

**İDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
31 MART 2017 TARİHLİ  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
DİPNOTLARI**

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK – 31 MART 2017 DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SEÇİLMİŞ DİPNOTLAR**

---

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                     | <b>Sayfa No</b> |
|--|-----------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>                     | <b>1-2</b>      |
| <b>KAR/ ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b> | <b>3</b>        |
| <b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>                   | <b>4</b>        |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                         | <b>5</b>        |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SEÇİLMİŞ</b>             |                 |
| <b>AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>                         | <b>6 - 31</b>   |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>VARLIKLAR</b>                       | <b>Not</b> | <b>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>31 Mart 2017</b> | <b>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2016</b> |
|--|------------|---|---|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                 |            | <b>8.488.201</b>                                | <b>8.596.696</b>                                |
| Nakit ve Nakit Benzerleri              | 4          | 719.430   | 840.350   |
| Finansal Yatırımlar                    |            |   |   |
| - Alım-Satım Amaçlı Finansal Varlıklar |            | 410.467   | 410.467   |
| Diğer Alacaklar                        | 6          | 48.172  | 48.172  |
| Stoklar                                | 7          | 6.875.000                                       | 6.875.000                                       |
| Peşin Ödenmiş Giderler                 | 8          | 6.101   | 636   |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar |            | 474   | --  |
| Diğer Dönen Varlıklar                  | 14         | 428.557   | 422.071   |
| <b>Duran Varlıklar</b>                 |            | <b>10.603</b>                                   | <b>11.541</b>                                   |
| Maddi Duran Varlıklar                  | 10         | 4.915   | 5.284   |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar          | 10         | 5.688   | 6.257   |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                |            | <b>8.498.804</b>                                | <b>8.608.237</b>                                |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>KAYNAKLAR</b>   | <b>Not</b> | <b>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>31 Mart 2017</b> | <b>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2016</b> |
|--|------------|---|---|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>   |            | <b>38.109</b>                                   | <b>26.400</b>                                   |
| Ticari Borçlar   | 5          | 13.605  | 5.092   |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar   | 9          | 22.369  | 19.173  |
| Diğer Borçlar  | 6          | 2.135   | 2.135   |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler  |            | --  | --  |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>   |            | <b>23.985</b>                                   | <b>22.655</b>                                   |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                           | 13         | 23.985  | 22.655  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>   |            | <b>8.436.710</b>                                | <b>8.559.182</b>                                |
| Ödenmiş Sermaye  | 15         | 10.000.000                                      | 10.000.000                                      |
| Geri Alınan Paylar   |            | (110.720)                                       | (110.720)                                       |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/ Giderler |            |   |   |
| Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç/ Kayıp Fonu                                      |            | (5.979)   | (9.770)   |
| Geçmiş Yıllar Zararları  | 15         | (1.320.632)                                     | (1.010.587)                                     |
| Net Dönem (Zararı)   |            | (125.959)                                       | (309.741)                                       |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>  |            | <b>8.498.804</b>                                | <b>8.608.237</b>                                |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|   | Not | <i>Denetimden Geçmemiş</i><br>1 Ocak – 31 Mart 2017 | <i>Denetimden Geçmemiş</i><br>1 Ocak – 31 Mart 2016 |
|---|-----|---|---|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>   |     |   |   |
| Hasılat   | 16  | --  | --  |
| Satışların Maliyeti (-)   | 16  | --  | --  |
| <b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI</b>                                      |     |   |   |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                           |     | --  | --  |
| Genel Yönetim Giderleri (-)   | 17  | (146.335)   | (110.629)   |
| Diğer Faaliyet Gelirleri  | 18  | 200   | 218   |
| Diğer Faaliyet Giderleri (-)  | 18  | (107)   | (3)   |
| <b>FAALİYET KARI/( ZARARI)</b>                                      |     | <b>(146.242)</b>                                    | <b>(110.414)</b>                                    |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                   | 19  | 21.202  | 29.964  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                               | 19  | --  | --  |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>               |     | <b>(125.040)</b>                                    | <b>(80.450)</b>                                     |
| Finansman Giderleri (-)   | 20  | (919)   | (1)   |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)</b>                                   |     | <b>(125.959)</b>                                    | <b>(80.451)</b>                                     |
| <b>Vergi Gelir/Gideri</b>   |     |   |   |
| - Dönem Vergi Gelir/Gideri  |     | --  | --  |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri                                     |     | --  | --  |
| <b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>  |     | <b>(125.959)</b>                                    | <b>(80.451)</b>                                     |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>                                 |     |   |   |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç / (kayıp) |     | 3.791   | (4.820)   |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)</b>                 |     | <b>3.791</b>  | <b>(4.820)</b>                                      |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR</b>                                |     | <b>(122.168)</b>                                    | <b>(85.271)</b>                                     |
| Hisse Başına Kayıp  | 22  | <b>(0,013)</b>                                      | <b>(0,008)</b>                                      |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

