

Rapor tarihi: 14 Ağustos 2025
Rapor sayısı : BD:2025-90

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

**1 Ocak – 30 Haziran 2025 ara hesap dönemine ait sınırlı bağımsız
denetimden geçmiş özet finansal tablolar**

İÇİNDEKİLER

Sınırlı bağımsız denetçi raporu.....	1-2
Konsolide finansal durum tablosu.....	3-4
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	5
Konsolide özkaynak değişim tablosu	6
Konsolide nakit akış tablosu.....	7
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	8-35
Portföy sınırları uyum raporu	36-38

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Ana Ortaklık") ve Bağlı Ortaklıkları (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet konsolide kar veya zarar tablosunun, özet konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynaklar değişim tablosunun, özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet konsolide finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410'a "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Dikkat Çekilen Hususlar

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli "Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru" kapsamında 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolar TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda enflasyon muhasebesine geçişle ilgili açıklamaların yer aldığı 2.1 No'lu dipnota dikkat çekerek, Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 7 Mart 2025 tarihinde bu konsolide finansal tabloları ilişkin olumlu görüş verilmiştir.



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

GÜNCEL BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK A.Ş.



Yılmaz SEZER, YMM
Sorumlu Denetçi
Ankara, 14 Ağustos 2025



YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Dipnotlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.034.915.390	3.517.432.234
Finansal varlıklar	5	47.151.848	20.269.820
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	85.361.098	126.458.848
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	75.342.761	45.611.229
Stoklar	9	4.984.384	8.981.772
Peşin ödenmiş giderler	10	4.390.754	398.894
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	22	2.707.784	558.686
Diğer dönen varlıklar	15	34.658.777	47.197.287
Toplam dönen varlıklar		3.289.512.796	3.766.908.770
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	16.121.548.682	16.121.548.682
Maddi duran varlıklar	12	2.579.364.197	2.419.895.860
Maddi olmayan duran varlıklar		692.453	769.228
Peşin ödenmiş giderler	10	98.091.168	354.238.741
Toplam duran varlıklar		18.799.696.500	18.896.452.511
Toplam varlıklar		22.089.209.296	22.663.361.281

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar	7	116.806.579	23.480.348
Diğer finansal yükümlülükler	7	3.816.086	3.083.020
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	84.460.969	365.948.661
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8	6.196.360	4.301.114
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	666.729	68.384
Ertelenmiş gelirler	10	54.578.380	40.722.417
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	13	10.937.093	8.255.797
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	3.189.287	1.681.960
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	14.887.819	16.902.924
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	673.412
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	45.354.468	58.461.753
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		340.893.770	523.579.790
Uzun vadeli borçlanmalar	7	582.206.931	370.166.717
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	24.399.380	25.011.945
Ertelenmiş gelirler		860.510	4.453.769
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	12.511.363	14.716.600
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	4.583.515.752	4.171.549.855
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		5.203.493.936	4.585.898.886
Ödenmiş sermaye	16	241.920.000	241.920.000
Sermaye düzeltmesi farkları	16	1.784.022.991	1.784.022.991
Geri alınmış payların satışından doğan (kayıplar)		(355.223.798)	(344.296.633)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		1.029.244.268	966.956.257
Geçmiş yıllar karları		13.149.551.979	15.516.338.195
Net dönem karı / (zararları)		695.306.150	(611.058.205)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		16.544.821.590	17.553.882.605
Toplam özkaynaklar		16.544.821.590	17.553.882.605
Toplam kaynaklar		22.089.209.296	22.663.361.281

