

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 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.

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") ve Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına 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.

Dikkat Çekilen Hususlar

Dipnot 29'da açıklandığı üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç vermeleri yasaklanmıştır., Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan olan diğer alacakları 144.644 TL tutarındadır ve bu tutara ilişkin olarak adat hesaplanmamıştır (31 Aralık 2018: 885.826 TL) (Dipnot 5). Bu husus görüşümüzü etkilememektedir.

Dipnot 29'da açıklandığı üzere, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bankasında toplam 2.030.925 TL tutarında mevduatı bulunmakta olup aktif toplamının %12,35'ine tekabül etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin tebliğ uyarınca bu oran aktif toplamının %10'u ile sınırlandırılmıştır. Bu husus görüşümüzü etkilememektedir.

Dipnot 5'te açıklandığı üzere, Şirket'in ilişkili tarafı olan İdealist İnş. Ltd Şti.'ye İstanbul Çekmeköy'de yapımı bitmiş konutların çevre düzenleme, peyzaz gibi işlerinin yapımı için 1.600.000 TL tutarında verilen avansı bulunmaktadır. Bu husus görüşümüzü etkilememektedir.



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 konuları</i>	<i>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</i>
<p>Stok değer düşüklüğü karşılığı</p> <p>Dipnot 2 ve 10'da belirtildiği üzere, Şirket stoklarını maliyet bedeli ve net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stoklar içerisinde yer alan konut stokları, Şirket'in toplam varlıklarının % 34'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 5.625.000 TL'dir.</p> <p>Stoklar toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Stok değer düşüklüğü karşılığı için denetimlerimiz ana hatlarıyla aşağıdakileri içermektedir;</p> <ul style="list-style-type: none">-Değerleme Ekspertizinin yeterliliğinin, icra edilen çalışma kapsamının ve anlaşma şartlarının göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi,-Şirket'in Değerleme Ekspertizi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunun, uygulanan değerlendirme yönteminin ve kullanılan varsayımların uygunluğunun değerlendirilmesi,-Kullanılan varsayımların piyasa verileri ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi,-Dipnot 2 ve 10'da yer alan stokların, maliyet bedeli veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olmasıyla değerlendirildiği ile ilgili açıklamaların yeterliliğinin kontrol edilmesi.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların 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.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

- 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 yürütülen 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, Şirket'in 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 hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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 aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

- a) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 02 Mart 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- b) TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- c) TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yılmaz Güney'dir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Yılmaz Güney, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 02 Mart 2020

İÇİNDEKİLER**Sayfa No**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6 – 34

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
Dönen Varlıklar		16.290.928	10.009.865
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	2.100.670	80.364
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5, 9	144.644	885.826
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	2.961	8.070
Stoklar	10	10.346.377	7.603.083
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5, 11	1.600.000	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	927.133	897.443
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	2.999	44
Diğer Dönen Varlıklar	17	1.166.144	535.035
Duran Varlıklar		149.651	39.921
Maddi Duran Varlıklar	13	31.278	36.652
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	2.367	3.269
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	116.006	--
TOPLAM VARLIKLAR		16.440.579	10.049.786

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.073.403	2.451.503
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	2.779.218	1.119.942
Ticari Borçlar	8	1.547.201	103.993
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	168.472	86.807
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5, 8	318	712.480
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	147	1.584
Ertelenmiş Gelirler	11	1.578.047	425.550
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	--	1.147
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.038.546	527.056
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	2.973.678	501.600
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	64.868	25.456
ÖZKAYNAKLAR		7.328.630	7.071.227
Ödenmiş Sermaye	18	10.000.000	10.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	18	(30.315)	(14.113)
Geçmiş Yıllar Zararları	18	(2.914.660)	(1.905.762)
Net Dönem Karı/(Zararı)		273.605	(1.008.898)
TOPLAM KAYNAKLAR		16.440.579	10.049.786

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2019	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	19	2.970.297	--
Satışların Maliyeti (-)	19	(1.250.000)	--
Brüt Kar		1.720.297	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(605.755)	(726.725)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	34.184	1.682
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(397)	(17.444)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		1.148.329	(742.487)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	161.055	1.038
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		1.309.384	(741.449)
Finansman Giderleri (-)	23	(1.151.785)	(267.449)
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		157.599	(1.008.898)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		116.006	--
- Dönem Vergi Gelir/Gideri		--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	24	116.006	--
DÖNEM KARI/(ZARARI)		273.605	(1.008.898)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları		273.605	(1.008.898)
Hisse Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	25	0,027	(0,101)
KAPSAMLI GELİR KISMI:			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	(16.202)	(2.041)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(16.202)	(2.041)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		257.403	(1.010.939)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları		257.403	(1.010.939)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

			Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
	Sermaye	Geri Alınan Paylar	Aktüeryal Kazanç/ (Kayıp)	Geçmiş Yıllar Zararları	Net Dönem Zararı	
01 Ocak 2018 Bakiyesi	10.000.000	(110.720)	(12.072)	(1.320.328)	(697.763)	7.859.117
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	--	110.720	--	112.329	--	223.049
Geçmiş Yıllar Karlarına Transfer	--	--	--	(697.763)	697.763	--
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	(2.041)	--	(1.008.898)	(1.010.939)
31 Aralık 2018 Bakiyesi	10.000.000	--	(14.113)	(1.905.762)	(1.008.898)	7.071.227
01 Ocak 2019 Bakiyesi	10.000.000	--	(14.113)	(1.905.762)	(1.008.898)	7.071.227
Geçmiş Yıllar Karlarına Transfer	--	--	--	(1.008.898)	1.008.898	--
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	(16.202)	--	273.605	257.403
31 Aralık 2019 Bakiyesi	10.000.000	--	(30.315)	(2.914.660)	273.605	7.328.630

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2019	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2018
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(2.108.794)	(1.764.375)
Dönem Karı (Zararı)		273.605	(1.008.898)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(86.537)	12.040
Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	2.376	5.731
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	16	27.093	6.309
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		(116.006)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(2.289.024)	(770.951)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	746.291	(848.880)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	(2.743.294)	(728.083)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(477.193)	265.804
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	8	1.443.208	103.993
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	81.665	70.084
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	9	(713.599)	453.943
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(626.102)	(87.812)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(2.101.956)	(1.767.809)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	(3.883)	--
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(2.955)	3.434
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(2.254)	(36.288)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(2.254)	(36.288)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		4.131.354	1.844.591
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	223.049
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	9.285.710	1.621.542
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	(5.154.356)	--
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		2.020.306	43.928
Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	6	80.364	36.436
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri	6	2.100.670	80.364

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (“Şirket”) 28.11.2007’de kurulmuş olup ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket’in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK’nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket, 15 Ağustos 2017 tarihinde konut projesi geliştirmek için İdealist İnşaat Tic. Ltd. Şti. ile İş Ortaklığı kurmuştur.

Şirket’in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir:

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar	Faaliyet Türleri	Esas Faaliyet Konuları
İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul inşaatı

Şirket’in merkezi Kısıklı Mah. Hanım Seti Sok No:38 Üsküdar / İstanbul adresindedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 2 kişidir (31 Aralık 2018: 3 kişi). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı’nın 12 personeli bulunmaktadır

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 02 Mart 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul’un yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK’nın 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 (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kapsamlı gelir tablosu/öz kaynak ile ilişkilendirilmiştir.

Müşterek faaliyetlerdeki paylar:

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları (Devamı)

Bir grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dâhil eder:

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını,
- Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri,
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelirini,
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payını ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderlerini.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TMS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası’dır (“TL”).

2.3 İşletmenin Sürekliliği

Şirket’in finansal tabloları, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK tarafından TFRS 16 “Kiralama” Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut TMS 17 “Kiralama İşlemleri” Standardının, TFRS Yorum 4 “Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi” ve TMS Yorum 15 “Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler” yorumlarının yerini almakta ve TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralama için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TMS 28'deki değişiklikler- İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar

KGK tarafından Aralık 2017'de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9'un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28'de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylardır. Bir işletme, TMS 28'in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9'u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28'in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

KGK tarafından Mayıs 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. TMS 12 "Gelir Vergileri", cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirilmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 12'de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

UMS 19'daki değişiklikler-Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi

KGK tarafından 15 Ocak 2019'da, Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi (TMS 19'daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklikle, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir.

Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 9'daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler

KGK tarafından Aralık 2017'de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9'un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9'un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan 'makul bir ilave bedel' ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019’da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları’nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar

TFRS 3 ve TFRS 11, işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir.

Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri

TMS 12 temettülardan kaynaklanan gelir vergilerinin (özkaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabilir kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kâr veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 23 Borçlanma Maliyetleri

TMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın – finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

b- Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

TFRS 4’deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9’un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla KGK tarafından değiştirilmiştir. TFRS 4’de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır: i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya ii) 1 Ocak 2021 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9’u uygulamaya ilişkin isteğe

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b- Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (Devamı)

TFRS 4’deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin değişiklik (Devamı)

bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39’da finansal araçlar için mevcut gereksinimleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

Şirket, TFRS 4 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019’da, KGK tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, 2004 yılında geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4’ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin yerel muhasebe standartlarını kullanarak sigorta sözleşmelerinin muhasebeleştirilmelerine izin verdiği için uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur.

Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4’ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17’nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17’nin uygulanmasının Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMS 1 ve TMS 8’deki değişiklikler – “Önemli”nin Tanımı

KGK tarafından 07 Haziran 2019’da yapılan değişiklik ile “Önemli” kavramının tanımını ve nasıl uygulanması gerektiğini netleştiriyor. Ek olarak, tanımlamaya eşlik eden açıklamalar geliştirilmiştir. Son olarak, değişiklikler ile önemli tanımının tüm TFRS Standartları ile tutarlı olması amaçlanmıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, bu değişikliğin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen kavramsal çerçeve KGK tarafından 11 Mayıs 2019 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK’ya yeni UFRS’leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS’nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş) (Devamı)

yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK’ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır.

Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS’nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve’yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlemede güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere; şirketlerin edindiği faaliyet ve varlıkların bir işletme mi yoksa yalnızca bir varlık grubu mu olduğuna karar vermelerini kolaylaştırmak amacıyla “işletme” tanımını değiştirmek amacıyla UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. KGK tarafından da 21 Mayıs 2019’da İşletme Tanımı (TFRS 3’te Yapılan Değişiklikler) yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikle; bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek, sürecin asli olmasının yanı sıra süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir. Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir. Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için uygulaması isteğe bağlı olan bir konsantrasyon testi eklenmiştir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezlerse veya test başarısız olması durumunda yapılacak değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. TFRS 3’deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından Eylül 2019’da yayımlanan UFRS 9, UMS 39 ve UFRS 7’yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanmıştır. UMSK 2018 yılında, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunları değişiklik öncesi ve değişikliğe ilişkin hususlar olarak sınıflandırmıştır.

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39’da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır. Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Bu değişikliklerin yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

a) Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı; nakit benzeri ise, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan (vadesiz çekler, vadesi 3 aydan kısa olan mevduat, vadesine 3 aydan az kalmış yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlar gibi) fonları ve yatırımları ifade etmektedir.

b) Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, esas faaliyetler çerçevesindeki ticari mal veya hizmet satışları karşılığında müşterilerden olan alacakları ifade etmektedir. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmektedir. Faiz tahakkuk etkisinin büyük olması durumunda, etkin faiz oranı ile iskonto edilmiş net gerçekleştirilebilir değerlerinden olası şüpheli alacak karşılıkları düşülmek suretiyle gösterilmektedir.

Şirket, TFRS 9’un finansal varlıklar için öngördüğü beklenen kredi zararları modelini itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen ticari alacaklarına uygulamıştır. Şirket, kolaylaştırılmış yöntemi uygulayıp ticari alacaklar üzerindeki ömür boyu beklenen zararları muhasebeleştirme yolunu seçmiş ancak yaptığı değerlendirme sonucunda, ticari alacakların kredi riskini düşük olması nedeniyle, bir değer düşüklüğü karşılığı ayırmamıştır.

c) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

d) İlişkili Taraflar

Finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ile grup şirketleri, ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

e) Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

- (a) Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- (d) İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan bağımsız bölümleri satın alan alıcılara teslim edilmesi ile kayıtlarına alır. Satışın henüz gerçekleşmediği durumlarda, Şirket bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri (“TSG”) içindeki Şirket payı (arsa satış geliri), ilgili arsanın stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

f) Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değer indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerinde artış olduğu durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

g) Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, finansal tablolarda, kayıtlı değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesinden sonra kalan net değerleri üzerinden gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlığın faydalı ömrü üzerinden, kıst esası uygulanarak, doğrusal amortisman yöntemi ile hesaplanmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

g) Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Amortisman hesabında esas alınan faydalı ömürler ve uygulanan amortisman oranları aşağıdaki gibidir:

Maddi Varlık Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)
Demirbaşlar	4 - 5

Maddi varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda maddi duran varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması dolayısıyla oluşan kar ve zararlar diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

h) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda alınmalarında işlem maliyetleri de dâhil edilmek üzere maliyetleri ile ölçülürler. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulleri ilk kayda alınmalarına müteakip, maddi duran varlıklar için uygulanan maliyet yöntemi ile ölçmektedir. (maliyet eksi birikmiş amortisman, eksi var ise değer düşüklüğü karşılığı) Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zararlar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Faaliyetkiralaması çerçevesinde kiralanan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

i) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar iktisap edilmiş bilgi sistemleri, imtiyaz haklarını, bilgisayar yazılımlarını ve geliştirme maliyetlerini içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklar, elde etme maliyeti üzerinden kaydedilir ve elde edildikleri tarihten sonra 15 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur. Markalar için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine getirilir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa oranı yıllık %6,66 ile %33,33 arasında değişmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

j) Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar, şirketin bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün varlık ve yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemektedir. Bu tür varlık ve yükümlülükler “şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar” olarak notlarda açıklanmaktadır.

k) Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, personelin Türk İş Kanunu uyarınca en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak emekliye ayrılması, iş ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin toplam karşılığının bugünkü tahmini değerini ifade eder.

l) Borçlanma Maliyeti

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, takip eden tarihlerde, etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan kredi tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, gelir tablosunda kredi süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile direkt ilişki kurulabilen faiz giderleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar maliyetine dahil edilir. Diğer tüm finansman giderleri, oluştuğu dönemlerde doğrudan gider yazılır.

m) Kiralama işlemleri

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemi içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir.

Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle gider olarak kaydedilmektedir.

n) Dövizli İşlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, gelir tablosuna gelir ya da gider olarak yansıtılmıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

o) Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Vergi Yükümlülüğü, cari yıl vergisi ile ertelenmiş vergilerin toplamından oluşur.

Cari Yıl Vergisi:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi 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/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra 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.

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. 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 %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş Vergi:

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Bununla birlikte Şirket’in müşterek bir faaliyeti olan İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

p) Pay Başına Kar/Zarar

Pay başına kar/zarar, gelir tablosunda yer alan net kar/zararın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi suretiyle tespit edilir.

Türkiye’deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve öz sermaye enflasyon düzeltilmesi farkları hesabından hisseleri oranında hisse dağıtarak (“bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kar/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç kayıp hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

r) Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

s) Finansal Araçlar ve Finansal Risk Yönetimi

Şirket faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler; kredi riski, likidite riski ve piyasa (kur ve faiz oranı) riskidir. Şirketin genel risk yönetimi programı, finansal piyasaların değişkenliğine ve muhtemel olumsuz etkilerin Şirketin finansal performansı üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır.

Kredi Riski: Bankalarda tutulan mevduatlardan ve tahsil edilmemiş alacaklar ve taahhüt edilmiş işlemleri de kapsayan kredi riskine maruz kalan müşterilerden oluşmaktadır.

Likidite riski: Genel olarak şirketin nakit akışındaki dengesizlik sonucunda nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması riskidir. Piyasaya ilişkin olarak veya fonlamaya ilişkin olarak ortaya çıkabilir.

Piyasaya ilişkin likidite riski: Şirketin piyasaya gerektiği gibi girememesi, bazı ürünlerdeki sığ piyasa yapısı ve piyasalarda oluşan engeller ve bölünmeler nedeniyle pozisyonlarını uygun bir fiyatta, yeterli tutarlarda ve hızlı olarak kapatamaması veya pozisyonlardan çıkamaması durumunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade eder.

Piyasa Riski: Bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda tutulan pozisyonlarda, finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan faiz, kur farkı ve hisse senedi fiyat değişmelerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme ihtimalidir.

Faiz Oranı ve Döviz Kuru Riski: Döviz kuru veya faiz oranlarındaki değişimler nedeniyle bir varlık veya finansal aracın değerinin azalması riskidir. Bu risk, faiz ve kur değişimlerinden etkilenen varlıkların genellikle kısa vadeli elde tutulması suretiyle yönetilmektedir.

t) Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatı ile vadesi 3 ay veya daha kısa olan menkul kıymetleri içermektedir.

u) Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı “Ek Dipnot”ta yer verilen bilgiler, SPK’nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve III-48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.8 Önemli Muhasebe Tahminler ve Varsayımları

Faydalı ömür:

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortisman ve itfaya tabi tutulmuştur.

Kıdem tazminatı:

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

Alacak/Borç iskontosu:

Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin mevcut verilere göre beklenen tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmıştır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in karar vermeye yetkili mercisi yönetim kurulu Şirket’in faaliyetlerini tek bölüm halinde takip etmekte, performans değerlendirmesi yapmakta ve tahsis edilecek kaynaklara ilişkin karar vermektedir.

TFRS 8, Faaliyet Bölümleri’ndeki ilgili hükümler doğrultusunda, Şirket’in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunması nedeniyle, finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır.

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Müşterek Faaliyetler

Şirket’in müşterek faaliyetindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	%49	%49

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı

Müşterek bir faaliyet olan İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket, Şile - İstanbul’da bulunan Şile - Çavuş Projesi’nin %49’una sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir.

