

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 Dönemi

Bağımsız Denetim Raporu



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 Aralık 2020 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 denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu**Konunun denetimde nasıl ele alındığı****Ertelenmiş Gelirler**

Şirketin ertelenmiş gelirleri finansal durum tablosunda 11.286.723 TL olarak gösterilmektedir. İlgili tutar şirketin Aktif büyüklüğünün %38'ini oluşturmaktadır. Şirket yüklenici konumunda olduğu Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi kapsamında bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği kendi payına düşecek geliri ilgili hesapta takip etmektedir.

Ertelenmiş gelirler toplam varlıkların önemli bir kısmını oluşturması nedeniyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Ertelenmiş gelirlere ilişkin yürüttüğümüz denetim prosedürlerimiz:

- Dönem içerisinde ertelenmiş gelirlere alınan söz konusu projeye ilişkin bedellerin uyumluluğu ve doğruluğu test edilmiştir.
- Dönem içerisinde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkili olarak yapılan tahsilatların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığı test edilmiştir.
- Elde ettiğimiz dış doğrulamalar konuyla ilgili denetim kanıtımızın temelini oluşturmaktadır.

Stoklar

Şirket'in finansal tablolarında dönen varlıklar içerisinde muhasebeleştiği 14.272.758 TL tutarında stokları mevcuttur. Stoklar şirketin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi kapsamında, inşaa edilen konutların maliyetinden oluşmaktadır.

Şirket önceki dönemde inşaatı tamamlanan gayrimenkullerin tamamının cari dönemde satışını gerçekleştirmiştir.

Stoklar Toplam varlıkların önemli bir kısmını oluşturması nedeniyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Stoklara ilişkin yürüttüğümüz denetim prosedürlerimiz aşağıdaki konuları içermektedir:

- İlgili inşaat maliyetlerini oluşturan kalemlerin uygunluğu ve cari dönemde yapılan girişlerin maliyetlerinin kontrolleri göz önünde bulundurulmuştur.
- Cari dönemde, satışı gerçekleştirilen stokların ilgili satış belgelerinden kontrolü, kayıtlara yansıtılan hasılatın ve ilgili maliyetlerin detaylı kontrolleri yapılmıştır.

4) Diğer Hususlar

Şirketinin önceki dönem konsolide finansal tabloları başka bir bağımsız denetim firması tarafından denetlenmiş ve finansal tablolara olumlu görüş verilmiştir.

5) Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'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; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

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 finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu

açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin [Topluluğun] sürekliliğini sona erdirebilir.

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir

Ankara, 01.03.2021

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Member Firm Of Abacus

SERDAR ASAR
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIM TABLOSU	5
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-38

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot	31.12.2020	31.12.2019
	No		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	259.001	2.100.670
Finansal yatırımlar	[6]	10.543.261	-
Diğer alacaklar	[10]	7.248	147.605
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	144.644
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		7.248	2.961
Stoklar	[12]	14.272.758	10.346.377
Peşin ödenmiş giderler	[13]	2.408.207	2.527.133
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		-	1.600.000
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		2.408.207	927.133
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[15]	4.938	2.999
Diğer dönen varlıklar	[14]	2.205.764	1.166.144
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		2.205.764	1.166.144
Toplam Dönen Varlıklar		29.701.177	16.290.928
Duran Varlıklar			
Maddi duran varlıklar	[16]	67.300	31.278
• Binalar		12.935	14.679
• Mobilya ve demirbaşlar		14.365	16.599
• Yapılmakta olan yatırımlar		40.000	-
Maddi olmayan duran varlıklar	[17]	909	2.367
• Diğer haklar		909	2.367
Peşin ödenmiş giderler	[13]	15.071	-
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		15.071	-
Ertelenmiş vergi varlığı	[15]	130.845	116.006
Toplam Duran Varlıklar		214.125	149.651
TOPLAM VARLIKLAR		29.915.302	16.440.579