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		<i>Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025</i>	<i>Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024</i>	<i>Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025</i>	<i>Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2024</i>
	Notlar				
Hasılat	17	1.338.818.145	1.147.206.786	710.000.456	597.615.214
Satışların maliyeti (-)	17	(296.401.220)	(274.039.485)	(153.373.661)	(151.693.529)
Brüt kar		1.042.416.925	873.167.301	556.626.795	445.921.685
Genel yönetim giderleri (-)		(36.222.324)	(28.597.378)	(23.542.399)	(13.474.414)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(17.498.917)	(10.919.956)	(14.000.229)	(5.636.159)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	56.693.037	6.100.067	39.853.685	1.522.950
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(202.952.287)	(15.868.984)	(140.029.424)	(649.515)
Esas faaliyet karı		842.436.434	823.881.050	418.908.428	427.684.547
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	93.577.933	24.312.991	68.205.638	11.964.494
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(5.366.921)	-	-	-
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü/Artışı		9.234.805	(22.358.279)	(554.709)	(262.707)
Finansman geliri/ (gideri) öncesi faaliyet karı		939.882.251	825.835.762	486.559.357	439.386.334
Finansman gelirleri	20	766.196.762	389.548.566	339.315.093	121.048.804
Finansman giderleri (-)	20	(30.966.965)	(21.296.842)	(24.368.200)	(2.564.812)
Net parasal kazanç / (kayıp)	21	26.823.311	(631.233.829)	57.818.667	(212.578.307)
Vergi öncesi kar		1.701.935.359	562.853.657	859.324.916	345.292.019
Cari dönem vergi (gideri)	22	-	(4.001.575)	-	375.991
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	22	(1.006.629.209)	-	(128.156.991)	-
Dönem karı		695.306.150	558.852.082	731.167.925	345.668.010
Ana ortaklık payları		695.306.150	558.852.082	731.167.925	345.668.010
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		695.306.150	558.852.082	731.167.925	345.668.010
Pay başına kazanç		2,98	2,38		

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Sona Eren Dönemlere Ait Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farkları (-)	Geri Alınmış Paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar Kar/Zararı	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024	241.920.000	1.784.022.991	(283.074.022)	880.400.457	6.912.611.741	12.660.854.511	22.196.735.678	22.196.735.678
Transferler	-	-	-	-	12.660.854.511	(12.660.854.511)	-	-
Diğer düzeltmeler	-	-	(413.006)	-	-	-	(413.006)	(413.006)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	558.852.082	558.852.082	558.852.082
30 Haziran 2024	241.920.000	1.784.022.991	(283.487.028)	880.400.457	19.573.466.252	558.852.082	22.755.174.754	22.755.174.754
1 Ocak 2025	241.920.000	1.784.022.991	(344.296.633)	966.956.257	15.516.338.195	(611.058.205)	17.553.882.605	17.553.882.605
Transferler	-	-	-	62.288.011	(673.346.216)	611.058.205	-	-
Geri alınmış paylar	-	-	(10.927.165)	-	-	-	(10.927.165)	(10.927.165)
Temettü ödemeleri	-	-	-	-	(1.693.440.000)	-	(1.693.440.000)	(1.693.440.000)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	695.306.150	695.306.150	695.306.150
30 Haziran 2025	241.920.000	1.784.022.991	(355.223.798)	1.029.244.268	13.149.551.979	695.306.150	16.544.821.590	16.544.821.590

