

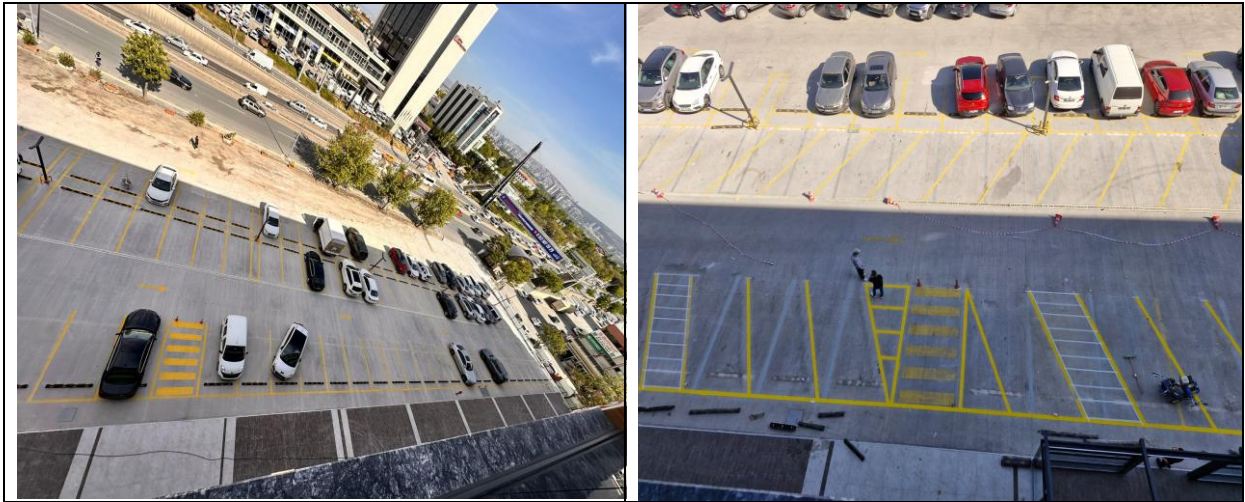
GİMATHAN PLAZA YÖNETİMİ
01/08/2024 – 31/12/2025 DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU

İskan işlemleri sonrasında 01/08/2025 tarihinde kat malikleri arasından seçilen geçici yönetim ile işletmeye başlanan Gimathan Plaza Yönetimi'nin 1. Olağan Genel Kurulu'na sunulmak üzere hazırlanan faaliyet raporudur.

İş bu rapor geçici yönetimin hizmet alımı yöntemi ile alt yüklenici olarak çalıştırdığı Pafta Mimarlık Mühendislik Danışmanlık San. Tic. Ltd. Şti.'nin yaptığı çalışmalar ve mali konulardan oluşmakta olup, olağan genel kurul toplantısı ile kat maliklerinin ibrasına sunulmuştur.