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı ihale değerleri aşağıdaki gibidir:

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 68.500.000 TL
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 15.070.000 TL
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı: %22

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı’nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı:	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	8.074.299	1.316.516
Duran varlıklar	146.421	51.280
Kısa vadeli yükümlülükler	8.689.135	1.705.582
Uzun vadeli yükümlülükler	14.921	--
Gelirler	34.369	2.019
Giderler	(111.675)	(151.115)

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraf Bakiyeleri

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacak ve diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer alacaklar		
İdealist İnş. Ltd. Şti. (2)	144.644	885.826
	144.644	885.826

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer borçlar		
Yektaş Eğitim A.Ş. (Eski: Hektaş İnşaat A.Ş.) (2)	158	--
İbrahim Ekşi (1)	--	307.480
İmdat Ekşi (1)	--	405.000
Süleyman Ekşi (3)	160	--
	318	712.480

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçlar kira ödemelerine ilişkin borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2018: Şirket’in ihtiyaçları doğrultusunda ortaklardan alınan finansman tutarlarından oluşmaktadır).

Şirket’in ilişkili taraflarına olan borçlarına ilişkin olarak faiz işletilmemektedir.

(1) Şahıs ortaklar

(2) Şahıs ortakların hissedar olduğu şirketler

(3) Aile bireyleri

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

a) İlişkili Taraf Bakiyeleri (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		
İdealist İnş. Ltd. Şti (*)	1.600.000	--
	1.600.000	--

(*) Şirket'in ilişkili tarafı olan İdealist İnş. Ltd Şti.'ye İstanbul Çekmeköy'de yapımı bitmiş konutların çevre düzenleme, peyzaj gibi işlerinin yapımı için verilen avans tutarından oluşmaktadır.

b) İlişkili Taraflardan Alışlar/Satışlar

01 Ocak - 31 Aralık 2019

	Adat Geliri	Kira Gideri
Yektaş Eğitim A.Ş.	--	3.802
Ortaklar ve aile bireyleri (Şahıs)	--	14.256
İdealist İnş. Ltd. Şti (*)	145.094	--
	145.094	18.058

01 Ocak - 31 Aralık 2018

	Kira Gideri
Yektaş Eğitim (Eski: Hektaş İnşaat A.Ş.)	3.196
Ortaklar ve aile bireyleri (Şahıs)	15.919
	19.115

c) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

01 Ocak - 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 25.200 TL'dir. Üst yönetime sağlanan menfaatler ücretlerden oluşmaktadır (01 Ocak - 31 Aralık 2018: 25.200 TL)

d) Şirket ortaklarının kullanılan kredilere istinaden vermiş olduğu kefalet bilgisi dipnot 15'te açıklanmıştır.

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	69.745	9.205
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	1.830.925	71.159
- Vadeli mevduat	200.000	--
	2.100.670	80.364

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlar TL bakiyelerden oluşmakta olup faiz oranı %6 ve vadesi 2 Ocak 2020'dir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 7 – FİNANSAL BORÇLANMALAR

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli borçlanmalar (TL)	2.779.218	1.119.942
Uzun vadeli borçlanmalar (TL)	2.973.678	501.600
	5.752.896	1.621.542

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Vade	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
0-6 Ay	1.394.298	690.515
6-12 Ay	1.384.920	429.427
1-2 Yıl	1.892.905	383.698
2-5 Yıl	1.080.773	117.902
	5.752.896	1.621.542

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanılan TL kredilerin faiz oranı %14 ile %31 arasındadır (31 Aralık 2018: %20-%31).

Şirket’in yabancı para cinsinden kredisi bulunmamaktadır.

Şirket’in değişken faizli kredisi bulunmamaktadır.

Kredilere ilişkin teminat, ipotek ve kefalet bilgisi dipnot 15’te yer almaktadır.

NOT 8 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari alacakları yoktur.

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	476.576	89.467
Borç senetleri	1.100.613	14.526
Borç reeskontu	(29.988)	--
	1.547.201	103.993

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan alacaklar	144.644	885.826
Verilen teminatlar	2.961	1.851
Vergi dairesinden alacaklar	--	6.219
	147.605	893.896

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	147	1.426
İlişkili taraflara borçlar	318	712.480
Diğer	--	158
	465	714.064

NOT 10 – STOKLAR

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Konutlar (*)	5.625.000	6.875.000
Yarı mamüller (**)	4.721.377	728.083
	10.346.377	7.603.083

(*) Smart Kurumsal Gayrimenul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31 Aralık 2019 tarihli SM-19-SPK-IDGYO-004 numaralı değerleme raporuna göre 18 adet konut için 16.590.000 TL’lik değer tespitinde bulunmuştur. Stoklar, TMS 2’ye göre maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Buna göre konutlar maliyet bedelleri ile değerlendirilmiştir.

