

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

23 Şubat 2018

aktan bağımsız denetim ve yeminli mali müşavirlik a.ş.

Merkez: Gayrettepe, Vefa Deresi Sk. Gayrettepe İş Mrk. No:5 C Blok D:1-2 Şişli/İstanbul
Tel: 0212 274 17 47 Fax: 0212 266 2763 Mecidiyeköy Vergi Dairesi: 039 001 7470
Ankara Şube: Turan Güneş Bulvarı Tekno Plaza Kat:5 No:17/17 Çankaya /ANKARA
Tel: 0312 442 78 33 Fax: 0312 442 14 92
aktanymm@aktanymm.com

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2017 tarihli Finansal Durum Tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu, Özkaynak Değişim Tablosu, Nakit Akış Tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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.

3) Dikkat Çekilen Husus:

3 no'lu dipnotta belirtildiği üzere, Şirket 14 Kasım 2017 tarihi itibariyle %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile tüm aktif ve pasifi kül halinde devralmak suretiyle birleşmiştir. Not 2'de de açıklandığı üzere, kontrol edilen işletme ile birleşme işlemi defter değerleri üzerinden yapılmış ve karşılaştırılabilirliği sağlamak için önceki dönem finansal tabloları da aynı şekilde düzenlenmiştir.

4) Kilit Denetim Konuları:

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

i. Kilit Denetim Konusu:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolardaki Gösterimi ve Açıklanan Önemli Bilgiler:

Dipnot 2 ve 13'te açıklandığı üzere Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleşirmektedir.

31 Aralık 2017 tarihi itibariyle finansal tablolarda gösterilen 1.733.725.014 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, ayrıntısı 13 nolu dipnotta açıklanmıştır.

Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık %89'luk kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerin tespitine yönelik çalışmaların doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

ii. Kilit Denetim Konusunun Ele Alınma Şekli:

- Denetim çalışmalarımız sırasında, Şirket'in atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımını ve uygulamasını değerlendirdik.

- Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetlerini, yetkinliklerini ve tarafsızlığını değerlendirdik.

- Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporunda Şirket'in değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğunu test ettik.
- Değerleme raporunda gayrimenkuller için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 13'te açıklanan tutarlara mutabakatını kontrol ettik. Ayrıca değerleme raporunda kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları, Dipnot 21'de belirtilen kira indirimleri ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edildi.
- Değerleme raporunda kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme yöntemlerinin varlığı sebebi ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.

5) Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları Őunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütölen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir. Ancak var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen, **23 Şubat 2018** tarihli Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu **23 Şubat 2018** tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 01 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi H. İbrahim AKTAN'dır.

Aktan Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.



H. İbrahim AKTAN; YMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul;23.02.2018

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

ÖZ KAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

NAKİT AKIŞ TABLOSU

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

Sayfa 1-42

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL DURUM TABLOSU

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	205.402.863	153.425.942
Finansal Yatırımlar	7	5.136.226	3.732.884
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		5.136.226	3.732.884
Ticari Alacaklar	8.1	7.752.344	6.609.667
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		7.752.344	6.609.667
Diğer Alacaklar	9.1	1.246.610	1.092.251
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.246.610	1.092.251
Stoklar	10	115.093	308.968
Peşin Ödenmiş Giderler	11.1	348.913	529.325
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		348.913	529.325
Diğer Dönen Varlıklar		-	150.955
Toplam Dönen Varlıklar		220.002.049	165.849.992
Duran Varlıklar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	1.733.725.014	1.693.537.371
Maddi Duran Varlıklar	14	484.679	578.739
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	23.209	29.568
Ertelemiş Vergi Varlığı		-	22.398
Toplam Duran Varlıklar		1.734.232.902	1.694.168.076
TOPLAM VARLIKLAR		1.954.234.951	1.860.018.068
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	12	6.348	-
- Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar		6.348	-
Ticari Borçlar	8.2	2.485.843	5.156.899
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		2.485.843	5.156.899
Diğer Borçlar	9.2	3.427.454	2.739.020
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		3.427.454	2.739.020
Ertelemiş Gelirler	11.2	576.073	557.382
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler		576.073	557.382
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	1.668
Kısa Vadeli Karşılıklar		10.685.478	7.891.253
- Çalışanlara Sağl. Fayd. İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	18.1	-	42.082
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	18.2	10.685.478	7.849.171
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		17.181.196	16.346.222
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	9.3	2.130.833	1.765.323
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.130.833	1.765.323
Ertelemiş Gelirler	11.3	197.637	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler		197.637	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	19	188.612	195.567
- Çalışanlara Sağlanan Fay. İlişkin Uzun Vadeli		188.612	195.567
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükleri		2.517.082	1.960.890
Toplam Yükümlülükler		19.698.278	18.307.112
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.934.536.673	1.841.710.956
Ödenmiş Sermaye	20.1	107.520.000	107.520.000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	20.2	-	(967.680)
Gerçekleşmiş Paylar (-)	20.2	(967.680)	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20.3	53.760.000	42.052.400
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.584.259.907	1.507.186.259
Net Dönem Karı veya Zararı	26	189.964.446	185.919.977
Toplam Özkaynaklar		1.934.536.673	1.841.710.956
TOPLAM KAYNAKLAR		1.954.234.951	1.860.018.068

Takip eden Notlar Finansal Tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		1 Ocak -31 Aralık 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	21.1	170.826.544	169.621.841
Satışların Maliyeti	21.2	(34.804.334)	(35.961.507)
Brüt Kar (Zarar)		136.022.210	133.660.334
Genel Yönetim Giderleri	22.1	(4.172.101)	(3.691.776)
Pazarlama Giderleri	22.2	-	(122.717)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23.1	30.215.357	31.331.708
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23.2	(9.781.341)	(17.093.595)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)		152.284.125	144.083.954
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24.1	38.087.087	42.083.475
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	24.2	-	(69.909)
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)		190.371.212	186.097.520
Finansman Giderleri	25	(121.578)	(31.289)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)		190.249.634	186.066.231
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(285.188)	(146.254)
- Dönem Vergi Gideri		(285.188)	(155.229)
- Ertelemiş Vergi (Gideri) Geliri		-	8.975
Dönem Karı (Zararı)	26	189.964.446	185.919.977
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		189.964.446	185.919.977
- Ana Ortaklık Payları		189.964.446	185.919.977
Pay Başına Kazanç (TL)	26	1,7828	1,7449
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Dönem Karı (Zararı)		189.964.446	185.919.977
Diğer Kapsamlı Gelirler		-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		189.964.446	185.919.977
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		189.964.446	185.919.977
- Ana Ortaklık Payları		189.964.446	185.919.977

Takip eden Notlar Finansal Tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

Notlar	Ödenmiş Sermaye	Geri alınmış Paylar	Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
					Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
1 Ocak 2016 Dönem Başı Bakiyeler	107.520.000	-	(967.680)	27.058.644	1.308.603.532	302.766.482	1.744.980.978
Transferler	-	-	-	14.993.756	287.772.726	(302.766.482)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	185.919.977	185.919.977
- Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	185.919.977	185.919.977
Kar Payları	-	-	-	-	(89.189.999)	-	(89.189.999)
31 Aralık 2016 Dönem Sonu Bakiyeler	107.520.000	-	(967.680)	42.052.400	1.507.186.259	185.919.977	1.841.710.956
1 Ocak 2017 Dönem Başı Bakiyeler	107.520.000	-	(967.680)	42.052.400	1.507.186.259	185.919.977	1.841.710.956
Transferler	-	-	-	11.707.600	174.212.377	(185.919.977)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	189.964.446	189.964.446
- Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	189.964.446	189.964.446
Birleşme Etkisi	-	(967.680)	967.680	-	-	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	(97.138.729)	-	(97.138.729)
31 Aralık 2017 Dönem Sonu Bakiyeler	107.520.000	(967.680)	-	53.760.000	1.584.259.907	189.964.446	1.934.536.673

