

**YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

1 OCAK – 31 ARALIK 2024
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER	Sayfa
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-33

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
VARLIKLAR	Dipnot		
Dönen Varlıklar		3.312.497.330	2.609.722.420
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.964.595.359	2.408.735.884
Finansal Yatırımlar	5	17.372.686	51.826.546
Ticari Alacaklar	6	289.317.720	125.259.186
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	16	190.574.451	22.257.577
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	98.743.269	103.001.609
Diğer Alacaklar		38.211.697	20.913.115
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		38.211.697	20.913.115
Stoklar		2.888.414	2.640.309
Diğer Dönen Varlıklar		111.454	347.380
Duran Varlıklar		15.414.017.452	16.701.352.070
Finansal Yatırımlar	5	78.197.404	47.076.422
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	15.289.340.000	16.603.161.671
Maddi Duran Varlıklar		36.354.245	35.393.858
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		211.595	3.040.631
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		211.595	3.040.631
Peşin Ödenmiş Giderler		9.914.208	12.679.487
TOPLAM VARLIKLAR		18.726.514.782	19.311.074.490

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		106.644.587	95.530.279
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	11.090
Diğer Finansal Yükümlülükler		909.933	12.711
Ticari Borçlar		42.500.461	32.228.176
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	16	<i>2.642.124</i>	<i>16.873.346</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	<i>39.858.337</i>	<i>15.354.830</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		325.642	270.149
Diğer Borçlar		3.686.440	3.712.445
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>3.686.440</i>	<i>3.712.445</i>
Ertelenmiş Gelirler		5.135.314	16.068.876
Kısa Vadeli Karşılıklar	8	14.802.267	8.078.586
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>320.448</i>	<i>221.200</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>14.481.819</i>	<i>7.857.386</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		39.284.530	35.148.247
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.599.395.891	27.468.493
Diğer Borçlar		21.437.475	21.980.942
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>21.437.475</i>	<i>21.980.942</i>
Ertelenmiş Gelirler		3.010.430	3.019.308
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.742.723	2.468.243
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>2.742.723</i>	<i>2.468.243</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		3.572.205.263	-
Özkaynaklar		15.020.474.304	19.188.075.718
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		15.020.474.304	19.188.075.718
Ödenmiş Sermaye	9	241.920.000	241.920.000
Özsermaye Düzeltme Farkları	9	1.494.494.452	1.494.494.452
Geri Alınmış Paylar (-)	9	(295.093.027)	(242.619.770)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	827.372.907	744.364.436
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları		13.382.785.950	6.105.064.225
Net Dönem Karı / Zararı		(631.005.978)	10.844.852.375
TOPLAM KAYNAKLAR		18.726.514.782	19.311.074.490

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
	Dipnot		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	10	1.978.799.151	1.847.360.354
Satışların Maliyeti (-)	10	(506.498.881)	(420.667.717)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / Zarar		1.472.300.270	1.426.692.637
BRÜT KAR / (ZARAR)		1.472.300.270	1.426.692.637
Pazarlama Giderleri (-)	11	-	(18.876.632)
Genel Yönetim Giderleri (-)	11	(40.242.006)	(40.591.845)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	16.072.404	32.796.816
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	11	(25.853.193)	(11.441.167)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.422.277.475	1.388.579.809
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	107.597.104	5.353.451.596
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	12	(1.325.661.915)	-
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		(12.608.986)	(7.620.498)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		191.603.679	6.734.410.907
Finansman Gelirleri	13	953.684.480	387.149.920
Finansman Giderleri (-)	13	(10.696.110)	(28.157.362)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	13	(833.866.791)	3.751.448.909
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		300.725.257	10.844.852.375
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri		(931.731.235)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri		(931.731.235)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(631.005.978)	10.844.852.375
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(631.005.978)	10.844.852.375

DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
	Dipnot		
DÖNEM KARI / ZARARI		(631.005.978)	10.844.852.375
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(631.005.978)	10.844.852.375

