

**YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

1-2

ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

3

ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

4

ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

5

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

6-32

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.371.862.958	987.243.823
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	165.110.290	803.295.506
Finansal Yatırımlar	5	1.129.624.667	137.902.278
Ticari Alacaklar		63.580.840	39.060.924
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16	22.426.740	1.596.655
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	41.154.100	37.464.269
Diğer Alacaklar		10.263.066	4.504.248
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		10.263.066	4.504.248
Stoklar		709.319	327.449
Peşin Ödenmiş Giderler		2.574.776	2.153.418
Duran Varlıklar		5.119.060.417	4.965.355.766
Finansal Yatırımlar	5	17.450.000	2.200.000
Diğer Alacaklar		-	15.031.650
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	15.031.650
Kullanım Hakkı Varlıkları		117.239	117.239
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	5.089.357.957	4.930.120.000
Maddi Duran Varlıklar		7.338.137	359.154
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar		15.768	11.402
Peşin Ödenmiş Giderler		4.781.316	17.516.321
TOPLAM VARLIKLAR		6.490.923.375	5.952.599.589

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		60.679.436	62.594.598
Kısa Vadeli Borçlanmalar			-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler		28.333	19.758
Ticari Borçlar		20.523.479	31.683.974
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16	14.408.126	1.337.513
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	6.115.353	30.346.461
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		220.224	89.424
Diğer Borçlar		2.571.323	1.943.848
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16	2.571.323	1.943.848
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			
Ertelenmiş Gelirler		13.532.892	7.983.975
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		13.532.892	7.983.975
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		6.355.741	11.289.036
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	8	153.208	58.837
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	8	6.202.533	11.230.199
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		17.447.444	9.584.583
Uzun Vadeli Yükümlülükler		17.037.063	11.638.376
Diğer Borçlar		14.121.427	10.036.322
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		14.121.427	10.036.322
Ertelenmiş Gelirler		1.667.044	874.743
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.248.592	727.311
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.248.592	727.311
ÖZKAYNAKLAR			
Özkaynaklar		6.413.206.876	5.878.366.615
Ödenmiş Sermaye	9.a	241.920.000	241.920.000
Geri Alınmış Paylar (-)	9.b	(36.431.906)	(36.431.906)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış yedekler	9.c	174.331.038	117.076.638
Geçmiş Yıllar Karları		5.075.188.498	2.202.958.002
Net Dönem Karı		958.199.246	3.352.843.881
TOPLAM KAYNAKLAR		6.490.923.375	5.952.599.589

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30.Eyl.23	1 Temmuz - 30.Eyl.23	1 Ocak - 30.Eyl.22	1 Temmuz - 30.Eyl.22
Hasılat	10	698.070.589	278.427.370	379.049.297	155.164.596
Satışların Maliyeti (-)	10	(157.105.989)	(61.917.525)	(101.831.743)	(46.072.465)
BRÜT KAR		540.964.600	216.509.845	277.217.554	109.092.131
Genel Yönetim Giderleri (-)		(16.430.989)	(5.089.206)	(6.699.501)	(2.126.061)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(13.074.382)	(2.657.960)	(2.231.791)	(1.306.445)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	16.522.650	1.582.345	10.527.558	3.888.629
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	11	(12.786.844)	(3.937.358)	(17.703.942)	(4.606.190)
ESAS FAALİYET KARI		515.195.035	206.407.666	261.109.878	104.942.064
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	408.479.553	300.620.325	29.771.570	12.404.002
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	(4.366.459)	(2.191.362)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		6.024.752	(426.342)	1.577.984	(1.836.097)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		929.699.340	506.601.649	288.092.973	113.318.607
Finansman Gelirleri	13	28.503.089	5.273.660	299.768.654	67.824.022
Finansman Giderleri (-)	13	(3.183)	7.789.002	(88.685.923)	14.498
VERGİ ÖNCESİ KAR		958.199.246	519.664.311	499.175.704	181.157.127
Vergi Gideri:		-	-	-	-
- Dönem Vergi Gideri	14	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri)/ Geliri	14	-	-	-	-
DÖNEM KARI		958.199.246	519.664.311	499.175.704	181.157.127
Pay Başına Kazanç	15	4,0837	2,2147	2,1274	0,7721
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
<u>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:</u>		-	-	-	-
- Aktüeryal kayıp		-	-	-	-
- Aktüeryal kayıp, vergi etkisi		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		958.199.246	519.664.311	499.175.704	181.157.127

