

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

**İÇİNDEKİLER****Sayfa No**

|                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>                                 | <b>1-2</b>    |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>         | <b>3</b>      |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                           | <b>4</b>      |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                                     | <b>5</b>      |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SEÇİLMİŞ AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b> | <b>6 – 26</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA**

**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>VARLIKLAR</b>                       | <b>Not</b> | <b><i>İncelemeden<br/>Geçmemiş</i><br/>31 Mart 2019</b> | <b><i>Denetimden<br/>Geçmiş</i><br/>31 Aralık<br/>2018</b> |
|----------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                 |            | <b>9.817.537</b>                                        | <b>10.009.865</b>                                          |
| Nakit Ve Nakit Benzerleri              | 5          | 55.797                                                  | 80.364                                                     |
| Diğer Alacaklar                        |            |                                                         |                                                            |
| - İlişkili Taraflar                    | 4          | --                                                      | 885.826                                                    |
| - İlişkili Olmayan Taraflar            |            | 8.070                                                   | 8.070                                                      |
| Stoklar                                | 8          | 7.885.891                                               | 7.603.083                                                  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                 | 7          | 1.288.745                                               | 897.443                                                    |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar |            | 44                                                      | 44                                                         |
| Diğer Dönen Varlıklar                  |            | 578.990                                                 | 535.035                                                    |
| <b>Duran Varlıklar</b>                 |            | <b>37.855</b>                                           | <b>39.921</b>                                              |
| Maddi Duran Varlıklar                  |            | 34.851                                                  | 36.652                                                     |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar          |            | 3.004                                                   | 3.269                                                      |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                |            | <b>9.855.392</b>                                        | <b>10.049.786</b>                                          |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

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

|                                                                |            | <i>İncelemeden<br/>Geçmemiş</i> | <i>Denetimden<br/>Geçmiş</i> |
|----------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------|------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                               | <b>Not</b> | <b>31 Mart 2019</b>             | <b>31 Aralık 2018</b>        |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                               |            | <b>2.609.043</b>                | <b>2.451.503</b>             |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                       | 6          | 1.093.215                       | 1.119.942                    |
| Ticari Borçlar                                                 |            | 644.902                         | 103.993                      |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar               |            | 113.212                         | 86.807                       |
| Diğer Borçlar                                                  |            |                                 |                              |
| -İlişkili Taraflar                                             | 4          | 159.435                         | 712.480                      |
| -İlişkili Olmayan Taraflar                                     |            | 3.157                           | 1.584                        |
| Ertelenmiş Gelirler                                            |            | 595.122                         | 425.550                      |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                |            | --                              | 1.147                        |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                               |            | <b>409.617</b>                  | <b>527.056</b>               |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                       | 6          | 380.546                         | 501.600                      |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 10         | 29.071                          | 25.456                       |
| <b>Özkaynaklar</b>                                             |            | <b>6.836.732</b>                | <b>7.071.227</b>             |
| Ödenmiş Sermaye                                                | 11         | 10.000.000                      | 10.000.000                   |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları             |            | (12.344)                        | (14.113)                     |
| Geçmiş Yıllar Zararları                                        |            | (2.914.660)                     | (1.905.762)                  |
| Net Dönem Zararı                                               |            | (236.264)                       | (1.008.898)                  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                        |            | <b>9.855.392</b>                | <b>10.049.786</b>            |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