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

Kalemler	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / Zararları (+/-)	Dönem Net Karı / Zararı (+/-)	Toplam Özkaynaklar
Düzeltilmelerden Önceki Dönem Başı Bakiyeler (01.01.2023)	241.920.000	1.494.494.452	(242.619.770)	634.912.472	4.016.686.131	7.852.194.347	13.997.587.632
Transferler	-	-	-	-	7.852.194.347	(7.852.194.347)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	10.844.852.375	10.844.852.375
Temettüler	-	-	-	118.228.900	(992.456.684)	-	(874.227.784)
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)	-	-	-	(8.776.936)	(4.771.359.569)	-	(4.780.136.505)
Dönem Sonu Bakiyeler (31.12.2023)	241.920.000	1.494.494.452	(242.619.770)	744.364.436	6.105.064.225	10.844.852.375	19.188.075.718
Düzeltilmelerden Önceki Dönem Başı Bakiyeler (01.01.2024)	241.920.000	1.494.494.452	(242.619.770)	744.364.436	6.105.064.225	10.844.852.375	19.188.075.718
Transferler	-	-	-	-	10.844.852.375	(10.844.852.375)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	(631.005.978)	(631.005.978)
Temettüler	-	-	-	83.008.471	(926.656.622)	-	(843.648.151)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi	-	-	-	-	(2.640.474.028)	-	(2.640.474.028)
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	(52.473.257)	-	-	-	(52.473.257)
Dönem Sonu Bakiyeler (31.12.2024)	241.920.000	1.494.494.452	(295.093.027)	827.372.907	13.382.785.950	(631.005.978)	15.020.474.304

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre''TL''olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
	Dipnot	644.622.073	1.238.133.020
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		(631.005.978)	10.844.852.375
Dönem Karı/Zararı		(1.312.170.320)	(9.617.683.436)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		2.063.526	13.159.367
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(664.331)	15.814.696
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		598.795	(6.802.225)
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		6.624.433	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	7	1.319.681.285	(9.639.855.274)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14	(2.640.474.028)	-
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.431.671.589	885.191.866
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		34.453.863	910.611.926
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	16	(168.316.874)	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	4.922.671	(70.030.311)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(17.298.582)	22.664.634
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler		(248.105)	(2.052.214)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		2.765.279	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	(14.231.222)	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		24.503.507	(12.147.992)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		55.493	-
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(26.005)	36.145.823
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(543.467)	-
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(10.942.441)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		235.926	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		3.576.341.546	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.488.495.291	2.112.360.804
Ödenen Temettüleri		(843.648.151)	(874.227.784)
Kidem Ödemeleri		(225.067)	-
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(37.175.472)	(15.956.030)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		-	41.099.599
Başka İşletmelerin Borçlanma veya Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(31.120.982)	-
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(69.178)	(45.147.354)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(125.699)	(2.642.319)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(5.859.613)	(9.265.956)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(51.587.126)	(95.386.414)
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(52.473.258)	(95.374.839)
Diğer Finansal Borçlanmalardan Kaynaklanan Nakit Girişleri		897.222	-
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(4.726)
Finansal Kiralamaya İlişkin Ödemeler		(11.090)	(6.849)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B+C)		555.859.475	1.126.790.576
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		2.408.735.884	1.281.945.308
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)		2.964.595.359	2.408.735.884

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi; 1993 yılında Gimat Sitesi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi olarak kurulmuş, 1999 yılında dönüşüm yaparak, Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. unvanını almıştır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.03.2013 tarih 9/276 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticaret ünvanını 26.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirmiş ve 31.05.2013 tarihinde tescil ettirilerek, 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirketin adresi ve faaliyet merkezi Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Ankara/Türkiye'dir. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2023: 10 kişi).

31 Aralık 2024 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 910 kişidir (31 Aralık 2023: 898).

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 artışları nedeniyle Borsa'da işlem gören hisse sayısı 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 241.500.000 adet olup halka açıklık oranı %99,83'tür.

Şirketin 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda bağlı ortaklığın elinde bulunan, ilave olarak 8 Mart 2018 – 31 Aralık 2024 tarihleri arasında yapılan geri alımlar ve %50 sermaye artırımını ile toplam 8.186.649 nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

Şirketin dönem sonları itibarıyla %10 ve üzeri hissedarlarının ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

Pay Sahipleri	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Torunlar GYO A.Ş.	%14,83	35.884.800	%14,83	35.884.800
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	%14,83	35.884.800	%14,83	35.884.800
Diğer Ortaklar (*)	%85,17	206.035.200	%85,17	206.035.200
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	%85,00	205.615.200	%85,00	205.615.200
-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı	%0,17	420.000	%0,17	420.000
Toplam	%100,00	241.920.000	%100,00	241.920.000

(*) Diğer ortakların her birinin sermaye payları, toplam sermaye tutarının %10'unun altındadır.

