

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE**  
**SEÇİLMİŞ NOTLAR**

|                                                        |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| <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 – 18</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>VARLIKLAR</b>                       | <b>Not</b> | <b><i>Sınırlı İncelemeden<br/>Geçmemiş</i><br/>30 Eylül 2018</b> | <b><i>Denetimden<br/>Geçmiş</i><br/>31 Aralık 2017</b> |
|----------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                 |            | <b>9.918.385</b>                                                 | <b>8.143.703</b>                                       |
| Nakit ve Nakit Benzerleri              | 6          | 18.008                                                           | 36.436                                                 |
| Ticari Alacaklar                       |            | 750                                                              | --                                                     |
| Diğer Alacaklar                        |            |                                                                  |                                                        |
| - İlişkili taraflar                    | 4          | 913.046                                                          | 17.916                                                 |
| - İlişkili olmayan taraflar            |            | 8.070                                                            | 27.100                                                 |
| Stoklar                                | 8          | 7.606.930                                                        | 6.875.000                                              |
| Peşin Ödenmiş Giderler                 |            | 862.940                                                          | 737.697                                                |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar |            | 44                                                               | 3.478                                                  |
| Diğer Dönen Varlıklar                  |            | 508.597                                                          | 446.076                                                |
| <b>Duran Varlıklar</b>                 |            | <b>39.700</b>                                                    | <b>9.364</b>                                           |
| Maddi Duran Varlıklar                  |            | 36.167                                                           | 5.039                                                  |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar          |            | 3.533                                                            | 4.325                                                  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                |            | <b>9.958.085</b>                                                 | <b>8.153.067</b>                                       |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>KAYNAKLAR</b>                                               | <b>Not</b> | <b>Sınırlı İncelemeden<br/>Geçmemiş<br/>30 Eylül 2018</b> | <b>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2017</b> |
|----------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                               |            | <b>1.982.972</b>                                          | <b>276.844</b>                                  |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                       | 7          | 1.024.319                                                 | --                                              |
| Ticari Borçlar                                                 |            | 267.081                                                   |                                                 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar               |            | 67.951                                                    | 16.723                                          |
| Diğer Borçlar                                                  |            |                                                           |                                                 |
| -İlişkili taraflar                                             | 4          | 621.000                                                   | 258.669                                         |
| -İlişkili olmayan taraflar                                     |            | 2.621                                                     | 1.452                                           |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                               |            | <b>677.729</b>                                            | <b>17.106</b>                                   |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                       | 7          | 657.410                                                   |                                                 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 10         | 20.319                                                    | 17.106                                          |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                             |            | <b>7.297.384</b>                                          | <b>7.859.117</b>                                |
| Ödenmiş Sermaye                                                | 11         | 10.000.000                                                | 10.000.000                                      |
| Geri Alınan Paylar                                             |            | --                                                        | (110.720)                                       |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak                  |            |                                                           |                                                 |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler                 |            |                                                           |                                                 |
| - Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç/ Kayıp Fonu          |            | (10.547)                                                  | (12.072)                                        |
| Geçmiş Yıllar Zararları                                        |            | (2.018.091)                                               | (1.320.328)                                     |
| Net Dönem Zararı                                               |            | (673.978)                                                 | (697.763)                                       |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                        |            | <b>9.958.085</b>                                          | <b>8.153.067</b>                                |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                     | Not | <i>Sınırlı<br/>İncelemeden<br/>Geçmemiş<br/>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2018</i> | <i>Sınırlı<br/>İncelemeden<br/>Geçmemiş<br/>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2017</i> | <i>Sınırlı<br/>İncelemeden<br/>Geçmemiş<br/>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2018</i> | <i>Sınırlı<br/>İncelemeden<br/>Geçmemiş<br/>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2017</i> |
|---------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                         |     |                                                                            |                                                                            |                                                                              |                                                                              |
| Hasılat                                                             |     | --                                                                         | --                                                                         | --                                                                           | --                                                                           |
| Satışların Maliyeti (-)                                             |     | --                                                                         | (35.548)                                                                   | --                                                                           | (35.548)                                                                     |
| <b>BRÜT ESAS FAALİYET ZARARI</b>                                    |     | --                                                                         | <b>(35.548)</b>                                                            | --                                                                           | <b>(35.548)</b>                                                              |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                           |     | --                                                                         | --                                                                         | --                                                                           | --                                                                           |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                         | 12  | (597.405)                                                                  | (351.634)                                                                  | (300.659)                                                                    | (90.098)                                                                     |