Takip eden Notlar Finansal Tabloların ayrılmaz parçasını oluşturmaktadır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		151.944.814	158.098.525
Dönem Karı (Zararı)	26	189.964.446	185.919.977
Dönem Kar (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(34.710.268)	(37.834.087)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14-15	105.291	115.707
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		3.924.056	6.452.284
- Çalışanlara Sağl. Fayd. İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		18.997	46.651
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		3.905.059	6.405.633
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		(1.212.328)	(2.284.405)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	24.1	(37.540.383)	(42.083.475)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul G.U.D. Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düz.		(36.995.707)	(42.081.934)
- Finansal Varlıkların G.U.D. Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(544.676)	(1.541)
Duran Varlıkların Elden Çıkarıl. Kay. Kayıplar (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-	(26.890)
Kar (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		13.096	(7.308)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(3.241.330)	10.081.718
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.211.429)	1.807.059
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	56.964
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(2.211.429)	1.750.095
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(154.359)	(886.090)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faal. İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(154.359)	(886.090)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		193.875	422.249
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		180.412	529.785
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(2.671.056)	1.257.794
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(2.671.056)	1.257.794
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.053.944	335.393
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		216.328	(161.311)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		150.955	6.776.839
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		150.955	6.776.839
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		152.012.848	158.167.608
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(68.034)	(69.083)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(4.041.492)	(6.705.622)
Başka İşletmelerin / Fon. Paylarının veya Borçl. Araç. Edinimi İçin Yapılan Nakit Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		(844.684)	(3.716.095)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	78.930
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(4.872)	(347.467)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(3.191.936)	(2.720.990)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(97.138.729)	(89.189.999)
Ödenen Temettüleri	20.4	(97.138.729)	(89.189.999)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		50.764.593	62.202.904
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.212.328	1.963.625
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDE NET ARTIŞ (AZALIŞ)		51.976.921	64.166.529
1 OCAK İTİBARIYLA NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	153.425.942	89.259.413
31 ARALIK İTİBARIYLA NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	205.402.863	153.425.942

Takip eden Notlar Finansal Tabloların ayrılmaz parçasını oluşturlar.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirketin adresi ve faaliyet merkezi Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Ankara/Türkiye'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 11 kişidir. (31 Aralık 2016'de 12 kişi)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 107.520.000 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 871 kişidir. (31 Aralık 2016: 875)

Şirket'in B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 53.340.000 adet hissesi ise 16.08.2013 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Bedelsiz sermaye artışı nedeniyle Borsa'da işlem gören hisse sayısı 13.07.2015 tarihi itibarıyla 107.100.000 adet olmuştur.

2017 yılında Şirketin %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile "Sermaye Şirketlerinin Kolaylaştırılmış Şekilde Birleşmesi" işlemleri sonucunda, bağlı ortaklığın elinde bulunan 400 adet A Grubu ve 967.280 adet B Grubu olmak üzere toplam 967.680 nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

Şirket'in %10 ve üzeri hissedarları ve sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017	31.12.2016
Torunlar GYO A.Ş.	%14,83	%14,83
Diğer Ortaklar (*)	%85,17	%85,17
- Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	<i>%84,78</i>	<i>%84,78</i>
- Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı	<i>%0,39</i>	<i>%0,39</i>

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

Şirket'in, ana faaliyeti mülkiyetinde bulunan "Ankamall Alışveriş Merkezi" ve "Crowne Plaza" isimli otelinden kira geliri elde etmektedir.

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

1.1. Ankamall Alışveriş Merkezi:

Ankamall Alışveriş Merkezi'nin (AVM) I. Etabı Mayıs 1998'de II. Etabı ise, Haziran 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 Ece Türkiye Proje Yönetimi A.Ş.'den yönetim hizmeti alınmaktadır.

1.2. Crowne Plaza Otel Binası:

Crowne Plaza Otel, 263 oda, 575 yatak ve toplamda 27.650 m² alanıyla Mayıs 2008 ayında hizmete açılmıştır.

31 Ocak 2016 tarihi itibarıyla Anadolu gayrimenkul yönetimi A.Ş. ile olan otel kira sözleşmesi karşılıklı olarak fesh edilmiş olup, Crowne Plaza Oteli 01 Şubat 2016 tarihinden geçerli olmak üzere Bülbüloğlu Kongre Tur. ve Otel İnş. İç ve Dış Tic. A.Ş.'ne yıllık 6.000.000 TL +KDV bedel ile on yıllığına kiralanmış olup yıllık kira artış oranı $[Tüfe+Üfe/2]+2$ puan olarak uygulanacaktır. Ancak ülkemizde yaşanan terör olayları ekonomik sıkıntılar nedeniyle Bülbüloğlu A.Ş.'nin talebi üzerine kira indirimine gidilmiş ve 27.02.2017 tarih ve 11 nolu Yönetim Kurulu Kararı gereğince Şubat-Aralık 2017 dönemi için kiranın aylık 425.000 TL+KDV olarak uygulanmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Yeni dönemde Bülbüloğlu A.Ş.'nin talebi üzerine aylık kiranın, Şirket Yönetim Kurulu'nun 16.01.2018 tarih ve 03 sayılı kararı ile Ocak 2018 – Şubat 2019 dönemi için (13 ay) 500.000 TL + KDV olarak tahsil edilmesine ve bu hususta protokol düzenlenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında; SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı kararı ile açıklanan "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"da belirtilen esaslara uyulmuştur. SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirketin finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İşlevsel ve Sunum Para Birimi

Şirket'in işlevsel para birimi Türk Lirası (TL)'dir ve finansal tablolar TL olarak sunulmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller ile satılmaya hazır finansal varlıkları haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmıştır.

Dipnot 3'te açıklandığı üzere %100'ü Şirket'e ait bağlı ortaklık ile 14.11.2017 tarihinde defter değerleri üzerinden birleşilmesi nedeniyle 2016 yılı finansal tabloları da karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla buna göre düzeltilmiştir.

Yabancı Para İşlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir.

2.2 Uygunluk Beyanı

Şirket, muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak TL bazında hazırlamaktadır. İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar 23 Şubat 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta, tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilmekte ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

Finansal tabloların TMS 8 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar Standardına uygun olarak hazırlanması; politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapılmasını gerektirmektedir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

2.5 31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla Uygulanan Standartlar ve Yorumlar

Şirketin finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 ("KGGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TMS/TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve satılmaya hazır finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır.

2.6. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 7, "Nakit akış tabloları"ndaki değişiklikler;** 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır. Değişikliklerin Şirket'in finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

• **TMS 12, “Gelir vergileri”ndeki değişiklikler;** 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Değişikliklerin Şirket’in finansal tablo dipnotları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

2014 – 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

• **TFRS 12, “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar”;** 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Bu değişiklik, özet finansal bilgiler haricinde TFRS 12’nin açıklama gerekliliklerinin satılmaya hazır olarak sınıflandırılan işletmelerdeki paylara uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerin Şirket’in finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

• **TFRS 9, “Finansal araçlar”;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

• **TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

• **TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”daki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

• **TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri”ndeki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:

• Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve

• Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

• **TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi değerlendirilecektir.