Şirket'in ana faaliyeti, mülkiyetinde bulunan "Ankamall Alışveriş Merkezi" ve "CP Ankara" isimli otelinden kira geliri elde etmektir.

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 2024-Haziran 2025 tarihleri arasında otelin güncel kira tutarı 36.000.000 TL+KDV+Ciro'dur. Otel yenileme çalışmaları kapsamında 2025 yılı boyunca kapasite düşüşleri olacağı için sabit kira tutarı dondurularak sadece ciro üzerinden %25 oranında kira alınmasına karar verilmiştir. Yenileme çalışmaları sonucunda kira ve ciro payı yeniden değerlendirilecektir.

1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait finansal tablolar, 07 Mart 2025 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.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLARI

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri

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

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan TMS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

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

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

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.

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

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLARI (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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 2024 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:

Yıl sonu	Endeks	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	16,33041
2005	122,65	15,16005
2006	134,49	13,82541
2007	145,77	12,75557
2008	160,44	11,58925
2009	170,91	10,87929
2010	181,85	10,22480
2011	200,85	9,25756
2012	213,23	8,72007
2013	229,01	8,11921
2014	247,72	7,50597
2015	269,54	6,89835
2016	292,54	6,35599
2017	327,41	5,67906
2018	393,88	4,72068
2019	440,50	4,22107
2020	504,81	3,68333
2021	686,95	2,70672
2022	1128,45	1,64773
2023	1859,38	1,44379
2024	2684,55	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 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2024 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.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLARI (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur. TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan 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 2023 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2023 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.

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. 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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Mali tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır. Grup, 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosunu 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak – 31 Aralık 2023 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Netleştirme / Mahsup

Finansal tablolarda yer alan finansal varlıklar ve yükümlülükler, ilgili değerleri netleştirmeye izin veren yasal bir yetkinin olması ve değerlerin net olarak gösterilmesi hususunda bir niyetin olması ya da varlığın gerçekleşmesi ile borcun yerine getirilmesinin aynı anda olması durumunda finansal tablolarda net değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük ile taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

- a) Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir .
- b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir .
- c) Şirket, maddi duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı 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, Şirket Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler Dipnot 6'da verilmiştir.
- e) Dava karşılıkları ayrılırken, söz konusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "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, dönemsellik kullanımı tutarının değişimi nedeni ile yapılması gereken düzeltmeleri içerir. Yine TMS/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yeni bir bilgidен veya gelişmeden kaynaklanır, dolayısıyla, hataların düzeltilmesi anlamına gelmez.

TMS/TFRS kapsamında hatalar, finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkar. Eğer finansal tablolar, önemli bir hata veya işletmenin finansal durumunu, finansal performansını veya nakit akışlarını yanlış göstermeye yönelik önemsiz de olsa kasıtlı yapılmış ön bir hatayı içeriyorsa, muhasebe standartlarına uygun değildir. TMS/TFRS kapsamında cari dönemde yapılan hatalar finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir. Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda TMS/TFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

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

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

2.4. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında önemli değişiklikler geçmişe dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları 1 Ocak - 31 Aralık 2023 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları ile tutarlıdır.

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

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı artırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanittir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır. Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi,
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması,
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi),
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması,
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber,
- UFRS 9 Finansal Araçlar,
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar,
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya Zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar,
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırma ilişkine ilişkin geliştirilmiş ilkeler

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması,
- UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolar, finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin temettü olarak dağıtımı halinde sadece gayrimenkulden elde edilen gelirlere %10 oranında asgari vergi uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

3.a Şirketin Bölümleri:

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

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

Cari Dönem	Ankamall AVM	CP Ankara Otel	Total
Hasılat	1.910.416.827	68.382.324	1.978.799.151
Satışların Maliyeti (-)	(503.888.501)	(2.610.380)	(506.498.881)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / Zarar	1.406.528.325	65.771.945	1.472.300.270
BRÜT KAR / (ZARAR)	1.406.528.325	65.771.945	1.472.300.270
Genel Yönetim Giderleri (-)	(40.012.103)	(229.903)	(40.242.006)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15.980.582	91.822	16.072.404
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(25.705.493)	(147.699)	(25.853.193)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.356.791.311	65.486.164	1.422.277.475
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	106.982.401	614.703	107.597.104
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(1.318.088.399)	(7.573.516)	(1.325.661.915)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	(12.536.951)	(72.035)	(12.608.986)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	133.148.363	58.455.316	191.603.679
Finansman Gelirleri	948.236.073	5.448.406	953.684.480
Finansman Giderleri (-)	(10.635.003)	(61.107)	(10.696.110)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	(829.102.904)	(4.763.887)	(833.866.791)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	241.646.529	59.078.728	300.725.257
Önceki Dönem	Ankamall AVM	CP Ankara Otel	Total
Hasılat	1.783.520.224	63.840.130	1.847.360.354
Satışların Maliyeti (-)	(418.499.692)	(2.168.025)	(420.667.717)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / Zarar	1.365.020.532	61.672.104	1.426.692.637
BRÜT KAR / (ZARAR)	1.365.020.532	61.672.104	1.426.692.637
Pazarlama Giderleri (-)	(18.768.790)	(107.842)	(18.876.632)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(40.359.943)	(231.901)	(40.591.845)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32.609.448	187.368	32.796.816
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(11.375.804)	(65.363)	(11.441.167)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.327.125.443	61.454.366	1.388.579.809
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	5.322.867.290	30.584.307	5.353.451.596
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	(7.576.962)	(43.536)	(7.620.498)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	6.642.415.771	91.995.136	6.734.410.907
Finansman Gelirleri	384.938.130	2.211.790	387.149.920
Finansman Giderleri (-)	(27.996.498)	(160.863)	(28.157.362)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	3.730.016.855	21.432.054	3.751.448.909
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	10.729.374.257	115.478.118	10.844.852.375

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

3.a Şirketin Bölümleri: (Devamı)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar		
Bölümlere İlişkin Varlıklar	15.289.340.000	16.603.161.671
AVM	13.352.110.000	14.578.754.728
Otel	1.471.730.000	1.570.747.187
Diğer Arsa ve Arazi	465.500.000	453.659.757
Bölümleri İlişkilendirilmeyen Varlıklar	3.437.174.782	2.707.912.818
Toplam Varlıklar	18.726.514.782	19.311.074.490
Yükümlülükler		
Bölümlere İlişkin Yükümlülükler	3.666.755.948	87.850.525
AVM	3.666.755.948	87.850.525
Otel	-	-
Bölümleri İlişkilendirilmeyen Yükümlülükler	39.284.530	35.148.247
Toplam Yükümlülükler	3.706.040.478	122.998.772

3.b Büyük Müşterilere İlişkin Bilgiler

Şirket'in Bölümleri arasında yer alan CP Ankara Otelin net kira geliri 31 Aralık 2024 itibarıyla 50.058.782 TL olup Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi'nden elde edilmiştir.

Ankamall AVM gelirleri ise toplam 415 adet kiracıdan elde edilmektedir. Bir müşteriden elde edilen en yüksek kira geliri tutarı 61.665.101 TL olup, AVM kira gelirlerinin % 3,43'üne denk gelmektedir (31 Aralık 2023: 415 kiracıdan elde edilen 24.248.909 TL, %3,68).

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	31.428	14.604
Bankalar	2.964.563.931	2.408.721.280
Vadeli Mevduat	2.960.356.858	2.360.402.762
Vadesiz Mevduat	4.207.073	48.318.519
TOPLAM	2.964.595.359	2.408.735.884

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat ve repolarının detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Vade Başlangıcı	Tutarı	Faiz Oranı %	Vade Sonu
Para Birimi				
TL Mevduat	Aralık 2024	2.960.356.858	49,28%	Şubat 2025
		2.960.356.858		
31 Aralık 2023	Vade Başlangıcı	Tutarı	Faiz Oranı %	Vade Sonu
Para Birimi				
USD Mevduat	Aralık 2023	2.076.122.112	3%	Ocak 2024
EUR Mevduat	Aralık 2023	284.280.650	2,47%	Ocak 2024
		2.360.402.762		

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hisse Senetleri	17.372.025	-
Özel Kesim Tahvil, Senet ve Bonoları	-	51.826.546
Diğer Menkul Kıymetler	661	-
	17.372.686	51.826.546
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bağlı Ortaklıklar	78.197.404	47.076.422
	78.197.404	47.076.422

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari Alacaklar	97.481.864	104.168.417
Alacak Reeskontu (-)	(4.226.469)	(1.166.808)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 16)	190.574.451	22.257.577
Diğer Ticari Alacaklar	170.709	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	6.897.940	7.562.271
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(6.897.940)	(7.562.271)
Gelir Tahakkukları	5.317.165	-
TOPLAM	289.317.720	125.259.186

