**01 Ocak 2026- 30 Eylül 2026**

**Faaliyet Dönemi**

# Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

# İÇİNDEKİLER


I)GENEL BİLGİLER ..... 1

1.1.Raporun Dönemi ..... 1

1.2.Şirket Profili ..... 1

1.3.Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı ..... 2

1.4.Yönetim Kurulu ..... 4

1.5.Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı ..... 4

1.6.Üst Yönetim ..... 5

II ) YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MADDİ HAKLAR ..... 5

2.1.Sağlanan Mali Haklar ..... 5

2.2.Ödenek, Seyahat-Konaklama Giderleri, Ayni ve Nakdi Yardımlar ..... 5

III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI ..... 5

IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER ..... 6

4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri ..... 6

4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler ..... 6

4.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları ..... 7

4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri ..... 7

4.5. Yatırımlar ..... 7

4.6. Denetimler ..... 7

4.7. Şirket Aleyhine Açılan Davalar ..... 8

4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar ..... 8

4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması ..... 8

4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları ..... 8

4.11. Bağış ve Yardımlar ..... 8

V) FİNANSAL DURUM ..... 8

5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi ..... 8

5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları ..... 8

5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları ..... 9

5.4. Mali Yapı ..... 11

5.5. Kar Dağıtım Politikası ..... 11

5.6. İlişkili Taraf İşlemleri ..... 12
VI ) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ ..... 13
6.1. Risk Yönetim Politikası ..... 13
6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi ..... 13
6.3. İleriye Dönük Riskler ..... 13
VII) PORTFÖYE İLİŞKİN BİLGİLER ..... 13
7.1. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Bilgi ..... 13
7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti ..... 14

# YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

# I)GENEL BİLGİLER

## 1.1.Raporun Dönemi

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun İşletmeler Tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar İle Bunların Hazırlanması ve İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esaslar Hakkında Seri: II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar" hükümleri uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2026-30.09.2026 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

**Faaliyet Raporumuz 01.01.2026-30.09.2026 dönemini kapsamaktadır.**

## 1.2.Şirket Profili

- **Şirket Unvanı** **:** Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Mersis Numarası** **:** 0948-0138-0660-0016
- **Kuruluş Tarihi** **:** 30.07.1999
- **GYO Dönüşüm Tarihi** **:** 31.05.2013
- **Kayıtlı Sermaye Tavanı** **:** 750.000.000 TL
- **Çıkarılmış Sermaye** **:** 241.920.000 TL
- **Ticaret Sicil No.** **:** 92021
- **Vergi Dairesi** **:** Ankara Kurumlar V.D.
- **Vergi Numarası** : 948 013 8066
- **Merkez Adresi** : Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü Yenimahalle/ANKARA
- **Telefon No** : 312 541 1471
- **Faks No** : 312 541 1480
- **E-posta Adresi** : yenigimat@yenigimatgyo.com.tr
- **İnternet Adresi** : www.yenigimatgyo.com.tr

Şirket 31.08.2012 tarihinde GYO'ya dönüşüm için SPK'ya başvuruda bulunmuş, dönüşüm başvurusu Kurul tarafından 14.03.2013 tarihinde 9/276 sayılı izin ile onaylanmıştır. 26.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, esas sözleşme değişikliği onaylanmış, 31.05.2013 tarihinde tescil edilerek 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı TTSG'de yapılan ilan ile Şirket'in "Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş." olan unvanı, "Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir.

Yeni Gimat GYO olarak ana faaliyetimiz, mülkiyetimizde bulunan, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43445 Ada 1 no'lu Parsel ve 43344 Ada 2 no'lu Parsel'de yer alan ANKAmall AVM ve CP Ankara Otel'inden kira geliri elde etmek olup; ANKAmall AVM bağlı ortaklığımız PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Otel binası ise bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'ye kiralanmış olup, yine aynı firma tarafından işletilmektedir. ANKAmall AVM'nin elektrik tedariği ise bağlı ortaklığımız PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.