TFRS 2, ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanın hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

• **2014 – 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

• **TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.**

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

• **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”**, 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik. Söz konusu iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

• **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”**; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

• **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”**; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

• **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”**; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

• **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

• **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Söz konusu değişikliklerden 1 Ocak 2019 ve sonrasında geçerlilik kazanmış olanların Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Hasılat, AVM ve Otelden elde edilen kira gelirleri ile AVM işletme giderlerinin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Kira bedelleri ABD Doları bazında (3 kiracı TL) belirlenmiş olup, her ayın ilk iş günü için Merkez Bankası tarafından belirlenen döviz satış kuru esas alınarak fatura düzenlenmektedir. (Kur sabitlemesi yapılan kiracılar hariç)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz gelirleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller yenileme yatırımları ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer Gelir ve Giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

İlişkili Taraflar

Finansal Tabloların hazırlanmasında, ortaklar, yönetim kurulu üyeleri ile yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunulan şirketler ile üst düzey yöneticiler “ilişkili taraf” olarak kabul edilmişlerdir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değer ile ölçülmektedir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri; kira geliri elde etmek amacıyla inşa edilmiş olan Ankamall AVM ve Crowne Plaza Otel'den oluşmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 01 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 01 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alma maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılmıştır.

Maddi Duran Varlıklar üzerinden amortisman hesaplanırken “Kalıntı Değer” öngörülmemiştir. Maddi duran varlıkların faydalı ömür hesabı olarak, yeraltı ve yerüstü düzenleri için 5-15 yıl, demirbaşlar için 4-50 yıl, taşıtlar için ise 2-5 yıl olarak öngörülmüş, amortisman yöntemi olarak da “Doğrusal Yöntem” uygulanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alma maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile varsa kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilmiştir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar üzerinden amortisman hesaplanırken “Kalıntı Değer” öngörülmemiştir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömür olarak bilgisayar programları için 3 yıl, haklar için ise 15 yıl olarak öngörülmüş, amortisman yöntemi olarak da “Doğrusal Yöntem” uygulanmıştır.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stoklar kiraya verilen Alış Veriş Merkezinin işletilmesi ile ilgili kullanılan sarf malzemesi stoklarından oluşmaktadır.

Finansal Araçlar

Şirketin finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari ve diğer alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri ile ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır.

SPK'nın 07 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı duyurusu uyarınca vadesine 3 aydan az süre olan repo ve vadeli mevduat tutarları bilançoda nakit ve nakit benzerleri olarak raporlanmıştır.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Raporlama dönemlerinde etkin faiz oranı yöntemine göre reeskonta tabi tutulmaktadır. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilmektedir.

Şirket, faaliyet konusunu oluşturan kira ve işletme gelirlerinden kaynaklanan senetli ve senetsiz alacaklarından vadesi bir yıla kadar olan kısmını dönen varlıklar içinde “Ticari Alacaklar” bir yıldan uzun vadeli kısmını ise “Duran Varlıklar” arasında ticari alacaklar olarak sınıflandırmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal Borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve Diğer Borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmaktadır.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılmaktadır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1(d) (4) maddesine göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olması nedeniyle Kurumlar Vergisinden muaf bulunmaktadır. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergiler için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir.

Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesintisi oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın sıfır oranında vergi kesintisine tabi tutulmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirketin çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca muhasebeleştirilmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların İş Kanunu'na göre kıdem tazminatı alma hakkını doğuracak şekilde işten ayrılmaları ya da çıkarılmaları dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi ve tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değeri ile gösterilebilmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

Dönem içerisinde tamamlanan yabancı para işlemleri, işlem tarihlerindeki kurlarla çevrilerek hesaplara yansıtılmıştır. Yabancı para cinsinden aktif ve pasifler ise raporlama dönemi sonundaki geçerli kurlar esas alınarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Ortaya çıkan tüm farklar ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılmıştır. Yabancı para çevrim kurları birbirini izleyen yıllar itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Tarih	USD/TL	EURO/TL
31 Aralık 2017	3,7719 TL	4,5155 TL
31 Aralık 2016	3,5192 TL	3,7099 TL

Nakit Akış Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir. Nakit Akış Tablosu SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca "Alternatif II- Dolaylı Yöntem"e ve TMS 7'ye göre düzenlenmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK’nın II-14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca bireysel finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

SPK’nın 14.02.2018 tarih ve 1740 sayılı genel yazısına istinaden vadeli ve vadesiz mevduat tutarları da portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosuna dahil edilmiş ve 2016 yılına ilişkin tablo da düzeltilmiştir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yönetim Kurulumuzun 19.09.2017 tarih ve 24 nolu kararına istinaden, şirketimizin oy hakkı veren paylarının %100’üne sahip olduğu halka açık olmayan Anonim Ortaklık hukuki statüsüne sahip ve Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğüne 176806 sicil numarası ve 0395027411800011 Mersis numarası ile kayıtlı Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile “Sermaye Şirketlerinin Kolaylaştırılmış Şekilde Birleşmesi” düzenlemeleri usulüne uygun olarak, 14.11.2017 tarihli finansal tablolarında yer alan defter değerleri esas alınarak birleşmesine karar verilmiştir.

SPK’ya birleşme başvurusu 25.09.2017 tarihinde yapılmıştır. Birleşme işlemlerine ilişkin duyuru metnine SPK’nın 03.11.2017 tarih ve 2017/37 sayılı bülteninde belirtildiği üzere Kurul tarafından onay verilmiştir.

Yeni Gimat GYO A.Ş.’nin, sermayesinin %100’üne sahip olduğu Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.’yi tüm aktif ve pasifi ile birlikte küll halinde devralması suretiyle Yeni Gimat GYO A.Ş. çatısı altında kolaylaştırılmış usulde birleşmelerine yönelik işlemler tamamlanmış olup, birleşme işlemi Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 14.11.2017 tarihinde tescil edilerek 17.11.2017 tarih ve 9454 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

4.1. Şirketin Bölümleri:

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

Şirketin bölümlere göre ayırım yapabileceği hizmet birimleri “Ankamall AVM ve Crowne Plaza Otel” olmak üzere iki ayrı birimden oluşmaktadır.