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ticari alacakların ortalama tahsil süresi 10 gündür (31 Aralık 2023: 10 gün)

Şirket tarafından gelirlerle ilişkin kira faturaları ve ortak gider faturaları ilgili ayları içerisinde düzenlenerek kiracılara gönderilmektedir. Kira faturaları ve ortak alan faturaları yasal düzenlemeler doğrultusunda Türk Lirası cinsinden düzenlenmektedir. Kira gelirinin teminatı olarak mevcut kiracılardan 21.266.765 TL nakit, 190.817.852 TL ve 770.120 ABD Doları banka teminat mektubu alınmıştır (31 Aralık 2023: 15.017.267 TL nakit, 104.832.704 TL, 800.759 ABD Doları teminat mektubu).

Vadesinde ödenmeyen ticari alacaklardan kira alacakları için aylık %7, ortak gider alacakları için kanunda öngörülen oran %7 faiz oranı uygulanmaktadır.

Vadesinde ödenmeyen ve tahsilatı şüpheli hale gelebileceği kanaati oluşan alacaklar hukuk departmanına gönderilerek icra takibi başlatılması sağlanmaktadır.

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

b) Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari Borçlar	39.592.264	16.723.594
Borç Reeskontu (-)	(3.068.582)	(1.368.764)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 16)	2.642.124	16.873.346
Diğer Ticari Borçlar	3.334.655	-
TOPLAM	42.500.461	32.228.176

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama ödeme vadesi 30 gündür (31 Aralık 2023: 30 gün).

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre''TL''olarak gösterilmiştir.)

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

SPK'nın gayrimenkul değerleme listesinde bulunan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, SPK'nın III-62.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları hakkında Tebliğ" hükümlerince, tebliğ ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak değerlendirilmiştir. Değerleme sırasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmış, elde edilen analiz sonuçlarının değerlendirilmesi sonucunda gelir yaklaşımında elde edilen aşağıdaki değerler nihai değer olarak kabul edilmiştir.

31 Aralık 2024			
Gayrimenkulün Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Ankamall AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	31 Aralık 2024	13.352.110.000
CP Ankara Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	31 Aralık 2024	1.471.730.000
Diğer Arsa ve Arazi	"Pazar yaklaşımı"	31 Aralık 2024	465.500.000
			15.289.340.000

31 Aralık 2023			
Gayrimenkulün Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Ankamall AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2023	14.578.754.728
CP Ankara Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2023	1.570.747.187
Diğer Arsa ve Arazi	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2023	453.659.757
			16.603.161.671

31.Ara.23	Açılış Bakiyesi	İlaveler	Gerçeğe Uygun Değer	Kapanış Bakiyesi
Ankamall AVM	10.631.237.067	-	3.947.517.661	14.578.754.728
CP Ankara Otel	1.097.376.202	-	473.370.985	1.570.747.187
Diğer Arsa ve Arazi	-	230.279.044	223.380.713	453.659.757
	11.728.613.269	230.279.044	4.644.269.359	16.603.161.671
31.Ara.24	Açılış Bakiyesi	İlaveler	Gerçeğe Uygun Değer	Kapanış Bakiyesi
Ankamall AVM	14.578.754.728	-	(1.226.644.728)	13.352.110.000
CP Ankara Otel	1.570.747.187	-	(99.017.187)	1.471.730.000
Diğer Arsa ve Arazi	453.659.757	-	11.840.243	465.500.000
	16.603.161.671	-	(1.313.821.671)	15.289.340.000

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde rehin, ipotek ve kısıtlama yoktur.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 132.272.700 ABD Doları tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 119.587.105 ABD Doları). Sigorta teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2024 Sigorta Değeri			
İktisadi Kıymetler Cinsi	AVM	Otel	Toplam
Demirbaş- Dekorasyon	3.452.000 ABD Doları	-	3.452.000 ABD Doları
Binalar	102.590.200 ABD Doları	16.768.500 ABD Dolar	119.358.700 ABD Doları
Makine ve Tesisat ve Elektronik Cihaz	8.845.000 ABD Doları	-	8.845.000 ABD Doları
Çevre Düzenlemesi	617.000 ABD Doları	-	617.000 ABD Doları
Toplam	115.504.200 ABD Doları	16.768.500 ABD Dolar	132.272.700 ABD Doları