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		<i>Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025</i>	<i>Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024</i>
	Dipnotlar		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem karı		695.306.150	558.852.080
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler		51.156.794	-
Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	13	400.500	-
İzin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	13	1.507.327	-
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		-	(1.586.961)
Kıdem tazminatı gideri ile ilgili düzeltmeler		(2.205.237)	13.860.125
Ticari ve diğer alacakların değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		4.995.253	-
Reeskont faiz gelirleri/giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	3.723.109	-
Diğer nakit giriş çıkışı ile ilgili düzeltmeler		-	4.001.575
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	22	411.965.897	-
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(766.196.762)	-
Net parasal kazanç/ kayıp		462.355.667	-
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı / (zararı)		863.008.698	575.126.819
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		26.920.453	36.571.180
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		3.997.388	(608.167)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /azalış ile ilgili düzeltmeler		(29.731.532)	19.167.834
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		252.155.713	37.652.065
Diğer dönen varlıklardaki değişimler		12.538.510	-
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(276.028.757)	(1.201.647)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		1.881.026	(4.055.444)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		10.262.704	30.557.489
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(15.522.890)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		2.681.296	-
Vergi ödemeleri	22	(2.822.510)	(5.582.768)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış azalışla ilgili düzeltmeler		-	(7.802.786)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		849.340.099	679.824.575
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(210.916.027)	(59.809.412)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satımından kaynaklanan nakit girişleri		367.671	-
Finansal yatırımlardaki değişimler ile ilgili düzeltmeler		(26.882.028)	(1.563.399.871)
Alınan faizler		766.196.762	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		528.766.378	(1.623.209.283)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		(10.927.165)	(413.006)
Finansal borçlanmalardan kaynaklanan nakit girişleri		379.311.620	1.444.177
Finansal borçlanmalardan kaynaklanan nakit çıkışları		(69.512.386)	(13.360.092)
Temettü ödemeleri		(1.693.440.000)	-
Ödenen faiz		(3.699.723)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(1.398.267.654)	(12.328.921)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)		(20.161.177)	(955.713.629)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		3.517.432.234	2.850.092.270
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(462.355.667)	-
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.034.915.390	1.894.378.641

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 1- GRUP' UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.03.2013 tarih 9/276 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticaret ünvanını 26.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirmiş ve 31.05.2013 tarihinde tescil ettirilerek, 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirket'in adresi ve faaliyet merkezi Mevlâna Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Ankara'dır. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2024: 10 kişi).

30 Haziran 2025 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 912 kişidir (31 Aralık 2024: 910).

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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 241.500.000 adet olup halka açıklık oranı %99,83'tür.

Grup'un 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda bağlı ortaklığın elinde bulunan, ilave olarak 8 Mart 2018 – 30 Haziran 2025 tarihleri arasında yapılan geri alımlar ve %50 sermaye artırımını ile toplam 8.337.987 nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

Şirketi'n dönem sonları itibarıyla %10 ve üzeri hissedarlarının ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

Pay Sahipleri	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	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	241.920.000	%100	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 etmektedir.

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.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 1- GRUP' UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (DEVAMI)

Bağlı Ortaklıklar:

Grup'un bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı				
orani (%)				
Ana Faaliyeti	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	
Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi (*)	Otelcilik	Ankara	%100	%100
Profam Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. (**)	AVM Yönetimi	Ankara	%100	%100
Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş. (***)	Enerji Üretimi	Ankara	%100	%100

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

İlişikteki konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi ve Çevrim Farkları

İlişikteki konsolide'nin muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar ise, Grup'un kanuni kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Grup'un durumunu TFRS'ye uygun sunmak amacıyla TL'nin satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Grup bünyesinde, işlemlerde ağırlıklı olarak kullanılan para birimlerinin dönem sonları itibarıyla Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024		30 Haziran 2024	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları/TL	39,7408	39,8124	35,2233	35,287	32,8262	32,8853
Avro/TL	46,6074	46,6913	36,7429	36,809	35,1284	35,1917

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

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, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları
30 Haziran 2025	3.132,17	1,000	%220
31 Aralık 2024	2.684,55	1,1667	&291
30 Haziran 2024	2.319,29	1,3505	%324

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 30 Haziran 2025 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.

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 30 Haziran 2025 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 2024 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2024 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 denkliliğinden elde edilmiştir.