Bölümlere Göre Raporlama

31 Aralık 2017	Ankamall AVM	Crowne Plaza Otel	Toplam
Kira Gelirleri	137.139.975	5.193.703	142.333.678
İşletme Gelirleri	28.492.866	-	28.492.866
TOPLAM HASILAT	165.631.932	5.193.703	170.826.544
İşletme Giderleri	32.635.377	-	32.635.377
Ödenen Vergiler (Emlak/Reklam)	1.850.548	197.494	2.048.042
Sigorta Giderleri	77.394	34.397	111.791
Amortisman Giderleri	9.124	-	9.124
SATIŞLARIN MALİYETİ	34.572.443	231.891	34.804.334
BRÜT KAR	131.059.489	4.961.812	136.022.210
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	33.008.842	3.986.865	36.995.707
BÖLÜMLERE İLİŞKİN KAR	164.068.331	8.948.677	173.017.917

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Bölgümlere Göre Raporlama

31 Aralık 2016	Ankamall AVM	Crowne Plaza Otel	Toplam
Kira Gelirleri	135.511.321	5.214.001	140.725.322
İşletme Gelirleri	27.170.383	1.726.136	28.896.519
TOPLAM HASILAT	162.681.704	6.940.137	169.621.841
İşletme Giderleri	32.449.558	1.209.550	33.659.108
Ödenen Vergiler (Emlak/Reklam)	1.783.913	195.760	1.979.673
Sigorta Giderleri	285.785	27.817	313.602
Amortisman Giderleri	9.124	-	9.124
SATIŞLARIN MALİYETİ	34.528.380	1.433.127	35.961.507
BRÜT KAR	128.153.324	5.507.010	133.660.334
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	34.537.003	7.546.472	42.083.475
BÖLÜMLERE İLİŞKİN KAR	162.690.327	13.053.482	175.743.809

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

KAR/ZARAR	2017	2016
Bölgümlere İlişkin Kar	173.017.917	175.743.809
Bölgümlere Dağıtılmamış Kar	16.261.915	10.322.422
- Diğer Gelir ve Karlar	31.306.737	31.331.708
- Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.172.101)	(3.691.776)
- Pazarlama Giderleri (-)	-	(122.717)
- Diğer Gider ve Zararlar (-)	(9.781.341)	(17.093.595)
- Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(69.909)
- Finansman Giderleri (-)	(121.578)	(31.289)
Vergi Öncesi Kar	190.249.634	186.066.231
VARLIKLAR	2017	2016
Bölgümlere İlişkin Varlıklar	1.733.725.014	1.693.537.371
- AVM	1.600.602.065	1.564.401.287
- Otel	133.122.949	129.136.084
Bölgümlerle İlişkilendirilmeyen Varlıklar	220.509.937	166.480.697
Toplam Varlıklar	1.954.234.951	1.860.018.068
YÜKÜMLÜLÜKLER	2017	2016
Bölgüm Yüklümlülükleri	(16.082.212)	(15.328.775)
- AVM	(16.082.212)	(15.328.775)
- Otel	-	-
Bölgümlerle İlişkilendirilmeyen Yüklümlülükler	(3.616.066)	(2.978.337)
Toplam Yüklümlülükler	(19.698.278)	(18.307.112)

4.2. Büyük Müşterilere İlişkin Bilgiler:

Şirketin bölümleri arasında yer alan Crowne Plaza Otelin kira geliri 31.12.2017 itibariyle 5.785.300 TL olup Bülbüloğlu Kongre Tur.ve Otel İnş. Tic. Ltd. Şti.'den elde edilmiştir.

Ankamall AVM gelirleri ise toplam 311 adet kiracıdan elde edilmektedir. Bir müşteriden elde edilen en yüksek kira geliri tutarı 5.737.223 TL olup, AVM kira gelirlerinin %4,18'ine denk gelmektedir.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 24 kapsamında ilişkili taraf kapsamına girebilecek kişilerin belirlenmesi amacıyla yapılan değerlendirme sonucunda; Şirketin çok ortaklı yapısı ve (A) Grubu pay sahibi ortakların Esas Sözleşmesinin 7'nci maddesindeki imtiyaz sınırlaması nedeniyle hiç bir ortağın tek başına Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olmadığı, önemli etkisinin bulunmadığı belirlenmiş olup, sadece yönetim kurulu üyeleri ile yakın aile üyelerinin ilişkili taraf olduğu sonucuna varılmıştır.

5.1 Şirketin bazı ortaklarının ortağı bulunduğu şirketler AVM'de kiracı olmuşlardır. Şirket ile ticari ilişkisi bulunanların doğrudan ortak olmayan tüzel kişilikler oldukları ve gerçek kişi ortakların hiçbirisinin TMS 24 kapsamında işletme üzerinde kontrol gücünün bulunmaması nedeniyle ilişkili kişi kapsamına girmediklerinden söz konusu tüzel kişilerden olan ticari alacaklar, ilişkili kişilerden ticari alacak olarak değerlendirilmemiştir.

Yine "ilişkili taraf" kapsamına giren bir yönetim kurulu üyesinin oğlunun kontrolü altındaki iki işletme de ANKAmall AVM'de "kiracı" durumunda iken, 25 Nisan 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan karar ile yönetim kurulu üyesinin üyeliği son bulduğundan, bu iki işletme de bu tarihten sonra ilişkili taraf kapsamından çıkarılmıştır.

2017 ve 2016 yıllarında yukarıda belirtilen ilişkili taraflarla yapılan ticari işlem tutarları ile dönem sonu bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	<u>İşlem Tutarı</u>	<u>Bakiye</u>
2017	-	-
2016	404.009	-

5.2 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler:

Şirketin 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi itibariyle Yönetim Kurulu üyelerine Genel Kurulda alınan karar gereği, aylık huzur hakkı ödenmektedir. Üst düzey yöneticilere ise yılda oniki maaş ücret ödenmektedir.

Yönetim Kurulu (7 kişi) ve üst düzey (4 kişi) yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle 2.338.237 TL'dir. (2016: 1.958.468 TL)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

6. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2017	31.12.2016
Kasa	430	1.014
Bankalar	205.402.433	153.424.928
- Vadesiz Mevduat	3.557.743	24.247
- Vadeli Mevduat (3 aydan kısa)	201.844.690	153.400.681
Toplam	205.402.863	153.425.942

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle vadeli mevduatların ve repoların detayı aşağıdaki gibidir;

31.12.2017				
Para Birimi	Vade Başlangıcı	Tutarı	Faiz Oranı %	Vade Sonu
TL	30.11.2017	10.000.000	14,50	02.01.2018
TL	31.10.2017	74.000.000	14,40	02.01.2018
TL	10.10.2017	6.175.000	15,00	02.01.2018
TL	04.12.2017	64.900.000	15,17	05.01.2018
TL	08.12.2017	7.629.000	15,00	09.01.2018
TL	23.10.2017	7.000.000	14,92	22.01.2018
TL	20.12.2017	3.000.000	15,85	22.01.2018
TL	29.12.2017	2.300.000	15,92	30.01.2018
TL	06.11.2017	6.089.053	14,30	06.02.2018
USD	30.11.2017	16.951.337	4,45	02.01.2018
USD	08.12.2017	3.800.300	4,20	09.01.2018
Toplam		201.844.690		

31.12.2016				
Para Birimi	Vade Başlangıcı	Tutarı	Faiz Oranı	Vade Sonu
TL	10.11.2016	7.309.684	10,91%	03.01.2017
TL	12.12.2016	6.542.294	11,70%	31.01.2017
TL	30.12.2016	34.036.990	12,25%	15.02.2017
TL	30.12.2016	1.228.965	12,25%	15.02.2017
TL	01.11.2016	61.054.584	10,68%	03.01.2017
TL	15.11.2016	21.825.600	11,73%	31.01.2017
TL	30.11.2016	8.224.848	11,08%	03.01.2017
USD	30.12.2016	13.177.716	4,00%	15.02.2017
Toplam		153.400.681		

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	31.12.2017	31.12.2016
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	5.136.226	3.732.884

Şirketin kısa vadeli finansal yatırımlar hesabında bulunan alım satım amaçlı menkul kıymetler gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüştür. Gerçeğe uygun değer olarak Borsa İstanbul A.Ş.'nin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımladığı II. seans kapanış fiyatı esas alınmıştır.

