



YENİGİMATGYO

**01 Ocak 2022- 30 Eylül 2022**

**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 .....                                       | 5  |
| 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 .....                           | 6  |
| 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 .....                                         | 8  |
| 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 .....           | 9  |
| 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 01.01.2022-30.09.2022 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

**Faaliyet Raporumuz 01.01.2022-30.09.2022 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** : 241.920.000 TL
- **Ticaret Sicil No.** : 92021
- **Vergi Dairesi** : Ankara Kurumlar V.D.
- **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](mailto:yenigimat@yenigimatgyo.com.tr)
- **İnternet Adresi** : [www.yenigimatgyo.com.tr](http://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 bağlı ortaklığımız PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmekte, otel binası ise bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.’ye 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 m<sup>2</sup>’lik (Şirketimiz mülkiyetindeki) toplam kiralanabilir alanda hizmet vermektedir. Cari dönem sonu itibarıyla mağaza doluluk oranı % 99,0 olarak gerçekleşmiştir.

CP Ankara ise toplam 27.650 m<sup>2</sup> 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, 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 ve Otel işletmek ile yönetim hizmetleri vermektir.

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.’deki sermaye payı cari dönem sonu itibarıyla %100’dür. PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.’nin faaliyet konusu AVM ve tesis yönetim hizmetleri vermektir.

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş.’deki sermaye payı cari dönem sonu itibarıyla %100’dür. PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş.’nin faaliyet konusu yenilenebilir kaynaklar kullanarak enerji üretmektir.

### 1.3.Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

14.01.1993 tarihinde “Yeni Gimat Sitesi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi” olarak kurulan şirket 30.07.1999 tarihinde anonim şirkete dönüşerek “Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.” adını almıştır. Şirket 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’na 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.

30.09.2022 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

**a) Sermaye**

**Kayıtlı Sermaye Tavanı** : 250.000.000 TL  
**Çıkarılmış Sermaye** : 241.920.000 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 30.09.2022 itibarı ile Şirketimizin 241.920.000 TL’lik sermayesinin 420.000 TL’lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 893’tür. 241.500.000 TL’lik kısmı ise borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,83’tür. MKK’nın 30.06.2022 tarihli raporuna göre fiili dolaşımda sayılan payların Şirket sermayesine oranı %82,33’dür.

Şirketimiz ortaklık yapısına ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

|                          | Pay Tutarı (TL) |                    |                    | Pay Oranı     |
|--------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------|
|                          | A Grubu         | B Grubu            | Toplam             | %             |
| <b>TORUNLAR GYO A.Ş.</b> | -               | <b>35.884.800</b>  | <b>35.884.800</b>  | <b>14,83</b>  |
| <b>DİĞER</b>             | <b>420.000</b>  | <b>205.615.200</b> | <b>206.035.200</b> | <b>85,17</b>  |
| <b>TOPLAM</b>            | <b>420.000</b>  | <b>241.500.000</b> | <b>241.920.000</b> | <b>100,00</b> |

### c) İştirakler – Bağlı Ortaklıklar

Şirketin 30.09.2022 tarihi itibarıyla Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. , PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ve PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş. adlarında bağlı ortaklıkları bulunmaktadır.

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

Şirketin, faaliyet konusu AVM ve tesis yönetimi olan PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'de %100 iştiraki bulunmaktadır. Bağlı ortaklığın cari dönem sonu itibarıyla 100.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

Şirketin, faaliyet konusu yenilenebilir kaynaklar kullanarak enerji üretimi yapmak olan PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş.'de %100 iştiraki bulunmaktadır. Bağlı ortaklığın cari dönem sonu itibarıyla 100.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

### 1.4.Yönetim Kurulu

Şirketin Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. 03.04.2022 tarihli Genel Kurul toplantısında seçilen üyeler 04.04.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile görev taksimi yapmışlardır. Cari dönem sonu itibarıyla Yönetim Kurulu Üyelerini gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

| Adı Soyadı       | Görevi                           | Görev Başlama ve Bitiş Tarihleri | Bağımsızlık Durumu |
|------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Levent Kirman    | Yönetim Kurulu Başkanı           | 03.04.2022-02.04.2025            | Değil              |
| Okyay Kepenek    | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | 03.04.2022-02.04.2025            | Değil              |
| Recai Kesimal    | Yönetim Kurulu Üyesi             | 03.04.2022-02.04.2025            | Değil              |
| Mahmut Karabıyık | Yönetim Kurulu Üyesi             | 03.04.2022-02.04.2025            | Değil              |
| Levent Artuk     | Yönetim Kurulu Üyesi             | 03.04.2022-02.04.2025            | Bağımsız           |
| Burçin Gözlüklü  | Yönetim Kurulu Üyesi             | 03.04.2022-02.04.2025            | Bağımsız           |
| Şebnem Ergün     | Yönetim Kurulu Üyesi             | 03.04.2022-02.04.2023            | Bağımsız           |