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

- Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, stoklar ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların Grup'a katıldığı veya Grup içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dâhil edilmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir. Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Karşılaştırmalı Rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 TFRS'ye uygunluk beyanı

Grup, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II-14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde hazırlamıştır. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.3 İşletmenin sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.4 Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.6 Muhasebe politikalarında değişiklikler

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

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, raporlama dönemi tarihi itibarıyla vukuu muhtemel yükümlülük ve 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 gerçekleştirikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

- 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 aşağıdaki gibidir:
- Kıdem tazminatı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve personel devir hızı gibi aktüeryal varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Tahminler, bu uzun vadeli planlar nedeniyle ortaya çıkan önemli belirsizlikleri içermektedir.
- Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Grup Hukuk Müşaviri ve uzman görüşleri alınarak Grup yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup yönetimi en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.
- Stok değer düşüklüğü hesaplanırken stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- Grup yönetimi, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrünü belirlemede teknik personelin deneyimlerine dayanan bazı önemli varsayımlarda bulunmuştur.
- Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve matrahları arasındaki geçici farklılıklar için büyük ölçüde kullanılmakta olan vergi oranları kullanılarak kayda alınmıştır. Mevcut kanıta dayanarak, ertelenmiş vergi varlıklarının tamamının veya bir kısmının nakde dönüştürülebilir veya dönüştürülemez olmasının muhtemel olduğu değerlendirilmiştir. Dikkate alınan ana etkenler arasında gelecek dönem gelirleri potansiyeli, önceki yıllardan biriken zararlar, gerek olması halinde uygulamaya sokulacak olan vergi planlama stratejileri ve ertelenmiş vergi varlığını nakde dönüştürmek için kullanılabilecek gelirin niteliği yer almaktadır.

2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGG, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Genel anlamda, Grup konsolide finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelenmiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

iii) **Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler**

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Genel anlamda, Grup finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler (Devamı)

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

- UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır.

-UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.

- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığından, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Genel anlamda, Grup finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler (Devamı)

UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. Söz konusu Standart Grup için geçerli değildir.

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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.

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem konsolide finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet konsolide finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 30 Haziran 2025 tarihli konsolide finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile değerlendirilmelidir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 3- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Cari Dönem	Ankamall AVM	CP Ankara Otel	Enerji	Eliminasyon	Total
Hasılat	1.214.615.243	108.954.814	130.748.717	(115.500.629)	1.316.756.260
Satışların Maliyeti (-)	(203.805.345)	(117.118.671)	(113.579.718)	138.102.514	(296.401.220)
BRÜT KAR / (ZARAR)	1.010.809.898	(8.163.857)	17.168.999	22.601.885	1.020.355.040
Pazarlama Giderleri (-)	-	(17.498.917)	-	-	(17.498.917)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(27.583.595)	(7.307.986)	(1.330.743)	-	(36.222.324)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	54.298.614	1.704.416	1.230.007	(540.000)	56.693.037
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(63.116.426)	(3.643.332)	(136.192.529)	-	(202.952.287)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	974.408.491	(34.909.676)	(119.124.266)	22.061.885	820.374.549
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	114.638.590	798.031	203.197	(22.061.885)	115.639.818
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(5.366.921)	-	-	-	(5.366.921)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	9.234.805	-	-	-	9.234.805
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.092.914.965	(34.111.645)	(118.921.069)	-	939.882.251
Finansman Gelirleri	757.701.896	703.924	23.386.311	(15.595.369)	766.196.762
Finansman Giderleri (-)	(59.689)	(30.501.256)	(16.001.389)	15.595.369	(30.966.965)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	(35.943.297)	32.581.236	32.871.604	(2.686.232)	26.823.311
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	1.814.613.875	(31.327.741)	(78.664.543)	(2.686.232)	1.701.935.359
			30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	
Varlıklar					
Bölgümlere İlişkin Varlıklar			16.121.548.682	16.121.548.682	
AVM			15.578.431.536	15.578.431.536	
Diğer Arsa ve Arazi			543.117.146	543.117.146	
Bölgümleri İlişkilendirilmeyen Varlıklar			5.967.660.614	6.541.812.599	
Toplam Varlıklar			22.089.209.296	22.663.361.281	