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
				Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem Karı	
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiye	161.280.000	(34.005.929)	154.745.061	1.755.748.039	729.675.557	2.767.442.728
Transferler	-	-	23.385.600	706.289.957	(729.675.557)	-
Sermaye Artırımı	80.640.000	(2.425.977)	(61.054.023)	(17.160.000)	-	-
Temettüler	-	-	-	(241.920.000)	-	(241.920.000)
Toplam Kapsamlı Gelir					499.175.704	499.175.704
Net Dönem Karı	-	-	-	-	499.175.704	499.175.704
Diğer Kapsamlı Gelir						
30 Eylül 2022 itibarıyla bakiye	241.920.000	(36.431.906)	117.076.638	2.202.957.996	499.175.704	3.024.698.432
1 Ocak 2023 İtibarıyla Bakiye	241.920.000	(36.431.906)	117.076.638	2.202.958.002	3.352.843.881	5.878.366.615
Transferler	-	-	57.254.400	3.295.589.481	(3.352.843.881)	-
Açılış Düzeltmesi	-	-	-	-	-	-
Temettüler	-	-	-	(423.360.000)	-	(423.360.000)
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)	-	-	-	1.015	-	1.015
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	958.199.246	958.199.246
Net Dönem Karı	-	-	-	-	958.199.246	958.199.246
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-
30 Eylül 2023 itibarıyla bakiye	241.920.000	(36.431.906)	174.331.038	5.075.188.498	958.199.246	6.413.206.876

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2022
	Dipnot Referansları		
Dönem Karı		958.199.246	499.175.704
Dönem Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(2.663.565)	(204.115.218)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	11,12,13	1.278.836	211.446
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler		488.129	(53.463)
<i>Şüpheli Alacak Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	6	488.129	(53.463)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(4.412.014)	935.749
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar / (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	15,16	615.652	122.903
<i>Dava ve /veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	15	(5.027.666)	812.846
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20,22	(18.516)	(19.280.228)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		-	(188.709.001)
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	2.780.279
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.072.247.645)	(12.228.375)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(1.076.331.174)	-
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(381.870)	115.522
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(25.008.045)	(11.190.940)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		9.272.832	(8.660.449)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		12.313.648	1.060.024
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(11.160.495)	357.941
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		4.712.580	4.200.146
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		-	(9.712)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		6.341.218	1.899.093
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		7.993.661	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(116.711.964)	282.832.111
Alınan Faiz	20	-	3.291.732
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		1.015	-
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(116.710.949)	286.123.843
Yatırım faaliyetleri:			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	5	(15.250.000)	(72.295.039)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(8.262.185)	(347.730)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(159.237.958)	(805.778)
Alınan Temettüleri	21	-	8.103.040
Alınan Faiz		-	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(182.750.143)	(65.345.507)
Finansman faaliyetleri:			
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	(160.553)
Ödenen Temettüleri		(423.360.000)	(241.561.441)
Alınan Faiz		27.091	14.591.677
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(423.332.909)	(227.130.317)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	188.964.696
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		(722.794.001)	182.612.715
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		887.904.291	523.378.347
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	165.110.290	705.991.062

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET 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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2022: 10 kişi).

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 241.920.000 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 898 kişidir (31 Aralık 2022: 882).

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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 241.500.000 adet olup halka açıklık oranı %99,83'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 - 17 Kasım 2020 tarihleri arasında yapılan geri alımlar ve %50 sermaye artırımını ile toplam 7.277.931 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	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Torunlar GYO A.Ş.	%14,83	35.884.800	%14,83	35.884.800
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	%14,83	35.884.800	%14,83	35.884.800
Diğer Ortaklar (*)	%85,17	206.035.200	%85,17	206.035.200
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	%85,00	205.615.200	%85,00	205.615.200
-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı	%0,17	420.000	%0,17	420.000
Toplam	%100,00	241.920.000	%100,00	241.920.000

(*) 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

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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 m² kapalı alanı bulunmaktadır. AVM'de bulunan işyerlerinin tamamı 3. şahıslara kiraya verilmiştir. Ankamall Alışveriş Merkezi'nin işletilmesinde PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'den yönetim hizmeti alınmaktadır.

CP Ankara Otel Binası

CP Ankara Otel, 263 oda, 575 yatak ve toplamda 27.650 m2 alanıyla Mayıs 2008 ayında hizmet vermeye başlamıştır.