| Diğer Faaliyet Gelirleri                                            |     | 130.054                                                                    | 1.121                                                                      | 129.476                                                                      | (24)                                                                         |
| Diğer Faaliyet Giderleri (-)                                        |     | (33.548)                                                                   | (148)                                                                      | (16.187)                                                                     | (125.321)                                                                    |
| <b>FAALİYET ZARARI</b>                                              |     | <b>(500.899)</b>                                                           | <b>(386.209)</b>                                                           | <b>(187.370)</b>                                                             | <b>(250.991)</b>                                                             |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                   |     | 1.038                                                                      | 44.616                                                                     | 750                                                                          | --                                                                           |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                               |     | --                                                                         | --                                                                         | --                                                                           | --                                                                           |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI</b>                      |     | <b>(499.861)</b>                                                           | <b>(341.593)</b>                                                           | <b>(186.620)</b>                                                             | <b>(250.991)</b>                                                             |
| Finansman Gelirleri                                                 |     | --                                                                         | --                                                                         | --                                                                           | --                                                                           |
| Finansman Giderleri (-)                                             |     | (174.117)                                                                  | (2.541)                                                                    | (174.117)                                                                    | (1.496)                                                                      |
| <b>VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>                                          |     | <b>(673.978)</b>                                                           | <b>(344.134)</b>                                                           | <b>(360.737)</b>                                                             | <b>(252.487)</b>                                                             |
| <b>Vergi Gelir/Gideri</b>                                           |     | --                                                                         | --                                                                         | --                                                                           | --                                                                           |
| - Dönem Vergi Gelir/Gideri                                          |     | --                                                                         | --                                                                         | --                                                                           | --                                                                           |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri                                     |     | --                                                                         | --                                                                         | --                                                                           | --                                                                           |
| <b>DÖNEM ZARARI</b>                                                 |     | <b>(673.978)</b>                                                           | <b>(344.134)</b>                                                           | <b>(360.737)</b>                                                             | <b>(252.487)</b>                                                             |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>                                 |     |                                                                            |                                                                            |                                                                              |                                                                              |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç / (kayıp) |     | 1.525                                                                      | 862                                                                        | 140                                                                          | (2.929)                                                                      |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)</b>                 |     | <b>1.525</b>                                                               | <b>862</b>                                                                 | <b>140</b>                                                                   | <b>(2.929)</b>                                                               |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>                                        |     | <b>(672.453)</b>                                                           | <b>(343.272)</b>                                                           | <b>(360.597)</b>                                                             | <b>(255.416)</b>                                                             |
| <b>Hisse Başına Kayıp</b>                                           | 14  | <b>(0,067)</b>                                                             | <b>(0,034)</b>                                                             | <b>(0,036)</b>                                                               | <b>(0,025)</b>                                                               |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2018 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           |                         |                  |                  |
|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
|                                  | Sermaye           | Geri Alınan Paylar                                                                         | Aktüeryal Kazanç/ (Kayıp) | Geçmiş Yıllar Zararları | Net Dönem Zararı | Toplam Özsermaye |
| <b>01 Ocak 2018 bakiyesi</b>     | <b>10.000.000</b> | <b>(110.720)</b>                                                                           | <b>(12.072)</b>           | <b>(1.320.328)</b>      | <b>(697.763)</b> | <b>7.859.117</b> |
| Geri alınan paylar               | --                | 110.720                                                                                    | --                        | --                      | --               | <b>110.720</b>   |
| Geçmiş yıllar karlarına transfer | --                | --                                                                                         | --                        | (697.763)               | 697.763          | --               |
| Toplam kapsamlı gider            | --                | --                                                                                         | 1.525                     | --                      | (673.978)        | <b>(672.453)</b> |
| <b>30 Eylül 2018 bakiyesi</b>    | <b>10.000.000</b> | --                                                                                         | <b>(10.547)</b>           | <b>(2.018.091)</b>      | <b>(673.978)</b> | <b>7.297.384</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>(309.741)</b> | <b>8.559.182</b> |
| Geçmiş yıllar karlarına transfer | --                | --                                                                                         | --                        | (309.741)               | 309.741          | --               |
| Toplam kapsamlı gider            | --                | --                                                                                         | 862                       | --                      | (344.134)        | <b>(343.272)</b> |
| <b>30 Eylül 2017 bakiyesi</b>    | <b>10.000.000</b> | <b>(110.720)</b>                                                                           | <b>(8.908)</b>            | <b>(1.320.328)</b>      | <b>(344.134)</b> | <b>8.215.910</b> |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**NAKİT AKIM TABLOSU**

