Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 6.700 TL huzur hakkı ödenmektedir. Cari dönem toplam tutarı 656.741 TL'dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 925.674 TL'dir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri için ödenen cari döneme ilişkin seyahat-konaklama, yemek vb. giderler toplamı 7.367 TL'dir.

III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

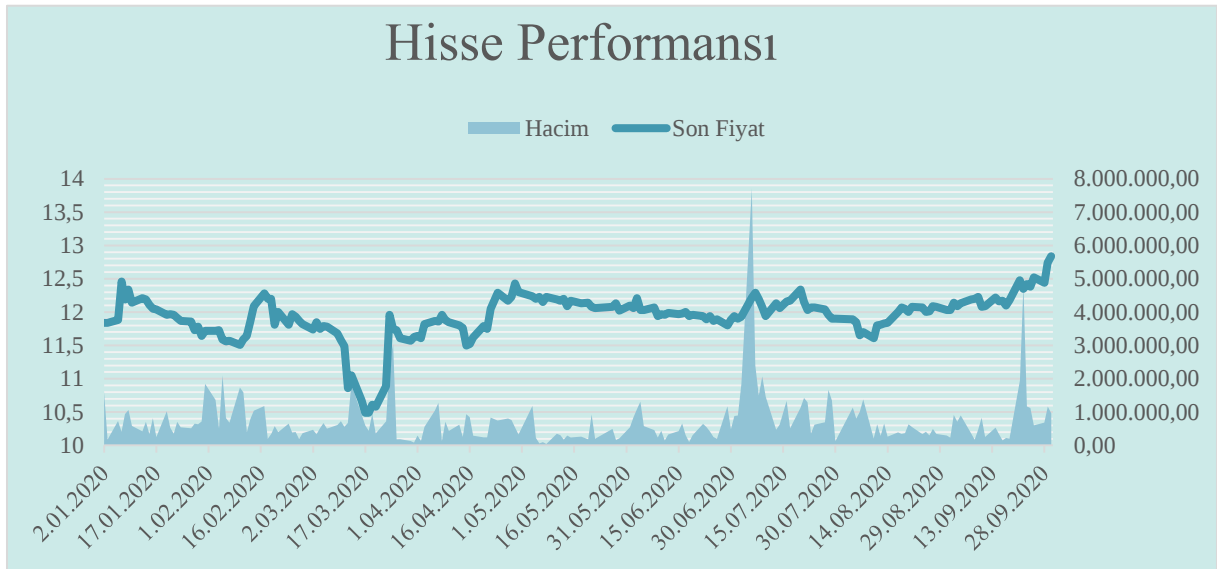
Yatırımlar bölümünde açıklanan faaliyetler haricinde, hayata geçirilmeye değer yatırım projeleri konusunda araştırmalarımız devam etmektedir.

IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri

GYO sektöründe 30.09.2020 itibarı ile toplam 33 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir. Sektörün toplam piyasa değerinin tek başına % 15,3'ünü Emlak Konut GYO oluşturmaktadır. Yeni Gimat GYO, % 4,82'lik payı ile sektörde 6. sırada yer almaktadır.

Şirketimiz hisse senedi (YGGYO) fiyat hareketleri aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.



4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler

1- Bağımsız Denetim

2020 yılı Bağımsız Denetim hizmetlerinin Denge Ankara Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden alınması kararlaştırılmıştır.

2- Yeminli Mali Müşavirlik

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

3-Gayrimenkul Değerleme

2020 yılı Gayrimenkul değerleme hizmetlerinin portföydeki varlıklar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den, yıl içerisinde portföye alınabilecek varlıklar için ise

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

4-AVM Yönetim Hizmetleri

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

5- Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Hizmetleri

Şirketimiz yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda dışarıdan hizmet almamıştır.

4.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları

Şirketimizin gayrimenkul portföyündeki varlıklar kira geliri üretmektedir. AVM cari dönem sonu doluluk oranı ise % 95,9'dur.

Kira gelirlerimizde yenilenen kira sözleşmelerindeki artışlar, kira sözleşmelerinde yer alan yıllık artış oranı nedeniyle artışlar olmakla birlikte, Koronavirüs salgını nedeniyle Ankamall AVM kiracılarından Nisan ve Mayıs aylarında kira alınmamış, Mart ve Haziran aylarında ise %50 indirim uygulanmıştır.

4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri

Dönem içerisinde esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

4.5. Yatırımlar

Cari dönem sonu itibarı ile yapılmakta olan yatırımlar bulunmamaktadır.