ANKAmall Alışveriş Merkezi; içlerinde Türkiye'nin en büyük hipermarketinin, bir yapı marketin, çok salonlu bir sinemanın, çeşitli restoran ve kafelerin, ulusal ve uluslararası markaların bulunduğu 93.653,08 m2'lik (Şirketimiz mülkiyetindeki) toplam kiralanabilir alanda hizmet vermektedir. Cari dönem sonu itibarıyla mağaza doluluk oranı % 99,9 olarak gerçekleşmiştir.

CP Ankara Otel ise toplam 27.650 $m^2$ kapalı alana sahip olup; 220 adet standart oda, 20 adet club oda, 22 adet junior süit oda ve 1 kral dairesi olmak üzere 263 oda, 575 yatak kapasitelidir. 300 kişilik 1. sınıf lokanta, 100 kişilik açık yemek alanı, 150 kişilik prime alakart lokanta, 75 kişilik roof alakart lokanta, 300 kişilik balo salonu, 25 kişi, 30 kişi, 40 kişi, 60 kişi,150 kişi kapasiteli çok amaçlı salonlar, 150 kişi kapasiteli oturma salonu, Amerikan bar, 2 adet satış ünitesi, aletli jimnastik salonu, sauna, buhar odası, jakuzi, masaj odası, açık ve kapalı otopark ile faaliyetine devam etmektedir. Otel binası yapılan franchise anlaşması kapsamında renovasyon sürecindedir. Otel binası, inşaat çalışmalarının hızlı ve sağlıklı bir şekilde yürütülmesinin temin edilmesi amacıyla ve 10.01.2026 tarih ve 33133 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" düzenlemeleri kapsamında bu çalışmaların faaliyetlerin durdurularak yapılması gerektiğini belirlemesi sonucunda 16.01.2026 tarihi itibariyle misafir alımına kapatılmış ve faaliyetlerine geçici süreli ara verilmiştir. Faaliyette bulunulmayan dönemde kira ödemeleri de geçici olarak durdurulmuştur. Renovasyon sürecinin sonunda DoubleTree by Hilton markası ile otelcilik faaliyetlerine devam edilecektir.

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'deki sermaye payı cari dönem sonu itibarıyla %100'dür. Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'nin faaliyet konusu AVM ve Otel işletmek ile bu alanlarda yönetim hizmetleri vermektir.

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

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş.'deki sermaye payı cari dönem sonu itibariyle %100'dür. PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş.'nin faaliyet konusu yenilenebilir kaynaklar kullanarak elektrik enerjisi üretmektir.

## 1.3.Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

14.01.1993 tarihinde "Yeni Gimat Sitesi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi" olarak kurulan şirket 30.07.1999 tarihinde anonim şirkete dönüşerek "Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş." adını almıştır. Şirket 1.050 ortağın kurucu üye olarak iştirakiyle kurulmuştur. Şirketimiz ortak sayısı nedeniyle, mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca hisse senetleri halka

arz edilmiş sayılarak 14.09.1999 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca kayda alınmış ve " Halka Açık Anonim Ortaklık" statüsüne kavuşmuştur. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.04.2000 tarih ve 5032 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. 14.03.2013 tarih ve 9/276 sayılı Kurul kararı ile GYO'ya dönüşüm izni alan Şirketimizin unvanı "Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak 31.05.2013 tarihinde Ticaret Siciline tescil edilmiş, 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı TTSG'de yapılan ilan ile dönüşüm işlemleri tamamlanmıştır.

Şirketimiz payları Kurumsal Ürünler Pazarında 16.08.2013 tarihi itibarıyla işlem görmeye başlamış, 30.09.2013 tarihinde yapılan Borsa İstanbul A.Ş. duyurusuyla, "Yeni Halka Arz" Listesinde bulunan Şirketimiz payları 01.10.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere "A Grubu" Listesine alınmış bulunmaktadır.

30.09.2026 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

**a) Sermaye**

**Kayıtlı Sermaye Tavanı** **:** 750.000.000 TL
**Çıkarılmış Sermaye** **:** 241.920.000 TL

**İmtiyazlı Paylar**

Şirket sermayesini temsil eden paylar A ve B Grubu'ndan oluşmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7'nci maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyazı bulunmaktadır. Bu imtiyaz pay sahibinin sahip olduğu 400 (Dört yüz) adet paya kadar geçerli olup daha fazla paya sahip olunması halinde sahip olunan fazla payların imtiyazı bulunmamaktadır.