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

8.1 Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2017	31.12.2016
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7.752.344	6.609.667
-Cari Hesap Alacakları	7.316.510	6.244.230
-Alacak Senetleri	435.834	365.437
Şüpheli Ticari Alacaklar	3.518.284	2.449.532
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı (-)	(3.518.284)	(2.449.532)
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	7.752.344	6.609.667

Şirket tarafından gelirlere ilişkin kira faturaları her ayın ilk iş günü Merkez Bankası Döviz Satış Kuru üzerinden kesilerek 5 işgünü içinde, ortak gider faturaları ise ilgili ayın sonunda kesilerek takip eden ayın 20'sine kadar tahsil edilmektedir. Kira gelirlerinin teminatı olarak mevcut kiracılardan 2.130.833 TL nakit, 33.675.285 TL banka teminat mektubu, 266.944 TL teminat senedi alınmıştır. (31.12.2016: 1.765.323 TL nakit teminat, 31.913.193 TL banka teminat mektubu)

Vadesinde ödenmeyen ticari alacaklardan kira alacakları için aylık %3, ortak gider alacakları için kanunda öngörülen oran %5, diğer ticari alacaklar için sözleşmelerde öngörülen oran, böyle bir oran kararlaştırılmamış ise yıllık %9,75 faiz oranı uygulanmaktadır.

Şirketin 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla değer düşüklüğüne uğramamış Cari Hesap Alacaklarının yaşlandırılması aşağıdaki gibidir.

	Toplam Bakiye	Vadesi Gelmemiş	Vadeyi 1-3 Ay Geçmiş	Vadeyi 3-6 Ay Geçmiş	Vadeyi 6 Aydan Fazla Geçmiş
2017	7.752.344	7.371.499	42.185	338.660	-
2016	6.609.667	1.809.191	4.204.723	387.265	208.488

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Vadesinde ödenmeyen ve tahsilatı şüpheli hale gelebileceği kanaati oluşan alacaklar hukuk departmanına gönderilerek icra takibi başlatılması sağlanmaktadır. Şüpheli alacak karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017	31.12.2016
Dönem Başı Bakiye	2.449.532	1.302.400
Dönem İçinde Ayrılan Karşılıklar	3.903.359	4.205.168
Dönem İçinde Yapılan Tahsilat	(2.834.607)	(3.058.036)
Dönem Sonu Bakiye	3.518.284	2.449.532

8.2 Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Şirket mal ve hizmet üretimi ile ilgili olarak ticari ilişkide bulunduğu borçlarını “Ticari Borçlar” olarak sınıflandırmaktadır.

	31.12.2017	31.12.2016
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	2.485.843	5.156.899
<i>-Cari Hesap Borçları</i>	<i>2.485.843</i>	<i>5.156.899</i>

9. DİĞER ALACAK ve BORÇLAR

9.1 Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2017	31.12.2016
Verilen Depozito ve Teminatlar	22.997	22.997
Vergi Dairesinden Alacaklar	1.223.613	1.069.254
Toplam	1.246.610	1.092.251

9.2 Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Ticari borçlar dışında kalan alınan depozito ve teminatlar, temettü tutarlarını almamış ortaklar ile kamu idarelerine olan borçlar “Diğer Borçlar” olarak raporlanmıştır.

	31.12.2017	31.12.2016
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.427.454	2.739.020
<i>Ödenecek Katma Değer Vergisi</i>	<i>2.527.963</i>	<i>1.981.837</i>
<i>Ödenecek Diğer Vergi ve Fonlar</i>	<i>161.972</i>	<i>171.009</i>
<i>Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri</i>	<i>38.568</i>	<i>32.969</i>
<i>Ortaklara Borçlar</i>	<i>698.951</i>	<i>553.205</i>
Toplam	3.427.454	2.739.020

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

9. DİĞER ALACAK ve BORÇLAR (Devamı)

9.3 Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2017	31.12.2016
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.130.833	1.765.323

İlgili tutarlar, alışveriş merkezi kiracılarından nakit olarak alınan uzun vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

10. STOKLAR

Raporlama dönemi itibariyle stoklar elde etme maliyetiyle değerlendirilmiş olup, “Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı” ayrılmamıştır.

Envanter sayımına göre AVM stoklarının ayrıntısı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2017	31.12.2016
Malzeme Stokları	66.086	74.335
Doğalgaz Stokları	3.481	65.043
Su Stokları	45.526	169.590
Toplam	115.093	308.968

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1. Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2017	31.12.2016
Verilen Sipariş Avansları	5.521	527.046
Gelecek Aylara Ait Giderler	343.392	2.279
Toplam	348.913	529.325

11.2. Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31.12.2017	31.12.2016
Alınan Sipariş Avansları	236.915	284.860
Gelecek Aylara Ait Gelirler	339.158	272.522
Toplam	576.073	557.382

11.3. Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31.12.2017	31.12.2016
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	197.637	-
Toplam	197.637	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

12. KISA VADELİ BORÇLANMALAR

Şirketin kısa vadeli borçlanmaları 31.12.2017 tarihi itibarıyla henüz ödeme vadesi gelmemiş kredi kartı borçlarından oluşmaktadır.

	31.12.2017	31.12.2016
Kredi Kartları	6.348	-
Toplam	6.348	-

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

SPK'nın gayrimenkul değerlendirme listesinde bulunan Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2017 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri, SPK'nın III-62.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları hakkında Tebliğ" hükümlerince, tebliğ ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak değerlendirilmiştir. Değerleme sırasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmış, elde edilen analiz sonuçlarının değerlendirilmesi sonucunda gelir yaklaşımından elde edilen aşağıdaki değerler nihai değer olarak kabul edilmiştir. 31.12.2017 tarihi itibarıyla değerlendirme tutarları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2017	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet Bedeli	Değerleme Farkı
Ankamall AVM	1.600.602.065	174.111.289	1.426.490.776
Crowne Plaza Otel	133.122.949	43.783.905	89.339.044
Y. Amaçlı Gayrimenkul Toplamı	1.733.725.014	217.895.194	1.515.829.820

SPK'nın gayrimenkul değerlendirme listesinde bulunan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2016 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri maliyet ve gelir indirgeme yöntemi göre değerlendirilmiş olup, elde edilen analiz sonuçlarının değerlendirilmesi sonucunda gelir yaklaşımından elde edilen aşağıdaki değerler nihai değer olarak kabul edilmiştir. 31.12.2016 tarihi itibarıyla değerlendirme tutarları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2016	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet Bedeli	Değerleme Farkı
Ankamall AVM	1.564.401.287	171.287.621	1.393.113.666
Crowne Plaza Otel	129.136.084	43.415.637	85.720.447
Y. Amaçlı Gayrimenkul Toplamı	1.693.537.371	214.703.258	1.478.834.113

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Söz konusu değerlendirme raporlarına göre 2017 yılı kar ve zarar tablosuna kaydedilen değer farkları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2017	31.12.2016	Gelir/Gider
	Değerleme Farkı	Değerleme Farkı	Değerleme Farkı
AVM	1.426.490.776	1.393.113.666	33.377.110
Otel	89.339.044	85.720.447	3.618.597
Toplam	1.515.829.820	1.478.834.113	36.995.707

Söz konusu değerlendirme raporlarına göre 2016 yılı kar ve zarar tablosuna kaydedilen değer farkları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2016	31.12.2015	Gelir/Gider
	Değerleme Farkı	Değerleme Farkı	Değerleme Farkı
AVM	1.393.113.666	1.358.578.203	34.535.462
Otel	85.720.447	78.173.975	7.546.472
Toplam	1.478.834.113	1.436.752.178	42.081.934

