

**YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

1 OCAK – 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-37

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.847.266.890	1.677.502.542
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.691.927.502	1.493.912.001
Finansal Yatırımlar	5	45.582.610	87.813.243
Ticari Alacaklar		79.906.763	70.539.094
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	79.906.763	70.539.094
Diğer Alacaklar		19.256.490	10.369.118
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		19.256.490	10.369.118
Stoklar		7.295.431	9.231.124
Peşin Ödenmiş Giderler		733.263	3.993.683
Diğer Dönen Varlıklar		2.564.831	1.644.279
Duran Varlıklar		11.488.772.826	8.190.328.814
Finansal Yatırımlar	5	-	1.228.662
Diğer Alacaklar		-	24.770.706
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	24.768.088
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	2.618
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	10.440.576.222	7.363.083.832
Maddi Duran Varlıklar	8	1.009.334.120	770.900.597
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.367.580	1.461.294
Peşin Ödenmiş Giderler		36.494.904	28.883.723
TOPLAM VARLIKLAR		13.336.039.716	9.867.831.356

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		112.234.430	134.701.672
Kısa Vadeli Borçlanmalar		8.317.362	12.656
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		-	1.162.610
Diğer Finansal Yükümlülükler		8.804	34.975
Ticari Borçlar		29.019.169	54.575.392
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	29.019.169	54.575.392
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		6.320.821	3.804.609
Diğer Borçlar		2.629.914	3.295.988
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		2.571.323	3.202.934
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		58.591	93.054
Ertelenmiş Gelirler		31.702.469	32.222.530
Dönem Karı Vergi Yükümlülükleri	15	2.614.950	3.927.725
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		5.844.252	19.041.967
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	119.754	-
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	5.724.498	19.041.967
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		25.776.689	16.623.220
Uzun Vadeli Yükümlülükler		46.945.032	20.305.163
Uzun Vadeli Borçlanmalar		26.877.191	-
Diğer Borçlar		15.224.497	16.537.141
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		15.224.497	16.537.141
Ertelenmiş Gelirler		2.091.241	1.441.339
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		2.091.241	1.441.339
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.752.103	2.326.683
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar		13.176.860.254	9.712.824.521
Ödenmiş Sermaye	10	241.920.000	241.920.000
Özsermaye Düzeltme Farkları		960.759.892	960.759.892
Geri Alınmış Paylar (-)	10	(168.043.936)	(168.043.936)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		162.880.268	511.060.126
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları		162.880.268	511.060.126
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış yedekler	10	522.609.043	439.874.922
Geçmiş Yıllar Karları		3.940.719.479	2.731.556.755
Net Dönem Karı		7.516.015.508	4.995.696.762
TOPLAM KAYNAKLAR		13.336.039.716	9.867.831.356

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31.Ara.23	1 Ocak - 31.Ara.22
Hasılat	11	1.442.420.485	1.163.596.575
Satışların Maliyeti (-)	11	(388.445.302)	(358.895.802)
BRÜT KAR		1.053.975.183	804.700.773
Genel Yönetim Giderleri (-)		(48.678.283)	(26.371.663)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(23.793.923)	(11.005.446)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	67.351.695	225.120.799
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(684.392.024)	(484.087.778)
ESAS FAALİYET KARI		364.462.648	508.356.685
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	13	6.897.189.291	4.084.639.807
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	(3.015.965)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		5.174.493	(5.831.367)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		7.266.826.432	4.584.149.160
Finansman Gelirleri	14	275.098.813	636.583.614
Finansman Giderleri (-)	14	(21.095.192)	(219.171.112)
VERGİ ÖNCESİ KAR		7.520.830.053	5.001.561.662
Vergi Gideri:		(4.814.545)	(5.864.900)
- Dönem Vergi Gideri	15	(4.814.545)	(5.864.900)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri)/ Geliri	15	-	-
DÖNEM KARI		7.516.015.508	4.995.696.762
Pay Başına Kazanç	16	32,0318	21,2907
Diğer kapsamlı gelir		-	-
<u>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:</u>		-	-
- Aktüeryal kayıp		-	-
- Aktüeryal kayıp, vergi etkisi		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		7.516.015.508	4.995.696.762
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		7.516.015.508	4.995.696.762