Şirket 14.05.2018 tarih, 18/5468 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ile 11 adet konutunu 2’ye bölerek 22 adet’e çıkartmıştır. Şirket 2019 yılı içerisinde 4 adet konutu 2.970.297 TL bedelle satmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konutlar üzerinde toplam 3.183.840 TL değerinde DASK konut sigortası bulunmaktadır.

Konutlar üzerinde bulunan ipotek bilgisi dipnot 15’te açıklanmıştır.

(**) İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesinine istinaden İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığının devam ettirdiği proje maliyetlerinden oluşmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara verilen avanslar (Dipnot 5)	1.600.000	--
Verilen avanslar	904.261	887.261
Gelecek aylara ait giderler	22.872	10.182
	2.527.133	897.443

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan avanslar	1.578.047	425.550
	1.578.047	425.550

NOT 12 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personele borçlar	143.682	70.962
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	16.403	11.542
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	8.387	4.303
	168.472	86.807

NOT 13 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 31.278 TL tutarında maddi duran varlığı (31 Aralık 2018: 36.652 TL) ve 2.367 TL tutarında maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 3.269).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla alınan maddi ve maddi olmayan duran varlık toplamı: 2.254 TL'dir (31 Aralık 2018: 36.288 TL).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla satılan veya kayıtlardan ihraç edilen maddi ve maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır (31 Aralık 2018 Yoktur).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ayrılan amortisman ve itfa payları 8.530 TL'dir (31 Aralık 2018: 5.731 TL). Amortisman ve itfa paylarının 2.376 TL'si genel yönetim giderleri hesabında (31 Aralık 2019: 5.731 TL) ve geriye kalan bakiyesi İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesinine istinaden İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığının devam ettirdiği proje maliyetleri içerisinde yer almaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 14 –KİRALAMA İŞLEMLERİ

Şirketin kiracı sıfatıyla yaptığı kiralamaları idari amaçlı olarak ilişkili taraflardan yaptığı ofis kiralamasından ve şantiye taşıt ve bina kiralamasından oluşmaktadır. Dönemde oluşan toplam kira gideri 40.726 TL’dir (31 Aralık 2018: 43.567 TL).

NOT 15 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler detayı aşağıdaki gibidir:

15.1 Dava ve İhtilaflar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket lehine açılan 1 adet dava bulunmakta olup bu davaya ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Şirket’in, Cevat Kabataş’a iftira, hakaret ve piyasa dolandırıcılığı suçlarına yönelik beyanlarından dolayı açtığı 1 adet soruşturma dosyası bulunmaktadır. İlgili davada beraat kararı verilmiş olup istinaf yoluna başvurulmuştur. Şirket avukatlarının görüşüne göre Şirket’in devam etmekte olan davaları için herhangi bir nakit çıkışı beklenmemektedir.

15.2 Verilen/alınan teminat ve kefaletler:

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in verilen teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ’ler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	17.978.600	--
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--
C.Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--
D.Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı		
i.Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--
ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--
iii.C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--
	17.978.600	--

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 15 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

15.2 Verilen/alınan teminat ve kefaletler: (Devamı)

Verilen teminat/rehin/ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir;

Cinsi	Kime Verildiği	Döviz Cinsi	31 Aralık 2019	31 Aralık 2019
Kefalet (*)	Banka	TRL	13.000.000	--
İpotek (**)	Banka	TRL	3.500.000	--
Teminat mektubu (***)	Emlak Konut GYO	TRL	1.478.600	--
			17.978.600	--

(*) Kullanılan krediler için Şirket ortaklarından alınarak bankalara verilen genel kredi sözleşmesi kapsamında kefalet tutarlarından oluşmaktadır.

(**) Şirket Yönetim Kurulu'nun 27.06.2019 tarihli kararı ile Şirket ile İdealist İnşaat Tic. Ltd. Şti. arasında kurulmuş olan İş Ortaklığı'nca üstlenilen, İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin finansmanının sağlanması amacı ile Akbank T.A.Ş.'nden 4.000.000 TL nakdi kredi kullanılmış olup, kullanılan krediye teminat teşkil etmek üzere Şirket'in stoklarında yer alan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İdealist kent Sitesi'nde mevcut; 5.Blok 9, 5.Blok 10, 5.Blok 11, 5.Blok 12, 5.Blok 22, 5.Blok 23, 5.Blok 24, 5.Blok 25 nolu bağımsız bölümler ilgili banka lehine 3.500.000 TL tutarında ve 1. dereceden ipotek verilmiştir.