31 Aralık 2023 Sigorta Değeri			
İktisadi Kıymetler Cinsi	AVM	Otel	Toplam
Demirbaş- Dekorasyon	1.855.000 ABD Doları	-	1.855.000 ABD Doları
Binalar	90.912.605 ABD Doları	15.207.500 ABD Doları	106.120.105 ABD Doları
Makine ve Tesisat ve Elektronik Cihaz	10.442.000 ABD Doları	-	10.442.000 ABD Doları
Çevre Düzenlemesi	1.170.000 ABD Doları	-	1.170.000 ABD Doları
Toplam	104.379.605 ABD Doları	15.207.500 ABD Doları	119.587.105 ABD Doları

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İzin Karşılıkları	320.448	221.200
Dava Karşılıkları	14.481.819	7.857.386
	14.802.267	8.078.586

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

Şirket'in taraf olduğu toplam 107 adet dava (31 aleyhe, 76 lehe) 11 adet aleyhe icra takibi bulumaktadır. Şirket avukatından alınan hukuki görüşlere istinaden 31 Aralık 2024 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.
YALÇIN TORLAK	Ankara 13. Tüketici Mahkemesi	2017/353	4.436.903	Maddi Manevi Zarar Tazmini
GÖKHAN ÖZAL	Ankara 1. İş Mahkemesi	2022/2	528.994	Maddi Manevi Zarar Tazmini

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER(devamı)

b) Taahhüt ve Yükümlülükler

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla alınan teminatlara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kiracılardan Alınan Türk Lirası Teminatlar	212.084.617	151.356.410
Kiracılardan Alınan ABD Doları Teminatlar	770.120	1.156.129
Kiracılardan Alınan AVRO Teminatlar	-	-
Diğer Alınan Türk Lirası Teminatlar	-	-

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	13.247.779
-Teminat mektubu	13.247.779
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirketler lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-
	13.247.779

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

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b) Taahhüt ve Yükümlülükler (Devamı)

31 Aralık 2023	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.379.046
- Teminat mektubu	5.379.046
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirketler lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-
	5.379.046

c) Aktif Değerlerin Toplam Sigorta Tutarı:

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla aktifler üzerindeki toplam sigorta tutarı 4.659.080.994 TL'dir (132.272.700 USD) (31 Aralık 2023: 3.520.429.114 TL'dir (119.587.105 USD)).

9. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Pay Sahipleri	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Torunlar GYO A.Ş.	%14,83	35.884.800	%14,83	35.884.800
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	%14,83	35.884.800	%14,83	35.884.800
Diğer Ortaklar (*)	%85,17	206.035.200	%85,17	206.035.200
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	%84,99	205.615.200	%84,99	205.615.200
-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı	%0,17	420.000	%0,17	420.000
Toplam	%100,00	241.920.000	%100,00	241.920.000

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

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

b) Geri Alınmış Paylar

Şirket'in 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda bağlı ortaklığın elinde bulunan, ilave olarak 2018, 2019, 2020 ve 2024 yıllarında yapılan geri alımlar ve 2018 ve 2022 yıllarında yapılan %50 oranındaki bedelsiz sermaye artırımları ile toplam 8.186.649 TL nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış ve bu geri alımlar için 79.171.800 TL maliyet bedel farkı raporlanmıştır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

9. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

c) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

Sermaye, Yedekler Ve Diğer Özkaynak Kalemleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Özsermaye Enflasyon Düzeltme Farkları Olumlu farkları	1.494.494.452	1.494.494.452
Geri Alınmış Paylar(-)	(295.093.027)	(242.619.770)
Yasal Yedekler	827.372.907	744.364.436
TOPLAM	2.026.774.332	1.996.239.118

10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Satışlar	2.025.057.704	1.854.692.398
Yurtiçi Satışlar	2.025.057.704	1.854.692.398
Satıştan İadeler (-)	(46.258.553)	(7.332.043)
TOPLAM	1.978.799.151	1.847.360.354

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(506.498.881)	(420.667.717)
TOPLAM	(506.498.881)	(420.667.717)

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 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Vergi Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Ücretler	86.400	79.697
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	425.000	490.889
	511.400	570.586

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

11. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 yıllarına ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Reeskont Faiz Gelirleri	3.876.739	1.368.764
Faaliyetlerden Kaynaklanan Kur Farkı Gelirleri	7.305.959	15.612.739
Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler	4.669.431	12.080.341
Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar	220.275	3.734.972
TOPLAM	16.072.404	32.796.816

b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 yıllarına ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Komisyon Giderleri (-)	(391.379)	(164.283)
Karşılık Giderleri (-)	(14.481.819)	(7.857.386)
Reeskont Faiz Giderleri (-)	(5.174.506)	(1.166.807)
Diğer Giderler	(5.610.321)	(2.250.364)
Önceki Dönem Gider ve Zararları	(195.168)	(2.327)
TOPLAM	(25.853.193)	(11.441.167)