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Toplamı (+/-)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / Zararları (+/-)	Dönem Net Karı / Zararı (+/-)	Toplam Özkaynaklar
Düzeltilmelerden Önceki Dönem Başı Bakiyeler (01.01.2022)	161.280.000	786.731.943	(163.436.743)	91.605.731	822.285.786	4.743.170.074	954.713.165	7.396.349.955
Geçmiş Dönem Hatalarının Düzeltilmesinden Kaynaklanan Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Net Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	4.995.696.762	4.995.696.762
Sermaye Arttırımı	80.640.000	-	-	-	-	-	-	80.640.000
Payların Geri Alım İşlemleri	-	-	-	-	-	-	-	-
Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	(4.607.193)	-	-	-	-	(4.607.193)
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)	-	174.027.949	-	419.454.395	(382.410.864)	(2.011.613.319)	(954.713.165)	(2.755.255.004)
Dönem Sonu Bakiyeler (31.12.2022)	241.920.000	960.759.892	(168.043.936)	511.060.126	439.874.922	2.731.556.755	4.995.696.762	9.712.824.521
Düzeltilmelerden Önceki Dönem Başı Bakiyeler (01.01.2023)	241.920.000	960.759.892	(168.043.936)	511.060.126	439.874.922	2.731.556.755	4.995.696.762	9.712.824.521
Geçmiş Dönem Hatalarının Düzeltilmesinden Kaynaklanan Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Net Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	7.516.015.508	7.516.015.508
Sermaye Arttırımı	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri	-	-	-	-	-	-	-	-
Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)	-	-	-	(348.179.858)	82.734.121	1.209.162.724	(4.995.696.762)	(4.051.979.775)
Dönem Sonu Bakiyeler (31.12.2023)	241.920.000	960.759.892	(168.043.936)	162.880.268	522.609.043	3.940.719.479	7.516.015.508	13.176.860.254

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		6.429.412.344	5.282.812.853
--Dönem Net Kârı (Zararı) (+/-)		7.516.015.508	4.995.935.058
--Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Düzeltmeler		21.897.347	19.657.071
--Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		14.626.122	13.177.833
--Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		11.501.297	3.001.611
--Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		11.501.297	3.001.611
--Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler (+/-)		(4.372.190)	3.477.627
--Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler (+/-)		(4.372.190)	3.477.627
--Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		142.118	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		607.460.567	40.038.586
--Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler(+/-)		(37.958.506)	(40.414.770)
--Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler(+/-)		(16.779.499)	(33.449.908)
--Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler (+/-)		(1.693.100)	(6.084.076)
--Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler(+/-)		(3.091.371)	(4.984.836)
--Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler(+/-)		39.324.921	44.895.004
--İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(587.263.012)	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		6.930.452.288	4.975.553.543
--Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(501.039.944)	307.259.310
B-Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(6.304.812.274)	(4.422.389.016)
--Başka İşletmelerin Veya Fonların Paylarının Veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		48.033.736	847.882
--Başka İşletmelerin Veya Fonların Paylarının Veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		-	76.312.582
Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		557.584.597	477.270.954
--Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(555.116.527)	(475.765.590)
--Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(2.468.070)	(1.505.364)
--Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(5.971.951.223)	(3.952.115.582)
--Alınan Temettüleri		27.904.256	16.751.484
--Alınan Faiz		148.785.554	65.710.736
C-Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(33.338.668)	(75.786.175)
İşletmenin Kendi Paylarını Ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(66.058.769)	(68.557.597)
--İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(66.058.769)	(68.557.597)
--Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		34.256.134	1.197.642
--Kredilerden Nakit Girişleri		34.256.134	1.197.642
--Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	(264.569)
--Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-	(264.569)
--Ödenen Faiz		1.536.033	8.161.651
D-Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		91.261.402	1.260.403.252
--Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		106.754.100	359.883.328
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (+/-) (A+B+C+D)		198.015.502	1.620.286.580
E-Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri		1.493.912.001	349.391.011
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	4	1.691.927.502	1.493.912.001

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

1. GRUP'UN 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.

Grup'un adresi ve faaliyet merkezi Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Ankara/Türkiye'dir. Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 176 kişidir (31 Aralık 2022: 167 kişi).

31 Aralık 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 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 241.500.000 adet olup halka açıklık oranı %99,83'tür.

Grup'un dönem sonları itibarıyla %10 ve üzeri hissedarlarının ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

Pay Sahipleri	31 Aralık 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.