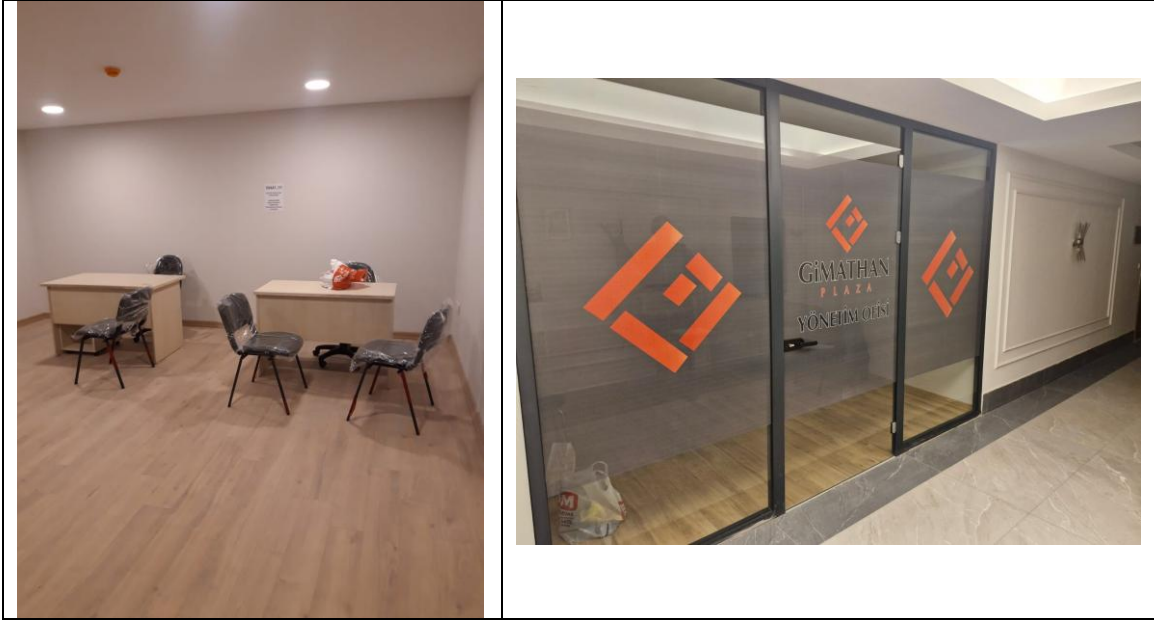
A- İdari Konular

- 1- Alınan kararlar kullanılarak, Pafta Mimarlık ve personellerine verilen yetkilerle ortak alan su, otomat elektrik, asansör elektrik (5adet), yangın ikaz sistemi elektrik abonelikleri ile sıcak su aboneliği (teminat bedeli toplanıp aski hesabına yatırılarak) tarafımızdan yaptırılmıştır.
- 2- Ön cephe otoparkları iki etap şeklinde düzenlenmiştir. Birinci etap işyerlerinin ilki açılmadan programa alınmış ve bina yapım aşamasındaki yapı kontrol raporlarında da daha önce önerildiği üzere, işletme projesi üretilerek, daha kullanışlı şekilde ilk etabı yeniden düzenlenmiştir.



Otopark İlk Hali

- 3- Yine yapı kontrol raporlarımızda kiralama ve kullanıma uygun olduğu tespit edilip raporlanan ortak tuvaletin yanında bulunan toplantı odalarının kiralaması konusu, boş ofislerin varlığı nedeniyle askıya alınmış; 1. Normal katta bulunan oda yönetim odası olarak ayrılarak tefriş edilmiştir. (Demirbaş listesi ektedir)



- 4- Web sitesi kullanım adı olarak elimizde olması gerektiği için, alan adını alan ilgisine masrafları ödenerek devralınmıştır. Yönetim uygulamalarının anlaşmaya bağlı ücretsiz web sitesi destekleri vermeleri nedeniyle aktif kullanımı bekletilmektedir. (Web sitesi adresi: www.gimathanplaza.com)
- 5- Kat holü aydınlatmaları sürekli yanan düzenden hareket sensörlü yanar şekle dönüştürülmüştür. Dışardan aydınlatması olmayan koridorlarımız için bu sistem katlardaki aydınlatma maliyetini ciddi oranda düşürmüştür.



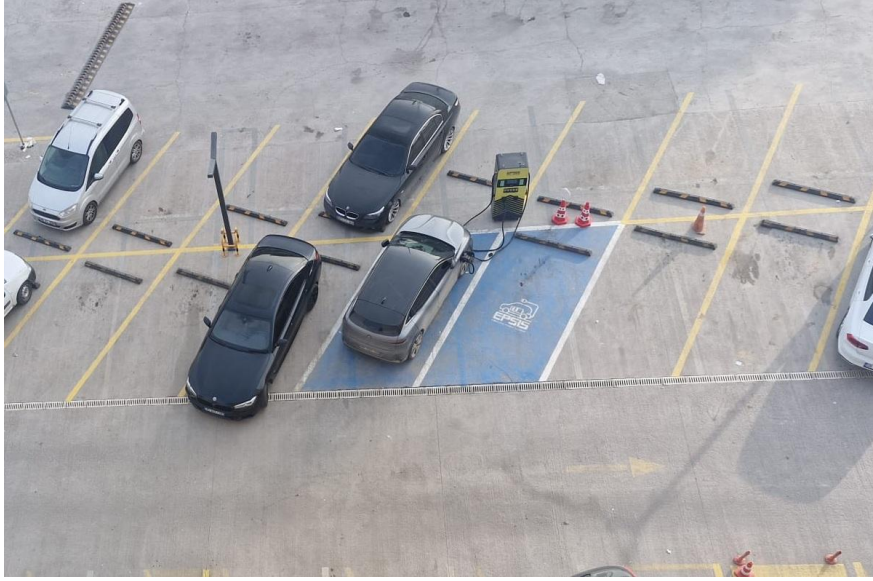
- 6- Asansör bakım sözleşmeleri yürürlüğe alınmış, garantisi devam eden ithal imalatlar olan asansörlerimiz yine bu nedenle üretici firma ile bakımlara devam edilmiştir. Garanti süresinin bitmesine altı ay kala tadilata sokulan gimat cephe 697837862/05 ID nolu asansörümüz haricindeki asansörlerimiz aynı şekilde devam edecektir. Restoranların mal alımlarında arka cepheden mal kabul olarak ve gimat cephe ofislerin taşınması konusunda ayrıca hizmet verecek şekilde tarafımızdan projelendirilen 697837862/5 ID nolu tadilat yapılan asansörümüzün bakım sözleşmesi ise tadilatı yapan ASM Asansör üzerine devredilecektir.