**b) Ortaklık Yapısı**

Ortaklar pay defterine göre 30.09.2026 itibarı ile Şirketimizin 241.920.000 TL'lik sermayesinin 420.000 TL'lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 910 kişidir. Sermayemizin 241.500.000 TL'lik kısmı ise borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup şirketimizin halka açıklık oranı %99,83'tür. MKK'nın 30.09.2026 tarihli raporuna göre fiili dolaşımda sayılan payların şirketimiz sermayesine oranı %73,69'dur.

Şirketimiz ortaklık yapısına ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

| | **Pay Tutarı (TL)** | | | **Pay Oranı** |
|---|---|---|---|---|
| | **A Grubu** | **B Grubu** | **Toplam** | **%** |
| **TORUNLAR GYO A.Ş.** | **-** | **35.884.800** | **35.884.800** | **14,83** |
| **TORUNLAR GIDA A.Ş.** | **-** | **12.499.200** | **12.499.200** | **5,17** |
| **YENİ GİMAT GYO A.Ş.** | **-** | **8.337.987** | **8.337.987** | **3,45** |
| **DİĞER** | **420.000** | **184.778.013** | **185.198.013** | **76,55** |
| **TOPLAM** | **420.000** | **241.500.000** | **241.920.000** | **100,00** |

### c) İştirakler – Bağlı Ortaklıklar

Şirketimizin 30.09.2026 tarihi itibariyle Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. , PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ve PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş. adlarında bağlı ortaklıkları bulunmaktadır.

Şirketin, faaliyet konusu AVM ve Otel işletmek ile bunlara yönelik yönetim hizmetleri sunmak olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'de %100 iştiraki bulunmaktadır. Bağlı ortaklığın, cari dönem sonu itibarıyla 150.000.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

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

Şirketin, faaliyet konusu yenilenebilir kaynaklar kullanarak elektrik enerji üretimi yapmak olan PROEN Yenilenebilir Enerji A.Ş.'de %100 iştiraki bulunmaktadır. Bağlı ortaklığın cari dönem sonu itibariyle 750.000.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

## 1.4.Yönetim Kurulu

Şirketin Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. Cari dönem sonu itibarıyla Yönetim Kurulu Üyelerini gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

| Adı Soyadı | Görevi | Görev Başlama ve Bitiş Tarihleri | Bağımsızlık Durumu |
|---|---|---|---|
| **Levent Kirman** | Yönetim Kurulu Başkanı | 13.04.2025-13.04.2028 | Değil |
| **Okyay Kepenek** | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | 13.04.2025-13.04.2028 | Değil |
| **Recai Kesimal** | Yönetim Kurulu Üyesi | 13.04.2025-13.04.2028 | Değil |
| **Mahmut Karabıyık** | Yönetim Kurulu Üyesi | 13.04.2025-13.04.2028 | Değil |
| **Levent Artuk** | Yönetim Kurulu Üyesi | 04.04.2026-04.04.2027 | Bağımsız |
| **Burçin Gözlüklü** | Yönetim Kurulu Üyesi | 04.04.2026-04.04.2027 | Bağımsız |
| **Hüseyin Emre Uzer** | Yönetim Kurulu Üyesi | 13.04.2025-13.04.2028 | Bağımsız |

## 1.5.Şirketle İşlem ve Rekabet Yasağı

Şirketin 2025 yılı faaliyetlerine ilişkin 04.04.2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine 2026 yılı için "yönetim kurulu üyeleri ve şirket

çalışanları dâhil olmak üzere, eş ve 3. Derece dahil kan ve sıhri hısımları ile ortağı bulundukları tüzel kişiliklerin Şirketimiz mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerden kiralama yapmamaları şartıyla" Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilme izni verilmiştir. (13.04.2025 tarihli Genel Kurul'da da bu izin verilmiştir.)

Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mahmut Karabıyık aynı zamanda Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de yönetim kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir.

### 1.6.Üst Yönetim

| Adı Soyadı | Görevi | Göreve Başlama Tarihi | Tecrübesi |
|---|---|---|---|
| **Levent Kirman** | Genel Müdür | 14.08.2009 | 47 Yıl |
| **Okyay Kepenek** | Genel Müdür Yardımcısı | 21.07.2016 | 43 Yıl |
| **Saygın Soran** | Muhasebe ve Finans Müdürü<br>Yatırımcı İlişkileri Müdürü | 18.01.2019 | 12 Yıl |

Dönem sonu itibarı ile şirketimizin 10 çalışanı bulunmaktadır. Şirketimizde toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

## II ) YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MADDİ HAKLAR

### 2.1.Sağlanan Mali Haklar

04.04.2026 tarihli Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda Yönetim Kurulu Başkanı'na aylık net 150.000 TL, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısına aylık net 105.000 TL, bağımsız üyeler dâhil Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 75.000 TL huzur hakkı ödenmektedir. Cari dönemde yönetim kurulu huzur hakları toplam tutarı 7.196.972 TL'dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 25.541.552 TL'dir.

### 2.2.Ödenek, Seyahat-Konaklama Giderleri, Ayni ve Nakdi Yardımlar

Yönetim Kurulu Üyeleri için cari dönemde seyahat-konaklama, yemek vb. kalemlerde toplam 14.354 TL gider gerçekleşmiştir.

## III) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yatırımlar bölümünde açıklanan faaliyetler haricinde, hayata geçirilmeye değer yatırım projeleri konusunda araştırmalarımız devam etmektedir.

# IV) ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

## 4.1. Sektör ve Şirketin Sektör İçerisindeki Yeri

GYO sektöründe 30.09.2026 tarihi itibarı ile toplam 54 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir.

Şirketimizin 01.01.2025-30.09.2026 tarihleri arasındaki hisse senedi (YGGYO) fiyat hareketleri ve işlem hacimlerini gösterir grafik aşağıdaki şekilde oluşmuştur.




## 4.2. Dışarıdan Alınan Hizmetler

**1- Bağımsız Denetim**

2026 yılı Bağımsız Denetim hizmetleri Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.'den alınmaktadır.

**2- Yeminli Mali Müşavirlik**

2026 yılı Yeminli Mali Müşavirlik hizmetleri VDM Yeminli Mali Müşavirlik firmasından alınmaktadır.

**3-Gayrimenkul Değerleme**

2026 yılı gayrimenkul değerleme hizmetleri portföydeki varlıklar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den, yıl içerisinde portföye alınabilecek varlıklar için ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmaktadır.

**4-AVM Yönetim Hizmetleri**

Alışveriş merkezi yönetim hizmetleri sermayesine %100 pay oranı ile sahip olduğumuz bağlı ortaklığımız olan PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. firmasından alınmaktadır.

**5- Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Hizmetleri**

Şirketimiz yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda dışarıdan hizmet almamıştır.

## 4.3. Üretim, Satışlar, Verimlilik ve Hizmet Satış Fiyatları

Şirketimizin gayrimenkul portföyündeki varlıklar kira geliri üretmektedir. AVM cari dönem sonu doluluk oranı % 99,9'dur.

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

Kira gelirlerimizde yenilenen kira sözleşmelerindeki artışlar, yeni kiralamalar, ciroya dayalı kiralardaki artışlar ve mevcut kira sözleşmelerinde yıllık yasal artışlar gerçekleşmesi nedeniyle yükselişler olabilmektedir.

## 4.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri

Cari dönemde Şirket Esas Sözleşmesi'nde değişiklik yapılmamıştır.

## 4.5. Yatırımlar

Cari dönem sonu itibarıyla marka yenilemesi kapsamında CP Ankara Oteli için harcanan 504.673.997 TL yapılmakta olan yatırımlar olarak muhasebeleştirilmiştir.