Grup'un ana faaliyeti, mülkiyetinde bulunan "Ankamall Alışveriş Merkezi" 'nden kira geliri ve "CP Ankara" isimli otelinden işletme geliri elde etmektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLARI

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 29.157.166 TL+KDV+Ciro olarak uygulanmaktadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait finansal tablolar, 27 Mart 2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Şirket Genel Kurulu'nun bu finansal tabloları değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise söz konusu finansal tablolarda değişiklik yapılmasını talep etme yetkisi bulunmaktadır.

Bağlı Ortaklıklar:

Grup'un bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana Faaliyeti	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi (*)	Otelcilik	Ankara	%100,00	%100,00
Profam Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. (**)	AVM Yönetimi	Ankara	%100,00	%100,00
Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş. (***)	Enerji Üretimi	Ankara	%100,00	%100,00

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

(**) Profam Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. 8 Kasım 2021 tarihinde kurulmuş olup; şirketin işletme adı Profam Gayrimenkul Yönetimidir. Şirketin amaç ve konusu; alışveriş merkezleri, iş merkezleri, turistik otel, motel ve her türlü konaklama tesisleri ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkuller ile alt yapı yatırım hizmetleri kapsamında kurulan tesisleri ticari maksatla işletmektir.

(***) Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş. 16.03.2022 tarihinde tescil edilerek kurulmuştur. Şirketin amaç ve konusu Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyünde bulunan gayrimenkullere yenilenebilir kaynaklardan elektrik enerjisi tedarik etmektir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLARI (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri

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

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

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

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

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

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS’leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK’nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (“TÜFE”) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLARI (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	16,33041
2005	122,65	7,72	15,16005
2006	134,49	9,65	13,82541
2007	145,77	8,39	12,75557
2008	160,44	10,06	11,58925
2009	170,91	6,53	10,87929
2010	181,85	6,40	10,22480
2011	200,85	10,45	9,25756
2012	213,23	6,16	8,72007
2013	229,01	7,40	8,11921
2014	247,72	8,17	7,50597
2015	269,54	8,81	6,89835
2016	292,54	8,53	6,35599
2017	327,41	11,92	5,67906
2018	393,88	20,30	4,72068
2019	440,50	11,84	4,22107
2020	504,81	14,60	3,68333
2021	686,95	36,08	2,70672
2022	1128,45	64,27	1,64773
2023	1859,38	64,77	1,00000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE’de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur. TMS 29’un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalışın kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteği değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29’un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkleğinden elde edilmiştir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarını yabancı para biriminden sunması durumunda, finansal tablolar çevrim işlemi yapılmadan önce TMS 29'a göre enflasyona göre düzeltilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLARI (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

İşletmenin cari döneme ait finansal durum tablosu ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun çevriminde, tüm varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve gider kalemleri için cari raporlama dönemi sonundaki döviz kuru kullanılır.

Karşılaştırmalı finansal tabloların çevriminde, çevrimin yapıldığı para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olup olmadığı önem taşır. Çevrimin yapıldığı para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi değilse, karşılaştırmalı tutarlar önceki yılın finansal tablolarında cari yıl tutarları olarak sunulan tutarlar olur. Aksi halde, karşılaştırmalı tüm tutarlar da cari raporlama dönemi sonundaki döviz kuru kullanılarak çevrilir.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklığının 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	<u>Ana Faaliyeti</u>	<u>Kuruluş ve Faaliyet Yeri</u>	<u>Sahiplik Oranı</u>
Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi	Otelcilik	Ankara	%100,00
Profam Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	AVM Yönetimi	Ankara	%100,00
Proen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	Enerji Üretimi	Ankara	%100,00

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

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

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

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

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

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

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Mali tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır. Grup, 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2023 dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak – 31 Aralık 2022 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Grup'un 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.

2.2. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük ile taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri 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) Grup'un 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 değerleme, 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 Grup'un 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) Grup, maddi duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler Dipnot 6'da verilmiştir.
- e) Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

TMS/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.

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

2.4. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide 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 İlişkin 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

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirilecektir. 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide 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 konsolide 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.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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 yayınlamıştır. TMS 8 için yayımlanan 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.