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

|                                                                                                  | Not | Sınırlı<br>İncelemeden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak –<br>30 Eylül 2018 | Sınırlı<br>İncelemeden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak –<br>30 Eylül 2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                |     | <b>(1.695.017)</b>                                              | <b>(1.096.067)</b>                                              |
| Dönem Karı (Zararı)                                                                              |     | (673.978)                                                       | (344.134)                                                       |
| Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler                                        |     | 90.262                                                          | 7.690                                                           |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                 |     | 4.187                                                           | 2.469                                                           |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler               | 10  | 4.738                                                           | 5.221                                                           |
| Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler                                                            |     | 81.337                                                          | --                                                              |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                               |     | <b>(1.111.301)</b>                                              | <b>(759.623)</b>                                                |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                       |     | (750)                                                           | --                                                              |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                   |     | (876.100)                                                       | 12.435                                                          |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                                          | 8   | (731.930)                                                       | --                                                              |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                        |     | (125.243)                                                       | (740.919)                                                       |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                         |     | 267.081                                                         | (5.092)                                                         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)                              |     | 51.228                                                          | (4.768)                                                         |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                   |     | 363.500                                                         | (1.605)                                                         |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)                                          |     | (62.521)                                                        | (16.303)                                                        |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                 |     | <b>(1.695.017)</b>                                              | <b>(1.096.067)</b>                                              |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                                       |     | 3.434                                                           | (3.371)                                                         |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                       |     | <b>(34.523)</b>                                                 | <b>400.467</b>                                                  |
| İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışı |     | --                                                              | (10.000)                                                        |
| Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                         |     | 34.523                                                          | --                                                              |
| Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri                                  |     | --                                                              | 410.467                                                         |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                 |     | <b>1.711.112</b>                                                | <b>--</b>                                                       |
| Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                      |     | 110.720                                                         | --                                                              |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                         | 7   | 1.600.392                                                       | --                                                              |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim</b>                                                    |     | <b>(12.522)</b>                                                 | <b>(238.928)</b>                                                |
| Dönem başı hazır değerler                                                                        | 6   | 36.436                                                          | 840.350                                                         |
| Dönem sonu hazır değerler                                                                        | 6   | 23.914                                                          | 601.422                                                         |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

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

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

Şirket’in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir:

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

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 2 kişidir (31 Aralık 2017: 2 kişi ).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 30 Ekim 2018 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 (“KKGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır.

Şirket, 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

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

#### *Müşterek faaliyetlerdeki paylar:*

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

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

### **2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları (Devamı)**

Bir Grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren Grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dahil eder.

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

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

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

Şirket’in fonsiyonel 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. Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS'ler**

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet 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.