### 1.5.Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı

Şirketin 2022 yılı faaliyetlerine ilişkin 03.04.2022 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. (25.03.2021 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 üyeliği görevini sürdürmektedir.

### 1.6.Üst Yönetim

| Adı Soyadı    | Görevi                                            | Göreve Başlama Tarihi | Tecrübesi |
|---------------|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------|
| Levent Kirman | Genel Müdür                                       | 14.08.2009            | 43 Yıl    |
| Okyay Kepenek | Genel Müdür Yardımcısı                            | 21.07.2016            | 39 Yıl    |
| Saygın Soran  | Muhasebe Müdürü - Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi | 18.01.2019            | 8 Yıl     |

Dönem sonu itibarı ile şirketin 10 çalışanı 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 16.500 TL, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısına aylık net 11.500 TL, bağımsız üyeler dâhil Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 9.000 TL huzur hakkı ödenmektedir. Cari dönem toplam tutarı 777.372 TL’dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 1.951.921 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 16.229 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 30.09.2022 itibarı ile toplam 37 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir. Sektörün toplam piyasa değerinin % 33,35'ini Emlak Konut GYO, Ziraat GYO ve Torunlar GYO oluşturmaktadır. Yeni Gimat GYO, % 4,12'lik payı ile piyasa değeri olarak sektörde 9. sırada yer almaktadır.

Şirketimiz hisse senedi (YGGYO) fiyat hareketleri ve işlem hacimlerini gösterir grafik aşağıdaki gibi oluşmuştur.



#### 4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler

##### 1- Bağımsız Denetim

2022 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

2022 yılı Gayrimenkul değerleme hizmetlerinin portföydeki varlıklar için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den, yıl içerisinde portföye alınabilecek varlıklar için ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

#### **4-AVM Yönetim Hizmetleri**

Alışveriş merkezi yönetim hizmetleri PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. 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 % 99,0'dur.

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

Kira gelirlerimizde yenilenen kira sözleşmelerindeki artışlar ve kira sözleşmelerinde yer alan yıllık artış oranı nedeniyle artışlar olmaktadır.

### **4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri**

Dönem içerisinde esas sözleşmenin sermaye maddesi gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını nedeniyle tadil edilmiştir.

### **4.5. Yatırımlar**

Cari dönem sonu itibarıyla marka yenilemesi kapsamında CP Ankara Oteli için harcanan 3.297.855 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, 30.09.2022 itibarıyla devam eden tüm davalar için ayrılmış olan birikimli karşılık tutarı 5.159.464 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.

#### 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 yardım bulunmamaktadır.

### V) FİNANSAL DURUM

#### 5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi

Cari dönem satış hasılatı 414 milyon TL (2021/9: 180 milyon TL) olarak gerçekleştirmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre %143, net dönem karı da % 177 artmıştır. (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar 2021 yıl sonu değeri olan 550 milyon TL'den 847 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu tutarın 721 milyon TL'si nakit değerlerden oluşmaktadır. Duran varlıklarda ise kayda değer bir değişim gerçekleşmemiştir. Toplam yükümlülükler 91 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (2021 sonu: 67 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 oluşmaktadır. Dönem içerisinde bedelsiz sermaye artırımını nedeniyle artırılan sermaye için bedelsiz pay senedi ihraç edilmiştir.