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 yayımlanan 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.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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 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 uygular.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

3.a Grup'un Bölümleri:

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

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

Cari Dönem	Ankamall AVM	CP Ankara Otel	Enerji Faaliyetleri	Total
Hasılat	1.400.210.680	39.485.894	2.723.911	1.442.420.485
Satışların Maliyeti (-)	(364.358.686)	(24.086.616)	-	(388.445.302)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / Zarar	1.035.851.994	15.399.278	2.723.911	1.053.975.183
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı	-	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti (-)	-	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar / Zarar	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	1.035.851.994	15.399.278	2.723.911	1.053.975.183
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-
Pazarlama Giderleri (-)	(23.793.923)	-	-	(23.793.923)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(39.076.422)	(137.750)	(9.464.110)	(48.678.283)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.474.503.482	2.955.829	916	6.477.460.227
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(681.334.168)	(3.056.554)	(1.303)	(684.392.024)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	6.766.150.964	15.160.802	(6.740.586)	6.774.571.180
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	485.056.526	2.024.233	-	487.080.759
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	5.174.493	-	-	5.174.493
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	7.256.383.982	17.183.036	(6.740.586)	7.266.826.432
Finansman Gelirleri	268.360.383	6.422.810	315.619	275.098.813
Finansman Giderleri (-)	(14.944.764)	(1.553.532)	(4.596.896)	(21.095.192)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	7.509.799.601	22.052.314	(11.021.863)	7.520.830.053

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

3.a Grup'un Bölümleri: (devamı)

Önceki Dönem	Ankamall AVM	CP Ankara Otel	Total
Hasılat	1.123.385.603	40.210.972	1.163.596.575
Satışların Maliyeti (-)	(357.046.135)	(1.849.667)	(358.895.802)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / Zarar	800.103.512	4.597.261	804.700.773
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti (-)	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar / Zarar	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	800.103.512	4.597.261	804.700.773
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-
Pazarlama Giderleri (-)	(10.942.572)	(62.874)	(11.005.446)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(26.221.002)	(150.661)	(26.371.663)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.150.710.619	23.849.290	4.174.559.909
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(481.322.181)	(2.765.597)	(484.087.778)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	4.432.328.376	25.467.419	4.457.795.795
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	134.428.294	772.403	135.200.697
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(2.998.735)	(17.230)	(3.015.965)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü			
Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	(5.798.052)	(33.315)	(5.831.367)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	4.557.959.883	26.189.277	4.584.149.160
Finansman Gelirleri	632.946.807	3.636.807	636.583.614
Finansman Giderleri (-)	(217.918.986)	(1.252.126)	(219.171.112)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	4.972.987.705	28.573.957	5.001.561.662

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

3.a Grup'un Bölümleri: (Devamı)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar		
Bölümlere İlişkin Varlıklar	11.528.511.222	8.147.717.295
<i>AVM</i>	11.528.511.222	7.363.083.832
<i>Otel</i>	1.087.935.000	784.633.463
<i>Diğer Arsa ve Arazi</i>	343.001.222	-
Bölümleri İlişkilendirilmeyen Varlıklar	1.807.528.494	1.720.114.061
Toplam Varlıklar	13.336.039.716	9.867.831.356
Yükümlülükler		
Bölümlere İlişkin Yükümlülükler	134.834.992	106.529.473
<i>AVM</i>	134.834.992	106.529.473
<i>Otel</i>	-	-
Bölümleri İlişkilendirilmeyen Yükümlülükler	24.344.470	15.792.200
Toplam Yükümlülükler	159.179.462	122.321.673

3.b Büyük Müşterilere İlişkin Bilgiler

Ankamall AVM gelirleri ise toplam 415 adet kiracıdan elde edilmektedir. Bir müşteriden elde edilen en yüksek kira geliri tutarı 24.248.909 TL olup, AVM kira gelirlerinin % 3,68'ne denk gelmektedir (31 Aralık 2022: 397 kiracıdan elde edilen 14.650.555 TL, %3,38).

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	211.332	289.182
Bankalar	1.689.181.990	1.489.208.883
Vadeli Mevduat	1.655.347.338	1.480.706.453
Vadesiz Mevduat	33.834.652	8.502.430
Diğer Hazır Değerler	2.534.180	4.413.936
TOPLAM	1.691.927.502	1.493.912.001

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

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

31 Aralık 2023				
Para Birimi	Vade Başlangıcı	Tutarı	Faiz Oranı %	Vade Sonu
TL Mevduat	Aralık 2023	5.683.470	%37	Ocak 2024
USD Mevduat	Aralık 2023	1.437.969.406	%3	Ocak 2024
EUR Mevduat	Aralık 2023	196.898.891	%2,47	Ocak 2024
		1.655.347.338		