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TFRS 16 Kiralama İşlemleri**

UMSK Ocak 2016'da TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### **TFRS Yorum 23 Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler**

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### **TMS 28 İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar**

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

### **2.4. Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS'ler (Devamı)**

#### **TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi**

KGK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmeleri yayınlamıştır:

- TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri**

Bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlülüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur. Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

#### **TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)**

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

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

### **2.4. Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS'ler (Devamı)**

#### **TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)**

TMSK, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

#### **2015-2017 yıllık iyileştirmeler**

1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar'; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 'Gelir Vergileri'; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar'; planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması. Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınmalıdır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **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 sınıflanır ve önemli farklılıklar açıklanır.

### **2.6 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.

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

### **2.7 Önemli Muhasebe Tahminler ve Varsayımları**

#### Faydalı ömür:

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

#### Kıdem tazminatı:

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

## **NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR**

### **Müşterek Faaliyetler**

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

|                                             | <b><u>30 Eylül 2018</u></b> | <b><u>31 Aralık 2017</u></b> |
|---------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı | %49                         | %49                          |

### **İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı**

%51 pay ile %49 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek 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'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**

|                           | <b><u>30 Eylül 2018</u></b> | <b><u>31 Aralık 2017</u></b> |
|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Dönen varlıklar           | 1.252.770                   | 24.021                       |
| Duran varlıklar           | 33.462                      | 1.229                        |
| Kısa vadeli yükümlülükler | 1.501.751                   | 282.188                      |
| Giderler                  | (100.315)                   | (266.854)                    |
| Gelirler                  | 281                         | 119                          |

## **NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

a) İlişkili Taraflardan olan alacak ve ilişkili taraflara borç tutarları aşağıdaki gibidir:

|                        | <b><u>30 Eylül 2018</u></b> | <b><u>31 Aralık 2017</u></b> |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Diğer Alacaklar</b> |                             |                              |
| İdealist İnş. Ltd. Şti | 913.046                     | 17.916                       |
|                        | <b>913.046</b>              | <b>17.916</b>                |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT ÖZET NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

|                        | 30 Eylül 2018  | 31 Aralık 2017 |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>Diğer Borçlar</b>   |                |                |
| İdealist İnş. Ltd. Şti | --             | 258.669        |
| İmdat Ekşi             | 283.000        | --             |
| İbrahim Ekşi           | 338.000        | --             |
|                        | <b>621.000</b> | <b>258.669</b> |

**b) İlişkili Taraflardan Alışlar/Satışlar**

01 Ocak – 30 Eylül 2018

| İlişkili Taraf     | Kira Gideri   |
|--------------------|---------------|
| Yektaş Eğitim A.Ş. | 2.412         |
| Ortaklar (Şahıs)   | 12.060        |
|                    | <b>14.472</b> |

01 Ocak – 30 Eylül 2017

| İlişkili Taraf     | Kira Gideri   |
|--------------------|---------------|
| Yektaş Eğitim A.Ş. | 2.970         |
| Ortaklar (Şahıs)   | 11.484        |
|                    | <b>14.454</b> |

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

01 Ocak - 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 18.900 TL'dir. Üst yönetime sağlanan menfaatler ücretlerden oluşmaktadır. (01 Ocak - 30 Eylül 2017: 18.900 TL)

**NOT 5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (30 Eylül 2017: Bulunmamaktadır).

**NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

|                   | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-------------------|---------------|----------------|
| Kasa              | 14.993        | 7.254          |
| Bankalar          |               |                |
| - Vadesiz mevduat | 1.825         | 27.968         |
| - Vadeli mevduat  | 1.190         | 1.214          |
|                   | <b>18.008</b> | <b>36.436</b>  |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT ÖZET NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 7 – BORÇLANMALAR**

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

|                                                       | <b>30 Eylül 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı</b> |                      |                       |
| TL vadeli krediler                                    | 1.024.319            | --                    |
|                                                       | <b>1.024.319</b>     | <b>--</b>             |
| <b>Uzun vadeli banka kredileri</b>                    |                      |                       |
| TL vadeli krediler                                    | 657.410              | --                    |
|                                                       | <b>657.410</b>       | <b>--</b>             |

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla TL kredilerin ortalama etkin faiz oranı aralığı %19,66 - %25,13'dir (31 Aralık 2017: Yoktur).