(***) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek bir faaliyeti olan İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO'ya vermiş olduğu 1.435.600 TL tutarında teminat mektubu ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine vermiş olduğu 43.600 TL tutarında teminat mektubundan oluşmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kıdem Tazminatı karşılığı

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 6.730,15 TL tavanından hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %8,90 enflasyon oranı ve %12,55 iskonto oranı varsayımına göre, %3,35 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem başı	25.456	17.106
Ödemeler	(3.883)	--
Faiz maliyeti	573	581
Cari hizmet maliyeti	26.520	5.728
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	16.202	2.041
Yıl sonu itibarıyla karşılık	64.868	25.456

NOT 17 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	1.166.144	535.035
	1.166.144	535.035

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek KDV	--	1.147
	--	1.147

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 18 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket’in sermayesi 10.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette 10.000.000 adet nominal paya bölünmüştür. Sermayenin 1.000.000 adet’i nama 9.000.000 adeti hamiline yazılı olup nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 50.000.000 TL’dir.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Oran (%)	Tutar	Oran (%)	Tutar
İbrahim Ekşi	28,40	2.840.000	36,91	3.691.000
İmdat Ekşi	28,30	2.830.000	36,83	3.683.000
Halka açık hisseler	43,30	4.330.000	26,26	2.626.000
	100,00	10.000.000	100,00	10.000.000

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20’sine ulaşınca kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu

TMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp fonu 30.315 TL’dir.

Kar payı dağıtım

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK’nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no’lu Kar Payı Tebliği’ne göre yaparlar. Şirket 2019 yılı içerisinde kar payı dağıtımını yapmamıştır.

NOT 19 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla satışları ve satışların ticari maliyeti aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak –	1 Ocak –
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Hasılat (*)	2.970.297	--
	2.970.297	--
(*) Konut satış gelirlerinden oluşmaktadır.		
	1 Ocak –	1 Ocak –
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Konut satışları maliyeti	(1.250.000)	--
	(1.250.000)	--

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Personel ücret ve giderleri	259.941	193.602
Abone ve aidat giderleri	109.860	103.007
Vergi, resim, harç ve sigorta giderleri	70.367	256.653
Borsa kotasyon giderleri	50.879	43.669
Danışmanlık giderleri	47.738	43.625
Kıdem tazminatı	27.093	6.309
Ofis kira ve ofis giderleri	21.859	19.115
Amortisman giderleri	2.376	5.731
Diğer	15.642	55.014
	605.755	726.725

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLERİ/GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Reeskont gelirleri	29.988	--
Diğer gelirleri	4.196	1.682
	34.184	1.682

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Diğer giderleri	397	17.444
	397	17.444

NOT 22 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Faiz gelirleri (*)	161.055	1.038
	161.055	1.038

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla tutarın 145.094 TL’si adet gelirinden oluşmaktadır (Dipnot 5).

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri yoktur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 23 - FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Finansman giderleri		
Kredi faiz ve komisyon giderleri	1.147.104	267.449
Diğer	4.681	--
	1.151.785	267.449

NOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

Kurumlar Vergisi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi’nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu’nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Bununla birlikte Şirket’in müşterek bir faaliyeti olan İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2019 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %22’dir (2018: %22). “5 Aralık 2017 tarihinde yayımlanan 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” (“7061 Sayılı Kanun”) ile kurumlar vergisi oranı, 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %22 olarak belirlenmiştir.”

Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları peşin ödenen vergi ve fonlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Ertelemiş vergiler

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS/TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS/TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelemiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında, varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları dikkate alınmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) (Devamı)

Ertelenmiş Vergiler (Devamı)

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Kümülatif geçici farklar	Ertelenmiş vergi	Kümülatif geçici Farklar	Ertelenmiş vergi
Kıdem tazminatı karşılığı	556.292	111.258	--	--
Menkul kıymet değerlendirme farkı	10.679	2.349	--	--
Kullanılabilir mali zarar	14.921	2.984	--	--
Finansal yatırım değerlemesi ile ilgili düzeltmeler	(2.932)	(586)	--	--
Ertelenmiş vergi varlığı, net	578.960	116.005	--	--

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem başı	--	--
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	116.005	--
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	116.005	--

Vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vergi öncesi kar/ (zarar)	148.806	--
Etkin vergi oranı	22%	--
Vergi oranı ile hesaplanan vergi (gideri) / geliri	(32.737)	--
Vergiye konu olmayan GYO gelirleri	(75.240)	--
Vergiye konu olmayan düzeltmeler etkisi	(8.028)	--
Toplam vergi geliri	(116.005)	--

NOT 25 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Hisse başına kar, hissedarlara ait net karın/(zararının) hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı)	273.605	(1.008.898)
1 TL nominal değerdeki çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	10.000.000	10.000.000
Hisse başına kar / (zararı)	0,027	(0,101)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Piyasa Riski

Bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda tutulan pozisyonlarda, finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan faiz, kur farkı ve hisse senedi fiyat değişmelerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme ihtimalidir.