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	526.947	375.284
Bankalar		
- Vadeli mevduatlar		
TL	2.793.710.828	3.509.585.207
- Vadesiz mevduatlar		
TL	583.159	5.467.811
Avro	206.724	-
ABD doları	34.587	-
Mevduat faiz gelirleri	235.213.422	-
Diğer hazır değerler (*)	4.639.723	2.003.932
Toplam	3.034.915.390	3.517.432.234

(*) Diğer hazır değerler pos gelirlerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2025 itibarıyla Grup'un bloke mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

NOT 5- FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hisse Senetleri	46.876.932	20.269.820
Diğer menkul kıymetler	274.916	-
Toplam	47.151.848	20.269.820

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	87.976.995	124.763.081
Alacak senetleri	3.156.620	-
Şüpheli ticari alacaklar	10.804.861	8.088.148
Diğer ticari alacaklar	-	6.859.147
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(5.772.517)	(5.163.380)
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(10.804.861)	(8.088.148)
Toplam	85.361.098	126.458.848

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ticari alacakların vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2024: 30 Gün).

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

b) Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	85.494.425	51.850.014
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(1.033.456)	(3.978.029)
Diğer ticari borçlar	-	318.076.676
Toplam	84.460.969	365.948.661

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ticari alacakların vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2024: 30 Gün).

NOT 7- FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları		
-TL krediler	17.760.112	-
-EURO krediler	96.014.738	23.480.348
Kredi faiz tahakkuku	3.031.729	-
Diğer mali borçlar	3.816.086	3.083.020
Kısa vadeli finansal borçlar	120.622.665	26.563.368
Uzun vadeli krediler		
-TL Krediler	6.118.506	-
-EURO Krediler	576.088.425	370.166.717
Uzun vadeli finansal borçlar	582.206.931	370.166.717
Toplam finansal borçlar	702.829.596	396.730.085

NOT 8- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Vergi alacakları	75.273.413	45.611.229
Personelden alacaklar	35.511	-
Verilen depozito ve teminatlar	33.837	-
Toplam	75.342.761	45.611.229

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 8- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

b) Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar (*)	6.196.360	4.301.114
Alınan depozito ve teminatlar	301.621	52.503
Diğer çeşitli borçlar	365.108	15.881
Toplam	6.863.089	4.369.498

(*) İlgili tutar gerçek kişi ortaklara ödenecek olan temettü tutarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	24.399.380	25.011.945
Toplam	24.399.380	25.011.945

NOT 9- STOKLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlk madde ve malzeme	1.864.033	3.809.991
Diğer stoklar	3.120.351	5.171.781
Toplam	4.984.384	8.981.772

NOT 10- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İş avansları	153.921	82.517
Verilen sipariş avansları	4.236.833	316.377
Toplam	4.390.754	398.894

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	93.298.601	342.590.227
Gelecek yıllara ait giderler	4.792.567	11.648.514
Toplam	98.091.168	354.238.741

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 10- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

b) Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları	19.403.018	40.722.417
Alınan diğer avanslar	32.983.327	-
Gelecek aylara ait gelirler	2.192.035	-
Toplam	54.578.380	40.722.417

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025

Gayrimenkulün Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Ankamall AVM	İndirgenmiş nakit akış	31 Aralık 2024	15.578.431.536
Diğer Arsa ve Arazi	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	543.117.146
			16.121.548.682

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 130.485.700 ABD Doları tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 132.272.700 ABD Doları). Sigorta teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2025 Sigorta Değeri		
İktisadi Kıymet Cinsi	AVM	Toplam
Demirbaş-Dekorasyon	1.855.000 ABD Doları	1.855.000 ABD Doları
Binalar	87.382.700 ABD Doları	102.590.200 ABD Doları
Makine, Tesisat ve Elektronik Cihaz	25.423.500 ABD Doları	25.423.500 ABD Doları
Çevre Düzenlemesi	617.000 ABD Doları	617.000 ABD Doları
Toplam	115.278.200 ABD Doları	130.485.700 ABD Doları