%100 sermaye payımız ile bağlı ortaklığımız olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. tarafından yatırımı gerçekleştirilen Ankara ili Ayaş ilçesindeki 2,5 MWp gücündeki Güneş Enerjisi Tesisi Mayıs 2024 döneminde faaliyete geçmiştir. Tesis enerji üretimi fizibilite çalışmaları ile uyumlu olarak gerçekleşmektedir.

%100 sermaye payımız ile bağlı ortaklığımız olan Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş. tarafından Ağrı ili Eleşkirt ilçesinde yapımı tamamlanan toplam 31,5 MWp gücündeki Güneş Enerjisi Tesisleri Şubat 2025 tarihi itibariyle faaliyete geçmiştir. Tesislerin enerji üretimleri fizibilite çalışmaları ile uyumlu olarak gerçekleşmektedir.

## 4.6. Denetimler

Bağımsız Denetim dışında Şirketimiz dönem içerisinde herhangi bir kamu otoritesince denetlenmemiştir.

### 4.7. Şirket Aleyhine Açılan Davalar

Şirket aleyhine açılmış devam eden tüm davalar için 30.09.2026 itibarıyla ayrılan birikimli karşılık tutarı 30.561.711 TL'dir.

### 4.8. İdari Para Cezaları ve Adli Yaptırımlar

Dönem içerisinde şirket ve yönetim kurulu üyeleri hakkında mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

### 4.9. Hedeflere Ulaşma ve Genel Kurul Kararlarının Uygulanması

Şirketimiz bütçelenen hedeflere ulaşmış olup önümüzdeki dönemlerde de şirketimizin gelirlerinde ve karlılığında geçmiş performansını sürdürmesi beklenmektedir.

### 4.10. Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları

Cari dönemde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

### 4.11. Bağış ve Yardımlar

Şirketimiz tarafından cari dönem içerisinde bağış ve yardım yapılmamıştır.

## V) FİNANSAL DURUM

### 5.1. Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi

Cari dönem satış hasılatı 2.782 milyon TL (2025/09: 2.924 milyon TL) olarak gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre %4,85 oranında düşüş göstermiştir. Net dönem karı ise 1.540 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (2025/09: 4.048 milyon TL Kar). (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar 2026 3. Çeyrek sonucunda 3.696 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. Dönen varlıkların 3.170 milyon TL'si nakit ve nakit benzeri varlıklardan oluşmaktadır. Duran varlıklar ise 28.472 milyon TL seviyesinde bulunmaktadır. Duran varlıkların büyük bölümü Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden ve Maddi Duran Varlıklardan oluşmaktadır.

### 5.2. Finansman Kaynakları ve Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları

İşletmenin finansal kaynakları esas itibarıyla kira gelirleri, ortak masraflara katılım payları ve atıl fonların sermaye piyasalarında değerlendirilmesinden oluşmaktadır.

## 5.3. Özet Finansal Tablolar ve Faaliyet Oranları

Şirketin ilgili hesap dönemlerine ilişkin karşılaştırmalı finansal tabloları aşağıda sunulmuştur: (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

**Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren 9 Aylık Kar/ Zarar Tablosu:**

| | **Sınırlı Denetimden Geçmemiş** | **Sınırlı Denetimden Geçmemiş** |
|---|---|---|
| | **01.01.2026-30.09.2026** | **01.01.2025-30.09.2025** |
| **KAR VEYA ZARAR KISMI** | | |
| *Hasılat* | *2.782.173.583* | *2.924.243.275* |
| *Satışların Maliyeti (-)* | *(624.385.474)* | *(711.179.771)* |
| **TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR** | **2.157.788.109** | **2.213.063.504** |
| *Genel Yönetim Giderleri (-)* | *(79.682.821)* | *(82.195.005)* |
| *Pazarlama Giderleri (-)* | *(849.535)* | *(14.935.381)* |
| *Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler* | *116.760.702* | *140.864.762* |
| *Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)* | *(228.739.000)* | *(350.006.230)* |
| **ESAS FAALİYET KARI** | **1.965.277.455** | **1.906.791.650** |
| *Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler* | *197.451.695* | *141.027.341* |
| *Yatırım Faaliyetlerinden Giderler* | *(46.145.544)* | *(11.324.295)* |
| **FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI** | **2.116.583.606** | **2.036.494.696** |
| *Finansman Gelirleri* | *1.209.978.139* | *1.539.682.168* |
| *Finansman Giderleri (-)* | *(79.554.378)* | *(97.109.421)* |
| *Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)* | *(987.921.054)* | *(555.850.448)* |
| **VERGİ ÖNCESİ KAR** | **2.259.086.313** | **2.923.216.995** |
| **Vergi Gideri/Geliri** | **(718.761.538)** | **1.125.540.096** |
| Dönem Vergi Gideri / Geliri | *(192.194.638)* | (200.657.770) |
| Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri | *(526.566.900)* | 1.326.197.866 |
| **DÖNEM KARI** | **1.540.324.775** | **4.048.757.091** |
| Ana Ortaklık Payları | 1.540.324.775 | 4.048.757.091 |
| **Pay Başına Kazanç (TL)** | 6,59 | 17,33 |

**Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Eylül 2026 tarihinde Sona Eren 9 Aylık Finansal Durum Tablosu:**

| | **Sınırlı Denetimden Geçmemiş** | **Sınırlı Denetimden Geçmemiş** |
|---|---|---|
| | **Cari Dönem** | **Geçmiş Dönem** |
| | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
| **VARLIKLAR** | | |
| **Dönen Varlıklar** | **3.753.687.034** | **6.329.287.083** |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 3.170.182.755 | 4.178.947.491 |
| Finansal Yatırımlar | 146.618.171 | 1.565.632.191 |
| Ticari Alacaklar | 129.347.154 | 176.632.047 |
| *- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar* | *129.347.154* | *176.632.047* |
| Diğer Alacaklar | 207.168.862 | 279.401.522 |
| *- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar* | *207.168.862* | *279.401.522* |

| | | |
|---|---|---|
| Stoklar | *7.096.071* | 9.188.281 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 6.499.804 | 12.031.275 |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar | 135.229 | 2.086.604 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 29.939.878 | 48.668.562 |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklar | 56.699.110 | 56.699.110 |
| **Duran Varlıklar** | **28.472.740.585** | **27.396.673.765** |
| Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar | 904.500.000 | - |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 23.622.886.275 | 23.622.886.275 |
| Maddi Duran Varlıklar | 3.926.473.528 | 3.693.378.986 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 1.198.695 | 1.445.704 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 17.682.087 | 78.962.800 |
| **TOPLAM VARLIKLAR** | **32.226.427.619** | **33.725.960.848** |

| | **Sınırlı Denetimden Geçmemiş** | **Sınırlı Denetimden Geçmemiş** |
|---|---|---|
| | **Cari Dönem** | **Geçmiş Dönem** |
| | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
| **KAYNAKLAR** | | |
| **Kısa Vadeli Yükümlülükler** | **530.724.293** | **846.036.846** |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | - | 284.338.803 |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | 29.122.750 | 13.613.643 |
| Ticari Borçlar | 78.269.532 | 79.666.314 |
| *- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar* | 78.269.532 | 79.666.314 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 7.433.808 | 5.114.229 |
| Diğer Borçlar | 23.237.582 | 12.296.824 |
| Ertelenmiş Gelirler | 89.616.102 | 79.040.124 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 40.832.489 | 43.595.704 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 192.405.138 | 258.065.077 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 69.806.892 | 70.306.128 |
| **Uzun Vadeli Yükümlülükler** | **965.089.775** | **932.078.924** |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | - | 520.870.994 |
| Diğer Borçlar | 31.698.031 | 34.820.413 |
| Ertelenmiş Gelirler | 1.435.231 | 2.781.593 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 19.247.176 | 14.501.096 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 912.709.337 | 359.104.828 |
| **ÖZKAYNAKLAR** | **30.730.613.551** | **31.947.845.078** |
| **Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar** | **30.730.613.551** | **31.947.845.078** |
| Ödenmiş Sermaye | 241.920.000 | 241.920.000 |
| Özsermaye Düzeltme Farkları | 3.148.887.466 | 3.148.887.466 |
| Geri Alınmış Paylar (-) | (495.403.454) | (495.403.454) |
| Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları | 1.342.705.278 | 1.342.705.278 |
| Tanımlanmış Fayda Paylarının Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları | 8.166.104 | (1.771.124) |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 2.091.748.155 | 1.820.583.125 |
| Geçmiş Yıllar Karları | 22.852.265.227 | 19.224.361.175 |
| Net Dönem Karı | 1.540.324.775 | 6.666.562.612 |
| **TOPLAM KAYNAKLAR** | **32.226.427.619** | **33.725.960.848** |