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

| Not                              | Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler |                    |                           | Birikmiş Karlar         |                  | Toplam Özsermaye |
|----------------------------------|--|--------------------|---------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
|                                  | Sermaye  | Geri Alınan Paylar | Aktüeryal Kazanç/ (Kayıp) | Geçmiş Yıllar Zararları | Net Dönem Zararı |                  |
| <b>01 Ocak 2016 bakiyesi</b>     | <b>10.000.000</b>  | --                 | <b>1.716</b>              | <b>(1.492.325)</b>      | <b>516.505</b>   | <b>9.025.896</b> |
| Geçmiş yıllar karlarına transfer | --   | --                 | --                        | 516.505                 | (516.505)        | --               |
| Toplam kapsamlı gelir            | --   | --                 | (4.820)                   | --                      | (80.451)         | <b>(85.271)</b>  |
| <b>31 Mart 2016 bakiyesi</b>     | <b>10.000.000</b>  | --                 | <b>(3.104)</b>            | <b>(975.820)</b>        | <b>(80.451)</b>  | <b>8.940.625</b> |
| <b>01 Ocak 2017 bakiyesi</b>     | <b>10.000.000</b>  | <b>(110.720)</b>   | <b>(9.770)</b>            | <b>(1.010.587)</b>      | <b>(310.045)</b> | <b>8.558.878</b> |
| Geçmiş yıllar karlarına transfer | --   | --                 | --                        | (310.045)               | 310.045          | --               |
| Toplam kapsamlı gider            | --   | --                 | 3.791                     | --                      | (125.959)        | <b>(122.168)</b> |
| <b>31 Mart 2017 bakiyesi</b>     | <b>10.000.000</b>  | <b>(110.720)</b>   | <b>(5.979)</b>            | <b>(1.320.632)</b>      | <b>(125.959)</b> | <b>8.436.710</b> |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**NAKİT AKIM TABLOSU**

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

|  | Not | <i>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>1 Ocak –<br/>31 Mart 2017</i> | <i>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>1 Ocak –<br/>31 Mart 2016</i> |
|--|-----|--|--|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                          |     | <b>(120.920)</b>   | <b>(152.956)</b>   |
| Vergi öncesi net kar/(zarar)   |     | (125.959)  | (80.451)   |
| <b>Dönem Net Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>                  |     | <b>5.753</b>   | <b>3.973</b>   |
| Amortisman ve itfa payları   | 10  | 632  | 109  |
| Kıdem tazminatı karşılığı  | 13  | 5.121  | 3.864  |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                         |     | <b>(120.206)</b>   | <b>(76.478)</b>  |
| Diğer alacaklardaki değişim  | 6   | --   | 5.644  |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim   | 8   | (5.465)  | (4.807)  |
| Stoklardaki değişim  | 7   | --   | --   |
| Diğer dönen/duran varlıklardaki değişim                                    | 14  | (6.486)  | 11.646   |
| Ticari borçlardaki değişim   | 5   | 8.513  | 12.133   |
| Diğer borçlardaki değişim  | 6   | --   | 101  |
| Diğer kısa/uzun vadeli yükümlülüklerdeki değişim                           |     | --   | --   |
| Çalışanlara sağlanan faydalardaki değişim                                  | 9   | 3.198  | 1.185  |
| Ödenen vergiler  |     | (474)  | (5.692)  |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>              |     | <b>(714)</b>   | <b>20.210</b>  |
| Maddi/Maddi olmayan duran varlık alımları nedeniyle oluşan nakit çıkışları |     | --   | --   |
| Geri alınan paylar   |     | --   | --   |
| Alım-satım amaçlı finansal varlıklardaki değişim                           |     | --   | --   |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim</b>                              |     | <b>(120.920)</b>   | <b>(56.268)</b>  |
| Dönem başı hazır değerler  | 4   | 840.350  | 1.713.755  |
| Dönem sonu hazır değerler  | 4   | 719.430  | 1.657.487  |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