31 Aralık 2024 Sigorta Değeri		
İktisadi Kıymet Cinsi	AVM	Toplam
Demirbaş-Dekorasyon	3.452.000 ABD Doları	3.452.000 ABD Doları
Binalar	102.590.200 ABD Doları	119.358.700 ABD Doları
Makine, 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	132.272.700 ABD Doları

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 12- MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2025
Arazi ve arsalar	64.574.833	-	-	(21.035.238)	43.539.595
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	45.952.618	-	-	-	45.952.618
Binalar	1.717.125.237	-	-	-	1.717.125.237
Tesis, makine ve cihazlar	127.029.494	-	-	680.377.931	807.407.425
Taşıtlar	27.648.889	-	-	-	27.648.889
Demirbaşlar	398.180.159	1.582.067	(813.630)	-	398.948.596
Yapılmakta olan yatırımlar	485.815.919	209.333.960	-	(659.342.693)	35.807.186
Özel maliyetler	61.759	-	-	-	61.759
	2.866.388.908	210.916.027	(813.630)	-	3.076.491.305
Birikmiş Amortismanlar (-)	446.493.048	51.080.019	(445.959)	-	497.127.108
Net Defter Değeri	2.419.895.860	159.836.008	(367.671)	-	2.579.364.197

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 12- MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	3 - 15 yıl
Binalar	50 yıl
Tesis, makine ve cihazlar	5 - 40 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3 - 15 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KOŞULLU VARLIKLAR, YÜKÜMLÜLÜKLER VE KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	7.294.892	4.678.250
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	3.642.201	3.577.547
Toplam	10.937.093	8.255.797

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İzin karşılığı	3.189.287	1.681.960
Toplam	3.189.287	1.681.960

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılığı	14.887.819	16.902.924
Toplam	14.887.819	16.902.924

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	12.511.363	14.716.600
Toplam	12.511.363	14.716.600

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KOŞULLU VARLIKLAR, YÜKÜMLÜLÜKLER VE KARŞILIKLAR (DEVAMI)

Kıdem tazminatı karşılığı

Grup, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 46.655,43 TL (31 Aralık 2024: 35.058,58 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili raporlama tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %23 enflasyon ve %28 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,38 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2024: 35.058,58 TL).

NOT 14 - TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatların toplam tutarı		
- Verilen teminat mektupları	14.801.502	15.927.972
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen teminatların toplam tutarı		
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen şirket şirketlerilehine vermiş olduğu teminatların toplamı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu teminatların toplamı	-	-
Toplam	14.801.502	15.927.972

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 14 – TAAHHÜTLER (DEVAMI)

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.

NOT 15- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	34.648.277	47.197.287
Personel avansları	10.500	-
Toplam	34.658.777	47.197.287

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	45.326.671	-
Diğer yükümlülükler	27.797	58.461.753
Toplam	45.354.468	58.461.753

NOT 16- ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahipleri	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	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	241.920.000	%100	241.920.000

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 16- ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

a) Sermaye (devamı)

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

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

b) Diğer özkaynak kalemleri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	1.784.022.991	1.784.022.991
Toplam	1.784.022.991	1.784.022.991

NOT 17- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Yurtiçi satışlar	1.342.291.972	1.161.577.168
Diğer gelirler	3.860.562	1.745.138
Satış iadeleri (-)	(7.334.389)	(16.115.520)
Hasılat	1.338.818.145	1.147.206.786
Satılan hizmet maliyeti (-)	(296.401.220)	(274.039.485)
Satışların maliyeti	(296.401.220)	(274.039.485)
Brüt kar	1.042.416.925	873.167.301

NOT 18- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	44.667.812	-
Reeskont faiz gelirleri	5.458.935	1.831.296
Konusu kalmayan şüpheli alacaklar	2.397.529	-
Diğer gelirler	4.168.761	4.268.771
Toplam	56.693.037	6.100.067