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot No	31.12.2020	31.12.2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[7]	1.167.034	2.779.218
• İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.167.034	-
- Banka kredileri		1.167.034	-
Diğer finansal yükümlülükler	[8]	91.449	-
Ticari borçlar	[9]	2.490.491	1.547.201
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		2.490.491	1.547.201
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[11]	224.721	143.682
Diğer borçlar	[10]	5.173	318
• İlişkili taraflara diğer borçlar		4.290	318
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		883	-
Ertelenmiş gelirler	[13]	11.286.723	1.578.047
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		11.286.723	1.578.047
Kısa vadeli karşılıklar	[18]	45.674	-
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		45.674	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[14]	54.240	24.937
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		54.240	24.937
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.365.505	6.073.403
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[7]	-	2.973.678
• İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		-	2.973.678
- Banka kredileri		-	2.973.678
Uzun vadeli karşılıklar	[18]	107.660	64.868
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		107.660	64.868
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		107.660	3.038.546
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		15.473.165	9.111.949
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		14.442.137	7.328.630
Ödenmiş sermaye	[20]	10.000.000	10.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[18]	-21.546	-30.315
• Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		-21.546	-30.315
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-21.546	-30.315
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[20]	-2.641.055	-2.914.660
Net dönem karı veya zararı		7.104.738	273.605
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14.442.137	7.328.630

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Aralık 2020 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot	1.01.2020	1.01.2019
	No	31.12.2020	31.12.2019
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[21]	14.907.921	2.970.297
Satışların maliyeti	[21]	-5.648.614	-1.250.000
BRÜT KAR/ZARAR		9.259.307	1.720.297
Genel yönetim giderleri	[22]	-1.343.670	-605.755
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[24]	106.134	195.239
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[24]	-662.824	-397
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		7.358.947	1.309.384
Finansman giderleri	[23]	-269.049	-1.151.785
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		7.089.898	157.599
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		14.840	116.006
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[15]	14.840	116.006
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		7.104.738	273.605
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		7.104.738	273.605
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		7.104.738	273.605
Ana ortaklık payları		7.104.738	273.605
Pay Başına Kazanç	[25]	0,710	0,027
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		8.769	-16.202
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[18]	8.769	-16.202
DİĞER KAPSAMLI GELİR		8.769	-16.202
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		7.113.507	257.403
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		7.113.507	257.403
Ana ortaklık payları		7.113.507	257.403

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2020 Dönemine Ait Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
		Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları				
1.01.2019	10.000.000	-14.113	-1.905.762	-1.008.898	-1.008.898	7.071.227
Transferler	-	-	-1.008.898	1.008.898	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-16.202	-	273.605	257.403	257.403
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>	-	-	-	273.605	273.605	273.605
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>	[18]	-	-16.202	-	-	-16.202
31.12.2019	10.000.000	-30.315	-2.914.660	273.605	273.605	7.328.630
1.01.2020	10.000.000	-30.315	-2.914.660	273.605	273.605	7.328.630
Transferler	-	-	273.605	-273.605	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	8.769	-	7.104.738	7.113.507	7.113.507
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>	-	-	-	7.104.738	7.104.738	7.104.738
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>	[18]	-	8.769	-	-	8.769
31.12.2020	10.000.000	-21.546	-2.641.055	7.104.738	7.104.738	14.442.137