## **NOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 3 kişidir (31 Aralık 2016: 3 kişi ).

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 28 Nisan 2017 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul’un yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları**

İlişikteki ara dönem 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” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/IFRS”) uygulamaktadır.

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

### **2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi**

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

### **2.3 İşletmenin Sürekliliği**

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



## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları**

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla sona eren dönem ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. İlgili değişikliklerin Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi olmamıştır.

#### ***31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar değişiklikler;***

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

**TFRS 9, ‘Finansal araçlar’;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şunda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Değişikliğin Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi yoktur.

**TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat’;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır. Değişikliğin Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi yoktur.

**TFRS 16 ‘Kiralama işlemleri’;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’ni bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. Değişikliğin Şirket finansal raporlaması üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar (Devamı)**

**2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir. Değişikliğin Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi yoktur.

TFRS 1, ‘Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması

TFRS 12 ‘Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar

TMS 28 ‘İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’

**31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar değişiklikler (Devamı);**

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

### **2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzeltilmesi**

Şirket finansal tablolarını karşılaştırmalı olarak hazırlamaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandır ve önemli farklılıklar açıklanır.

### **2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

#### **a) Nakit ve Nakit Benzerleri**

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

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **b) Ticari Alacaklar**

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

Şüpheli alacaklara ilişkin karşılıklar, tahsil edilemeyen alacakların tutarını, bunlara karşılık alınan teminatları, Şirket Yönetimi'nin geçmiş yıllardaki tecrübeleri ve ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak ayrılmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer faaliyet gelirlerine kaydedilmektedir. Tahsil edilemeyecek alacaklar, tahsil edilemeyecekleri anlaşıldığı yılda zarar kaydedilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değerlerin tespitinde, etkin faiz oranı olarak yurtiçi peşin satışlarda “TRLIBOR”, yurtdışı satışlarda ise “LIBOR” oranları esas alınmıştır.

#### **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.

#### **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**

Hasılat, kiraya verilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden ve dönem içerisinde elden çıkarılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirlerinden ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )**

### **2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### Gayrimenkulün Satışı

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılatın miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınabilmektedir.

Şirketin satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

#### Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kira geliri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görünüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

#### Faiz gelirleri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ve ilgili finansal varlıktan beklenen ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın net defter değerine getiren efektif faiz oranına göre ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

#### Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

### **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. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla stoklarda bulunan maliyet unsurları, şirket tarafından alım satım amacı ile edinilmiş gayrimenkullerden oluşmaktadır.

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### g) Maddi Duran Varlıklar

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

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

| Maddi Varlık Cinsi | Faydalı Ömür (Yıl) | Amortisman Oranı |
|--------------------|--------------------|------------------|
| Demirbaşlar        | 4 - 5              | % 25 - % 20      |

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 artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

#### h) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

#### i) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )**

### **2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **j) Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

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

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

#### **k) Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

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

#### **l) Borçlanma Maliyeti**

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

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

#### **m) Kiralamalar**

**Finansal Kiralamalar:** Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki vergi avantaj veya teşvikleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden aktifleştirilir. Anapara kira ödemeleri yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulur.

**Operasyonel Kiralamalar:** Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Şirket operasyonel kiralama işlemlerine hem kiraya veren (kiralayan) hem de kiracı sıfatı ile taraf olmaktadır. Kiracı sıfatıyla yapılan operasyonel kiralamalar nedeniyle ödenen kira tutarları, kiralama süresi boyunca normal yöntemle göre gider olarak kayıtlara alınmaktadır. Kiralayan sıfatıyla tahsil edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle gelir olarak kayıtlara alınmaktadır.