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

| | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| CARİ ORAN | 7,07 | 7,48 |
| ASİT TEST ORANI | 7,06 | 7,47 |
| NAKİT ORANI | 5,97 | 4,94 |
| ÖZ KAYNAK/AKTİF TOP.(%) | 95,36 % | 94,73 % |
| TOPLAM BORÇ/AKTİF TOP.(%) | 4,64 % | 5,27 % |

| | 30.09.2026 | 30.09.2025 |
|---|---|---|
| BRÜT KAR MARJI ORANI(%) | 77,56% | 74,82% |
| FAALİYET KARI ORANI(%) | 74,66% | 71,38% |
| NET KAR ORANI(%) | 55,36% | 150,06% |

## 5.4. Mali Yapı

01.01.2026-30.09.2026 dönemi içerisinde Şirket sermayesinin karşılıksız kalma ve borca batık olma durumu söz konusu olmamıştır. Şirketin likiditesi yüksek ve özkaynak yapısı güçlüdür.

## 5.5. Kar Dağıtım Politikası

Şirket Yönetimi, pay sahiplerinin menfaati ve şirketin fon ihtiyacını göz önünde tutmak suretiyle geçmiş yıllarda olduğu gibi gelecekte de istikrarlı temettü dağıtımını gerçekleştirme politikası izlemektedir. Yönetim Kurulu 12.02.2014 tarihinde Kâr Dağıtım Politikası belgesini kabul etmiş olup ilgili belge 18.05.2014 tarihinde yapılan genel kurulda ortakların bilgisine sunulmuştur. Şirketimizin ileride ortaya çıkabilecek yenileme yatırımları ve/veya büyüme ihtiyacı nedeniyle ihtiyaç duyabileceği öz kaynak gereksinimi ayrıca değerlendirilmek kaydıyla, ilgili mevzuatta düzenlenen oran ve miktarların altında kalmayacak şekilde ortaklarımıza en yüksek oran ve miktarlarda kâr dağıtımı gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 27 ve 28'nci maddeleri gereğince, TTK'nın ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde dağıtılacak kâr payının miktarı ve ödeme zamanı Yönetim Kurulu'nun önerisi ve Genel Kurul'un onayı ile belirlenmektedir. Kâr payı hakkında Esas Sözleşmede pay grupları arasında herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

2013-2026 yılları arasında dağıtılan kar paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

| Dağıtım Yılı | Toplam Temettü(Brüt) | 1 TL Nominal Paya İsabet Eden Temettü Tutarı (TL) | 1 TL Nominal Paya İsabet Eden Temettü Oranı (%) |
|---|---|---|---|
| **2026** | 2.552.256.000 | 10,550 | 1.055,00 |
| **2025** | 1.693.440.000 | 7,000 | 700,00 |
| **2024** | 752.371.200 | 3,110 | 311,00 |
| **2023** | 423.360.000 | 1,750 | 175,00 |
| **2022** | 241.920.000 | 1,500 | 150,00 |
| **2021** | 166.118.400 | 1,030 | 103,00 |
| **2020** | 166.118.400 | 1,030 | 103,00 |
| **2019** | 150.151.680 | 0,931 | 93,10 |
| **2018** | 115.046.400 | 1,070 | 107,00 |
| **2017** | 97.843.200 | 0,910 | 91,00 |
| **2016** | 90.000.000 | 0,837 | 83,00 |
| **2015** | 67.737.600 | 1,260 | 126,00 |
| **2014** | 57.225.277 | 1,064 | 106,40 |
| **2013** | 63.247.065 | 1,177 | 117,70 |