- 7- Telekom alt yapısı hiç bulunmayan plazamıza yeni hat uzun uğraşlar sonucu çekilmiş, hatta daha sonrasında yol yapımı nedeniyle birçok alt yapı hattı gibi yeniden düzenlenmiştir.

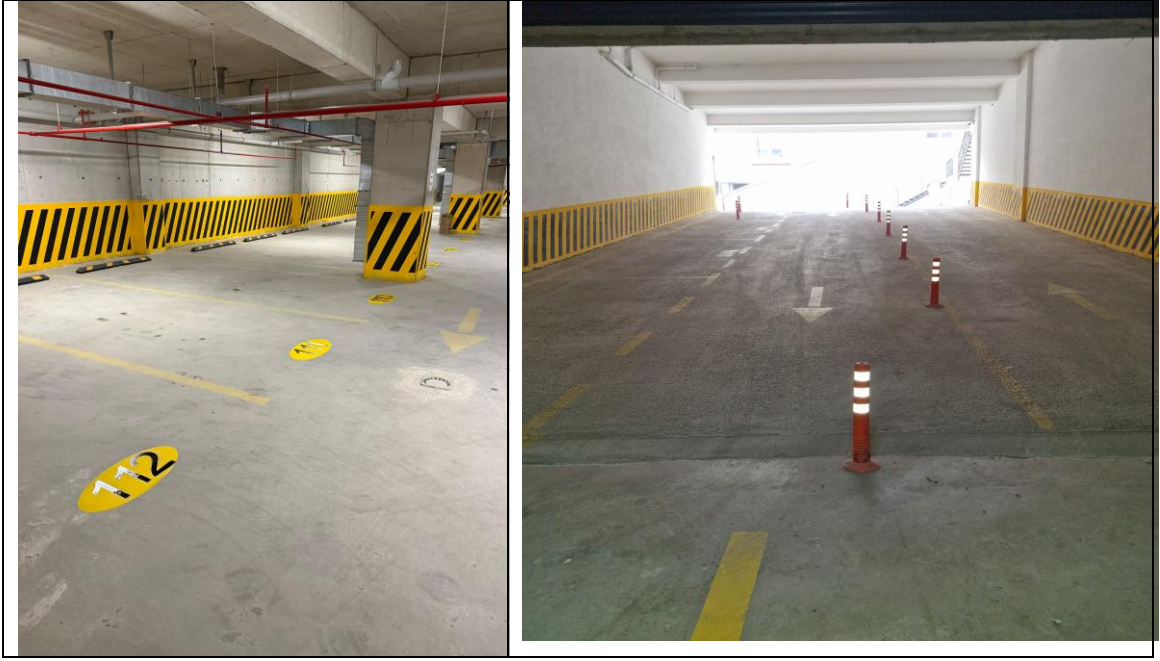


- 8- İnşaat sonrası genel temizlik tarafımızdan yaptırılmış, devamında alınan geçici personellerle yerleşime devam eden ve birçok tadilat gören işyerleri ve ofislerimize hizmet üretilmiştir. Şu anda temizlik konusunda otomasyon çalışmamız devam etmekte olup, kalıcı personel ve temizlik ekipmanları tarafımızdan sağlanmaktadır.
- 9- Form Elektrik A.Ş. ile Epsis araç şarj istasyonu anlaşması %40 gibi yüksek bir komisyon oranı ile ön cephe otopark alanında iki araç şarj kapasitesi ile kurulmuştur. Komisyon tutarları mal sahipleri adına vadeli hesapta değerlendirilmiştir.