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Aralık 2020 Dönemine Ait Nakit Akım Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot	1.01.2020	1.01.2019
	No	31.12.2020	31.12.2019
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		2.696.708	-2.108.794
Dönem Karı/Zararı		7.104.738	-985.714
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		7.104.738	273.605
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		93.872	-86.537
<i>Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	[16,17]	9.400	2.376
<i>Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		97.235	27.093
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[18]	51.561	27.093
• Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		45.674	-
<i>Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>		2.076	-
• Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	[9]	-20.796	-
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	[9]	22.872	-
<i>Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	[15]	-14.839	-116.006
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-4.501.902	-2.289.024
<i>Finansal yatırımlardaki azalış (artış)</i>	[6]	-10.543.261	-
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler</i>		140.357	746.291
• İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	[10]	144.644	746.291
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	[10]	-4.287	-
<i>Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler</i>	[12]	-3.926.381	-2.743.294
<i>Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)</i>	[13]	80.983	-477.193
<i>Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</i>		964.086	1.443.208
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	[9]	964.086	1.443.208
<i>Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)</i>	[11]	81.039	81.665
<i>Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</i>		4.855	-713.599
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	[10]	3.972	-
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	[10]	883	-713.599
<i>Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)</i>	[13]	9.708.676	-
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</i>		-1.012.256	-626.102
• Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	[14]	-1.012.256	-626.102
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		2.696.708	-2.101.956
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler</i>		-	-3.883
<i>Vergi iadeleri (Ödemeleri)</i>		-	-2.955
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-43.964	-2.254
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-43.964	-2.254
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[16,17]	-43.964	-2.254
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-4.494.413	4.131.354
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		91.449	9.285.710
• Kredilerden nakit girişleri	[7]	-	9.285.710
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri	[8]	91.449	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-4.585.862	-5.154.356
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[7]	-4.585.862	-5.154.356
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-1.841.669	2.020.306
D. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-1.841.669	2.020.306
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	2.100.670	80.364
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	259.001	2.100.670

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

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 etmektedir. 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 2020 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2019: 2 kişi). 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'nın 28 personeli bulunmaktadır.(31 Aralık 2019: 14 kişi)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır.

Ekli finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGG") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

2.1.2. 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.

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

- 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.

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Finansal tablo ve dipnotlarda kullanılan para birimi "TL"(Türk Lirası)'dir.

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyetli olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilmiştir.

2.1.5. Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Şirketin faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır.

2.1.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibariyle 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.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri' standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması ve

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

- İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)

TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda a değişmediğinin varsayılmasını içermektedir

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7'deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır.

TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir.

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir.

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir.

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayımlamıştır. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.

- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.

- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.

- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.

- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükümü kaldırmıştır.

2.1.7. 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.

2.1.8. Enflasyonist Ortamdan Finansal Tabloların Hazırlanması

SPK, 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 nolu kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Uluslararası Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

2.1.9. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Hazırlanması

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.

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Bu kapsamda önceki dönem yatırım faaliyetlerinden gelirler kaleminde raporlanan faiz gelirleri cari dönemde esas faaliyetlerden diğer gelirler kaleminde raporlanmıştır. Yapılan sınıflandırma öncesi ve sonrası finansal tablo kalemleri aşağıdaki gibidir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	31.12.2019	31.12.2019
	<i>Sınıflandırma Sonarsı</i>	<i>Sınıflandırma öncesi</i>
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	195.239	34.184
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	1.309.384	1.148.329
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	0	161.055
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	1.309.384	1.309.384

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- Bir TMS/TFRS tarafından gerekli kılınyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Birçok finansal tablo kalemi, işletme faaliyetlerindeki mevcut belirsizlikler nedeniyle tam olarak ölçülemez, ancak tahmin edilebilirler. Tahminler en güncel ve güvenilir bilgilere dayanılarak yapılır.

Bir muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, değişikliğin yapıldığı cari dönemde ve gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.2.3. Hatalar

Finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkan hatalar fark edildikten sonra onaylanacak ilk finansal tablo setinde geriye dönük olarak düzeltilir. Düzeltme işlemi:

- Hatanın yapıldığı döneme ait karşılaştırmalı tutarlarını yeniden düzenleyerek veya
- Hata sunulan en eski finansal tablo döneminden daha önce meydana gelmişse, söz konusu geçmiş döneme ait varlık, yabancı kaynak ve öz kaynak açılış tutarlarının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilmelidir.