- 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

- 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 141.063.500 USD tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır. Detayı aşağıdaki gibidir;

İktisadi Kıymetler	31.12.2017 Sigorta Değeri		
	Alışveriş Merkezi	Otel	Toplam
Demirbaş-Dekorasyon	350.000 USD	-	350.000 USD
Binalar	114.774.000 USD	16.130.000 USD	130.904.000 USD
Makine ve Tesisat	8.142.500 USD	-	8.142.500 USD
Çevre Düzenleme	1.667.000 USD	-	1.667.000 USD
	124.933.500 USD	16.130.000 USD	141.063.500 USD

İktisadi Kıymetler	31.12.2016 Sigorta Değeri		
	Alışveriş Merkezi	Otel	Toplam
Demirbaş-Dekorasyon	350.000 USD	-	350.000 USD
Binalar	114.774.000 USD	16.130.000 USD	130.904.000 USD
Makine ve Tesisat	12.955.000 USD	-	12.955.000 USD
Çevre Düzenleme	1.667.000 USD	-	1.667.000 USD
	129.746.000 USD	16.130.000 USD	145.876.000 USD

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
01.01.2017 Bakiyesi	456.145	17.143	579.342	1.052.630
Girişler	-	-	4.186	4.186
Çıkışlar	-	-	-	-
31.12.2017 Bakiyesi	456.145	17.143	583.528	1.056.816
Birikmiş Amortismanlar				
01.01.2017 Bakiyesi	(164.211)	(5.557)	(304.123)	(473.891)
Girişler	(9.124)	(4.286)	(84.836)	(98.246)
Çıkışlar	-	-	-	-
31.12.2017 Bakiyesi	(173.335)	(9.843)	(388.959)	(572.137)
31.12.2017 Net Defter Değeri	282.810	7.300	194.569	484.679

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
01.01.2016 Bakiyesi	456.145	224.514	342.736	1.023.395
Girişler	-	14.600	311.849	326.449
Çıkışlar	-	(221.971)	(75.243)	(297.214)
31.12.2016 Bakiyesi	456.145	17.143	579.342	1.052.630
Birikmiş Amortismanlar				
01.01.2016 Bakiyesi	(155.088)	(211.527)	(290.205)	(656.820)
Girişler	(9.123)	(5.262)	(89.161)	(103.546)
Çıkışlar	-	211.232	75.243	286.475
31.12.2016 Bakiyesi	(164.211)	(5.557)	(304.123)	(473.891)
31.12.2016 Net Defter Değeri	291.934	11.586	275.219	578.739

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

II. Etap AVM içinde yer alan 875 m²'lik ofis alanı; Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından şirket yönetim merkezi olarak kullanılmakta olmasına rağmen, II. Etap AVM'de kat irtifakına geçilmemesi ve AVM değerlemesinin AVM'nin tamamını kapsayacak şekilde yapılmış olması nedeniyle, Maddi Duran Varlık olarak değil Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak raporlanmıştır. Ancak şirket yönetim merkezinde kullanılan demirbaşlar maddi duran varlıklar içinde yer almaktadır.

Maddi duran varlıklara ilişkin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2017	31.12.2016
Hizmet Maliyeti	9.124	9.123
Genel Yönetim Giderleri	89.122	94.423
Toplam	98.246	103.546

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet	Haklar	Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	Toplam
01 Ocak 2016 Bakiyesi	40.025	60.003	100.028
Girişler	1.229	19.789	21.018
Çıkışlar	(16.600)	-	(16.600)
31 Aralık 2016 Bakiyesi	24.654	79.792	104.446
Girişler	686	16.600	17.286
Çıkışlar	-	-	-
31.12.2017 Bakiyesi	25.340	79.792	121.732
Birikmiş Amortismanlar			
01 Ocak 2016 Bakiyesi	(5.442)	(57.275)	(62.717)
Girişler	(1.642)	(10.519)	(12.161)
Çıkışlar	-	-	-
31 Aralık 2016 Bakiyesi	(7.084)	(67.794)	(74.878)
Girişler	(1.687)	(10.061)	(11.748)
Çıkışlar	-	-	-
31.12.2017 Bakiyesi	(8.771)	(73.152)	(81.923)
31.12.2017 Net Defter Değeri	16.569	6.640	23.209

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2017	31.12.2016
Genel Yönetim Giderleri	11.748	12.161

16. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirket TMS 20 Devlet Teşviklerinin Muhasebeleştirilmesi ve Devlet Yardımlarının Açıklaması Standardı kapsamında İşveren Sigorta Prim Desteğinden yararlanmaktadır. Cari dönem itibariyle bu teşvikten elde edilen 43.454 TL'lık (2016: 48.654 TL) fayda gelir yaklaşımıyla, giderlerden düşülmek suretiyle muhasebeleştirilmiştir.

17. TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirketin 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibariyle kendi adına veya 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş teminat, rehin, ipotek ve kefaleti bulunmamaktadır.

18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

18.1. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar;

	31.12.2017	31.12.2016
Dönem Başı Bakiye	-	80.775
Dönem İçinde Kullanılan Karşılıklar	-	(38.693)
Dönem Sonu Bakiye	-	42.082

* 2017 yılında hak edilen tüm izin hakları cari dönemde kullanılmıştır.

Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'nin Crowne Plaza Otelin işletme hakkını 01 Şubat 2016 tarihinden itibaren Bülbüloğlu Kongre Turz. Ltd. Şti.'ne devretmesi sırasında düzenlenen protokol hükümlerine göre; devredilen personelin 18 aylık süre içerisinde işten çıkartılması durumunda, çıkartılan personelin iki haftalık ihbar için şartlı karşılık ayrılmış olup kalan tutar için Şirket'in yükümlülüğü 31 Temmuz 2017 tarihinde sona ermiştir.

18.2. 31.12.2017 tarihi itibariyle Şirket aleyhine açılmış bulunan 14 adet davayla ilgili olarak avukattan alınan hukuki görüşlere istinaden karşılık ayrılmıştır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

Karşılıklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2017	31.12.2016
Dönem Başı Bakiye	7.849.171	2.590.670
Dönem İçinde Ayrılan Dava Karşılıkları	2.492.891	244.097
SGK Karşılıkları	343.416	5.014.404
Dönem Sonu Bakiye	10.685.478	7.849.171

Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı tarafından II. Etap AVM ve Otel inşaatı ile ilgili olarak eksik işçilik bildirildiği iddiasıyla 29.07.2016 tarihinde yapılan tebligata istinaden Şirket tarafından daha önce yapılan ödemeler de dikkate alınmak suretiyle ilave anapara ve faiz olarak toplam 5.357.820 TL karşılık ayrılmıştır.

* Maliye Bakanlığı Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı tarafından Şirketimizin 2013 yılı hesap dönemi; Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi ve Stopaj yönünden incelemeye alınmış ve 25.05.2017 tarihli İncelemeye Başlama Tutanağı” düzenlenmiştir. Ancak 31.12.2017 tarihi itibariyle vergi incelemesi devam ettiğinden henüz karşılık ayrılmamıştır.