Şirkete ait otel binası 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısı sonucunda, bağlı ortaklığı olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. tarafından 7.500.000 TL+KDV+Ciro Kira bedeli olarak kiralanmıştır. Temmuz 2023-Haziran 2024 tarihleri arasında otelin güncel kira tutarı 22.314.324 TL+KDV+Ciro olarak uygulanmaktadır.

1 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait finansal tablolar, 02 Kasım 2023 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.

Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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.

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.

Şirket, 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.

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

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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)

Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri (Devamı)

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 edildenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir.

Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in 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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Şirket'in 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, 30 Eylül 2023 tarihli özet finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile 1 Ocak – 30 Eylül 2023 dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Eylül 2022 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki 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.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket 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 değerleme 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 .
- b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir .
- c) Şirket, maddi duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değeri ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket 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, söz konusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET 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/TFRS 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/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yeni bir bilgiden veya gelişmeden kaynaklanır, dolayısıyla, hataların düzeltilmesi anlamına gelmez.

TMS/TFRS 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/TFRS 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/TFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

Şirket'in ilişikte sunulan finansal tablolarında muhasebe tahminlerinde bir değişiklik ve/veya düzeltme gerektiren hata bulunmamaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

2.4. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında önemli değişiklikler geçmişe dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 1 Ocak – 30 Eylül 2023 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları 1 Ocak - 31 Aralık 2022 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları ile tutarlıdır.

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmede sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır: -

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023’de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1’de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023’de yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8’e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021’de KGK, TMS 8’de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayımlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama ortada çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulanır.

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

3.a Şirketin Bölümleri:

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

Şirketin bölümlere göre ayırım yapabileceği hizmet birimleri "Ankamall AVM ve CP Ankara Otel" olmak üzere iki ayrı birimden oluşmaktadır.

	Ankamall AVM	CP Ankara Otel	Total
30 Eylül 2023			
Kira Gelirleri	547.836.837	24.795.007	572.631.844
İşletme Gelirleri	125.438.746	-	125.438.746
Toplam Hasılat	673.275.583	24.795.007	698.070.590
İşletme Giderleri	153.775.271	310.576	154.085.847
Amortisman Giderleri	2.278.714	741.428	3.020.142
Satışların Maliyeti	156.053.985	1.052.004	157.105.989
Brüt Kar	517.221.598	23.743.002	540.964.600
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Artışı	-	-	-
Bölümlere İlişkin Kar	517.221.598	23.743.002	540.964.600
30 Eylül 2022			
Kira Gelirleri	282.150.177	11.334.739	293.484.916
İşletme Gelirleri	85.564.381	-	85.564.381
Toplam Hasılat	367.714.558	11.334.739	379.049.297
İşletme Giderleri	99.827.628	-	99.827.628
Ödenen Vergiler ve Katkı payları	1.767.193	-	1.767.193
Sigorta Giderleri	207.112	23.012	230.124
Amortisman Giderleri	6.798	-	6.798
Satışların Maliyeti	101.808.731	23.012	101.831.743
Brüt Kar	265.905.827	11.311.727	277.217.554
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Artışı	-	-	-
Bölümlere İlişkin Kar	265.905.827	11.311.727	277.217.554

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Bölümlere İlişkin Kar	540.964.600	277.217.554
Bölümlere Dağıtılmamış Kar	417.234.646	221.958.150
Genel Yönetim Giderleri (-)	(16.430.989)	(6.699.501)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	(13.074.382)	(2.231.791)
Diğer Gelir ve Karlar	19.450.737	10.527.558
Diğer Gider ve Zararlar (-)	(10.309.461)	(17.703.942)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	6.024.752	1.577.984
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	408.479.553	29.771.570
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(4.366.459)
Finansman Gelirleri	34.210.694	299.768.654
Finansman Giderleri (-)	(11.116.258)	(88.685.923)
Vergi Öncesi Kar	958.199.246	499.175.704
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar		
Bölümlere İlişkin Varlıklar	5.089.357.957	4.930.120.000
AVM	4.468.625.000	4.468.625.000
Otel	461.495.000	461.495.000
Diğer Arsa ve Arazi	159.237.957	-
Bölümleri İlişkilendirilmeyen Varlıklar	1.401.565.418	1.022.479.581
Toplam Varlıklar	6.490.923.375	5.952.599.581
Yükümlülükler		
Bölümlere İlişkin Yükümlülükler	60.472.626	62.594.598
AVM	60.472.626	62.594.598
Otel	-	-
Bölümleri İlişkilendirilmeyen Yükümlülükler	17.037.063	11.638.376
Toplam Yükümlülükler	77.509.689	74.232.974

3.b Büyük Müşterilere İlişkin Bilgiler

Şirket'in Bölümleri arasında yer alan CP Ankara Otelin net kira geliri 30 Eylül 2023 itibarıyla 24.801.707 TL olup Sinergi AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi'nden elde edilmiştir.

