



YENİGİMATGYO

01 Ocak 2026- 30 Haziran 2026

Faaliyet Dönemi

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

YÖNETİM KURULU'NUN ALTI AYLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Görüş

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları'nın ("Grup") 1 Ocak 2026- 30 Haziran 2026 hesap dönemine ilişkin ara dönem faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun ara dönem faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş konsolide olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamında sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Ara Dönem Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2026 – 30 Haziran 2026 hesap dönemine ilişkin finansal tabloları hakkında 6 Ağustos 2026 tarihli denetçi raporumuzda "olumlu görüş" bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulu'nun Ara Dönem Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. maddelerine göre ara dönem faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Ara dönem faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Yönetim Kurulu'na sunar.



Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz (Devamı)

- b) Ara dönem faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirilmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir.
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Ara Dönem Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde ara dönem faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

GÜNCEL BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK A.Ş.



Yılmaz SEZER, YMM
Sorumlu Denetçi
Ankara, 6 Ağustos 2026



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

D) 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 01.01.2026-30.06.2026 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Faaliyet Raporumuz 01.01.2026-30.06.2026 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'nun ana faaliyeti, mülkiyetinde 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 m² 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 itibarıyla 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 yönetim hizmetleri vermektir.

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'deki sermaye payı cari dönem sonu itibarıyla %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 itibarıyla %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'na 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.

30.06.2026 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 30.06.2026 itibarı ile Şirketimizin 241.920.000 TL'lik sermayesinin 420.000 TL'lik kısmını temsil eden A Grubu paylara sahip ortak sayısı 913 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 30.06.2026 tarihli raporuna göre fiili dolaşımda sayılan payların şirketimiz sermayesine oranı %82,29'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
DİĞER	420.000	205.615.200	206.035.200	85,17
TOPLAM	420.000	241.500.000	241.920.000	100,00

c) İştirakler – Bağlı Ortaklıklar

Şirketimizin 30.06.2026 tarihi itibarıyla 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 itibarıyla 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 itibarıyla 100.000.000 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 sıhrî 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 Yatırımcı İlişkileri Müdürü	18.01.2019	12 Yıl

Dönem sonu itibarı ile şirketin 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 4.346.860 TL’dir. Üst düzey yöneticilere cari dönem ödemeler toplamı 16.563.636 TL’dir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri için cari dönemde seyahat-konaklama, yemek vb. kalemlerde toplam 12.313 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 30.06.2026 tarihi itibarı ile toplam 53 şirketin hisse senedi borsada işlem görmektedir.

Şirketimizin 01.01.2025-30.06.2026 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 değerlendirme 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 ise % 99,9'dur.

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

Kira gelirlerimizde yenilenen kira sözleşmelerindeki artışlar, yeni kiralamarlar, 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 Otelı için harcanan 379.545.628 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 Tesisı 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 itibarıyla 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 30.06.2026 itibarıyla ayrılan birikimli karşılık tutarı 17.457.773 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 1.704 milyon TL (2025/06: 1.954 milyon TL) olarak gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre %12,79 oranında düşüş göstermiştir. Net dönem karı ise 461 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (2025/06: 615 milyon TL Kar). (Konsolide veriler kullanılmıştır.)

Finansal durum açısından ise dönen varlıklar 2026 2. Çeyrek sonucunda 3.848 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. Dönen varlıkların 3.029 milyon TL'si nakit ve nakit benzeri varlıklardan oluşmaktadır. Duran varlıklar ise 26.474 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 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren 6 Aylık Kar/ Zarar Tablosu:

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI		
<i>Hasılat</i>	1.704.078.903	1.954.804.176
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	(393.900.203)	(689.709.112)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	1.310.178.700	1.265.095.064
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	(51.086.713)	(50.910.251)
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	(804.842)	(4.599.246)
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	87.268.150	127.648.190
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	(114.515.537)	(261.098.502)
ESAS FAALİYET KARI	1.231.039.758	1.076.135.255
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	165.511.918	114.187.129
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</i>	(11.145.851)	(6.670.517)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	1.385.405.825	1.183.651.867
<i>Finansman Gelirleri</i>	832.423.344	1.047.764.692
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	(95.737.544)	(59.675.809)
<i>Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)</i>	(1.165.113.071)	(3.272.942.055)
VERGİ ÖNCESİ KAR	956.978.554	(1.101.201.306)
Vergi Gideri/Geliri	(495.514.943)	1.717.020.114
<i>Dönem Vergi Gideri / Geliri</i>	(121.456.723)	(118.450.395)
<i>Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri</i>	(374.058.220)	1.835.470.509
DÖNEM KARI	461.373.611	615.818.809
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	461.373.611	615.818.809
Pay Başına Kazanç (TL)	1,975	2,636

Yeni Gimat GYO A.Ş. 30 Haziran 2026 tarihinde Sona Eren 6 Aylık Finansal Durum Tablosu:

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	3.848.761.680	5.941.882.673
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	3.029.982.636	3.958.605.740
<i>Finansal Yatırımlar</i>	482.559.162	1.483.081.707
<i>Ticari Alacaklar</i>	89.064.975	167.318.838
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	89.064.975	167.318.838
<i>Diğer Alacaklar</i>	146.826.182	264.669.624
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	146.826.182	264.669.624

Stoklar	7.468.689	8.730.841
Peşin Ödenmiş Giderler	15.467.522	11.396.906
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	150.426	1.976.584
Diğer Dönen Varlıklar	23.532.530	46.102.433
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklar	53.709.558	53.709.558
Duran Varlıklar	26.474.047.097	25.952.112.905
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	436.266.806	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	22.377.304.451	22.377.304.451
Maddi Duran Varlıklar	3.650.482.861	3.498.639.618
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.082.590	1.369.477
Peşin Ödenmiş Giderler	8.910.389	74.799.359
TOPLAM VARLIKLAR	30.322.808.777	31.947.705.136

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	684.463.849	801.428.189
Kısa Vadeli Borçlanmalar	224.345.155	269.346.580
Diğer Finansal Yükümlülükler	22.928.122	12.895.842
Ticari Borçlar	73.869.503	75.465.781
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	73.869.503	75.465.781
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8.327.888	4.844.573
Diğer Borçlar	53.649.157	11.648.453
Ertelenmiş Gelirler	92.330.793	74.872.606
Dönem Karı Vergi Yükümlülükleri	117.151.815	244.458.179
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	38.174.074	41.297.051
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.687.342	66.599.124
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.528.604.477	882.933.560
Uzun Vadeli Borçlanmalar	330.595.651	493.407.231
Diğer Borçlar	29.003.167	32.984.451
Ertelenmiş Gelirler	239.462	2.634.929
Uzun Vadeli Karşılıklar	13.523.706	13.736.502
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.155.242.491	340.170.447
ÖZKAYNAKLAR	28.109.740.451	30.263.343.387
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	28.109.740.451	30.263.343.387
Ödenmiş Sermaye	241.920.000	241.920.000
Özsermaye Düzeltme Farkları	2.970.101.670	2.970.101.670
Geri Alınmış Paylar (-)	(469.282.507)	(469.282.507)
Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	1.271.908.975	1.271.908.975
Tanımlanmış Fayda Paylarının Yeniden Ölçüm Kayıpları	4.931.024	(1.677.739)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.981.182.882	1.724.589.942
Geçmiş Yıllar Karları	21.647.604.796	18.210.725.707
Net Dönem Karı	461.373.611	6.315.057.339
TOPLAM KAYNAKLAR	30.322.08.777	31.947.705.136

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

	<u>30.06.2026</u>	<u>31.12.2025</u>
CARİ ORAN	17,16	22,26
ASİT TEST ORANI	17,12	22,23
NAKİT ORANI	13,51	14,70
ÖZ KAYNAK/AKTİF TOP.(%)	92,70 %	94,73 %
TOPLAM BORÇ/AKTİF TOP.(%)	7,30 %	5,27 %

	<u>30.06.2026</u>	<u>30.06.2025</u>
BRÜT KAR MARJİ ORANI(%)	76,88%	64,72%
FAALİYET KARI ORANI(%)	73,84%	61,88%
NET KAR ORANI(%)	27,07%	31,50%

5.4. Mali Yapı

01.01.2026-30.06.2026 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 dağıtımını gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 27 ve 28'nci maddeleri gereğince, TTK'nın ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde dağıtılacak kâr miktarı ve zamanı Yönetim Kurulu'nun önerisi ve Genel Kurul'un onayı ile gerçekleştirilmektedir. 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 İsbet Eden Temettü Tutarı (TL)	1 TL Nominal Paya İsbet 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 2025 - Haziran 2026 döneminde kira bedeli 51.862.800 TL + KDV + Ciro Kira olarak tespit edilmiştir. Otel binamızda başlayan kapsamlı yenileme çalışmaları nedeniyle 16.01.2026 tarihi itibarıyla faaliyetlere ara verilmiş olup, faaliyette bulunulmayan dönem için kira ödemeleri durdurulmuştur.

2025 yılı Şubat ayı itibarıyla portföyümüzde bulunan Ankamall AVM'nin elektrik ihtiyacı %100 oranında sermayesine sahip olduğumuz 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 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 2025 – Haziran 2026 döneminde kira bedeli 51.862.800 TL + KDV + Ciro Kira olarak uygulanmıştır. Otel binamızda başlayan kapsamlı yenileme çalışmaları nedeniyle 16.01.2026 tarihi itibarıyla faaliyetlere ara verilmiş olup, faaliyette bulunulmayan dönem için kira ödemeleri durdurulmuştur.

Portföyde bulunan ANKAmall AVM'nin ise kiralanabilir mağaza 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