31 Aralık 2022				
Para Birimi	Vade Başlangıcı	Faiz Oranı %	Vade Sonu	
TL Mevduat	Aralık 2022	%26,31	Ocak 2023	
AVRO Mevduat	Aralık 2022	%2,75	Ocak 2023	
ABD Doları Mevduat	Aralık 2022	%0,01	Ocak 2023	

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	1.329	87.813.243
Kur Korumalı Mevduat Varlıklar	45.581.281	-
	45.582.610	87.813.243
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bağlı Ortaklıklar (*)	-	1.228.662
	-	1.228.662

(*) Bağlı Ortaklıklar, Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş.'den oluşmaktadır. Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş.'nin raporlama dönemi itibarıyla faal olduğu değerlendirildiğinden ilgili dönem konsolide finansal tabloların hazırlanmasında konsolidasyona dahil edilmiştir.

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari Alacaklar	80.768.389	70.539.094
Alacak Reeskontu (-)	(868.922)	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	5.287.068	9.499.737
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(5.287.068)	(9.499.737)
Gelir Tahakkukları	7.296	-
TOPLAM	79.906.763	70.539.094

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ticari alacakların ortalama tahsil süresi 10 gündür (31 Aralık 2022: 30 gün).

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

a) Ticari Alacaklar (Devamı)

Grup tarafından gelirlere ilişkin kira faturaları ve ortak gider faturaları ilgili ayları içerisinde düzenlenerek kiracılara gönderilmektedir. Kira gelirinin teminatı olarak mevcut kiracılardan 15.017.267 TL nakit, 104.832.704 TL ve 800.759 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 %5, 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- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Açılış Bakiyesi	(9.499.737)	(9.563.212)
Dönem içerisindeki artış	(975.063)	(2.101.008)
Dönem içerisinde iptal edilen karşılıklar (-)	5.187.732	2.164.483
Kapanış Bakiyesi	(5.287.068)	(9.499.737)

Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramış ticari alacağı bulunmamaktadır.

b) Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari Borçlar	16.802.760	54.290.639
Borç Reeskontu (-)	(1.011.040)	-
Diğer Ticari Borçlar	13.227.449	284.753
TOPLAM	29.019.169	54.575.392

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

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

SPK'nın gayrimenkul değerlendirme listesinde bulunan TSKB Gayrimenkul Değerleme'nin 31 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre Grup'un 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. 31 Aralık 2023 raporlama dönemi itibarıyla gerçeğe uygun bedel değerlemesi yapılmamış olup 31 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporu kullanılmıştır.

	Gerçeğe Uygun Değer	Maliyet Bedeli	Değerleme Farkı
31 Aralık 2023			
Ankamall AVM	10.097.575.000	181.132.639	9.916.442.361
Diğer Arazi ve Arsa	343.001.222	184.524.179	158.477.043
	10.440.576.222	365.656.818	10.074.919.404
31 Aralık 2022			
Ankamall AVM	7.363.083.832	181.132.639	7.181.951.193
	7.363.083.832	181.132.639	7.181.951.193
	31 Aralık 2023 Gerçeğe Uygun Değer	31 Aralık 2022 Gerçeğe Uygun Değer	
AVM	7.363.083.832	7.363.083.832	
AVM İlave Yatırımlar (+)	-	-	
Gerçeğe uygun değer artış / (azalışı)	3.077.492.390	-	
Toplam	10.440.576.222	7.363.083.832	

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde rehin, ipotek ve kısıtlama yoktur.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 132.272.700 ABD Doları tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 119.587.105 ABD Doları). Sigorta teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023 Sigorta Değeri			
İktisadi Kıymetler Cinsi	AVM	Otel	Toplam
Demirbaş- Dekorasyon	3.452.000 ABD Doları	-	3.452.000 ABD Doları
Binalar	119.358.700 ABD Doları	-	119.358.700 ABD Doları
Makine ve Tesisat	8.845.000 ABD Doları	-	8.845.000 ABD Doları
Çevre Düzenleme	617.000 ABD Doları	-	617.000 ABD Doları
Toplam	132.272.700 ABD Doları	-	132.272.700 ABD Doları

31 Aralık 2022 Sigorta Değeri			
İktisadi Kıymetler Cinsi	AVM	Otel	Toplam
Demirbaş- Dekorasyon	1.855.000 ABD Doları	-	1.855.000 ABD Doları
Binalar	106.120.105 ABD Doları	-	106.120.105 ABD Doları
Makine ve Tesisat	10.442.000 ABD Doları	-	10.442.000 ABD Doları
Çevre Düzenleme	1.170.000 ABD Doları	-	1.170.000 ABD Doları
Toplam	119.587.105 ABD Doları	-	119.587.105 ABD Doları