Hataya ilişkin tüm geçmiş dönemlerin kümülatif etkisinin cari dönemin başı için hesaplanamadığı durumlarda, işletme, karşılaştırmalı bilgilerini uygulamanın mümkün olduğu en yakın dönemin başından itibaren ileriye yönelik olarak yeniden düzenlenir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

2.3. 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 gerçekleşebilir 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

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 arsaların 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

g) 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.

h) 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.

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

Maddi Varlık Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	4 - 15
Demirbaşlar	10

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 oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

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.

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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

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) 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, oluştukları dönemlerde doğrudan gider yazılır.

l) Kiralama İşlemleri

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 işlemini 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 göre gider olarak kaydedilmektedir.

m) Dövizli İşlemler

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

n) 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)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

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.

o) 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 düzeltmesi 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.

p) 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

q) 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.

r) 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.

2.4. 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.

2.5. Önemli Muhasebe Tahminler ve Varsayımları

Faydalı ömür: Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortismanına 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

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.

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 Bölümlerindeki ilgili hükümler doğrultusunda, Şirket'in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunması nedeniyle, finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır.

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Müşterek Faaliyetler

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

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	%49	%49

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

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	31.12.2020	31.12.2019
Dönen varlıklar	19.041.931	8.074.299
Duran varlıklar	169.524	146.421
Yükümlülükler	19.759.539	8.704.056
Gelirler	82.588	34.369
Giderler	-162.258	-111.675

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Kasa	161.177	69.745
Bankalar	97.824	2.030.925
- Vadesiz mevduat	97.824	1.830.925
- Vadeli mevduat	-	200.000
Toplam	259.001	2.100.670

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

Kasa toplamı Kredi Risk Tablosunda "Diğer" olarak belirtilmiştir.

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirketin 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle finansal yatırımları aşağıdaki gibidir

	31.12.2020	31.12.2019
Uzun vadeli mevduat hesapları	10.151.198	-
- Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	3.692.740	-
- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	6.458.458	-
Kira Sertifikaları	392.063	-
- Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	392.063	-
Toplam	10.543.261	-

Finansal yatırımların döviz durumları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Uzun vadeli mevduat hesapları	8.493.448	-
- Usd (TL karşılığı)	8.493.448	-
Toplam	8.493.448	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

7. FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle finansal borçları aşağıdaki gibidir;

Finansal borçlar

	31.12.2020	31.12.2019
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.167.034	2.779.218
Uzun vadeli borçlanmaları	-	2.973.678
Toplam	1.167.034	5.752.896

31.12.2020 tarihi itibariyle kullanılan TL kredilerin faiz oranı %10 ile %28 arasındadır (31.12.2019: %14-%31)

Finansal borçların likiditesi aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
0-3 ay	513.813	2.069.980
3-12 ay	710.139	2.266.922
1-5 yıl	-	2.973.678
5 yıl üzeri	-	-
Toplam	1.223.952	7.310.581

Şirket'in yabancı para cinsinden kredisi bulunmamaktadır.

Şirket'in değişken faizli kredisi bulunmamaktadır.

8. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirketin 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle diğer finansal yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

	31.12.2020	31.12.2019
Kredi kartı borçları	91.449	-
Toplam	91.449	-

Diğer finansal yükümlülüklerin likiditesi aşağıdaki gibidir

	31.12.2020	31.12.2019
0-3 ay	91.449	-
Toplam	91.449	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

9. TİCARİ ALACAKLAR – TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir

	31.12.2020	31.12.2019
Satıcılar	635.476	476.576
Borç senetleri	1.905.799	1.100.613
Borç reeskontu	-50.784	-29.988
Toplam	2.490.491	1.547.201

Borç reeskontu hesaplanmasında %16,75 faiz oranı esas alınmıştır.

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla ticari alacağı bulunmamaktadır.