Ankamall AVM gelirleri ise toplam 413 adet kiracıdan elde edilmektedir. Bir müşteriden elde edilen en yüksek kira geliri tutarı 17.437.508 TL olup, AVM kira gelirlerinin % 3,18'üne denk gelmektedir (31 Aralık 2022: 397 kiracıdan elde edilen 14.650.555 TL, %3,38).

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	5.373	9.739
Banka	165.104.917	133.988.450
- Vadesiz mevduat	9.955.903	1.101.640
- Vadeli mevduat (3 aydan az)	155.149.014	132.886.810
Para Piyasası İşlemleri	-	669.297.317
	165.110.290	803.295.506

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat ve repolarının detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023				
Para Birimi	Vade Başlangıcı	Tutarı	Faiz Oranı %	Vade Sonu
TL Mevduat	Eylül 2023	2.704.853	%36	Ekim 2023
USD Mevduat	Eylül 2023	152.444.161	%6,61	Ekim 2023
		155.149.014		
31 Aralık 2022				
Para Birimi	Vade Başlangıcı	Tutarı	Faiz Oranı %	Vade Sonu
TL Mevduat	Aralık 2022	91.454.077	%20,19	Ocak 2023
AVRO Mevduat	Aralık 2022	41.432.733	%2,75	Ocak 2023
		132.886.810		

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Gerçeğe Uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	34.197.984	53.293.493
Kur Korumalı Mevduat Varlıkları	1.095.426.683	84.608.785
	1.129.624.667	137.902.278
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Bağlı Ortaklıklar	17.450.000	2.200.000
	17.450.000	2.200.000

Şirket'in finansal yatırımlarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
1 Ocak	137.902.278	13.834.080
Bağlı Ortaklık Edinimi	-	100.000
Dönem İçi Alımlar	976.302.998	72.195.039
Gerçeğe Uygun Değer Farkı	32.869.391	(2.780.279)
30 Eylül	1.147.074.667	83.348.840

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari Alacaklar	66.705.430	44.777.007
- İlişkili Taraflardan	22.426.740	1.596.655
- Diğer Taraflardan	44.278.690	43.180.352
Alacak Senetleri	3.079.622	-
- Diğer Taraflardan	3.079.622	-
	69.785.052	44.777.007
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(6.204.212)	(5.716.083)
	63.580.840	39.060.924

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ticari alacakların ortalama tahsil süresi 30 gündür (31 Aralık 2022: 30 gün).

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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 gelirlere ilişkin kira faturaları ve ortak gider faturaları ilgili ayları içerisinde düzenlenerek kiracılara gönderilmektedir. Kira faturaları ve ortak alan faturaları yasal düzenlemeler doğrultusunda Türk Lirası cinsinden düzenlenmektedir. Kira gelirinin teminatı olarak mevcut kiracılardan 13.930.319 TL nakit, 83.097.889 TL ve 808.054 ABD Doları banka teminat mektubu alınmıştır (31 Aralık 2022: 10.036.322 TL nakit, 54.122.458 TL, 843.152 ABD Doları ve 70.799 AVRO teminat mektubu).

Vadesinde ödenmeyen ticari alacaklardan kira alacakları için aylık %4, ortak gider alacakları için kanunda öngörülen oran %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:

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
1 Ocak	5.716.083	7.017.154
Dönem içerisindeki artış	1.463.192	506.922
Dönem içerisinde iptal edilen karşılıklar (-)	(975.063)	(560.385)
30 Eylül	(6.204.212)	6.963.691

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

b) Ticari Borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	20.523.479	31.683.974
- İlişkili Taraflara	14.408.126	1.337.513
- Diğer Taraflara	6.115.353	30.346.461
	20.523.479	31.683.974

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama ödeme vadesi 30 gündür (31 Aralık 2022: 30 gün).

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

SPK'nın gayrimenkul değerleme listesinde bulunan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2022 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. 30 Eylül 2023 raporlama dönemi itibarıyla gerçeğe uygun bedel değerlemesi yapılmamış olup 31 Aralık 2022 tarihli değerleme raporu kullanılmıştır.