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	1.01.2023	Girişler*	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2023
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	4.911.147	10.521.731	-	-	15.432.878
Binalar	461.495.000	479.164.587	-	-	940.659.587
Taşıtlar	2.463.648	15.936.095	-	-	18.399.743
Demirbaşlar	7.869.204	16.729.785	-	-	24.598.989
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	32.764.330	-	-	32.764.330
Özel Maliyetler	15.065	21.945	-	-	37.010
Toplam:	476.754.064	555.138.473	-	-	1.031.892.537

Amortisman	1.01.2023	Girişler*	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2023
Birikmiş Amortismanlar(-)	(8.897.694)	(13.660.723)	-	-	(22.558.417)
Toplam:	(8.897.694)	(13.660.723)	-	-	(22.558.417)
Net Değer:	467.856.370	541.477.750	-	-	1.009.334.120

Maliyet	1.01.2022	Girişler*	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2022
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	751.639	7.340.987	-	-	8.092.626
Binalar	302.549.365	457.905.688	-	-	760.455.053
Taşıtlar	1.165.125	2.894.493	-	-	4.059.618
Demirbaşlar	5.342.516	7.624.420	-	-	12.966.936
Özel Maliyetler	12.635	12.189	-	-	24.824
Toplam:	309.821.281	475.777.777	-	-	785.599.057

4 - Amortisman	1.01.2022	Girişler*	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2022
Birikmiş Amortismanlar(-)	(2.225.766)	(12.472.694)	-	-	(14.698.460)
Toplam:	(2.225.766)	(12.472.694)	-	-	(14.698.460)
Net Değer:	307.595.514	463.305.083	-	-	770.900.597

*Maddi duran varlık girişlerinin çok büyük bir kısmı TMS 29 kapsamında yapılan enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

II. Etap AVM içinde yer alan 875 m²lik ofis alanı; Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından şirket yönetim merkezi olarak kullanılmakta olmasına rağmen, II. Etap AVM’de kat irtifakına geçilmemesi ve AVM değerlemesinin AVM’nin tamamını kapsayacak şekilde yapılmış olması sebebiyle, Maddi Duran Varlık olarak değil Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak raporlanmıştır. Ancak şirket yönetim merkezinde kullanılan demirbaşlar maddi duran varlıklar içinde yer almaktadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin Karşılıkları	635.613	528.604
SGK Karşılıkları	-	9.537.505
Dava Karşılıkları	5.208.639	8.975.859
	5.844.252	19.041.967

Grup'un kısa vadeli karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	İzin Karşılıkları	SGK Karşılıkları	Dava Karşılıkları	Toplam
1 Ocak 2023	528.604	9.537.505	8.975.859	19.041.968
Dönemde Ayrılan Karşılıklar	-	-	-	-
Konusu Kalmayan Karşılıklar	107.009	(9.537.505)	(3.767.220)	(13.197.716)
31 Aralık 2023	635.613	-	5.208.639	5.844.252

	İzin Karşılıkları	SGK Karşılıkları	Dava Karşılıkları	Toplam
1 Ocak 2022	184.256	9.537.505	7.171.454	16.893.215
Dönemde Ayrılan Karşılıklar	344.347	-	1.804.405	2.148.752
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	-	-	-
31 Aralık 2022	528.604	9.537.505	8.975.859	19.041.967

Grup'un taraf olduğu toplam 62 adet dava (27 aleyhe, 35 lehe) 17 adet aleyhe icra takibi bulumaktadır. Grup avukatından alınan hukuki görüşlere istinaden 31 Aralık tarihi itibarıyla karşılık ayrılmıştır.