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili taraflardan alacaklar	-	144.644
Verilen depozito ve teminatlar	2.961	2.961
Muhtelif alacaklar	4.287	-
Toplam	7.248	147.605

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili taraflara borçlar	4.290	318
Muhtelif borçlar	883	-
Toplam	5.173	318

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Personele borçlar	224.721	143.682
Toplam	224.721	143.682

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

12. STOKLAR

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Yarı mamüller (*)	14.272.758	4.721.377
Konutlar (**)	-	5.625.000
Toplam	14.272.758	10.346.377

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

(**) Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 27 Temmuz 2020 tarihli SM-19-SPK-IDGYO-004-R numaralı değerlendirme raporuna göre 18 adet konut için 16.590.000 TL'lik değer tespitinde bulunmuştur. Stoklar, TMS 2' ye göre maliyet ve net gerçekleştirilebilir değer 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 adete çıkartmıştır. Şirket 31.12.2020 tarihi itibarıyla ilgili projedeki tüm konutları 14.907.921 TL bedelle satmıştır (31.12.2019 tarihi itibarıyla satılan konutların satış bedeli, 2.970.297 TL'dir)

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER – ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili taraflara verilen avanslar	-	1.600.000
Diğer taraflara verilen avanslar	2.408.207	904.261
Gelecek aylara ait giderler	-	22.872
Gelecek yıllara ait giderler	15.071	-
Toplam	2.423.278	2.527.133

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Alınan avanslar	11.286.723	1.578.047
Toplam	11.286.723	1.578.047

14. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR – DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Devreden kdv	2.205.764	1.166.144
Toplam	2.205.764	1.166.144

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Ödenecek vergi ve fonlar	19.072	8.387
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	31.949	16.403
Ödenecek diğer yükümlülükler	3.219	147
Toplam	54.240	24.937

15. VERGİ

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Stopaj ödemeleri	4.938	2.999
Toplam	4.938	2.999

Şirketin 31.12.2020 tarihine ilişkin ertelenmiş vergi detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2020	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyeti düzeltmesi	-544.313	119.749	-
Mali zarar	-72.149	15.873	-
Kıdem tazminatı düzeltmesi	23.614	5.195	-
Kredi faiz düzeltmesi	1.592	350	-
Amortisman düzeltmesi	-3.867	851	-
Reeskont düzeltmesi	-50.784	-	11.173
Toplam	-645.907	142.018	11.173
NET		130.845	

Ertelenen vergi hesaplamasında %22 oranı esas alınmıştır.

Şirketin 31.12.2019 tarihine ait ertelenmiş vergi detayları aşağıdaki gibidir.

31.12.2019	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Mali zarar	14.921	2.984	-
Kıdem tazminatı düzeltmesi	556.292	111.258	-
Menkul kıymet değerlendirme farkı	10.679	2.349	-
Finansal yatırım değerlendirme ile ilgili düzeltmeler	-2.932	0	586
Toplam	578.960	116.591	586
NET		116.005	

2019 yılında ertelenen vergi için menkul kıymet değerlendirme farkı hesaplamasında %22 diğer hesaplamalarda ise %20 oranı esas alınmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlık detayları aşağıdaki gibidir;

Varlıklar	1.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Binalar	17.441	0	-	17.441
Demirbaşlar	32.636	3.964	-	36.600
Yapılmakta olan yatırımlar	0	40.000	-	40.000
Toplam	50.077	43.964	-	94.041
Amortisman	1.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Binalar	-2.762	-1.745	-	-4.507
Demirbaşlar	-16.037	-6.197	-	-22.234
Toplam	-18.799	-7.942	-	-26.741
NET DEĞER	31.278	36.022	-	67.300
Varlıklar	1.01.2019	Girişler	Çıkışlar	31.12.2019
Binalar	17.441	0	-	17.441
Demirbaşlar	31.602	2.254	-	32.636
Toplam	49.043	2.254	-	50.077
Amortisman	1.01.2019	Girişler	Çıkışlar	31.12.2019
Binalar	-1.017	-1.745	-	-2.762
Demirbaşlar	-11.373	-4.664	-	-16.037
Toplam	-12.391	-6.408	-	-18.799
NET DEĞER	36.652	-4.154	-	31.278