**NOT 8 – STOKLAR**

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

|               | <b>30 Eylül 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---------------|----------------------|-----------------------|
| Konutlar(*)   | 6.875.000            | 6.875.000             |
| Yarı mamuller | 731.930              | --                    |
|               | <b>7.606.930</b>     | <b>6.875.000</b>      |

(\*) Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 29 Aralık 2017 tarihli IDGY-1712001 numaralı değerleme raporuna göre 11 adet villa için 19.427.000 TL'lik değer tespitinde bulunmuştur. Stoklar, TMS 2' ye göre maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerlerin düşük olanı ile değerlendirilir. Buna göre konutlar maliyet bedelleri ile değerlendirilmiştir.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla konutlar üzerinde toplam 1.800.0000 TL değerinde DASK ve 3.465.000 TL değerinde konut sigortası bulunmaktadır.

**NOT 9 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

- Şirket'in, Cevat Kabataş'a iftira, hakaret ve piyasa dolandırıcılığı suçlarına yönelik beyanlarından dolayı açtığı soruşturma dosyası bulunmaktadır. Soruşturma devam etmektedir.
- Şirket'in alınan/verilen, Teminat/Rehin/İpotek bulunmamaktadır.
- Şirket'in izin karşılığı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

## **NOT 10 – 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.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 5.434,42 TL (31 Aralık 2017: 5.001,76 TL) 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. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık % 8,4 enflasyon oranı ve % 12 iskonto oranı varsayımına göre, % 3,32 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2017: 3,32 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 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                     | <b>30 Eylül 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Yıl başı bakiye                     | 17.106               | 22.655                |
| Ödemeler                            | --                   | (12.073)              |
| Faiz maliyeti                       | 420                  | 185                   |
| Cari hizmet maliyeti                | 4.318                | 4.037                 |
| Aktüeryal (kazanç) /kayıp           | (1.525)              | 2.302                 |
| <b>Yıl sonu itibarıyla karşılık</b> | <b>20.319</b>        | <b>17.106</b>         |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT ÖZET NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 11 - 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.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

|                     | 30 Eylül 2018 |                   | 31 Aralık 2017 |                   |
|---------------------|---------------|-------------------|----------------|-------------------|
|                     | Oran          | Tutar             | Oran           | Tutar             |
| İbrahim Ekşi        | 36,91         | 3.691.000         | 36,91          | 3.691.000         |
| İmdat Ekşi          | 36,83         | 3.683.000         | 36,83          | 3.683.000         |
| Halka açık hisseler | 25,24         | 2.524.000         | 25,24          | 2.524.000         |
| İdealist GYO A.Ş.   | 1,02          | 102.000           | 1,02           | 102.000           |
|                     | <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 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.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT ÖZET NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 12 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ**

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir;

|                                | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2018</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2017</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2018</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2017</b> |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Genel yönetim giderleri</b> |                                   |                                   |                                     |                                     |
| Personel ücret ve giderleri    | 134.160                           | 170.471                           | 48.294                              | 47.460                              |
| Abone ve aidat giderleri       | 120.358                           | 110.503                           | 26.384                              | 23.947                              |
| Ofis kira ve ofis giderleri,   | 16.336                            | 16.021                            | 2.298                               | 5.177                               |
| Danışmanlık giderleri          | 31.188                            | 23.100                            | 10.188                              | 7.825                               |
| Vergi, resim, harç giderleri   | 243.057                           | 17.745                            | 187.370                             | 3.354                               |
| Kıdem tazminatı karşılığı      | 4.738                             | 5.221                             | 140                                 | 50                                  |
| Amortisman giderleri           | 4.187                             | 2.469                             | 2.352                               | 632                                 |
| Diğer                          | 43.381                            | 6.104                             | 23.633                              | 1.653                               |
|                                | <b>597.405</b>                    | <b>351.634</b>                    | <b>300.659</b>                      | <b>90.098</b>                       |

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla pazarlama, satış ve dağıtım gideri yoktur.