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	İş Kazası Nitelikli Maddi Manevi Zarar Tazmini

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

a) Karşılıklar (Devamı)

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 9.537.505 TL karşılık bu dönem konusu kalmayan karşılık olarak dikkate alınmıştır.(31 Aralık 2022: 9.537.505TL)

b) Taahhüt ve Yükümlülükler

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla alınan teminatlara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kiracılardan Alınan Türk Lirası Teminatlar	104.832.705	54.122.458
Kiracılardan Alınan ABD Doları Teminatlar	800.760	843.152
Kiracılardan Alınan AVRO Teminatlar	-	70.799
Alınan Diğer Teminatlar	-	1.662.913

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	TL
A. Kendi Tüzel Kişilği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.725.643
-Teminat mektubu	3.725.643
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülemsi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirketler lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-
	3.725.643

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 VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b) Taahhüt ve Yükümlülükler (Devamı)

31 Aralık 2022	TL
A. Kendi Tüzel Kişilgi 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 Yürütülemsi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirketler lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-
	5.416.614

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.

c) Aktif Değerlerin Toplam Sigorta Tutarı:

Grup'un 31 aralık 2023 tarihi itibarıyla aktifler üzerindeki toplam sigorta tutarı 3.893.870.197 TL'dir (132.272.700 USD) (31 Aralık 2022: 2.241.722.452 TL'dir (119.889.105 USD)).

10. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Pay Sahipleri	31 Aralık 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

Grup'un Sermaye Piyasası Hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 750.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 241.920.000 TL olup, her biri 1 TL itibari 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.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

10. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

b) Geri Alınmış Paylar

Grup'un 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.

c) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, yasal yedekler toplamı olan 174.389.525 TL'nin 48.384.000 TL'si I. Tertip, 91.100.229 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).

TMS 29 kapsamında enflasyon düzenlemeleri sonrası oluşan Özkaynak kalemleri detayı aşağıdaki gibidir;

Sermaye, Yedekler Ve Diğer Özkaynak Kalemleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Özsermaye Enflasyon Düzeltme Farkları Olumlu farkları	960.759.892	960.759.892
Geri Alınan Paylar	(168.043.936)	(168.043.936)
Yasal Yedekler	515.886.047	433.795.817
Statü Yedekleri	6.079.105	6.079.105
Özel Fonlar	643.891	-
TOPLAM	1.315.324.999	1.232.590.878

11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak 2023	1 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satışlar	1.447.833.363	1.169.269.850
Yurtiçi Satışlar	1.447.410.854	1.168.918.949
Diğer Gelirler	422.509	350.901
Satıştan İadeler (-)	(5.412.878)	(5.671.932)
Satış İskontoları (-)	-	(1.343)
TOPLAM	1.442.420.485	1.163.596.575

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

Hizmet Maliyetlerinin detayı aşağıda açıklanmıştır;

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Satılan Mamuller Maliyeti (-)	(28.281.150)	(25.454.428)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(360.164.152)	(333.441.374)
TOPLAM	(388.445.302)	(358.895.802)

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 - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Vergi Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Ücretler	55.200	50.000
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	340.000	100.000
	395.200	150.000

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Reeskont Faiz Gelirleri	1.380.764	-
Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler	5.588.511	11.292.998
Enflasyon Düzeltme Karları	57.751.234	213.807.722
Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar	2.631.186	20.079
TOPLAM	67.351.695	225.120.799

b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Komisyon Giderleri (-)	(113.786)	(848.105)
Reeskont Faiz Giderleri (-)	(1.238.646)	-
Diğer Giderler	(3.271.851)	(3.906.285)
Enflasyon Düzeltme Zararları (-)	(679.767.741)	(479.333.388)
TOPLAM	(684.392.024)	(484.087.778)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

13. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

a) Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Kur Korumalı Mevduat Gelirleri	435.307.995	-
İştiraklerden Temettü Gelirleri	25.855.481	16.750.685
Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	2.048.775	-
Menkul Kıymet Satış Karları	23.868.508	118.450.012
Finansal Varlık Değer Artışları	6.410.108.532	3.949.439.110
TOPLAM	6.897.189.291	4.084.639.807

b) Yatırım Faaliyetlerden Giderler

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Menkul Kıymet Satış Zararları	-	(3.015.965)
TOPLAM	-	(3.015.965)

14. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

a) Finansman Gelirleri

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Kambiyo Karı	126.313.259	570.876.012
Faiz Gelirleri	148.785.554	65.707.602
TOPLAM	275.098.813	636.583.614

b) Finansman Giderleri

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Finansman Giderleri	(640.258)	(6.983.693)
Kambiyo Zararı	(19.559.159)	(211.009.850)
Uzun Vadeli Finansman Giderleri	(895.775)	(1.177.569)
TOPLAM	(21.095.192)	(219.171.112)

15. 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 1 Haziran 2013 tarihinden sonraki kurum kazançları Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan bu tarihten sonra Ertelemiş Vergi hesaplanmadığı gibi önceki dönemlerde hesaplanan vergi karşılıkları da geçmiş yıllar karlarına alınmak suretiyle iptal edilmiştir.