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi olmayan duran varlık detayları aşağıdaki gibidir;

Varlıklar	1.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	5.904	-	-	5.904
Toplam	5.904	-	-	5.904
Amortisman	1.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	-3.537	-1.458	-	-4.995
Toplam	-3.537	-1.458	-	-4.995
NET DEĞER	2.367	-1.458	-	909

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Varlıklar	1.01.2019	Girişler	Çıkışlar	31.12.2019
Haklar	5.904	-	-	5.904
Toplam	5.904	-	-	5.904
Amortisman	1.01.2019	Girişler	Çıkışlar	31.12.2019
Haklar	-2.043	-1.494	-	-3.537
Toplam	-2.043	-1.494	-	-3.537
NET DEĞER	3.861	-1.494	-	2.367

18. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Şirketin 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Dava Karşılıkları	45.674	-
Toplam	45.674	-

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Kıdem tazminatı karşılıkları	107.660	64.868
Toplam	107.660	64.868

Şirket tüm personelinin erkeklerde fiilen emekliliklerini hak ettikleri tarihte işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibariyle kazandığı kıdem tazminatının işten ayrılacağı tarihe kadar yıllık % 11,84 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda % 12,20 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutulur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise % 0 olarak alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	14,60%	8,90%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	-	-
İskonto Oranı	17,32%	12,55%
Kıdem tazminatı tavanı	7.117	6.380

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Kıdem tazminatından cari dönemde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem başı kıdem tazminatı	64.868	25.456
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	-	-3.883
Cari hizmet maliyeti	40.382	26.520
Faiz maliyeti	11.179	573
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	-8.769	16.202
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	107.660	64.868

Faiz maliyeti, cari hizmet maliyeti kapsamlı gelir tablosunda aktüeryal kazanç / zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmıştır.

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2020	31.12.2019
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	18.835.465	17.978.600
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	18.835.465	17.978.600

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Koşullu Yükümlülükler		
Kefalet (*)	12.000.000	13.000.000
İpotek	-	3.500.000
Teminat mektubu (**)	6.835.465	1.478.600
Toplam TL Karşılığı	18.835.465	17.978.600

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

(**)31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek bir faaliyeti olan İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı tarafından Emlak Konut GYO A.Ş.'ye 2.225.000 TL Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye 1.200.000 TL ve Vakıf Katılım Bankası A.Ş.'ye 2.456.200,29 TL tutarında verilen teminat mektupları ve İdealist GYO A.Ş. tarafından Vakıf Katılım Bankası A.Ş.'ye verilen 954.265 TL tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Şirketin finansal tabloları ve faaliyetleri üzerinde önemli etkiye sahip bir dava veya hukuki ihtilaf bulunmamaktadır.

20. 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 adeti 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.

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle verilen ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020		31.12.2019	
	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı
Hissedar				
İbrahim Ekşi	19	1.901.000	28	2.840.000
İmdat Ekşi	0	0	28	2.830.000
Mustafa Ekşi	5	467.001	0	-
Eyüp Ekşi	5	481.270	0	-
Mehmet Akif Ekşi	4	444.478	0	-
Halka açık hisseler	67	6.706.251	43	4.330.000
Toplam	100	10.000.000	100	10.000.000

Şirket'in geçmiş yıl kar / zararlarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Geçmiş yıllar karları	744.977	503.423
Geçmiş yıllar zararları	-3.051.149	-3.017.507
TMS/TFRS düzeltmeleri	-334.883	-400.576
Toplam	-2.641.055	-2.914.660

Kardan ayrılan kısıtlı anmış 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 ulaşıncaya 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. 31.12.2020 tarihi itibariyle aktüeryal kayıp fonu 21.546 TL'dir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Kar payı dağıtımı

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 2020 yılı içerisinde kar payı dağıtımını yapmamıştır.

21. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirketin 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihi itibarıyla satışları ve satış maliyetleri aşağıdaki gibidir.

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Konut satışları	14.907.921	2.970.297
Konut satışları maliyeti	-5.648.614	-1.250.000
Toplam	9.259.307	1.720.297

22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirketin 31.12.2020- 31.12.2019 dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir;

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Personel ücret ve giderleri	-522.048	-259.941
Taşeron Giderleri	-200.160	-
Abone ve aidat giderleri	-138.619	-109.860
Ofis kira ve ofis giderleri	-148.915	-21.859
Borsa kotasyon giderleri	-57.947	-50.879
Danışmanlık giderleri	-79.510	-47.738
Sigorta ve kasko giderleri	-38.232	-
Vergi resim harç giderleri	-36.418	-70.367
Temsil ve ağırlama giderleri	-18.000	-
Amortisman giderleri	-19.041	-2.376
Düzeltilme Farkları	-34.074	-27.093
Diğer	-50.706	-15.642
Toplam	-1.343.670	-605.755

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirketin 31.12.2020 – 31.12.2019 dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir;

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Kredi faiz ve komisyon giderleri	-260.924	-1.147.104
Diğer giderler	-8.125	-4.681
Toplam	-269.049	-1.151.785

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirketin 31.12.2020 – 31.12.2019 dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir;

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Faiz gelirleri	42.402	161.055
Reeskont faiz gelirleri	50.784	29.988
Diğer gelirler	12.948	4.196
Toplam	106.134	195.239

Şirketin 31.12.2020 – 31.12.2019 dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir;

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Kambiyo zararları (-)	-606.552	-
Reeskont faiz giderleri (-)	-29.988	-
Diğer giderler	-26.284	-397
Toplam	-662.824	-397

25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Şirketin 31.12.2020 – 31.12.2019 dönemine ait hisse başına karı/zararı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Karı/Zararı	7.104.738	273.605
Hisse Sayısı	10.000.000	10.000.000
Hisse Başına Kar/Zarar	0,7105	0,0274

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

26. İLİŞKİLİ TARAFLAR

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacak ve borçları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Diğer alacaklar / İdealist İnşaat Ltd. Şti	-	144.644
Peşin ödenmiş giderler/ İdealist İnşaat Ltd. Şti	-	1.600.000
Diğer borçlar / Yektaş Eğitim A.Ş.	-1.218	-158
Diğer borçlar / İbrahim Ekşi	-1.024	-
Diğer borçlar / Süleyman Ekşi	-1.024	-160
Diğer borçlar / İsmail Hakkı Ekşi	-1.024	-
Toplam	-4.290	1.744.326

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

Şirketin 31.12.2020–31.12.2019 döneminde ilişkili taraflardan elde edilen gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Kira gideri / Yektaş Eğitim A.Ş.	-32.451	-3.802
Kira gideri / İbrahim Ekşi	-26.120	-4.752
Kira gideri / Süleyman Ekşi	-4.514	-4.752
Kira gideri / İsmail Hakkı Ekşi	-26.247	-4.752
Toplam	-89.333	-18.058

Şirketin 31.12.2020 – 31.12.2019 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 41.750 TL'dir (31.12.2019: 25.200 TL).

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski : Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	7.248	10.641.085	161.177
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	7.248	10.641.085	161.177
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31.12.2019	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	144.644	2.961	2.030.925	69.745
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	144.644	2.961	2.030.925	69.745
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

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.