## **NOST 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )**

### **2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **n) Dövizli İşlemler**

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

#### **o) Vergi Varlık ve Yükümlülükleri**

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

##### ***Cari Yıl Vergisi:***

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınmaya 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.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )**

### **2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **p) Pay Başına Kar/Zarar**

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

Türkiye’deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve öz sermaye enflasyon 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.

#### **r) Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

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

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

#### **s) Finansal Araçlar ve Finansal Risk Yönetimi**

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

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

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

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

**Piyasa Riski:** Bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda tutulan pozisyonlarda, finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan faiz, kur farkı ve hisse senedi fiyat değişimlerine 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.



## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### t) Nakit Akım Tablosu

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

#### u) Netleştirme

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

### 2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

### 2.8 Önemli Muhasebe Tahminler ve Varsayımları

#### Faydalı ömür:

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca 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.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

## NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflardan olan alacak ve ilişkili taraflara borç tutarı yoktur. (31 Aralık 2016: Yoktur)

#### b) İlişkili Taraflardan Alışlar

01 Ocak - 31 Mart 2017

| <b>İlişkili Taraf</b>                    | <b>Kira Gideri</b> |
|--|--------------------|
| Yektaş Eğitim (Eski: Hektaş İnşaat A.Ş.) | 766                |
| Ortaklar (Şahıs)                         | 3.828              |
|  | <b>4.594</b>       |

01 Ocak - 31 Mart 2016

| <b>İlişkili Taraf</b> | <b>Kira Gideri</b> |
|-----------------------|--------------------|
| Hektaş İnşaat A.Ş.    | 2.518              |
| Ortaklar (Şahıs)      | 12.591             |
|                       | <b>15.109</b>      |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

**b) İlişkili Taraflardan Satışlar (Devamı)**

Yoktur (01 Ocak – 31 Mart 2016: Yoktur).

**c) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:**

01 Ocak - 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 6.300 TL'dir. Üst yönetime sağlanan menfaatler ücretlerden oluşmaktadır. (01 Ocak - 31 Mart: 6.300 TL)

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

|                   | <b>31 Mart 2017</b> | <b>31 Aralık 2016</b> |
|-------------------|---------------------|-----------------------|
| Kasa              | 17.253              | 8.287                 |
| Bankalar          |                     |                       |
| - Vadesiz mevduat | 702.177             | 832.063               |
|                   | <b>719.430</b>      | <b>840.350</b>        |

**NOT 5– TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ticari alacakları yoktur.

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

|                                   | <b>31 Mart 2017</b> | <b>31 Aralık 2016</b> |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b> |                     |                       |
| Satıcılar                         | 13.605              | 5.092                 |
|                                   | <b>13.605</b>       | <b>5.092</b>          |

**NOT 6– DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

|                             | <b>31 Mart 2017</b> | <b>31 Aralık 2016</b> |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Vergi dairesinden alacaklar | 46.388              | 46.388                |
| Verilen teminatlar          | 1.784               | 1.784                 |
|                             | <b>48.172</b>       | <b>48.172</b>         |

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

|                          | <b>31 Mart 2017</b> | <b>31 Aralık 2016</b> |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 1.075               | 1.075                 |
| Diğer                    | 1.060               | 1.060                 |
|                          | <b>2.135</b>        | <b>2.135</b>          |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 7 – STOKLAR**

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

|             | <b>31 Mart 2017</b> | <b>31 Aralık 2016</b> |
|-------------|---------------------|-----------------------|
| Konutlar(*) | 6.875.000           | 6.875.000             |
|             | <b>6.875.000</b>    | <b>6.875.000</b>      |

(\*) Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 28 Aralık 2016 tarihli IDGY-16110001 numaralı değerleme raporuna göre 11 adet villa için 18.750.000 TL'lik değer tespitinde bulunmuştur. Stoklar, TMS 2' ye göre maliyet ve net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Buna göre konutlar maliyet bedelleri ile değerlendirilmiştir.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla konutlar üzerinde toplam 1.800.0000 TL değerinde DASK ve 3.465.000 TL değerinde konut sigortası bulunmaktadır.

**NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

|                             | <b>31 Mart 2017</b> | <b>31 Aralık 2016</b> |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait giderler | 6.101               | 636                   |
|                             | <b>6.101</b>        | <b>636</b>            |

**NOT 9 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

|                                      | <b>31 Mart 2017</b> | <b>31 Aralık 2016</b> |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Personele borçlar                    | 16.939              | 10.902                |
| Ödenecek vergi ve fonlar             | 397                 | 3.098                 |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 5.033               | 5.173                 |
|                                      | <b>22.369</b>       | <b>19.173</b>         |

**NOT 10 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Mart 2017 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde alınan veya satılan maddi ve maddi olmayan duran varlık toplamı: Yoktur (31 Aralık 2016 – 7.753 TL).

31 Mart 2017 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde satılan veya kayıtlardan ihraç edilen maddi ve maddi olmayan duran varlıkların net defter değeri 10.653 TL'dir. (31 Aralık 2016: 11.541 TL)

31 Mart 2017 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde içinde ayrılan amortisman ve itfa payları 436 TL (31 Mart 2016: 109 TL) genel yönetim giderleri hesabında giderleştirilmiştir.

## **NOT 11 –KİRALAMA İŞLEMLERİ**

### **Operasyonel Kiralama İşlemleri**

a) Şirketin Kiracı Sıfatıyla Yaptığı Kiralamalar:

Şirketin kiracı sıfatıyla yaptığı operasyonel kiralamaları idari amaçlı olarak ilişkili taraflardan yaptığı ofis kiralamasından oluşmaktadır. Dönemde oluşan toplam kira gideri 4.593 TL'dir. (31 Aralık 2016: 15.109 TL)

## **NOT 12 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

- Şirket'in devam etmekte olan leyhte/aleyhte, dava/icra takibi bulunmamaktadır.
- Şirket'in alınan/verilen, Teminat/Rehin/İpotek bulunmamaktadır.
- Şirket'in izin karşılığı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

## **NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

### **Kıdem Tazminatı karşılığı**

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

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 4.426,56 TL (31 Aralık 2016: 4.092,25TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık % 8,5 enflasyon oranı ve % 13,5 iskonto oranı varsayımına göre, % 3,77 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2016: 3,77 reel iskonto oranı) İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

### **Kıdem Tazminatı karşılığı**

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                     | <b>31 Mart 2017</b> | <b>31 Aralık 2016</b> |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Yıl başı bakiye                     | 22.655              | 6.354                 |
| Ödemeler                            | --                  | --                    |
| Faiz maliyeti                       | 232                 | 65                    |
| Cari hizmet maliyeti                | 4.889               | 4.750                 |
| Aktüeryal (kazanç) /kayıp           | (3.791)             | 11.486                |
| <b>Yıl sonu itibarıyla karşılık</b> | <b>23.985</b>       | <b>22.655</b>         |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 14 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR**

Şirket’in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir;

|              | <b>31 Mart 2017</b> | <b>31 Aralık 2016</b> |
|--------------|---------------------|-----------------------|
| Devreden KDV | 428.557             | 422.071               |
|              | <b>428.557</b>      | <b>422.071</b>        |

**NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR**

Şirket’in sermayesi 10.000.000 TL olup, her biri 1 Kr itibari kıymette ve bir oy hakkına sahip tamamı hamiline yazılı 10.000.000 paya bölünmüştür.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

|                     | <b>31 Mart 2017</b> |                   | <b>31 Aralık 2016</b> |                   |
|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
|                     | <b>Oran</b>         | <b>Tutar</b>      | <b>Oran</b>           | <b>Tutar</b>      |
| İbrahim Ekşi        | 37,50               | 3.750.000         | 37,50                 | 3.750.000         |
| İmdat Ekşi          | 37,50               | 3.750.000         | 37,50                 | 3.750.000         |
| Halka açık hisseler | 25,00               | 2.500.000         | 25,00                 | 2.500.000         |
|                     | <b>100,00</b>       | <b>10.000.000</b> | <b>100,00</b>         | <b>10.000.000</b> |

**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20’sine ulaşmaya 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.