	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(18.876.632)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(40.242.006)	(40.591.845)
TOPLAM	(40.242.006)	(59.468.477)

12. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

a) Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Kur Korumalı Mevduat Gelirleri	-	628.492.335
İştiraklerden Temettü Gelirleri	26.087.844	37.329.826
Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	27.618.961	8.899.018
Menkul Kıymet Satış Karları	42.050.056	34.461.059
Finansal Varlık Değer Artışları	11.840.243	4.644.269.359
TOPLAM	107.597.104	5.353.451.596

b) Yatırım Faaliyetlerden Giderler

	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Finansal Varlık Değer Azalışları	(1.325.661.915)	-
TOPLAM	(1.325.661.915)	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

13. FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

a) Finansal Gelirler

	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Faaliyetlerden Kaynaklanan Kur Farkı Gelirleri	244.204.274	179.061.000
Faiz Gelirleri	709.480.206	208.088.920
TOPLAM	953.684.480	387.149.920

b) Finansal Gideler

	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Finansal Borçlar Faiz Giderleri	(111.594)	(6.849)
Faaliyetlerden Kaynaklanan Kur Farkı Giderleri	(10.584.516)	(28.150.512)
TOPLAM	(10.696.110)	(28.157.362)

c) Net Parasal Kayıp ve Kazançlar

	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Enflasyon Düzeltme Karları	85.020.697	4.674.825.512
Enflasyon Düzeltme Zararları (-)	(918.887.488)	(923.376.603)
TOPLAM	(833.866.791)	3.751.448.909

14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır. 2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50’sinin temettü olarak dağıtımı halinde sadece gayrimenkulden elde edilen gelirlere %10 oranında asgari vergi uygulanacaktır.

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Finansal Durum Tablosunda		
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	-	-
Eksi: Peşin Ödenen Vergiler	-	-
Vergi borcu (net)	-	-
Ertelenen Vergi Varlığı	-	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	(3.572.205.263)	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü (Net)	(3.572.205.263)	-
Gelir Tablosunda		
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	(931.731.235)	-
Vergi Gideri / Geliri	(931.731.235)	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklığına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0)

	1 Ocak 2024
	31 Aralık 2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	-
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen	(2.640.474.028)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(931.731.235)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(3.572.205.263)

31 Aralık 2024	Birikmiş Farklar	Geçici	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(11.706.440.423)		(3.511.932.127)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(224.037.793)		(67.211.338)
Dava Karşılıkları	14.481.819		4.344.546
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.742.723		822.817
İzin Karşılığı	320.448		96.134
Diğer	5.582.349		1.674.705
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(11.907.350.877)		(3.572.205.263)

15. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Pay başına kazanç		
Dönem Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ortalama Adedi	234.642.069	234.642.069
Net Dönem Karı	(631.005.978)	10.844.852.375
Faaliyetlerden Elde Edilen Pay Başına Kazanç (Bir Adet Adi Hisse Senedi (TL))	(2,6892)	46,2187

TMS 33 Hisse Başına Kazanç Standardının 28. Paragrafı uyarınca hisse başına karın tespitinde, birleşme ve geri alınmış pay tutarları dikkate alınarak yıl içerisinde Şirket'in hisselerinin net adedinin ağırlıklı ortalaması olarak dikkate alınmıştır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi	58.541.236	4.496.479
Profam Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	-	-
Proen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	132.033.215	17.761.098
	190.574.451	22.257.577

b) İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Profam Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.	2.642.124	16.873.346
Proen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	-	-
	2.642.124	16.873.346

c) Ortaklara Borçlar

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

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

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

Şirketin 31 Aralık 2024 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 2024 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler toplamı 17.746.480 TL'dir (31 Aralık 2023: 7.221.099 TL).