30 Eylül 2023	Gerçeğe Uygun Değer	Maliyet Bedeli	Değerleme Farkı
Ankamall AVM	4.468.625.000	181.132.639	4.287.492.361
CP Ankara Otel	461.495.000	48.587.982	412.907.018
Diğer Arsa ve Arazi	159.237.957	159.237.957	-
	5.089.357.957	388.958.578	4.700.399.379

31 Aralık 2022	Gerçeğe Uygun Değer	Maliyet Bedeli	Değerleme Farkı
Ankamall AVM	4.468.625.000	181.132.639	4.287.492.361
CP Ankara Otel	461.495.000	48.587.982	412.907.018
	4.930.120.000	229.720.621	4.700.399.379

	30 Eylül 2023 Gerçeğe Uygun Değer	30 Eylül 2022 Gerçeğe Uygun Değer
AVM	4.930.120.000	2.070.216.870
Otel	-	183.607.194
Diğer Arazi ve Arsa	159.237.957	-
İlave Yatırımlar (+)	-	805.778
Toplam	5.089.357.957	2.254.629.842

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde rehin, ipotek ve kısıtlama yoktur.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 115.504.200 ABD Doları tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 104.379.605 ABD Doları). Sigorta teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2023 Sigorta Değeri			
İktisadi Kıymetler Cinsi	AVM	Otel	Toplam
Demirbaş- Dekorasyon	3.452.000 ABD Doları	-	3.452.000 ABD Doları
Binalar	102.590.200 ABD Doları	16.768.500 ABD Dolar	119.358.700 ABD Doları
Makine ve Tesisat ve Elektronik Cihaz	8.845.000 ABD Doları	-	8.845.000 ABD Doları
Çevre Düzenlemesi	617.000 ABD Doları	-	617.000 ABD Doları
Toplam	115.504.200 ABD Doları	16.768.500 ABD Dolar	132.272.700 ABD Doları

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2022 Sigorta Değeri			
İktisadi Kıymetler Cinsi	AVM	Otel	Toplam
Demirbaş- Dekorasyon	1.855.000 ABD Doları	-	1.855.000 ABD Doları
Binalar	90.912.605 ABD Doları	15.207.500 ABD Doları	106.120.105 ABD Doları
Makine ve Tesisat ve Elektronik Cihaz	10.442.000 ABD Doları	-	10.442.000 ABD Doları
Çevre Düzenlemesi	1.170.000 ABD Doları	-	1.170.000 ABD Doları
Toplam	104.379.605 ABD Doları	15.207.500 ABD Doları	119.587.105 ABD Doları

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İzin Karşılıkları	153.208	58.837
Dava Karşılıkları	6.202.533	5.442.203
SGK Karşılıkları	-	5.787.996
	6.355.741	11.289.036

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

	İzin Karşılıkları	SGK Karşılıkları	Dava Karşılıkları	Toplam
1 Ocak 2023	58.837	5.787.996	5.442.203	11.289.036
Dönemde Ayrılan Karşılıklar	94.371	-	760.330	854.701
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	(5.787.996)	-	-
30 Eylül 2023	153.208	-	6.202.533	6.355.741
	İzin Karşılıkları	SGK Karşılıkları	Dava Karşılıkları	Toplam
1 Ocak 2022	-	5.787.996	4.346.618	10.134.614
Dönemde Ayrılan Karşılıklar	-	-	812.846	812.846
30 Eylül 2022	-	5.787.996	5.159.464	10.947.460

Şirket'in taraf olduğu toplam 62 adet dava (27 aleyhe, 35 lehe) 17 adet aleyhe icra takibi bulumaktadır. Şirket avukatından alınan hukuki görüşlere istinaden 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla karşılık ayrılmıştır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

a) Karşılıklar (Devamı)

Önemli davalara ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır;

Davacı	Mahkeme	Esas No	Karşılık Tutarı	Açıklama
POLY YAPI MALZ.END. LTD.ŞTİ	Ankara 3. Asliye Ticaret Mahkemesi	2017/727	148.492	Ticari nitelikli hizmet sözleşmesinden kaynaklanan alacak davası.
Yalçın Torlak	Ankara 13. Tüketici Mahkemesi	2017/353	4.436.903	Maddi Manevi Zarar Tazmini
GÖKHAN ÖZAL	Ankara 1. İş Mahkemesi	2022/2	528.994	Maddi Manevi Zarar Tazmini