### 5.6. İlişkili Taraf İşlemleri

Şirketimizin 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısında, portföyümüzde bulunan CP Ankara Otel binasının 23.06.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'ne yıllık 7.500.000 TL+KDV+Ciro kira bedelle kiralanmasına karar verilmiştir. Temmuz 2026 - Haziran 2027 döneminde kira bedeli 68.407.033 TL + KDV + Ciro Kira olarak tespit edilmiştir. Otel binamızda başlayan kapsamlı yenileme çalışmaları nedeniyle 16.01.2026 tarihi itibariyle faaliyetlere ara verilmiş olup, faaliyette bulunulmayan dönem için kira ödemeleri durdurulmuştur.

2025 yılı Şubat ayı itibariyle portföyümüzde bulunan Ankamall AVM'nin elektrik ihtiyacı %100 oranında sermayesine sahip olduğumuz bağlı ortaklığımız Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş. tarafından Güneş Enerjisi kaynaklı olarak temin edilmektedir.

Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Ankamall AVM'nin yönetim hizmetleri bağlı ortaklığımız Profam Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.

# VI ) RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

## 6.1. Risk Yönetim Politikası

Şirket risk yönetim politikasının temelinde nakit akışlarının düzenli olması ve alacakların teminatlandırılması bulunmaktadır. Şirketin kredi riski bulunmamaktadır. Cari dönemde yurt içi ve yurt dışı makro ekonomik gelişmeler yakından takip edilmektedir. TCMB Para Politikası Kurulu kararlarının sermaye piyasalarına etkisi düzenli olarak takip edilmekte ve değerlendirilmektedir. Yurtiçi enflasyon verileri ve Ankamall AVM mali verileri düzenli olarak değerlendirilmektedir.

## 6.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi düzenli aralıklarla toplanarak oluşabilecek riskleri değerlendirmekte ve yönetim kuruluna çalışmaları kapsamında rapor sunmaktadır.

## 6.3. İleriye Dönük Riskler

Yurt içi ve yurt dışı makro ekonomik riskler, enflasyon ve tüketici davranışlarında meydana gelebilecek değişiklikler, bölgesel jeopolitik gelişmeler ileriye dönük riskler olarak değerlendirilmektedir.

# VII) PORTFÖYE İLİŞKİN BİLGİLER

## 7.1. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Bilgi

Şirketimizin 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısında, portföyümüzde bulunan CP Ankara Otel binasının 23.06.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'ne yıllık 7.500.000 TL+KDV+Ciro kira bedelle kiralanmasına karar verilmiştir. Temmuz 2026 - Haziran 2027 döneminde kira bedeli 68.407.033 TL + KDV + Ciro Kira olarak tespit edilmiştir. Otel binamızda başlayan kapsamlı yenileme çalışmaları nedeniyle 16.01.2026 tarihi itibariyle faaliyetlere ara verilmiş olup, faaliyette bulunulmayan dönem için kira ödemeleri durdurulmuştur.

Portföyde bulunan ANKAmall AVM'nin ise kiralanabilir alan bazında dönem sonu doluluk oranı % 99,9 olup kira gelirleri düzenli olarak tahsil edilmektedir.

## 7.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli YGMT-2510221 ve YGMT-2510222 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporlarının özet kısmı aşağıdaki gibidir:

| VARLIK | RAYİÇ DEĞER | | AYLIK KİRA DEĞERİ | |
|---|---|---|---|---|
| | KDV Hariç (TL) | KDV Dahil (TL) | KDV Hariç (TL) | KDV Dahil (TL) |
| **ANKAmall AVM** | 18.469.400.000 | 22.163.280.000 | 140.049.000 | 168.058.800 |
| **CP Ankara Otel** | 1.884.300.000 | 2.261.160.000 | 6.281.000 | 7.537.200 |
| **Ankara / Kahramankazan Arsa** | 525.090.000 | 577.599.000 | - | - |
| **TOPLAM** | **20.878.790.000** | **25.002.039.000** | **146.330.000** | **175.596.000** |

Saygılarımızla

**YÖNETİM KURULU**