



YENİGİMATGYO

01 Ocak 2021- 30 Eylül 2021

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	13

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 01.01.2021-30.09.2021 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Faaliyet Raporumuz 01.01.2021-30.09.2021 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 % 97,9 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.

30.09.2021 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 30.09.2021 itibarı ile Şirketimizin 161.280.000 TL'lik sermayesinin 420.000 TL'lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 878'dir. 160.860.000 TL'lik kısmı ise borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,74'tür. MKK'nın 30.09.2021 tarihli raporuna göre fiili dolaşımda sayılan payların Şirket sermayesine oranı %82,16'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 2020 yılı faaliyetlerine ilişkin 25.03.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine 2021 yılı için “yönetim kurulu üyeleri ve şirket çalışanları dâhil olmak üzere, eş ve 3. Derece dahil kan ve sıhri hısımları ile ortağı bulundukları tüzel kişiliklerin Şirketimiz mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerden kiralama yapmamaları şartıyla” Türk Ticaret Kanunu’nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilme izni verilmiştir. (05.04.2020 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	42 Yıl
Okyay Kepenek	Genel Md.Yrd.	21.07.2016	38 Yıl
Hüseyin Emre Uzer	S.P. Koordinatörü	03.08.2016	22 Yıl
Saygın Soran	Muhasebe Müdürü	18.01.2019	7 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 661.440 TL'dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 948.075 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 8.977 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 30.09.2021 itibarı ile toplam 35 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir. Sektörün toplam piyasa değerinin % 21,5'ini Emlak Konut GYO ve Ziraat GYO oluşturmaktadır. Yeni Gimat GYO, % 3,83'lük payı ile sektörde 10. sırada yer almaktadır.

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



4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler

1- Bağımsız Denetim

2021 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

2021 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 % 97,9'dur.

Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan döviz ve dövize endeksli sözleşmelerin TL'ye çevrilmesiyle alakalı Tebliğ'in yürürlüğe girmesinin sonrasını kapsayan dönemde ise kira gelirlerimizdeki artışlar Tebliğ'de belirtilen şekilde uygulanmıştır.

Kira gelirlerimizde yenilenen kira sözleşmelerindeki artışlar, kira sözleşmelerinde yer alan yıllık artış oranı nedeniyle artışlar olmakla birlikte, Koronavirüs salgını nedeniyle Ankamall AVM kiracılarına değişen oranlarda indirim uygulanmıştır.

4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri

Dönem içerisinde esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

4.5. Yatırımlar

Cari dönem sonu itibarıyla marka yenilemesi nedeniyle CP Ankara Oteli için harcanan 2.424.642 TL yapılmakta olan yatırımlar olarak muhasebeleştirilmiştir.

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, 30.09.2021 itibarıyla devam eden tüm davalar için ayrılmış olan birikimli karşılık tutarı 4.200.663 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. 2020 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 32.500 TL'dir.

V) FİNANSAL DURUM

5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi

Cari dönem satış hasılatı 180 milyon TL (2020/9: 114 milyon TL) olarak gerçekleştirmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre %57, net dönem karı da % 57 artmıştır. (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar bir önceki cari dönem değeri olan 374 milyon TL'den 166 milyon TL temettü ödemesi sonrasında 397 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu tutarın 370 milyon TL'si nakit değerlerden oluşmaktadır. Duran varlıklarda ise kayda değer bir artış gerçekleşmemiştir. Toplam yükümlülükler 53 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (2020 sonu:31,35 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 2021 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Kar/ Zarar Tablosu:

	Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş
	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
KAR VEYA ZARAR KISMI		
<i>Hasılat</i>	180.736.753	114.802.793
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	(44.492.970)	(34.474.394)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	136.243.783	80.328.399
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	(5.188.472)	(4.546.031)
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	(4.311.645)	(538.025)
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	24.969.668	15.990.123
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	(7.769.329)	(3.555.900)
ESAS FAALİYET KARI	143.944.005	87.678.566
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	38.128.403	28.012.313
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	182.072.408	115.690.879
<i>Finansman Gelirleri</i>	408.487	-
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	(49.751)	(2.770)
VERGİ ÖNCESİ KAR	182.431.144	115.688.109
Vergi Gideri/Geliri	-	-
<i>Dönem Vergi Gideri</i>	-	-
DÖNEM KARI	182.431.144	115.688.109
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	182.431.144	115.688.109
Pay Başına Kazanç (TL)	1,17	0,74

Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2021 tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Dönem Finansal Durum Tablosu:

	Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	396.968.621	374.329.562
Nakit ve Nakit Benzerleri	370.477.153	355.675.578
Ticari Alacaklar	20.637.108	13.296.014
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	20.637.108	13.296.014
Diğer Alacaklar	1.512.241	3.728.695
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.512.241	3.728.695
Stoklar	771.724	524.660
Peşin Ödenmiş Giderler	2.006.491	579.909
Diğer Dönen Varlıklar	1.563.904	524.796
Duran Varlıklar	1.875.896.627	1.860.212.084
Kullanım Hakkı Varlıkları	204.173	345.524
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.705.068.110	1.705.068.110
Maddi Duran Varlıklar	153.558.896	152.387.470
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	26.116	42.211
Peşin Ödenmiş Giderler	17.039.332	2.368.769
TOPLAM VARLIKLAR	2.272.865.248	2.234.541.646

	Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	46.048.830	24.927.152
Kısa Vadeli Borçlanmalar	197.881	180.662
Ticari Borçlar	26.856.773	6.876.169
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	793.644	519.694
Diğer Borçlar	3.795.310	1.864.688
Ertelenmiş Gelirler	4.147.130	3.699.873
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	10.258.092	11.786.066
Uzun Vadeli Yükümlülükler	7.315.459	6.426.279
Diğer Borçlar:	6.551.760	5.579.594
Uzun Vadeli Karşılıklar:	498.752	301.744
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	264.947	544.941
ÖZKAYNAKLAR		
Özkaynaklar	2.219.500.959	2.203.188.215
Ödenmiş Sermaye	161.280.000	161.280.000
Geri Alınmış Paylar (-)	(34.005.929)	(34.005.929)
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	3.068.540	3.068.540
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	154.745.061	140.376.479
Geçmiş Yıllar Karları	1.751.982.143	1.823.595.314
Net Dönem Karı	182.431.144	108.873.811
TOPLAM KAYNAKLAR	2.272.865.248	2.234.541.646

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

	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
CARİ ORAN	8,62	15,02
ASİT TEST ORANI	8,6	15,00
NAKİT ORANI	8,05	14,27
ÖZ KAYNAK/AKTİF TOP.(%)	97,65	98,6
TOPLAM BORÇ/AKTİF TOP.(%)	2,35	1,4

	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>
BRÜT KAR MARJİ ORANI(%)	75,38	69,97
FAALİYET KARI ORANI(%)	70,13	65,54
NET KAR ORANI(%)	100,94	100,77

5.4. Mali Yapı

01.01.2021-30.09.2021 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.

2012-2020 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 (%)
2020	166.118.400	1,03	103
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

5.6. İlişkili Taraf İşlemleri

Şirketimizin 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısında portföyümüzde bulunan CP Ankara Otel 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. Dönem içinde ilişkili taraflarla oluşan bakiye 6.610.361 TL olup, dönem sonu itibarıyla 2.860.079 TL alacağımız bulunmaktadır.

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 Otel gelirlerinde düşüşler yaşanmıştır. Koronavirüs salgınından kaynaklanan risklerin yönetilmesi için kamu tarafından ilan edilen tüm hijyen şartlarına uygun olarak faaliyetlere devam edilmektedir.

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 Otel'i 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 kiralanmıştır.

Portföyde bulunan ANKA mall AVM ise kiralanabilir mağaza bazında dönem sonu doluluk % 97,9 olup kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmektedir.

Öte yandan Şirketimiz Koronavirüs salgını nedeniyle kiracılarına değişen oranlarda indirim uygulamaktadır.

7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarih ve YGMT-2011009 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	1.705.068.111	2.011.980.371	13.588.530	16.034.465
CP Ankara Otel	151.676.846	178.978.678	520.833	614.583
TOPLAM	1.856.744.957	2.190.959.049	14.109.363	16.649.048

Saygılarımızla

YÖNETİM KURULU