**NOT 13 – 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 14 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)**

Hisse başına kar, hissedarlara ait net karın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir;

|                                                  | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2018</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2017</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2018</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2017</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ana ortaklığa ait net dönem (zararı)             | (673.978)                         | (344.134)                         | (360.737)                           | (252.487)                           |
| Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi | 10.000.000                        | 10.000.000                        | 10.000.000                          | 10.000.000                          |
| <b>Hisse başına (zararı)</b>                     | <b>(0,067)</b>                    | <b>(0,034)</b>                    | <b>(0,036)</b>                      | <b>(0,025)</b>                      |

## **NOT 15 - 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 değişimlerine 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.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket kur riskine maruz kalmamıştır.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 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.

## **NOT - 16 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 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>30 Eylül 2018</b>          |                                                                       |                       |                                                                  |                  |                |
| <b>Finansal Varlıklar</b>     |                                                                       |                       |                                                                  |                  |                |
| Nakit ve Nakit benzerleri     | 18.008                                                                | --                    | --                                                               | 18.008           | 18.008         |
| Ticari Alacaklar              | --                                                                    | 750                   | --                                                               | 750              | --             |
| Diğer Alacaklar               | --                                                                    | 921.116               | --                                                               | 921.116          | --             |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> |                                                                       |                       |                                                                  |                  |                |
| Ticari Borçlar                | --                                                                    | 267.081               | --                                                               | 267.081          | --             |
| Finansal Borçlar              | --                                                                    | --                    | 1.681.729                                                        | 1.681.729        | --             |
| <b>31 Aralık 2017</b>         |                                                                       |                       |                                                                  |                  |                |
| <b>Finansal Varlıklar</b>     |                                                                       |                       |                                                                  |                  |                |
| Nakit ve Nakit benzerleri     | 36.436                                                                | --                    | --                                                               | 36.436           | 36.436         |
| Diğer Alacaklar               | --                                                                    | 27.100                | --                                                               | 27.100           | --             |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> |                                                                       |                       |                                                                  |                  |                |
| Ticari Borçlar                | --                                                                    | --                    | --                                                               | --               | --             |

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

**NOT - 16 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) ( Devamı )**

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.

**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, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüş finansal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT ÖZET 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 Dönem</b> |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | 18.008            | 36.436              |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar         | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | 7.606.930         | 6.875.000           |
| <b>C</b>  | İştirakler                                                                       | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                   |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | 913.046           | -                   |
|           | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                           |                               | 1.420.101         | 1.241.631           |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                          | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | <b>9.958.085</b>  | <b>8.153.067</b>    |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar                                                                 | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | 1.681.729         | -                   |
| <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 | 621.000           | 258.669             |
| <b>İ</b>  | Özkaynaklar                                                                      | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | <b>7.297.384</b>  | <b>7.859.117</b>    |
|           | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                           |                               | 357.972           | 35.281              |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                          | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | <b>9.958.085</b>  | <b>8.153.067</b>    |
|           | <b>Diğer Finansal Bilgiler</b>                                                   | <b>Tebliğdeki</b>             | <b>Cari Dönem</b> | <b>Önceki Dönem</b> |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan | 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 | 3.015             | 29.182              |
| <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 | 10.000            | 10.000              |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi Krediler                                                              | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | -                 | -                   |
| <b>K</b>  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların | 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.**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT ÖZET NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                   | Tebliğdeki<br>İlgili Düzenleme              | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari/Azami<br>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) | 76,39%     | 84,32%       | ≥ %51                |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)     | 0,18%      | 0,45%        | ≤ %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         | 23%        | 0%           | ≤ %500               |
| 8 | TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı                                                 | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)     | 0,29%      | 0,36%        | ≤ %10                |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)     | 0%         | 0%           | ≤ %10                |