Şirket, bağlı ortaklıkları ise Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Bağlı ortaklıkların cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Türkiye'de geçici vergi beyannameleri üçer aylık dönemlerde verilmektedir. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ(devamı)

2023 yılında Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %25’dir (31 Aralık 2022: %23). Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

7061 Sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Bu Kanunun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “İstisnalar” başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) bendiyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75’lik istisna %50’ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Bilanço tarihleri itibarıyla Şirket’in vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Finansal Durum Tablosunda		
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	4.814.545	5.864.900
Eksi: Peşin Ödenen Vergiler	(2.199.595)	(1.937.175)
Vergi borcu (net)	2.614.950	3.927.725

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Gelir Tablosunda		
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	(4.814.545)	(5.864.900)
Vergi Gideri / Geliri	(4.814.545)	(5.864.900)

16. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Net Karı / Zararı	7.516.015.508	4.995.696.762
Dönemin Ağırlıklı Ortalama Hisse Senedi Sayısı	234.642.069	234.642.069
Hisse Senedi Başına Kar / Zarar	32,0318	21,2907

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

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Ortaklara Borçlar

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

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

Grup'un 31 Aralık 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.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler toplamı 7.221.099 TL'dir (31 Aralık 2022: 4.019.855 TL).

18. 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.

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

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

31.Ara.23	ABD Doları	AVRO	GBP	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dâhil)	50.312.897	5.924.824	4.235	1.674.274.312
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	50.312.897	5.924.824	4.235	1.674.274.312
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)	50.312.897	5.924.824	4.235	1.674.274.312
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	134.699	-	-	3.965.296
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	134.699	-	-	3.965.296
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	134.699	-	-	3.965.296
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)	50.178.198	5.924.824	4.235	1.670.309.016
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık /	-	-	-	-
(Yükümlülük) Pozisyonu	-	-	-	-
(=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	50.178.198	5.924.824	4235	1.670.309.016
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal	-	-	-	-
Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

18. 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	RUBLE	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	203	2.897	-	61.547
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dâhil)	36.007.414	1.465	3.635	673.388.382
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	36.007.617	4.362	3.635	673.449.929
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)	36.007.617	4.362	3.635	673.449.929
10. Ticari Borçlar	94.002	-	-	1.760.845
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (11+10+12)	94.002	-	-	1.760.845
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	421.381	-	-	7.893.309
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	421.381	-	-	7.893.309
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	515.383	-	-	9.654.154
19. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden Türev araçların net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)				
19a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	35.492.234	4.362	3.635	663.795.775
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	35.492.234	4.362	3.635	663.795.775
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

18. 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
31 Aralık 2023		
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde		
ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü	147.715.583	(147.715.583)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları net etki	147.715.583	(147.715.583)
AVRO'nun TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde		
AVRO net varlık/ yükümlülüğü	19.299.462	(19.299.462)
AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
AVRO net etki	19.299.462	(19.299.462)
Toplam net etki	167.015.045	(167.015.045)
	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	66.362.705	(66.362.705)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları net etki	66.362.705	(66.362.705)
Avro 'nun TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde		
Avro net varlık/ yükümlülüğü	8.697	(8.697)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro net etki	8.697	(8.697)
RUBLE'nin TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde		
RUBLE net varlık / yükümlülüğü	8.175	(8.175)
RUBLE riskinden korunan kısım (-)	-	-
RUBLE net etki	8.175	(8.175)
Toplam net etki	66.379.577	(66.379.577)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

19. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.704.241.147	1.550.839.059
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	11.499.725.000	8.123.502.613
C	İştirakler	Md.24/(b)	32.606.194	9.044.901
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md .23/(f)	-	24.769.270
	Diğer Varlıklar		138.714.275	109.205.531
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	13.375.286.616	9.817.361.374
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md .31	7.681	12.656
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	2.571.323	3.202.935
I	Öz Kaynaklar	Md.31	13.290.094.887	9.695.045.535
	Diğer Kaynaklar		82.612.725	119.100.248
	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	13.375.286.616	9.817.361.374

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (Devamı)

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	1.136.177.632	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.700.438.192	219.914.159
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)	32.606.194	9.044.901
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)	-	76.308.942

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	31 Aralık 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	94,47%	82,75%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C+A1)/D	4,49%	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	0,24%	0,04%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	0,02%	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	4,22%	2,24%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	0,00%	5,18%	≤%10