**Geri alınan paylar**

Şirket’in, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 110.720 nominal tutarlı hisseleri bulunmaktadır.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 16 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket’in 31 Mart 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla satışları aşağıdaki gibidir;

|                       | <b>1 Ocak – 31<br/>Mart 2017</b> | <b>1 Ocak – 31<br/>Mart 2016</b> |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Konut satış gelirleri | --                               | --                               |
|                       | --                               | --                               |

Şirket’in 31 Mart 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla satışların ticari maliyeti aşağıdaki gibidir;

|                      | <b>1 Ocak – 31<br/>Mart 2017</b> | <b>1 Ocak – 31<br/>Mart 2016</b> |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Konut satış maliyeti | --                               | --                               |
|                      | --                               | --                               |

**NOT 17 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ**

Şirket’in 31 Mart 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir;

|   | <b>1 Ocak – 31<br/>Mart 2017</b> | <b>1 Ocak – 31<br/>Mart 2016</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Genel yönetim giderleri</b>          |                                  |                                  |
| Personel ücret ve giderleri             | 57.729                           | 41.404                           |
| Abone ve aidat giderleri                | 60.911                           | 36.174                           |
| Ofis kira ve ofis giderleri,            | 5.547                            | 15.409                           |
| Danışmanlık giderleri                   | 7.450                            | 7.187                            |
| Vergi, resim, harç ve sigorta giderleri | 4.496                            | 2.523                            |
| Kıdem tazminatı karşılığı               | 5.121                            | 3.864                            |
| Amortisman giderleri                    | 632                              | 109                              |
| Diğer                                   | 4.449                            | 3.959                            |
|   | <b>146.335</b>                   | <b>110.629</b>                   |

Şirket’in 31 Mart 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla pazarlama, satış ve dağıtım gideri yoktur.

### NOT 18 - DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/GİDERLERİ

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                 | 1 Ocak – 31<br>Mart 2017 | 1 Ocak – 31<br>Mart 2016 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Diğer faaliyet giderleri</b> |                          |                          |
| Diğer                           | 107                      | 3                        |
|                                 | <b>107</b>               | <b>3</b>                 |

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                 | 1 Ocak – 31<br>Mart 2017 | 1 Ocak – 31<br>Mart 2016 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Diğer faaliyet gelirleri</b> |                          |                          |
| Diğer                           | 200                      | 218                      |
|                                 | <b>200</b>               | <b>218</b>               |

### NOT 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

|   | 1 Ocak – 31<br>Mart 2017 | 1 Ocak – 31<br>Mart 2016 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Yatırım faaliyetlerinden gelirleri</b> |                          |                          |
| Faiz gelirleri                            | 21.202                   | 29.964                   |
|   | <b>21.202</b>            | <b>29.964</b>            |

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri yoktur.

### NOT 20 - FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

|                            | 1 Ocak – 31<br>Mart 2017 | 1 Ocak – 31<br>Mart 2016 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Finansman giderleri</b> |                          |                          |
| Diğer                      | 919                      | 1                        |
|                            | <b>919</b>               | <b>1</b>                 |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 21 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

**NOT 22 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)**

Hisse başına kar, hissedarlara ait net karın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Mart 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir;

|  | <b>1 Ocak – 31<br/>Mart 2017</b> | <b>1 Ocak – 31<br/>Mart 2016</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı)        | (125.959)                        | (80.451)                         |
| Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi | 10.000.000                       | 10.000.000                       |
| <b>Hisse başına kar / (zararı)</b>               | <b>(0,013)</b>                   | <b>(0,008)</b>                   |

**NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**a) Piyasa Riski**

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

**b) Kur Riski**

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

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket kur riskine maruz kalmamıştır.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden varlık veya yükümlülüğü, Hedge işlemleri ve ithalat/ihracat işlemleri bulunmadığından Döviz Pozisyonu Tablosu ve Döviz Duyarlılık Analizi Tabloları verilmemiştir.