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 karşılık bu dönem konusu kalmayan karşılık olarak dikkate alınmıştır.(31 Aralık 2022: 5.787.996TL)

b) Taahhüt ve Yükümlülükler

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla alınan teminatlara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kiracılardan Alınan Türk Lirası Teminatlar	97.028.208	54.122.458
Kiracılardan Alınan ABD Doları Teminatlar	808.054	843.152
Kiracılardan Alınan AVRO Teminatlar	-	70.799
Diğer Alınan Türk Lirası Teminatlar	-	1.662.913

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	7.009.643
-Teminat mektubu	7.009.643
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi 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	-
	7.009.643

Şirket, sahibi olduğu otelin Doubletree by Hilton Ankara Downtown markasıyla işletilmesi amacıyla %100 bağlı ortaklığı Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. ile Hilton Worldwide Management Limited arasında bir franchise sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket bağlı ortaklığının franchise sözleşmesi kapsamındaki yükümlülükleri için Hilton Grubu ile bir kefalet anlaşması yapmıştır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b) Taahhüt ve Yükümlülükler (Devamı)

31 Aralık 2022	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.416.614
- Teminat mektubu	5.416.614
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi 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	-
	5.416.614

c) Aktif Değerlerin Toplam Sigorta Tutarı:

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla aktifler üzerindeki toplam sigorta tutarı 3.415.691.159 TL'dir (132.272.700 USD) (31 Aralık 2022: 2.241.722.452 TL'dir (119.889.105 USD)).

9. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Pay Sahipleri	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Torunlar GYO A.Ş.	%14,83	35.884.800	%14,83	35.884.800
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	%14,83	35.884.800	%14,83	35.884.800
Diğer Ortaklar (*)	%85,17	206.035.200	%85,17	206.035.200
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	%84,99	205.615.200	%84,99	205.615.200
-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı	%0,17	420.000	%0,17	420.000
Toplam	%100,00	241.920.000	%100,00	241.920.000

Şirket'in Sermaye Piyasası Hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 750.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 241.920.000 TL olup, her biri 1 TL itibarı değerinde 241.920.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayenin 420.000 adedi A Grubu Nama yazılı paylardan, kalan 241.500.000 adedi ise B Grubu Hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Hisse senetlerinin 241.500.000 TL'lik kısmı borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,83'tür.

b) Geri Alınmış Paylar

Şirket'in 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda bağlı ortaklığın elinde bulunan, ilave olarak 2018, 2019 ve 2020 yıllarında yapılan geri alımlar ve 2018 ve 2022 yıllarında yapılan %50 oranındaki bedelsiz sermaye artırımları ile toplam 7.277.931 TL nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış ve bu geri alımlar için 29.153.975 TL maliyet bedel farkı raporlanmıştır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, yasal yedekler toplamı olan 174.331.038 TL'nin 48.384.000 TL'si I. Tertip, 91.041.742 TL'si II. Tertip Yedek Akçeden, 34.905.296 TL'si ise Geri Alınmış Paylara İlişkin Yedek akçelerden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 117.076.638 TL'nin 32.256.000 TL'si I. Tertip, 49.915.342 TL'si II. Tertip Yedek Akçeden, 34.905.296 TL'si ise Geri Alınmış Paylara İlişkin Yedek akçelerden oluşmaktadır).

10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Ankamall AVM Gelirleri	676.648.921	269.338.839	370.310.793	150.608.503
-Kira Gelirleri	420.454.064	160.414.459	250.335.793	91.183.029
-Ciro Kira Gelirleri	129.354.195	58.804.943	32.404.312	17.554.874
-Ortak Alan Gelirleri	126.840.662	50.119.437	87.570.688	41.870.600
CP Ankara Otel Gelirleri	24.801.707	9.820.875	11.334.739	4.757.842
-Kira Gelirleri	24.801.707	9.820.875	11.334.739	4.757.842
Satıştan İadeler	(3.380.039)	(732.344)	(2.596.235)	(201.749)
-Kira İadeleri	(1.401.917)	251.768	(589.928)	(193.156)
-Ortak Alan Gelir İadeleri	(1.978.122)	(984.112)	(2.006.307)	(8.593)
Satış Gelirleri	698.070.589	278.427.370	379.049.297	155.164.596
Satılan Hizmet Maliyeti	157.105.989	61.917.527	101.831.743	46.072.465
-AVM Maliyeti (-)	154.907.068	61.313.884	101.801.933	46.062.496
-Otel Maliyeti (-)	310.576	(486.488)	23.012	7.670
-Amortisman Gideri (-)	1.888.345	1.090.131	6.798	2.299
Brüt Kar	540.964.599	216.509.842	277.217.554	109.092.131

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

Hizmet Maliyetlerinin detayı aşağıda açıklanmıştır;