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 18- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER (DEVAMI)

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	(179.673.245)	-
Reeskont faiz giderleri	(9.182.044)	(1.692.193)
Şüpheli alacak karşılık giderleri	(7.392.782)	(10.990.804)
Sigorta giderleri	(3.561.877)	-
Komisyon giderleri	(637.031)	(22.119)
Dava karşılığı giderleri	(400.500)	-
Diğer giderler	(2.104.808)	(3.163.868)
Toplam	(202.952.287)	(15.868.984)

NOT 19- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Temettü gelirleri	71.367.262	-
Menkul kıymet satış karları	16.720.926	22.584.534
Finansal varlık değer artışları	5.489.745	1.728.457
Toplam	93.577.933	24.312.991

NOT 20- FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ

a) Finansman gelirleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	766.196.762	131.651.577
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	-	257.896.989
Toplam	766.196.762	389.548.566

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 20- FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ (DEVAMI)

b) Finansman giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	(12.749.449)	(5.265.289)
Kredi faiz giderleri	(16.951.438)	(16.031.553)
Banka komisyonu giderleri	(466.130)	-
Diğer finansman giderleri	(799.948)	-
Toplam	(30.966.965)	(21.296.842)

NOT 21- NET PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	111.023.171
Stoklar	419.375
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.688.576.367
Finansal yatırımlar	50.785.985
Maddi duran varlıklar	120.790.222
Maddi olmayan duran varlıklar	102.017
Ödenmiş sermaye	(1.821.091.849)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(682.651.529)
Geri alınmış paylar	258.030.091
Geçmiş yıllar karları	(3.503.937.508)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(84.199.860)
Hasılat	(89.086.890)
Satışların maliyeti	14.181.402
Pazarlama giderleri	9.866.880
Genel yönetim giderleri	9.527.506
Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	(27.311.953)
Yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler	(301.109)
Finansman gelir/giderleri	(1.075.696)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	26.823.311

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 22- GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Grup'un finansal tablolara yansıyan ertelenmiş vergi varlığı/ yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bilanço'da		
Cari kurumlar vergisi	-	6.892.406
Eksi: Peşin ödenen vergiler	(2.707.784)	(7.451.092)
Ertelenen vergi yükümlülüğü, net	(2.707.784)	(558.686)

Grup'un bilanço'ya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bilanço'da		
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(4.583.515.752)	(4.171.549.855)
Ertelenen vergi varlığı, net	(4.583.515.752)	(4.171.549.855)

Grup'un gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/ (giderleri) aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Vergi gideri/(geliri)		
Cari kurumlar vergisi	-	(4.001.575)
Ertelenmiş vergi gideri	(1.006.629.209)	-
Toplam	(1.006.629.209)	(4.001.575)

Kurumlar vergisi

Grup Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2025 yılında uygulanan efektif vergi oranı Yeni Gimat GYO A.Ş. için %30; Grup'un diğer şirketleri için %25'dir. (2024: %30 / %25).

Ertelenmiş vergiler

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (2024: %30)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 22- GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	
	2025	2024	2025	2024
Faiz gelirleri	(53.006.537)	-	15.044.873	-
Ertelenmiş finansman gidieri/ geliri	(5.772.517)	-	1.731.755	-
Dava karşılığı düzeltmesi	(14.887.819)	(16.902.924)	4.466.346	5.070.878
Stok düzeltmesi	(1.074.490)	-	322.347	-
Duran varlık düzeltmesi	17.950.080	293.285.373	(5.385.024)	(87.985.611)
Kıdem tazminatı karşılığı	(12.511.363)	(14.716.600)	3.753.409	3.741.945
Finansman giderleri	7.075.502	-	(2.122.650)	-
Diğer düzeltmeler	5.154.355	(15.425.313)	(2.185.309)	4.627.592
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17.666.966.070	13.658.364.158	(4.587.578.380)	(4.097.509.247)
İzin karşılığı	(3.189.287)	(1.681.960)	956.786	504.588
Finansal yatırımlar	41.733.018		(12.519.905)	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü			(4.583.515.752)	(4.171.549.855)

NOT 23- PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda beyan edilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Pay başına esas kazanç, hissedarlara ait net karın çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Grup'un bir hissesinin nominal değeri 1 TL 'dir.