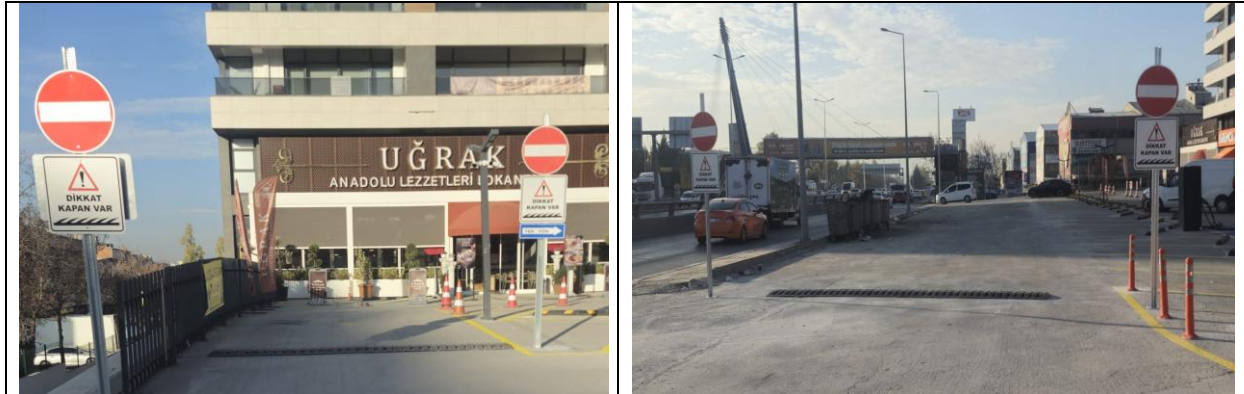


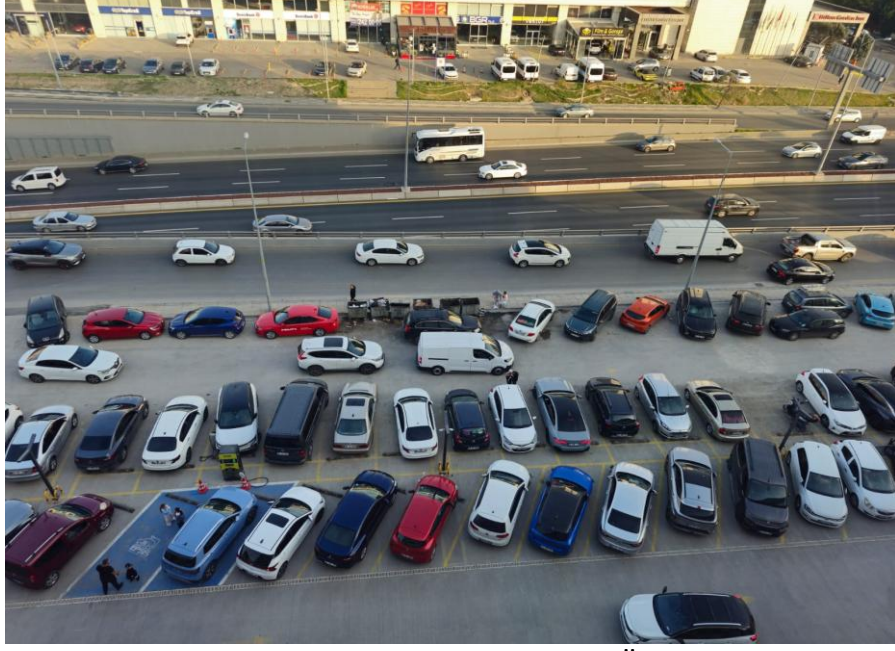
- 10- Otoparklar konusunda detaylı çalışmalar yapan firmamız, -2 bodrum kat otoparkında yeniden düzenlemeye gitmiş, yaptığı projeyle rampadaki otoparklar dahil 104 olan otopark sayısını, her ofise bir adet olacak şekilde kepenkten sonra 112 otopark olarak düzenletmiştir. Bu düzenlemeler sırasında ihtiyaç olan yönlendirmeler (ayna, tabela, delinatör v.b.), yeniden numaralandırma (projedeki sırası ile) ve gerekli yerlerde çizme-silme işlemleri gerekli şekilde yapılmış, plaka tanıma sistemine uygun hale getirilmiştir.