	1 Ocak – 30.Eyl.23	1 Temmuz – 30.Eyl.23	1 Ocak – 30.Eylül.22	1 Temmuz – 30.Eyl.22
Elektrik, Su ve Yakıt Giderleri	93.049.355	36.816.241	71.019.348	34.814.372
Temizlik ve Yemek Giderleri	19.072.821	7.297.178	9.056.395	3.597.031
Yönetim Giderleri	15.965.707	6.153.080	7.991.777	3.537.577
Güvenlik Giderleri	14.984.170	1.426	7.560.186	2.989.854
Diğer Giderler	6.340.009	5.948.136	1.523.941	217.760
Bakım ve Onarım Giderleri	2.254.009	16.650	2.375.585	685.678
Sigorta Giderleri	1.320.504	969.078	244.625	91.208
Amortisman Giderleri	1.091.017	-	6.798	2.299
Reklam Giderleri	127.964	440.168	237.574	118.944
Mahkeme Giderleri	42.589	376.202	48.321	17.742
Vergi ve Harç Giderleri	2.857.843	3.899.365	1.767.193	-
	157.105.989	61.917.524	101.831.743	46.072.465

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete 'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Vergi Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Ücretler	41.400	37.500
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	255.000	75.000
	296.400	112.500

11. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER**a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Diğer Gelirler	-	-	3.476.765	544.606
Vade Farkı Gelirleri	-	-	3.291.732	1.238.293
Kur Farkı Gelirleri	8.898.235	(4.750.138)	3.087.715	2.023.548
Reeskont Faiz Gelirleri	29.636	(40.000)	-	-
Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler	1.755.300	580.457	-	-
Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar	51.483	4.030	-	-
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılık Gelirleri	-	-	560.385	36.952
İlişkili Taraflardan Ticari Nitelikli Faiz Gelirleri	-	-	-	-
Komisyon Gelirleri	-	-	110.961	45.230
Konusu Kalmayan Diğer Karşılık Gelirleri	5.787.996	5.787.996	-	-
	16.522.650	1.582.345	10.527.558	3.888.629

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER (devamı)**b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Kur Farkı Giderleri	11.113.075	3.424.958	14.453.359	3.160.506
Dava Karşılık Giderleri	760.330	-	812.846	91.540
Komisyon Giderleri	51.492	6.181	315.975	104.267
Reeskont Faiz Giderleri	194.824	109.938	-	-
Diğer Giderler	667.123	189.471	861.673	415.159
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri			1.260.089	834.718
	12.786.844	3.937.358	17.703.942	4.606.190

12. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**a) Yatırım Faaliyetlerden Gelirler**

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Menkul Kıymet Satış Karları	18.013.920	1.994.593	21.668.530	12.404.002
Temettü Gelirleri	22.193.362	13.524.176	8.103.040	-
Kur Korumalı Mevduat Gelirleri	368.272.271	285.101.556	-	-
	408.479.553	300.620.325	29.771.570	12.404.002

b) Yatırım Faaliyetlerden Giderler

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Menkul Kıymet Satış Zararları	-	-	4.366.459	2.191.362
	-	-	4.366.459	2.191.362

13. FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER**a) Finansal Gelirler**

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Finansman Nitelikli Faiz Gelirleri	25.128.457	4.985.770	15.998.411	8.074.739
Türev İşlemlerden Kazançlar	-	-	11.685.578	4.922.644
Finansman Nitelikli Kambiyo Karları	3.374.632	287.890	272.084.665	54.826.639
	28.503.089	5.273.660	299.768.654	67.824.022

b) Finansal Gideler

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Finansman Nitelikli Kambiyo Zararları	-	-	88.676.008	(18.156)
Finansman Nitelikli Faiz Giderleri	3.183	-	9.915	3.658
Diğer Borçlanma Giderleri	-	-	-	-
	3.183	-	88.685.923	(14.498)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. 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.

15. 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 – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
<u>Pay başına kazanç</u>				
Dönem Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ortalama Adedi	234.642.069	234.642.069	234.642.069	234.642.069
Net Dönem Karı	958.199.246	519.664.311	499.175.704	181.157.127
 Faaliyetlerden Elde Edilen Pay Başına Kazanç (Bir Adet Adi Hisse Senedi (TL))	 4,0837	 2,2147	 2,1274	 0,7721

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.