## 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 2022 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Kar/ Zarar Tablosu:**

|                                                                          | Bağımsız Denetimden Geçmemiş | Bağımsız Denetimden Geçmemiş |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                          | 01.01.2022-30.09.2022        | 01.01.2021-30.09.2021        |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                              |                              |                              |
| <i>Hasılat</i>                                                           | 414.074.986                  | 180.736.753                  |
| <i>Satışların Maliyeti (-)</i>                                           | (124.905.099)                | (44.492.970)                 |
| <b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>                                    | <b>289.169.887</b>           | <b>136.243.783</b>           |
| <i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>                                       | (10.209.915)                 | (5.188.472)                  |
| <i>Pazarlama Giderleri (-)</i>                                           | (9.758.722)                  | (4.311.645)                  |
| <i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>                                | 16.311.614                   | 24.244.634                   |
| <i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>                            | (18.085.210)                 | (7.769.329)                  |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                                | <b>267.427.654</b>           | <b>143.218.971</b>           |
| <i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>                                 | 29.771.570                   | 5.081.996                    |
| <i>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</i>                                 | (4.366.459)                  | -                            |
| <i>TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri</i> | 1.470.577                    | 725.034                      |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>                             | <b>294.303.342</b>           | <b>149.026.001</b>           |
| <i>Finansman Gelirleri</i>                                               | 302.326.856                  | 33.454.894                   |
| <i>Finansman Giderleri (-)</i>                                           | (89.062.959)                 | (49.751)                     |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>                                                  | <b>507.567.239</b>           | <b>182.431.144</b>           |
| <b>Vergi Gideri/Geliri</b>                                               | <b>(2.016.817)</b>           | -                            |
| <i>Dönem Vergi Gideri</i>                                                | (2.016.817)                  | -                            |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                                        | <b>505.550.422</b>           | <b>182.431.144</b>           |
| <i>Ana Ortaklık Payları</i>                                              | 505.550.422                  | 182.431.144                  |
| <b>Pay Başına Kazanç (TL)</b>                                            | <b>2,1546</b>                | <b>0,7775</b>                |

**Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2022 tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Dönem Finansal Durum Tablosu:**

|                                                  | Bağımsız Denetimden Geçmemiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|--------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                                                  | Cari Dönem                   | Geçmiş Dönem               |
|                                                  | 30 Eylül 2022                | 31 Aralık 2021             |
| <b>VARLIKLAR</b>                                 |                              |                            |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                           | <b>847.847.373</b>           | <b>550.994.084</b>         |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                        | 721.156.636                  | 525.790.494                |
| Finansal Yatırımlar                              | 81.148.840                   | -                          |
| Ticari Alacaklar                                 | 34.428.412                   | 18.283.496                 |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar  | -                            | 18.250.277                 |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar          | 34.428.412                   | 33.219                     |
| Diğer Alacaklar                                  | 4.510.405                    | 1.789.619                  |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar   | 4.510.405                    | 1.789.619                  |
| Stoklar                                          | 3.724.875                    | 1.659.929                  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                           | 946.275                      | 1.692.097                  |
| Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar          | 568.955                      | 2.173                      |
| Diğer Dönen Varlıklar                            | 1.362.975                    | 1.776.276                  |
| <b>Duran Varlıklar</b>                           | <b>2.275.229.667</b>         | <b>2.283.958.063</b>       |
| Finansal Yatırımlar                              | 100.000                      | 11.834.080                 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                        | 15.705                       | 157.056                    |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                    | 2.070.216.870                | 2.070.216.870              |
| Maddi Duran Varlıklar                            | 188.070.527                  | 185.009.482                |
| Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 214.478                      | 23.104                     |
| Peşin Ödenmiş Giderler                           | 16.612.087                   | 16.717.471                 |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                          | <b>3.123.077.040</b>         | <b>2.834.952.147</b>       |

|                                                  | Bağımsız Denetimden Geçmemiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|--------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                                                  | Cari Dönem                   | Geçmiş Dönem               |
|                                                  | 30 Eylül 2022                | 31 Aralık 2021             |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                 |                              |                            |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                 | <b>80.487.619</b>            | <b>57.700.392</b>          |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 1.252.517                    | -                          |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler | 17.600                       | 168.239                    |
| Ticari Borçlar                                   | 38.226.922                   | 36.146.711                 |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar      | 38.226.922                   | 36.146.711                 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 1.942.372                    | 875.078                    |
| Diğer Borçlar                                    | 9.994.985                    | 6.429.067                  |
| Ertelenmiş Gelirler                              | 16.481.623                   | 3.829.364                  |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülükleri                  | 1.367.532                    | -                          |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                    | 11.204.068                   | 10.251.933                 |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                 | <b>11.182.991</b>            | <b>9.475.747</b>           |
| Diğer Borçlar                                    | 9.856.827                    | 8.363.227                  |
| Ertelenmiş Gelirler                              | 289.713                      | 506.364                    |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                          | 1.036.451                    | 606.156                    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                               |                              |                            |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>             | <b>3.031.406.430</b>         | <b>2.767.776.008</b>       |
| Ödenmiş Sermaye                                  | 241.920.000                  | 161.280.000                |
| Geri Alınmış Paylar (-)                          | (36.431.906)                 | (34.005.929)               |