11- Anadolu Bulvarı genişleme çalışması sırasında yaklaşık 60 gün süren ve birçok konuda sitemizi sıkıntıya sokan yeni başlıklar gündeme gelmiş ve yorucu bir süreç yaşanmıştır. Bir dönem bütün Anadolu Bulvarı trafik akışı ön cephemizden verilmiş, hatta daha sonra bu çıkış bile kazaya sebebiyet vermesi nedeniyle kapatılarak, yan cephemizden geçen araçların Gimat içinden geçerek Anadolu Bulvarına çıkmak gibi bir yol üretmelerine sebep olunmuş; işyerlerimizin müşteri kaybını aza indirmek için bu duruma müdahale edilmemiş, büyükşehir belediyesi ile yapılan tüm yazışmalar ve trafik ekipleri ile kurulan diyaloglara rağmen netice alınamayan trafik akışını yönlendirmek üzere açık olan işyerlerimizle toplantı düzenlenerek; teknisyenimiz dahil tüm personelimizi trafiği yönlendirmek üzere çalıştırmak zorunda kaldığımız bir dönem yaşanmıştır. Bu noktada ilave personellerden birinin 30 günlük maaş dönemi işyerleri tarafından karşılanmıştır. (İlave personelin hesabı işyerleri sorumluluğu sonrası kısa bir süre yönetimimiz tarafından devam ettirilmiş, yol tamamlanınca iş akdi sona erdirilmiştir.) Ayrıca büyükşehir belediyesi ile yaptığımız görüşmeler ile arsa sınırlarımızın dışında kalan kısmın kullanımımıza bırakılması sağlanmıştır. Bu durum iki kat sayıda otoparka denk gelmektedir. Bu netice alınınca iki ayrı kapan çalışması ve tek yön yönlendirme ile ön cephe otoparkımız son şekline ulaşmıştır.