**c) Faiz Riski**

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

**Faiz Pozisyonu Tablosu**

|                                      | <b>Cari<br/>Dönem</b> | <b>Önceki<br/>Dönem</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b> |                       |                         |
| Vadeli Mevduat (Katılım Payı)        | --                    | --                      |



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT - 24 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

**a) Finansal Araç Kategorileri**

|                               | İtfa edilmiş<br>değerlerden<br>gösterilen diğer<br>finansal varlıklar | Kredi ve<br>alacaklar | İtfa edilmiş<br>değerlerden<br>gösterilen diğer<br>finansal yük. | Kayıtlı<br>değer | Rayiç<br>değer | Not   |
|-------------------------------|---|-----------------------|--|------------------|----------------|-------|
| <b>31 Mart 2017</b>           |   |                       |  |                  |                |       |
| <b>Finansal Varlıklar</b>     |   |                       |  |                  |                |       |
| Nakit ve Nakit benzerleri     | 719.430   | -                     | --   | 719.430          | 719.430        | Not 4 |
| Diğer Alacaklar               | -   | 48.172                | --   | 48.172           | --             | Not 6 |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> |   |                       |  |                  |                |       |
| Ticari Borçlar                | --  | --                    | 13.605   | --               | 13.605         | Not 5 |
| <b>31 Aralık 2016</b>         |   |                       |  |                  |                |       |
| <b>Finansal Varlıklar</b>     |   |                       |  |                  |                |       |
| Nakit ve Nakit benzerleri     | 1.713.755   | --                    | --   | 1.713.755        | 1.713.755      | Not 4 |
| Diğer Alacaklar               | --  | 30.519                | --   | 30.519           | --             | Not 6 |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> |   |                       |  |                  |                |       |
| Ticari Borçlar                | --  | --                    | 255  | --               | 255            | Not 5 |

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

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.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değeri, piyasa fiyatları veya bu fiyatın tespit edilemediği durumlarda faiz, vade ve benzeri diğer koşullar bakımından aynı nitelikli menkul değerler için kote edilmiş olan piyasa fiyatları baz alınarak saptanmıştır.

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.

**NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)**

**b) Gerçeğe uygun değer tahmini**

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

Seviye 1: Aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlara dayanan;

Seviye 2: Doğrudan (aktif piyasadaki fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (aktif piyasalardaki fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki verilere dayanan;

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan.

Şirketin, 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüş finansal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

**NOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**NOT 25 - MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR**

Yoktur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

|           | <b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>                                   | <b>Tebliğdeki</b>             | <b>Cari Dönem</b> | <b>Önceki</b>     |
|-----------|---|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | 6.875.000         | 840.350           |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar    | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | 6.875.000         |
| <b>C</b>  | İştirakler  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                             | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | 904.374           | -                 |
|           | <b>Diğer Varlıklar</b>  |                               | <b>8.498.804</b>  | 892.887           |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                     | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ |                   | <b>8.608.237</b>  |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |
| <b>F</b>  | Diğer Finansal Yükümlülükler  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |
| <b>G</b>  | Finansal Kiralama Borçları  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |
| <b>H</b>  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                 | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | 2.135             | 2.135             |
| <b>İ</b>  | Özkaynaklar   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | <b>8.436.710</b>  | <b>8.559.182</b>  |
|           | <b>Diğer Kaynaklar</b>  |                               | 62.094            | 49.055            |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Kaynaklar</b>   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | <b>8.498.804</b>  | <b>8.608.237</b>  |
|           | <b>Diğer Finansal Bilgiler</b>  | <b>Tebliğdeki</b>             | <b>Cari Dönem</b> | <b>Cari Dönem</b> |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin    | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |
| <b>A2</b> | TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı     | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | 702.177           | 832.063           |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |
| <b>B2</b> | Atıl Tutulan Arsa/Araziler  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |
| <b>C1</b> | Yabancı İştirakler  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |
| <b>C2</b> | İşletmeci Şirkete İştirak   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi Krediler   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |
| <b>K</b>  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli      | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |
| <b>L</b>  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                 |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

|   | Portföy Sınırlamaları   | Tebliğdeki İlgili Düzenleme                 | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari/Azami Oran |
|---|---|---|------------|--------------|-------------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                       | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)     | 0%         | 0%           | ≤ %10             |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b) | 80,89%     | 79,87%       | ≥ %51             |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)     | 8,47%      | 9,76%        | ≤ %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         | 0%         | 0%           | ≤ %500            |
| 8 | TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)     | 8,26%      | 9,67%        | ≤ %10             |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)     | 0%         | 0%           | ≤ %10             |