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi	3.820.708	1.561.310
Profam Gayrimenkul Yönetimİ Anonim Şirketi	8.300	-
Proen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	18.597.732	35.345
	22.426.740	1.596.655

b) İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Profam Gayrimenkul Yönetimİ A.Ş	2.385.369	1.337.513
Proen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	12.022.757	-
	14.408.126	1.337.513

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) 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, kaydedilmemiş paylar nedeniyle dağıtılamamış olan geçmiş yıllara ilişkin temettü borçlarından oluşmaktadır.

d) İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler

30 Eylül 2023	Satışlar	Alımlar	Faiz Gelirleri
Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi	25.563.727	62.732	35.126
Profam Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	332.680	16.756.919	-
Proen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	326.490	48.430.913	171.434
	26.222.897	65.250.564	206.560

İlişkili taraflara yapılan satışlar, Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi tarafından işletilen CP Otel'e ilişkin kesilmiş olan kira faturalarından, ilişkili taraflardan yapılan alımlar ise, Profam Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi'den alınan AVM yönetim hizmeti ve Proen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi tarafından elektrik tedariki faturalarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2022	Satışlar	Alımlar	Faaliyet Giderleri	Esas Faaliyetlerden Gelirler
Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi	11.334.739	-	8.209	480.368
Profam Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	8.492	8.463.250	(370.622)	108.200
	11.343.231	8.463.250	362.413	588.568

İlişkili taraflara yapılan satışlar, Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi tarafından işletilen CP Otel'e ilişkin kesilmiş olan kira faturalarından oluşmaktadır. Profam Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi'den alınan AVM yönetim hizmeti olarak kesilen faturalardan oluşmaktadır .

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

Şirketin 30 Eylül 2023 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.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler toplamı 5.949.447 TL'dir (31 Aralık 2022: 4.019.855 TL).

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Grup risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

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:

30 Eylül 2023	ABD Doları	AVRO	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dâhil)	2.393.646	25.108	66.259.032
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	70.495	-	1.929.922
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	2.464.141	25.108	68.188.954
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	2.464.141	25.108	68.188.954
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (11+10+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	397.862	15.000	11.327.601
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	397.862	15.000	11.327.601
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	397.862	15.000	11.327.601
19. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden Türev Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	2.066.279	10.108	56.861.353
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	2.066.279	10.108	56.861.353
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

31 Aralık 2022	ABD Doları	AVRO	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dâhil)	36.006.654	2.098.141	715.089.450
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	36.006.654	2.098.141	715.089.450
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	36.006.654	2.098.141	715.089.450
10. Ticari Borçlar	94.002	599.826	13.739.851
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (11+10+12)	94.002	599.826	13.739.851
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	421.380	-	7.893.290
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	421.380	-	7.893.290
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	515.382	599.826	21.633.141
19. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden Türev Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	35.491.272	1.498.315	693.456.315
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	35.491.272	1.498.315	693.456.315
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Döviz pozisyonu ile ilgili olarak duyarlılık testi aşağıdaki gibidir:

	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2023		
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde		
ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü	5.656.790	(5.656.790)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları net etki	5.656.790	(5.656.790)
AVRO'nun TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde		
AVRO net varlık/ yükümlülüğü	29.345	(29.345)
AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
AVRO net etki	29.345	(29.345)
Toplam net etki	5.686.135	(5.686.135)
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2022		
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde		
ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü	66.360.908	(66.360.908)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları net etki	66.360.908	(66.360.908)
Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde		
Avro net varlık/ yükümlülüğü	2.984.723	(2.984.723)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro net etki	2.984.723	(2.984.723)
Toplam net etki	69.345.631	(69.345.631)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

18. 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, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.294.734.957	943.388.045
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	5.089.357.957	4.930.120.000
C	İştirakler	Md.24/(b)	17.450.000	2.200.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md .23/(f)	-	15.031.650
	Diğer Varlıklar		89.380.461	61.859.886
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.490.923.375	5.952.599.581
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	12.077
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md .31	7.681	7.681
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	2.571.323	1.943.848
I	Öz Kaynaklar	Md.31	6.413.206.876	5.878.366.609
	Diğer Kaynaklar		75.137.495	72.269.366
	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	6.490.923.375	5.952.599.581

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET 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	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	1.014.325.670	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.260.931.702	133.458.624
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)	2.100.000	2.200.000
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)	34.197.984	308.096.457

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	MD.24/(a),(b)	(B+A1)/ D	94,03%	82,82%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	4,59%	15,89%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projele, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0,00%	0,00%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0,03%	0,04%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	0,04%	0,03%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2- A1)/D	3,80%	2,24%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	0,53%	5,18%	≤%10