4.6. Denetimler

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

4.7. Şirket Aleyhine Açılan Davalar

Şirket aleyhine açılmış toplam 19 adet dava bulunmakta olup, 30.09.2020 itibarıyla devam eden tüm davalar için ayrılmış olan birikimli karşılık tutarı 2.579.674 TL'dir

4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar

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

4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması

Şirketimiz bütçelenen hedeflere ulaşmış olup önümüzdeki dönemlerde de Şirketimizin gelirlerinde ve karlılığında geçmiş performansını sürdürmesi beklenmektedir. 2019 yılında yapılan Olağan Genel Kurul'da alınan tüm kararlar yerine getirilmiştir.

4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları

Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

4.11. Bağış ve Yardımlar

Cari dönem içerisinde yapılmış olan bağış ve yardımların toplam tutarı 27.040 TL'dir.

V) FİNANSAL DURUM

5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi

Cari dönem satış hasılatı salgın nedeniyle 114,8 milyon TL (2019/9: 169,83 milyon TL) olarak gerçekleştirmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre %32,4, net dönem karı ise % 36,7 azalmıştır. (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar bir önceki cari dönem değeri olan 392 milyon TL'den 166 milyon TL temettü ödemesi sonrasında 341 milyon TL'ye düşmüştür. Bu tutarın 319 milyon TL'si nakit değerlerden oluşmaktadır. Duran varlıklarda ise kayda değer bir artış gerçekleşmemiştir. Toplam yükümlülükler 32 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (2019 sonu:34 milyon TL) (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları

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

5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları

Şirketin ilgili hesap dönemlerine ilişkin karşılaştırmalı finansal tabloları aşağıda sunulmuştur: (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Kar/ Zarar Tablosu:

	Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş
	01.01.2020-30.09.2020	01.01.2019-30.09.2019
KAR VEYA ZARAR KISMI		
<i>Hasılat</i>	114.802.793	169.828.893
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	(34.474.394)	(37.079.751)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	80.328.399	132.749.142
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	(4.546.031)	(3.540.159)
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	(538.025)	(170.033)
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	15.990.123	9.747.464
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	(3.555.900)	(6.978.631)
ESAS FAALİYET KARI	87.678.566	131.807.783
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	28.012.313	51.001.468.
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</i>	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	115.690.879	182.809.251
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	(2.770)	(38.289)
VERGİ ÖNCESİ KAR	115.688.109	182.770.962
Vergi Gideri/Geliri	-	-
<i>Dönem Vergi Gideri</i>	-	-
<i>Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri</i>	-	-
DÖNEM KARI	115.688.109	182.770.962
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	115.688.109	182.770.962
Pay Başına Kazanç (TL)	0,74	1,16

Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2020 tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Dönem Finansal Durum Tablosu:

	Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	341.896.515	392.407.846
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	319.577.019	372.141.334
<i>Ticari Alacaklar</i>	16.806.993	11.938.806
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	16.806.993	11.938.806
<i>Diğer Alacaklar</i>	4.492.663	6.873.881
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	4.492.663	6.873.881

Stoklar	465.825	540.226
Peşin Ödenmiş Giderler	175.234	686.482
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.600	2.966
Diğer Dönen Varlıklar	376.181	224.151
Duran Varlıklar	1.899.936.314	1.909.577.114
Finansal Yatırımlar	-	10.727.879
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.748.904.561	1.748.904.561
Maddi Duran Varlıklar	150.888.763	149.748.487
Kullanım Hakkı Varlıkları	926	131.653
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	49.064	64.534
Peşin Ödenmiş Giderler	93.000	-
TOPLAM VARLIKLAR	2.241.832.829	2.301.984.960

	Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	25.411.228	29.678.601
Kısa Vadeli Borçlanmalar	20.634	147.886
Ticari Borçlar	5.143.135	4.817.205
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	625.097	614.611
Diğer Borçlar	4.638.496	6.052.611
Ertelenmiş Gelirler	6.490.970	6.074.023
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	8.492.896	11.972.265
Uzun Vadeli Yükümlülükler	6.863.682	4.744.053
Diğer Borçlar:	5.874.137	4.499.953
Uzun Vadeli Karşılıklar:	271.182	244.100
Ertelenmiş Gelirler	718.363	-
ÖZKAYNAKLAR		
Özkaynaklar	2.209.557.919	2.267.562.306
Ödenmiş Sermaye	161.280.000	161.280.000
Geri Alınmış Paylar (-)	(33.066.282)	(25.492.186)
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir Ve Giderler	1.684.299	1.684.299
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış yedekler	139.436.832	115.427.085
Geçmiş Yıllar Karları	1.824.534.961	1.671.797.378
Net Dönem Karı	115.688.109	342.865.730
TOPLAM KAYNAKLAR	2.241.832.829	2.301.984.960