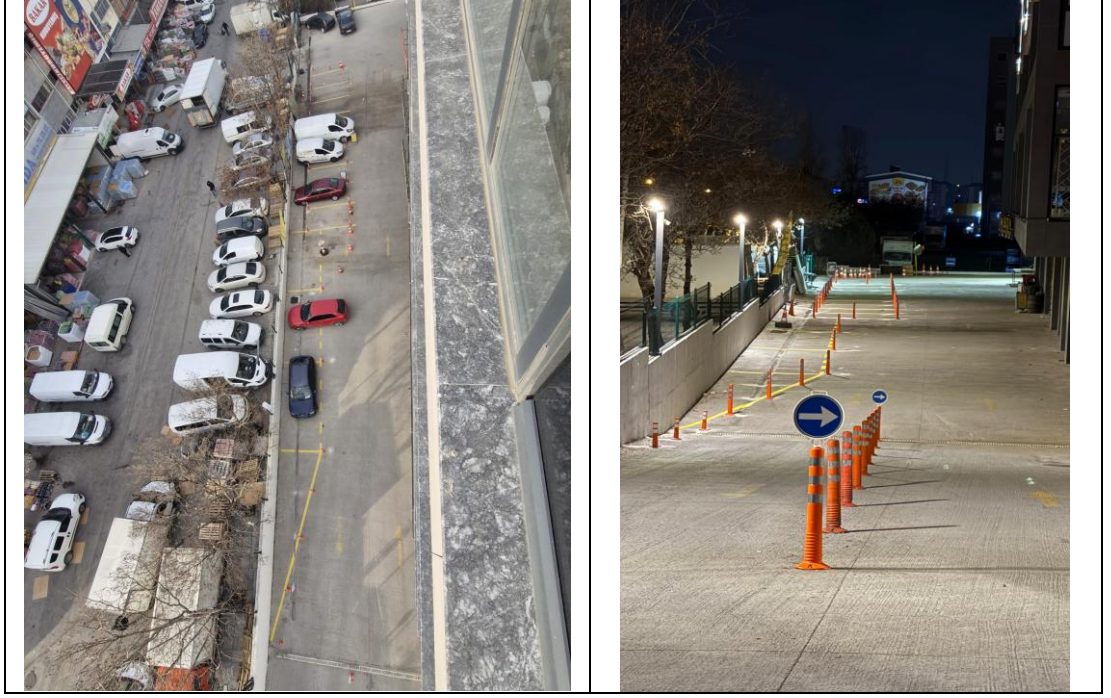


Otopark Çalışması Yapılmadan Önce



Otopark Çalışması Yapıldıktan Sonra

Son olarak da yan cephe otoparkların projesindeki şekline uygun olarak düzene sokulması için gerekli çalışma yapılmış ve ilgili işyerlerinin kullanımına bırakılmıştır. Arka cephe ve -1 Bodrum kat otoparkları için işletme projeleri hazırlanmış, uygulama için genel kurul beklenmiştir.



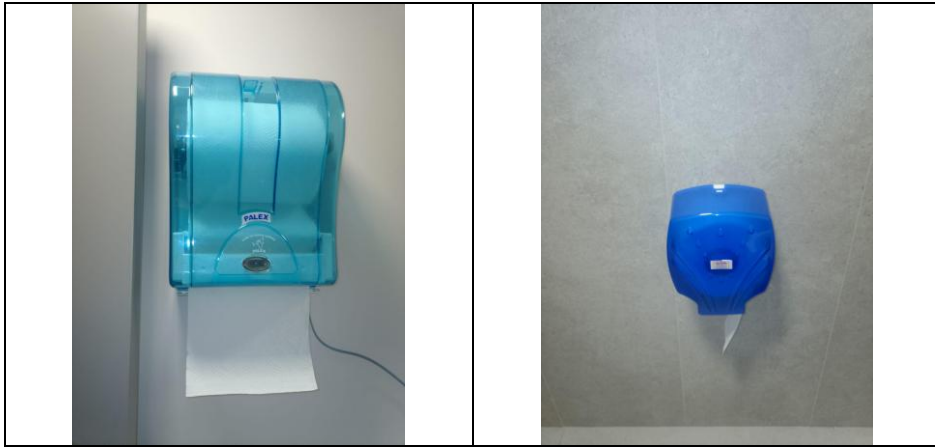
12- Ayrıca firmamız tarafından Yenimahalle Belediyesi Temizlik İşleri Müdürlüğü ile iletişime geçilerek çöp merkezi yapılması ve tüm işyerlerinin çöplerini çöp merkezine atmaları, müdürlüğünde programlama yaparak tüm çöpleri buradan en uygun saatte alması konusunda anlaşılmıştır. Bu çalışma işyerlerinin kullanacağı yük asansörünün hizmete alınması ile birlikte olacağı ve bir demirbaş harcaması olacağı dolayısıyla Genel Kurul gündemine alınmıştır. Mutabık kalınan ve tarafımızdan belirlenen alan aşağıdaki fotoğrafta gösterilmiştir.



13- Firmamız bütçe yetersizliği nedeni ile genel kurul sonrası fatura bedelinden demirbaş olarak plazaya devretmek üzere; kampanya döneminde mutlak bir ihtiyaç olan genel temizlik makinesini kendi bütçesini kullanarak alınmıştır. Artan ofis doluluğu nedeni ile makine temizliği gereken yüzeyler ve geniş otoparklarımızda da kullanılabilecek Karcher marka BD50/50 model profesyonel temizlik makinesi genel kurul öncesinde devreye alınmıştır. (6520€ + KDV olan makine kampanya ile 3450€ + KDV gibi bir bedelle alınmıştır.)



14- Plazamızda her katta bulunan ortak tuvaletlerden 4. Normal kat harici tüm katların gerekli temizlik malzemesi alımı sağlanarak hizmete alınmıştır. Ortak toplantı salonları ile ilgili henüz ofislerimizden bir talep gelmemiştir. Eğer gerekli bütçe sağlarsa (örneğin her yıl iki adet salon tefrişi) birer toplantı masası ve sandalyeleri ile kullanıma hazır tutulması; 2026 yılı bütçesinde kısmi bir pay ayrılması uygun olacaktır.