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Döviz kuru riski

Şirket için ağırlıklı olarak ABD Doları ve AVRO cinsinden borçlu veya alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kur riskine maruz kalmaktadır. Bu riskler, döviz pozisyonunun analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlanmaktadır. 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.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Finansal araçlar (Devamı)*****Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları (Devamı)****Döviz kuru riski (Devamı)*

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

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU	Cari Dönem		31 Aralık 2024			Önceki Dönem		31 Aralık 2023		
	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP	Diğer	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-					-				
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa Banka hesapları dahil)	2.760.961	1.642	73.569	-		2.395.695.956	71.915.154	8.554.188		
2b. Parasal olmayan Finansal varlıklar	-					-				
3. Diğer	-	-	-	-		-				
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	2.760.961	1.642	73.569	-	-	2.395.695.956	71.915.154	8.554.188	-	-
5. Ticari Alacaklar	-					-				
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-					-				
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-					-				
7. Diğer	-					-				
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	2.760.961	1.642	73.569	-	-	2.395.695.956	71.915.154	8.554.188	-	-
10. Ticari Borçlar	5.089.767	144.500	-			5.725.062	194.477			
11. Finansal Yükümlülükler	-					-				
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-					-				
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-					-				
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	5.089.767	144.500	-	-	-	5.725.062	194.477	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-			-				
15. Finansal Yükümlülükler	-					-				
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	14.773.032	403.764	15.000			-				
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-					-				
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	14.773.032	403.764	15.000	-	-	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	19.862.799	548.264	15.000	-	-	5.725.062	194.477	-	-	-
19. Finansal Durum tablosu dışı döviz cinsinden türev araçlarının net varlık/yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Aktif karakterli finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev ürünleri tutarı	-					-				
19b. Pasif karakterli finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev ürünleri tutarı	-					-				
20. Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(17.101.838)	(546.622)	58.569	-	-	2.389.970.894	71.720.677	8.554.188	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

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

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Döviz pozisyonu ile ilgili olarak duyarlılık testi aşağıdaki gibidir:

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Cari Dönem	31 Aralık 2024			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları Net varlık/yükümlülüğü	(1.925.383)	1.925.383	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(1.925.383)	1.925.383	-	-
Euro kurunun %10 değişmesi halinde:				
4- EURO Net varlık/yükümlülüğü	215.199	(215.199)	-	-
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro net etki (4+5)	215.199	(215.199)	-	-
Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değişmesi halinde				
7- Diğer Döviz Net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(1.710.184)	1.710.184	-	-
Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Cari Dönem	31 Aralık 2023			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları Net varlık/yükümlülüğü	211.132.764	(211.132.764)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	211.132.764	(211.132.764)	-	-
Euro kurunun %10 değişmesi halinde:				
4- EURO Net varlık/yükümlülüğü	27.864.327	(27.864.327)	-	-
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro net etki (4+5)	27.864.327	(27.864.327)	-	-
Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değişmesi halinde				
7- Diğer Döviz Net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	238.997.091	(238.997.091)	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

18. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

19. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Olmayan Kalemler	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	
İştirak değer artışı	22.591.210
Maddi duran varlıklar	27.767.970
Maddi olmayan duran varlıklar	79.131
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.186.235.989
Sermaye düzeltme farkları	(533.734.560)
Kardan ayrılmış yedekler	(237.781.756)
Geri alınmış paylar	76.122.548
Geçmiş yıl Karları	(5.109.763.379)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(221.391.646)
Satışların maliyeti (-)	46.212.960
Genel yönetim giderleri (-)	3.942.066
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1.662.250)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	1.332.030
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(11.316.521)
Finansman gelirleri	(89.482.742)
Finansman giderleri (-)	6.982.158
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(833.866.791)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre "TL" olarak gösterilmiştir.)

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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.Ara.24	31.Ara.23
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.981.968.045	2.460.562.430
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	14.823.840.000	16.149.501.915
C	İştirakler	Md.24/(b)	78.197.404	47.076.422
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	24.769.270
	Diğer Varlıklar		842.509.333	629.164.453
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	18.726.514.782	19.311.074.490
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	11.090
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	3.686.440	3.712.445
I	Öz Kaynaklar	Md.31	15.020.474.304	19.188.075.718
	Diğer Kaynaklar		3.702.354.038	119.275.237
	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	18.726.514.782	19.311.074.490

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.Ara.24	31.Ara.23
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	1.182.386.522	1.640.399.306
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.960.356.858	2.360.402.762
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	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	78.197.404	47.076.422
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)	17.372.025	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	31.Ara.24	31.Ara.23	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	85,47%	92,12%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	10,03%	4,49%	≤%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	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0,42%	0,24%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	0,02%	0,02%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2- A1)/D	9,49%	3,73%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	0,09%	0,00%	≤%10