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

	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
CARİ ORAN	13,45	13,22
ASİT TEST ORANI	13,44	13,2
NAKİT ORANI	12,58	12,54
ÖZ KAYNAK/AKTİF TOP.(%)	98,56	98,5
TOPLAM BORÇ/AKTİF TOP.(%)	1,44	1,5

	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
BRÜT KAR MARJİ ORANI(%)	69,97	78,17
FAALİYET KARI ORANI(%)	65,54	75,98
NET KAR ORANI(%)	100,77	107,62

5.4. Mali Yapı

01.01.2020-30.09.2020 dönemi içerisinde Şirket sermayesinin karşılıksız kalma ve borca batık olma durumu söz konusu olmamıştır.

5.5. Kar Dağıtım Politikası

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

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

2010-2019 faaliyet dönemlerine ilişkin olarak dağıtılan kar paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Faaliyet Dönemi	Toplam Temettü(Brüt)	1 TL Nominal Paya İsabet Eden Temettü Tutarı (TL)	1 TL Nominal Paya İsabet Eden Temettü Oranı (%)
2019	166.118.400	1,03	103
2018	150.151.680	0,931	93,10
2017	115.046.400	1,07	107,00
2016	97.843.200	0,91	91,00
2015	90.000.000	0,8370	83,70
2014	67.737.600	1,260	126,0
2013	57.225.277	1,064	106,4
2012	63.247.065	1,177	117,7
2011	63.247.065	1,177	117,7
2010	28.235.294	1,838	183,8

5.6. İlişkili Taraf İşlemleri

Şirketimizin 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısında portföyümüzde bulunan CP Ankara Oteli 23.06.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'ne yıllık 7.500.000 TL+KDV+ciro kira bedelle kiralanmasına karar verilmiştir.

VI) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

6.1. Risk Yönetim Politikası

Şirket risk yönetim politikasının temelinde nakit akışlarının düzenli olması ve alacakların teminatlandırılması bulunmaktadır. Şirketin kredi riski bulunmamaktadır. Cari dönemde Koronavirüs salgını nedeniyle Ankamall AVM ve CP Ankara Oteli sırasıyla 20-23.03.2020 tarihlerinde kapatılmış olup, 11.05.2020 ve 22.06.2020 tarihlerinde faaliyetlerine başlamıştır. Koronavirüs salgınından kaynaklanan risklerin yönetilmesi için kamu tarafından ilan edilen tüm hijyen şartlarına uygun olarak faaliyetlere devam edilecektir.

6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

6.3. İleriye Dönük Riskler

Koronavirüs salgınının seyrine bağlı olarak Ankamall AVM ve CP Ankara Otel'i'nden elde edilen kira gelirlerinde düşüşler yaşanabilir.

VII) PORTFÖYE İLİŞKİN BİLGİLER

7.1. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Bilgi

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

Portföyde bulunan ANKAmall AVM ise kiralanabilir mağaza bazında dönem sonu doluluk % 95,9 olup kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmektedir.

Öte yandan Şirketimiz Yönetim Kurulu, Koronavirüs salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Şirket portföyünde yer alan Ankamall Alışveriş Merkezi'nin ve CP Ankara Otel'in geçici süreyle hizmete kapatılmasına ve Ankamall Alışveriş Merkezi'nin Mart 2020 kira bedelinin %50 indirim ile tahsil edilmesine ve Nisan-Mayıs 2020 dönemi için ise kiracılarından kira bedeli alınmamasına karar vermiştir. Ayrıca Şirketimiz, muaccel borcu olmaması ve Şirket ile herhangi bir hukuki ihtilafı bulunmaması şartıyla kiracılarına Haziran ayı kira bedeli olarak, uygulanan sabit kira bedeli üzerinden %50 iskonto yapılmasına karar vermiştir.

7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve YGMT-1910181 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu özet kısmı aşağıdaki gibidir:

VARLIK	RAYİÇ DEĞER		AYLIK KİRA DEĞERİ	
	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)
ANKA mall AVM	1.748.904.562	1.888.816.927	15.014.286	17.716.857
CP Ankara Otel	148.941.728	160.857.066	500.000	590.000
TOPLAM	1.897.846.290	2.049.673.993	15.514.286	18.306.857

Saygılarımızla

YÖNETİM KURULU