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirketin 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle fiilen çalışan 11 personelinin kıdem tazminatı karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2017	31.12.2016
Dönembaşı Bakiyesi	195.567	179.306
Dönem İçinde Ödenen Kıdem Tazminatı	(25.952)	(30.390)
Cari Dönem Kıdem Tazminatı Karşılıkları	18.997	46.651
Toplam	188.612	195.567

Ödenecek kıdem tazminatı tutarları, her hizmet yılı için giydirilmiş bir aylık maaş tutarı esas alınmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017 yılında 5.002 TL’sini 2016 yılında 4.426 TL’sini geçmemek kaydıyla).

Şirketin kıdem tazminatı ödeme olasılığına ilişkin kullanılan oran %100’dür. (31 Aralık 2016: %100)

Kıdem tazminatlarının “Aktüeryal” hesaplaması sırasında ücret artış oranı olarak %8, Devlet İç Borçlanma Faiz Oranı %10,03 ve buna bağlı olarak net iskonto oranı ise %1,88 olarak öngörülmüştür. (2016: ücret artış oranı %8, Devlet İç Borçlanma Faiz Oranı %10,03 ve iskonto oranı ise %1,88)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazançlar, etkisinin önemsiz olması nedeniyle diğer kapsamlı gelirden değil, dönem karşılık giderinin azaltılması suretiyle kar/zarar tablosunda sunulmuştur.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

20.1. Sermaye

	31.12.2017		31.12.2016	
	Pay Oranı	Sermaye Tutarı	Pay Oranı	Sermaye Tutarı
Torunlar GYO A.Ş.	%14.83	15.948.800	%14.83	15.948.800
Diğer Ortaklar	%85.17	91.571.200	%85.17	91.571.200
- Borsada İşlem Gören	%84.78	91.151.200	%84.78	91.151.200
- Borsada İşlem Görmeyen	%0.39	420.000	%0.39	420.000
Toplam	%100	107.520.000	%100	107.520.000

Şirket'in Sermaye Piyasası Hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 107.520.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 107.520.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayenin 420.000 adedi A Grubu Nama yazılı paylardan, kalan 107.100.000 adedi ise B Grubu Hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Hisse senetlerinin 107.100.000 TL'lik kısmı borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,61'dir.

20.2 Geri Alınmış Paylar

2017 yılında Şirketin %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile "Sermaye Şirketlerinin Kolaylaştırılmış Şekilde Birleşmesi" işlemleri sonucunda, bağlı ortaklığın elinde bulunan ve 31.12.2016 itibariyle karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi olarak raporlanan 967.680 TL nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

20.3. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise, birinci tertip yasal yedek ve birinci temettüden sonra, kalan nakdi temettü tutarı üzerinden %10 oranında ayrılır.

31 Aralık 2017 tarihi itibariyle, yasal yedekler toplamı olan 53.760.000 TL'nin 21.504.000 TL I.Tertip, 32.256.000 TL'si ise II. Tertip Yedek Akçeden oluşmaktadır. (31 Aralık 2016: 42.052.400 TL I.Tertip, 17.351.001 TL, II. Tertip Yedek Akçe 24.701.399 TL)

20.4 Kar Dağıtımı

Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin 09.04.2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; "geçmiş yıl karlarından brüt 97.138.729 TL (1 TL nominal hisse başına 0,91 TL) kar payı dağıtılmasına ve dağıtılacak kar payının nakit olarak 11 Nisan 2017 tarihinde ödenmesine oybirliğiyle karar verilmiştir." (2016 yılı: 89.189.999 TL)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

21. HASILAT

21.1 Satış Gelirleri; İşletmenin dönem içinde esas faaliyetleri olan gayrimenkul kirası ve AVM işletme gelirlerinden oluşmakta olup, dağılımı aşağıda belirtildiği gibidir.

	2017	2016
<i>Ankamall Alışveriş Merkezi Gelirleri</i>		
- Kira Gelirleri	138.503.861	135.007.415
- Ciro Kira Gelirleri	3.635.842	3.441.501
- Ortak Alan Gelirleri	27.492.866	27.374.698
<i>Crowne Plaza Otel Gelirleri</i>		
- Kira Gelirleri	5.193.703	6.060.299
- İşletme Gelirleri	-	1.374.115
- Diğer Gelirleri	909	2.288
Toplam	174.827.181	173.260.316
Satıştan İadeler	(4.000.637)	(3.638.475)
-Kira İadeleri	(3.678.214)	(3.434.160)
-Ortak Alan Gelir İadeleri	(322.423)	(204.315)
Satış Gelirleri	170.826.544	169.621.841

Kira bedelleri ABD Doları bazında (3 kiracı TL) belirlenmiş olup, her ayın ilk iş günü için Merkez Bankası tarafından belirlenen döviz satış kuru esas alınarak fatura düzenlenmektedir. Ancak dolar kurundaki hareketlilik dikkate alınmak suretiyle kira gelirlerindeki istikrarı sürdürebilmek amacıyla, her bir kiracının özel durumu dikkate alınmak suretiyle; kur sabitlemesi, sabit kira indirimi ve ciro kira uygulaması yöntemleriyle kira indirimleri yapılmıştır.

Diğer taraftan AVM'ye ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasında ise ilgili hizmetin verildiği dönem sonunda gerçekleşen giderler belli bir kritere göre kiracılara fatura edilerek gelir kaydedilmektedir. Ancak 2016 yılıyla ilgili olarak kesilen ortak masraf gelirleri ile ilgili olarak 30.12.2016 tarih ve 29934 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe konulan "Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" kapsamında ortak gider dağılımına ilişkin 2017 yılında güncelleme yapılmıştır.

21.2 Satışların Maliyeti; hasılat unsurlarının maliyetlerinin gösterildiği kalemlerden oluşmakta olup, dağılımı aşağıdaki gibidir.

	2017	2016
Satılan Hizmet Maliyeti		
- AVM Maliyeti	34.563.319	34.519.257
- Otel Maliyeti	231.891	1.433.127
- Amortisman Gideri	9.124	9.123
Satışların Maliyeti	34.804.334	35.961.507

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

21. HASILAT (Devamı)

Hizmet maliyetlerinin gider çeşitleri itibariyle detayı aşağıdaki gibidir;

	2017	2016
Elektrik, Su ve Yakıt Giderleri	10.074.229	14.308.972
Bakım ve Onarım Giderleri	7.900.135	6.317.469
Yönetim Giderleri	7.010.600	4.386.095
Temizlik ve Yemek Giderleri	4.892.336	4.909.410
Güvenlik Giderleri	2.418.778	3.461.892
Vergi ve Harç Giderleri	1.853.469	1.783.914
Sigorta Giderleri	343.972	313.602
Reklam Giderleri	194.688	341.695
Mahkeme Giderleri	107.003	129.335
Amortisman Giderleri	9.124	9.123
Toplam	34.804.334	35.961.507

22. FAALİYET GİDERLERİ

22.1 Genel Yönetim Giderleri'nin gider çeşitleri itibariyle detayı aşağıdaki gibidir;

	2017	2016
Yönetim ve Yönetici Giderleri	2.338.238	2.054.710
Personel Giderleri	719.659	626.800
Danışmanlık Giderleri	246.517	226.996
Noter-Mahkeme Giderleri	216.843	11.883
Araç Giderleri	168.952	127.198
Amortisman Giderleri	93.270	106.584
BİST Giderleri	-	78.040
Sermaye Piyasası Birliği Giderleri	85.032	67.182
Genel Kurul Giderleri	36.189	39.500
Yardım ve Bağış Giderleri	25.020	100.665
Seyahat Giderleri	2.745	26.428
Diğer Giderler	239.636	225.790
Toplam	4.172.101	3.691.776

22.2 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri'nin dağılımı aşağıdaki gibidir.