b) Kredi riski:

Kredi riski bankalardaki mevduat, ilişkili taraflardan alacaklar ve diğer ticari alacaklardan kaynaklanmakta olup finansal varlıkları elinde bulundurmamak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

İzleyen tablolar Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kredi riskinin analizini göstermektedir:

Cari Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	--	--	2.961	144.644	2.030.925
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	2.961	144.644	2.030.925
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Geçmiş Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	--	--	8.070	885.826	71.159
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	8.070	885.826	71.159
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

c) Likidite riski:

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

31 Aralık 2019	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları (I+II+III)	6 aydan kısa (I)	6 - 12 ay arası (II)	1-2 yıl arası (III)	2 - 5 yıl arası (IV)
Türev olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal borçlar	5.752.896	5.752.896	1.394.298	1.384.920	1.892.905	1.080.773
Ticari Borçlar	1.547.201	1.577.189	1.577.189	--	--	--
Diğer Borçlar	785	785	785	--	--	--

31 Aralık 2018	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları (I+II+III)	6 aydan kısa (I)	6 - 12 ay arası (II)	1-2 yıl arası (III)
Türev olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	1.621.542	1.621.542	690.515	429.427	501.600
Ticari Borçlar	103.993	103.993	103.993	--	--
Diğer Borçlar	714.064	714.064	714.064	--	--

d) Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket kur riskine maruz kalmamıştır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden varlık veya yükümlülüğü, Hedge işlemleri ve ithalat/ihracat işlemleri bulunmadığından Döviz Pozisyonu Tablosu ve Döviz Duyarlılık Analizi Tabloları verilmemiştir.

e) Faiz Oranı Riski

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur).

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

f) Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket’in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket’in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam yükümlülükler	9.111.949	2.978.559
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 6)	(2.100.670)	(80.364)
Net borç	7.011.279	2.898.195
Toplam özsermaye	7.328.630	7.071.227
Toplam sermaye	14.339.909	9.969.422
Borç/sermaye oranı	49%	29%

NOT – 27 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

a) Finansal Araç Kategorileri

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları kullanılarak tespit edilmiştir. Ancak, gerçeğe uygun değeri belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, finansal araçların gerçeğe uygun değerinin tahmininde kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerlerin önemli bir kısmının kısa vadeli olması nedeniyle, kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli finansal ve ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir. Uzun vadeli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akımlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT – 27 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

b) Gerçeğe uygun değer tahmini

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

- Seviye 1: Aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlara dayanan;
Seviye 2: Doğrudan (aktif piyasadaki fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (aktif piyasalardaki fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki verilere dayanan;
Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan.

Şirketin, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerindeki gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüş finansal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1- Şirket'in 05.02.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile mevcut durumda şirket ortağı olan İmdat EKŞİ'nin sahip olduğu payların, şirket ortakları dışından olan Mustafa EKŞİ, Eyüp EKŞİ, Mehmet Akif EKŞİ tarafından eşit tutarlarda devralınmasına ve söz konusu pay devirlerinin gerçekleştirilebilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 15. maddesi çerçevesinde SPK'ya izin için başvurulması kararı verilmiştir.

2- Şirket'in İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş mahallesi'nde bulunan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (İdealist Cadde) kapsamında 91 Ada 205 Parselde yer alan A,B,C Bloklarında revizyona gidilmiş, (45 adet bulunan konut adedi 51'e, 13 adet olan ticari ünite adedi 18 adet olacak şekilde) toplam bağımsız bölüm sayısı 69 adet olarak şekillenmiş olup tadilat yapı ruhsatları 31 Aralık 2019 tarihinde alınmıştır.

NOT 29 - MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

1- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç vermeleri yasaklanmış olup, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan olan diğer alacakları 144.644 TL tutarındadır (31 Aralık 2018: 885.826 TL) (Dipnot 5).

2- Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesaplarında toplam 2.030.925 TL tutarında bakiyesi bulunmata olup aktif toplamının %12,35'ine tekabül etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin tebliğ uyarınca bu oran aktif toplamının %10'u ile sınırlandırılmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	2.100.670	80.364
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	10.346.377	7.603.083
C	İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	144.644	885.826
	Diğer Varlıklar		3.848.888	1.480.513
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	16.440.579	10.049.786
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	5.752.896	1.621.542
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	318	712.480
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	7.328.630	7.071.227
	Diğer Kaynaklar		3.358.735	644.537
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	16.440.579	10.049.786
	Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	--	--
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	2.030.925	71.159
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	10.000	10.000
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	1.599.977	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	62,93%	75,65%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	12,78%	0,80%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	79%	23%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	12,35%	0,71%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	9,73%	0%	≤ %10