15- Plazanın tamamına hizmet vermek üzere Mütcaahhit firma tarafından alınan jeneratörler bağlanarak Enerjisa izni ile sisteme alınmış, gereken miktarda akaryakıt sağlanmışır. Bakım sözleşmesi bütçe yetersizliğı nedeniyle henüz yapılmamış, fakat garantisi devam eden jeneratörlerdir.



16- Plazamızda hizmet alımı yöntemi ile çalışması dolayısıyla maaş, SGK, mesai ve benzeri borcu yoktur. Faturalar aidat ve ısıtma bakiyelerinin toplanması akabinde ödenmiş ve herhangi bir borç olmadan 2026 yılına devredilmiştir. Ayrıca plaza alacaklarını ve ihtiyaç duyulan diğer konuları danışmak ve takip etmek üzere iki ayrı avukata vekalet verilmiş, takip edilen konulardan beklenen verim alınmıştır.

Çalışan Personel	İşe Giriş Toplam	Çıkış Toplam	Devam Eden
Gündüz Görevli	5 personel	4 personel	1 personel
Gece Bekçisi	7 personel	4 personel	3 Güvenlik
Teknisyen	1 personel	-	1 personel
Yönetim	1 personel	-	1 personel
Muhasebe	1 personel	-	1 personel
Toplam çalışan personel sayısı (2025 yıl sonu itibariyle)			7 personel
Avukat	İki ayrı avukatımızdan hizmet alınmaktadır.		

17- Yönetime hizmet üreten firmamızın en büyük hizmetlerinden birisi boş olarak işletilmeye başlanan plazamızda kademeli hizmet anlayışını yürürlüğe koymasidir. Kiralamalarla birlikte artan bir hizmet bedeli sağlayan firmamız, maliklerimizin kiralamalarını yapmadan önce ödemek zorunda kalacağı aidat tutarlarını az personel, az tüketim ve benzeri yöntemlerle düşük tutmuştur. Böylelikle 2026 yılı itibariyle hizmete alınmamış birçok konu (güvenlik, kartlı geçiş, plaka tanıma v.b.) bu genel kurul ile mal sahiplerimizin kira gelirlerini sağladıkları ve bir miktar döner sermaye geliri bile elde ettikleri dönemde devreye alınacaktır.

B- MALİ KONULAR

Faaliyet raporumuzun mali durumunu gösteren 2025 yılı gelir-gider tabloları aşağıdaki gibidir:

GİMATHAN PLAZA 01/01/2025 - 31/12/2025 GELİR TABLOSU		
GELİRLER	DETAY	TOPLAMLAR
ÜYELERE TAHAKKUK EDEN AİDATLAR		₺6.598.146,39
Aïdat + Isınma Gelirleri	₺6.021.143,79	
Epsis Geliri	₺193.252,60	
Asansör Revizyon Geliri	₺383.750,00	
OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR		
31/12/2024 TARİHLİ DEVİR KASA, BANKA MEVCUDU		₺11.474,53
Kasa Mevcudu	₺0,00	
Banka Mevcudu	₺11.474,53	
GELİRLER TOPLAMI		₺6.609.620,92

31/12/2025 tarihi itibarıyla tahsil edilemeyen aidat gelirleri ve borçlu devreden cari hesaplara ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur:

Tahsil Edilemeyen Alacaklar

- Aidat ve Isınma Alacakları Toplamı: 513.530,47 TL
- Asansör Revizyonu Alacağı Toplamı: 268.750,00 TL