	2017	2016
İlk Madde ve Malzeme Giderleri	-	70.970
İşçi Ücret ve Giderleri	-	37.162
Temsil ve Ağırlama Giderleri	-	11.918
Seyahat Giderleri	-	347
Diğer Giderler	-	2.320
Toplam	-	122.717

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

23.1 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	2017	2016
Faiz Geliri	21.295.600	13.787.207
Konusu Kalmayan Karşılıklar	2.868.273	3.058.036
Kambiyo Karları	1.866.129	2.572.799
Diğer Gelir ve Karlar	4.185.355	11.913.666
Toplam	30.215.357	31.331.708

23.2 Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	2017	2016
Karşılık Giderleri	6.758.665	9.463.669
Kambiyo Zararları	653.800	482.472
Diğer Gider ve Zararlar	2.368.876	7.147.454
Toplam	9.781.341	17.093.595

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

24.1 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	2017	2016
Satış Amaçlı Finansal Varlık Geliri/Gideri*	544.676	1.541
Temettü Geliri	546.704	-
YAG. Gerçeğe Uygun Değerleme Farkları	36.995.707	42.081.934
Toplam	38.087.087	42.083.475

Satış Amaçlı Finansal Varlık Geliri hisse senetlerinin gerçeğe uygun değer tespitinde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayınladığı II. seans kapanış fiyatı esas alınmıştır.

24.2 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	2017	2016
Finansal Yatırımlardan Giderler	-	(69.909)

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

25. FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirketin finansman giderleri kiracılardan alınan dövizli nakit teminatların kur farkı giderlerinden oluşmakta olup 31.12.2017 tarihi itibarıyla tutarı 121.578 TL'dir. (31.12.2016: 31.289 TL)

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirketin 2017 ve 2016 dönemleri için birim hisse başına kar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem Net Karı	189.964.446	185.919.977
Toplam Hisse Adedi	106.552.320	106.552.320
Pay Başına Düşen Basit ve Hisse Başına Bölünmüş Kazanç (TL)	1,7828	1,7449

TMS 33 Hisse Başına Kazanç Standardının 28. paragrafı uyarınca hisse başına karın tespitinde, birleşme sonucu geri alınmış pay tutarı olan 967.680 TL'nin 107.520.000 TL'den düşülmesi sonucu 106.552.320 TL olarak dikkate alınmıştır.

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Likidite Riski

Likidite riski, net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememeye ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

Beklenen / (Sözleşme Uyarınca) Vadeler	Defter Değeri	Beklenen / (sözleşme uyarınca) nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Ticari Borçlar	2.485.843	2.485.843	2.485.843	-	-
Diğer Borçlar	5.558.287	5.558.287	3.427.454	-	2.130.833
Toplam	8.044.130	8.044.130	5.913.297	-	2.130.833

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN
NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

Beklenen / (Sözleşme Uyarınca) Vadeler	Defter Değeri	Beklenen / (sözleşme uyarınca) nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Ticari Borçlar	5.156.899	5.156.899	5.156.899	-	-
Diğer Borçlar	4.504.343	4.504.343	2.739.020	-	1.765.323
Toplam	9.661.242	9.661.242	7.895.919	-	1.765.323

Faiz Oranı Riski

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirketin değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmaması sebebiyle, faiz oranı riski bulunmamaktadır.

Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirketin, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınırlandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin toplam kredi riski bilançoda gösterilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir:

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN
NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski

31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	7.752.344	-	1.246.610	205.402.863
<i>Azami riski teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	36.073.062	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	7.752.344	-	1.246.610	205.402.863
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
<i>Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.518.284	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(3.518.284)	-	-	-
<i>Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
<i>Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN
NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski

31 Aralık 2016	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	6.609.667	-	1.092.251	153.425.942
<i>Azami riski teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	33.677.516	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	6.609.667	-	1.092.251	153.425.942
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
<i>Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.449.532	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(2.449.532)	-	-	-
<i>Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
<i>Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN
NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı Para Riski

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	
	TL Karşılığı	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-
2. Finansal varlıklar (kasa,banka hesapları dahil)	20.751.656	5.501.645
3. Diğer	-	-
4. <i>Dönen Varlıklar (1+2+3)</i>	20.751.656	5.501.645
5. <i>Duran Varlıklar</i>	-	-
6. <i>Toplam Varlıklar (4+5)</i>	20.751.656	5.501.645
7. Ticari borçlar	335.680	88.995
8. Finansal yükümlülükler	-	-
9. Kısa vadeli diğer yükümlülükler	-	-
10. <i>Kısa vadeli yükümlülükler (7+8+9)</i>	335.680	88.995
11. Ticari Borçlar	-	-
12. Finansal Yükümlülük	-	-
13. Uzun vadeli diğer yükümlülükler	2.130.833	564.923
14. <i>Uzun vadeli yükümlülükler(11+12+13)</i>	2.130.833	564.923
15. <i>Toplam yükümlülükler (10+14)</i>	2.466.514	653.918
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (6-15)	18.285.143	4.847.727

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN
NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı Para Riski

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	
	TL Karşılığı	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-
2. Finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	13.175.152	3.743.792
3. Diğer	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	13.175.152	3.743.792
5. Duran Varlıklar	-	-
6. Toplam Varlıklar (4+5)	13.175.152	3.743.792
7. Ticari borçlar	525.839	149.420
8. Finansal yükümlülükler	-	-
9. Kısa vadeli diğer yükümlülükler	-	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler (7+8+9)	525.839	149.420
11. Ticari Borçlar	-	-
12. Finansal Yükümlülük	-	-
13. Uzun vadeli diğer yükümlülükler	1.765.323	501.626
14. Uzun vadeli yükümlülükler (11+12+13)	1.765.323	501.626
15. Toplam yükümlülükler (10+14)	2.291.162	651.046
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (6-15)	10.883.990	3.092.746

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN
NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında %10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

31 Aralık 2017

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	1.828.514	(1.828.514)
ABD Doları Net Etki	1.828.514	(1.828.514)

31 Aralık 2016

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	1.088.399	(1.088.399)
ABD Doları Net Etki	1.088.399	(1.088.399)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket, sermayeyi borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama, ticari ve diğer borçlar içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017	31.12.2016
Toplam Borçlar	19.698.278	18.307.112
Eksi: Hazır Değerler	205.402.863	153.425.942
Net Borç	-	-
Toplam Öz Sermaye	1.934.536.673	1.841.710.956
Toplam Sermaye	1.934.536.673	1.841.710.956
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	-	-

Finansal Araçlar Kategorileri

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2017	31.12.2016
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	210.538.659	153.425.474
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.733.725.014	1.693.537.371
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		9.971.278	13.055.223
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.954.234.951	1.860.018.068
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)	-	-
I	Öz Kaynaklar	Md.31	1.934.536.673	1.841.710.956
	Diğer Kaynaklar		19.698.278	18.307.112
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.954.234.951	1.860.018.068

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2017	31.12.2016
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	201.844.710	153.400.681
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
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)	138.904.867	82.875.152

SPK'nın 14.02.2018 tarih ve 1740 sayılı genel yazısına istinaden 2016 yılı portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu düzeltilmiştir.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	31.12.2017	31.12.2016	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	%88,72	%91,05	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	%10,77	%8,25	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	%0	%0	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	%10,33	%8,25	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	L/D	%7,11	%4,46	≤ %10