|                                                                                         |                      |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler | 33.842.687           | 33.842.687           |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                     | 117.1135.125         | 154.745.061          |
| Geçmiş Yıllar Karları                                                                   | 2.169.390.102        | 1.751.982.143        |
| Net Dönem Karı                                                                          | 505.550.422          | 699.932.046          |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                 | <b>3.123.077.040</b> | <b>2.834.952.147</b> |

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

|                           | <u>30.09.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| CARİ ORAN                 | 10,53             | 9,55              |
| ASİT TEST ORANI           | 10,49             | 9,52              |
| NAKİT ORANI               | 8,96              | 9,11              |
| ÖZ KAYNAK/AKTİF TOP.(%)   | 97,06             | 97,63             |
| TOPLAM BORÇ/AKTİF TOP.(%) | 2,94              | 2,37              |

|                         | <u>30.09.2022</u> | <u>30.09.2021</u> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| BRÜT KAR MARJİ ORANI(%) | 129,10            | 74,25             |
| FAALİYET KARI ORANI(%)  | 86,73             | 64,52             |
| NET KAR ORANI(%)        | 177,12            | 109,89            |

#### 5.4. Mali Yapı

01.01.2022-30.09.2022 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.

2012-2021 faaliyet dönemlerine ilişkin olarak dağıtılan kar paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

| <b>Faaliyet Dönemi</b> | <b>Toplam Temettü(Brüt)</b> | <b>1 TL Nominal Paya İsalet Eden Temettü Tutarı (TL)</b> | <b>1 TL Nominal Paya İsalet Eden Temettü Oranı (%)</b> |
|------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 2021                   | 241.920.000                 | 1,50                                                     | 150                                                    |
| 2020                   | 166.118.400                 | 1,03                                                     | 103                                                    |
| 2019                   | 166.118.400                 | 1,03                                                     | 103                                                    |
| 2018                   | 150.151.680                 | 0,931                                                    | 93,1                                                   |
| 2017                   | 115.046.400                 | 1,07                                                     | 107                                                    |
| 2016                   | 97.843.200                  | 0,91                                                     | 91                                                     |
| 2015                   | 90.000.000                  | 0,8370                                                   | 83                                                     |
| 2014                   | 67.737.600                  | 1,260                                                    | 126                                                    |
| 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 bağı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'ne yıllık 7.500.000 TL+KDV+ciro kira bedelle kiralanmasına karar verilmiştir. Dönem sonu itibarıyla Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'den 948.812 TL alacağımız bulunmaktadır.

Şirketimizin 01.01.2022 tarihinden itibaren bağı ortaklığı PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'den Ankamall AVM için Yönetim ve Kiralama hizmeti alması amacıyla sözleşme akdedilmiştir. Cari dönem sonu itibarıyla şirketimizin PROFAM Gayrimenkul Yönetimi borcu 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 salgınındaki gelişmeler ve makro ekonomik gelişmeler yakından takip 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 yaşanabileceği risk olarak değerlendirilmektedir.

## 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. 2022 yılı Temmuz ayı itibarıyla yıllık kira bedeli 13.950.816 TL olarak uygulanmaktadır.

Portföyde bulunan ANKAmall AVM'nin ise kiralanabilir mağaza bazında dönem sonu doluluk oranı % 99,0 olup kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmektedir.

### 7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2021 tarih ve YGMT-2110070 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu özet kısmı aşağıdaki gibidir:

| VARLIK         | RAYİÇ DEĞER       |                   | AYLIK KİRA DEĞERİ |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                | KDV Hariç<br>(TL) | KDV Dahil<br>(TL) | KDV Hariç<br>(TL) | KDV Dahil<br>(TL) |
| ANKAmall AVM   | 2.070.216.871     | 2.442.855.907     | 16.868.520        | 19.904.854        |
| CP Ankara Otel | 183.607.194       | 216.656.489       | 864.123           | 1.019.665         |
| TOPLAM         | 2.253.824.065     | 2.659.512.396     | 17.732.643        | 20.924.519        |

Saygılarımızla

**YÖNETİM KURULU**