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Dönem net karı	694.662.259	558.852.082
Hisse adedi	233.582.013	234.642.069
Hisse başına kazanç (TL)	2,98	2,38

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 24- FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Finansal Risk Yönetimi

Kur riski yönetimi

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Döviz cinsinden varlıklar	241.311	3.696.851
Döviz cinsinden yükümlülükler	(656.275.846)	(23.433.177)
Net yabancı para pozisyonu	(656.034.535)	(19.736.326)

30 Haziran 2025	ABD Dolar	EUR	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	870	4.435	241.311
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	870	4.435	241.311
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)	870	4.435	241.311
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	(2.060.075)	(96.014.738)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	(2.060.075)	(96.014.738)
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	(12.360.450)	(576.088.425)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(398.264)	-	(15.827.317)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(398.264)	(12.360.450)	(591.915.742)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(398.264)	(14.420.525)	(687.930.480)
19. Bilanço dışı Türev araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(397.394)	(14.416.090)	(687.689.202)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(397.394)	(2.055.640)	(111.600.777)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 24- FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

a) Finansal Risk Yönetimi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2024	ABD Dolar	EUR	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	9.473	77.154	3.696.851
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	9.473	77.154	3.696.851
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)	9.473	77.154	3.696.851
10. Ticari Borçlar	-	(144.500)	(6.194.626)
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	(144.500)	(6.194.626)
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(403.819)	(15.000)	(17.238.551)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(403.819)	(15.000)	(17.238.551)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(403.819)	(159.500)	(23.433.177)
19. Bilanço dışı Türev araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(538.846)	62.154	(19.480.131)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(538.846)	62.14	(19.480.131)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

NOT 24- FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

a) Finansal Risk Yönetimi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

Grup, başlıca ABD Doları ve EUR cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD doları ve EUR kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, TL'nin ilgili para birimi karşısındaki değer artışına bağlı olarak kar veya zararda artışı ifade eder.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30 Haziran 2025	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1.579.274)	1.579.274
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları net etki	(1.579.274)	1.579.274
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(67.189.646)	67.189.646
5- EUR riskinden korunan kısım (-)		
6- EUR net etki	(67.189.646)	67.189.646
Toplam	(68.768.920)	68.768.920

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2024	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.214.463)	2.214.463
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları net etki	(2.214.463)	2.214.463
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	266.450	(266.450)
5- EUR riskinden korunan kısım (-)		
6- EUR net etki	266.450	(266.450)
Toplam	(1.948.013)	1.948.013

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

25- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.742.552.987	3.479.179.323
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	17.838.673.919	17.295.556.772
C	İştirakler	Md.24/(b)	91.235.985	91.235.985
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md .23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		683.350.276	982.988.756
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	21.355.813.167	21.848.960.836
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md .31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	24.399.380	4.301.114
I	Öz Kaynaklar	Md.31	16.609.988.739	17.524.977.743
	Diğer Kaynaklar		4.721.425.048	4.319.681.979
	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	21.355.813.167	21.848.960.836

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	1.219.988.000	1.379.536.828
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.742.070.564	3.453.964.702
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)	543.117.146	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	91.235.985	91.235.985
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)	46.901.474	20.268.624

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	30 Haziran 2025	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	MD.24/(a),(b)	(B+A1)/ D	89,24%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	7,56%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projele, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0,00%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	2,54%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0,43%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	0,15%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2- A1)/D	7,13%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	0,22%	≤%10