31.12.2020						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.167.034	1.223.952	513.813	710.139	-	-
Borçlanmalar	1.167.034	1.223.952	513.813	710.139	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	14.169.008	14.079.358	13.094.019	877.679	-	107.660
Ticari borçlar	2.490.491	2.400.841	1.523.162	877.679		
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	224.721	224.721	224.721	-	-	-
Diğer borçlar	5.173	5.173	5.173	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	11.286.723	11.286.723	11.286.723	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	54.240	54.240	54.240	-	-	-
Uzun vadeli karşılıklar	107.660	107.660	-	-	-	107.660

31.12.2019						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	5.752.896	7.310.581	2.069.980	2.266.922	2.973.678	-
Borçlanmalar	5.752.896	7.310.581	2.069.980	2.266.922	2.973.678	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	3.359.053	3.389.041	3.324.173	-	-	64.868
Ticari borçlar	1.547.201	1.577.189	1.577.189	-		
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	143.682	143.682	143.682	-	-	-
Diğer borçlar	318	318	318	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	1.578.047	1.578.047	1.578.047	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	24.937	24.937	24.937	-	-	-
Uzun vadeli karşılıklar	64.868	64.868	-	-	-	64.868

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. 31.12.2020 tarihinde Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları aşağıdaki gibidir.

31.12.2020	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Euro	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	8.493.448	1.157.067	-	-
3. Diğer Varlıklar	-	-	-	-
4. Toplam Varlıklar	8.493.448	1.157.067	-	-
5. Ticari Borçlar	-	-	-	-
6. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
7. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
9. Toplam Yükümlülükler	-	-	-	-
10. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	8.493.448	1.157.067	-	-
11. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	8.493.448	1.157.067	-	-

31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Kur riskine duyarlılık

31.12.2020 tarihi itibarıyla Türk Lirasının kurlar karşısında %10 değer kaybetmesi ve %10 değer kazanması durumlarında ve faiz oranları olmak üzere tüm değişkenlerin sabit olması varsayımı ile yapılmıştır.

31.12.2020	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	849.345	-849.345
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	849.345	-849.345
Euro Kurunun % 10 değişmesi halinde		
4- Euro net varlık / yükümlülüğü	-	-
5- Euro riskinden korunan kısım (-)		
6- Euro Net Etki (4+5)	-	-
GBP Kurunun % 10 değişmesi halinde		
7- GBP net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- GBP riskinden korunan kısım (-)		
9- GBP Net Etki (7+8)	-	-
TOPLAM	849.345	-849.345

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Faiz Oranı Değişim Riski

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır.

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.

	31.12.2020	31.12.2019
Toplam yükümlülükler	15.473.165	9.111.949
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	-259.001	-2.100.670
Net borç	15.214.164	7.011.279
Toplam özsermaye	14.472.416	7.328.630
Toplam sermaye	29.686.580	14.339.909
Borç/sermaye oranı	0,51	0,49

28. 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.

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;

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüş finansal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket ortaklarından, İbrahim Ekşi 31.Aralık 2020 tarihinde (Bildirim 4 Ocak 2021 tarihinde gerçekleşmiştir.) tek işlemde 250.000 TL, Mehmet Akif Ekşi 4 Ocak 2021 tarihinde tek işlemde toplam 73.720 TL B grubu payları içerisinde, nominal tutarlı satış işlemi gerçekleştirmişlerdir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	10.802.262	2.100.670
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	14.272.758	10.346.377
C İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	0	144.644
Diğer Varlıklar		4.840.282	3.848.888
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	29.915.302	16.440.579
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	1.167.034	5.752.896
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0	0
G Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0	0
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	4.290	318
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	14.442.137	7.328.630
Diğer Kaynaklar		14.301.841	3.358.735
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	29.915.302	16.440.579
Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0	0
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	97.824	2.030.925
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0	0
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0	0
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0	0
C1 Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0	0
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	9.800	10.000
J Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0	0
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0	0
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	0	1.599.977

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	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)	%48	%63	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%36	%13	≤ %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	%8	%79	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%12	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%10	≤ %10