Tahsil Edilemeyen Alacaklar Genel Toplamı: 782.280,47 TL

GİMATHAN PLAZA 01/01/2025 - 31/12/2025 GİDER TABLOSU		
GİDERLER	DETAY	TOPLAMLAR
DIŞARIDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER		₺3.573.459,88
1-İşletme Hizmet Alımı	₺3.573.459,88	
ASANSÖR GİDERLERİ		₺188.922,00
Asansör Yıllık Bakım Bedeli	₺150.000,00	
Asansör Revizyon Gideri	₺22.782,00	
Makine Mühendisleri Odası Kontrol Harcı	₺16.140,00	
Elektrik Tüketim Giderleri	₺900.599,94	₺900.599,94
Doğalgaz Tüketim Giderleri	₺856.758,28	₺856.758,28
Su Tüketim Giderleri	₺166.474,02	₺166.474,02
Telefon-İnternet Giderleri	₺14.959,57	₺14.959,57
DİĞER GİDERLER		₺881.184,83
Asm Grup Asansör Revizyon Giderleri	₺230.000,00	
Gümüşline Trafik Otopark Düzenleme Giderleri	₺150.000,00	
Dns Zayıf Akım (Yangın Tesistatı Tamir-Bakım)	₺21.600,00	
Banka Stopaj ve Eft Giderleri	₺984,34	
Yolver Trafik Otopark Yönlendirme Tabelaları Giderleri	₺7.044,00	
Otopark Düzenlemesi Malzeme Alışı (Ayna-Delinatör v.b.)	₺72.026,00	
Gürtepe Mühendislik (Kapan-Girilmez Levha ve Profilleri)	₺87.960,00	
Gimak Akaryakıt (Jenaratör Akaryakıtı)	₺47.035,00	
Epsis Elektrik Komisyonu Vadeli Aktarımı	₺38.529,37	
Pos Alışveriş Giderleri	₺10.771,46	
Polis Akademisi Başkanlığı (Güvenlik İzin Harcı)	₺2.000,00	
Kazan Dairesi Kombi Bakım	₺25.800,00	
Avukat Danışmanlık İcra Giderleri	₺18.661,74	
Muhtelif Fatura Ödemeleri (Apsiyon,Tamir,Temizlik vb.)	₺168.772,92	
ÇEŞİTLİ GİDERLER		₺5.040,54
Noter Giderleri	₺1.585,54	
Sms Alış Giderleri	₺3.455,00	
GİDERLER TOPLAMI		₺6.587.399,06
GELİR GİDER OLUMLU FARKI		
31.12.2025 TARİHLİ KASA VE BANKA MEVCUDU		
Kasa Hesabı		
Banka Hesabı	₺22.221,86	
	Yapı Kredi Vadesiz Hesap	₺22.221,86
	Yapı Kredi Vadeli Hesap	₺38.529,37
	Yapı Kredi Vadeli Hesap Faiz Geliri	₺1.446,07
	TOPLAM	₺62.197,30

Borçlu Devreden Cari Hesaplar

- Hizmet Alımı (Pafta Mimarlık): 190.000,00 TL
- Gümüşline Trafik Ltd. Şti.: 18.000,00 TL
- Tk Asansör (Bakım-Onarım Faturaları) .: 84.000,00 TL

- Doğalgaz Faturası .: 266.475,84 TL
(Aralık ayına ait olup Ocak ayında ödenmektedir)
- Elektrik Faturası .: 125.315,00 TL
(Aralık ayına ait olup Ocak ayında ödenmektedir)
- Sıcak Su Faturası .: 24.188,51 TL
- Asansör Revizyonu (Asm Asansör Ltd. Şti.): 420.000,00 TL

Borçlu Cari Hesaplar Genel Toplamı: 1.127.979,35 TL

2026 yılına devreden cari hesaplar arasında doğalgaz faturası ve elektrik faturası dönemsel olarak bir sonraki ay ödenmektedir.

C- SONUÇ

Sonuç olarak 01-08-2024 tarihinde hizmet vermeye başlayan, plazamızın kat mülkiyeti işlemlerinin tamamlanması ve ikamet potansiyelinin düşük kalması nedeniyle 2025 yılı başında Genel Kurul yapılmadan, ekonomi politikasının belirlediği yeniden değerlendirme oranında artışlar yapılarak Geçici Yönetim adına firmamız çalışmaya devam etmiştir. Bu sayede maliklerimizin kiralama yapmaları ve gelir elde etmeleri için zaman kazanılmıştır.

Artık plazanın prezantabl görüntüye kavuşması gerektiği ve bunun içinde özellikle demirbaş yatırımlarının yapılması gerektiğini tekrar hatırlatır; bu konudaki önerilerimizi sunacağımız tahmini bütçe ile birlikte, plazamızda sizlere hizmet üretmeye devam edeceğimizi umuyor, tüm maliklerimize bol kazançlı, sağlıklı bir yıl diliyoruz. Saygılarımızla.