|                                                                 | Not | <i>İncelemeden<br/>Geçmemiş<br/>1 Ocak –<br/>31 Mart<br/>2019</i> | <i>İncelemeden<br/>Geçmemiş<br/>1 Ocak –<br/>31 Mart<br/>2018</i> |
|-----------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI:</b>                                    |     |                                                                   |                                                                   |
| Hasılat                                                         |     | --                                                                | --                                                                |
| Satışların Maliyeti (-)                                         |     | --                                                                | --                                                                |
| <b>BRÜT ESAS FAALİYET ZARARI</b>                                |     | --                                                                | --                                                                |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                     | 12  | (161.876)                                                         | (144.577)                                                         |
| Diğer Faaliyet Gelirleri                                        |     | 23.255                                                            | 98                                                                |
| Diğer Faaliyet Giderleri (-)                                    |     | (53)                                                              | (143)                                                             |
| <b>FAALİYET ZARARI</b>                                          |     | <b>(138.674)</b>                                                  | <b>(144.622)</b>                                                  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                               |     | --                                                                | --                                                                |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                           |     | --                                                                | --                                                                |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI</b>                  |     | <b>(138.674)</b>                                                  | <b>(144.622)</b>                                                  |
| Finansman Giderleri (-)                                         |     | (97.590)                                                          | (9.403)                                                           |
| <b>VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>                                      |     | <b>(236.264)</b>                                                  | <b>(154.025)</b>                                                  |
| <b>Vergi Gelir/Gideri</b>                                       |     | --                                                                | --                                                                |
| - Dönem Vergi Gelir/Gideri                                      |     | --                                                                | --                                                                |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri                                 |     | --                                                                | --                                                                |
| <b>DÖNEM ZARARI</b>                                             |     | <b>(236.264)</b>                                                  | <b>(154.025)</b>                                                  |
| <b>Hisse Başına Kazanç</b>                                      |     |                                                                   |                                                                   |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç                   | 14  | (0,024)                                                           | (0,015)                                                           |
| <b>KAPSAMLI GELİR KISMI:</b>                                    |     |                                                                   |                                                                   |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | 10  | 1.769                                                             | 3.054                                                             |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)</b>             |     | <b>1.769</b>                                                      | <b>3.054</b>                                                      |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>                                    |     | <b>(234.495)</b>                                                  | <b>(150.971)</b>                                                  |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|                                  | Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler |                    | Birikmiş Karlar           |                         |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | Sermaye                                                                                    | Geri Alınan Paylar | Aktüeryal Kazanç/ (Kayıp) | Geçmiş Yıllar Zararları | Net Dönem Zararı   | Toplam Özkaynaklar |
| <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>   |
| Geçmiş Yıllar Karlarına Transfer | --                                                                                         | --                 | --                        | (697.763)               | 697.763            | --                 |
| Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)    | --                                                                                         | --                 | 3.054                     | --                      | (154.025)          | <b>(150.971)</b>   |
|                                  |                                                                                            |                    | --                        |                         |                    |                    |
| <b>31 Mart 2018 Bakiyesi</b>     | <b>10.000.000</b>                                                                          | <b>(110.720)</b>   | <b>(9.018)</b>            | <b>(2.018.091)</b>      | <b>(154.025)</b>   | <b>7.708.146</b>   |
|                                  |                                                                                            |                    |                           |                         |                    |                    |
| <b>01 Ocak 2019 Bakiyesi</b>     | <b>10.000.000</b>                                                                          | --                 | <b>(14.113)</b>           | <b>(1.905.762)</b>      | <b>(1.008.898)</b> | <b>7.071.227</b>   |
| Geçmiş Yıllar Karlarına Transfer | --                                                                                         | --                 | --                        | (1.008.898)             | 1.008.898          | --                 |
| Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)    | --                                                                                         | --                 | 1.769                     | --                      | (236.264)          | <b>(234.495)</b>   |
| <b>31 Mart 2019 Bakiyesi</b>     | <b>10.000.000</b>                                                                          | --                 | <b>(12.344)</b>           | <b>(2.914.660)</b>      | <b>(236.264)</b>   | <b>6.836.732</b>   |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|                                                                                    | Not | <i>İncelemeden<br/>Geçmemiş<br/>1 Ocak –<br/>31 Mart 2019</i> | <i>İncelemeden<br/>Geçmemiş<br/>1 Ocak –<br/>31 Mart 2018</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                     |     | <b>123.214</b>                                                | <b>(689.581)</b>                                              |
| Dönem Karı (Zararı)                                                                |     | (236.264)                                                     | (154.025)                                                     |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                   |     | <b>7.449</b>                                                  | <b>4.925</b>                                                  |
| Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                   |     | 2.066                                                         | 715                                                           |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | 10  | 5.383                                                         | 4.210                                                         |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                 |     | <b>352.029</b>                                                | <b>(543.959)</b>                                              |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler     |     | 885.826                                                       | (423.849)                                                     |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                            | 8   | (282.808)                                                     | (44.240)                                                      |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                          | 7   | (221.730)                                                     | (24.583)                                                      |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler                           |     | 540.909                                                       | 33.852                                                        |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)                | 10  | 26.406                                                        | 1.494                                                         |
| Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler     |     | (551.472)                                                     | (76.585)                                                      |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler       |     | (45.102)                                                      | (10.048)                                                      |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                   |     | <b>123.214</b>                                                | <b>(693.059)</b>                                              |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler     | 10  | --                                                            | --                                                            |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                         |     | --                                                            | 3.478                                                         |
| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                         |     | <b>--</b>                                                     | <b>(1.054)</b>                                                |
| Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                           |     | --                                                            | (1.054)                                                       |
| <b>Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                   |     | <b>(147.781)</b>                                              | <b>744.403</b>                                                |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                           | 6   | (147.781)                                                     | --                                                            |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                           | 6   | --                                                            | 744.403                                                       |
| <b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>                           |     | <b>(24.567)</b>                                               | <b>53.768</b>                                                 |
| Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri                                               | 5   | 80.364                                                        | 36.436                                                        |
| Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri                                               | 5   | 55.797                                                        | 90.204                                                        |

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.

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 3 kişidir (31 Aralık 2018: 3 kişi ).

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 30 Nisan 2019 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, 31 Mart 2019 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 2018 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 (Devamı)**

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları**

#### **Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar - Değişiklikler**

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 TAS 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 4, "Sigorta Sözleşmeleri" standardındaki değişiklikler**

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım' ve 'erteleme yaklaşımı' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:

Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

TFRS 4'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### **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 yükümlüklerini 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 yoktur.

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

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)**

#### **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 yoktur.

#### **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 üzerinde etkisi yoktur.

#### **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 yoktur.

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

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)**

#### **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.

#### **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.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### **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.

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

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)**

#### **b. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler**

##### **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler**

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

##### **TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı**

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

##### **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";**

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

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

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

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

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

## **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 gerçekleşebilir değerlerinden olası şüpheli alacak karşılıkları düşülmek suretiyle gösterilmektedir.

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

#### **c) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

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

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

#### **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.

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### e) Hasılat

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

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

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

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

#### *Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları*

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

#### f) Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlenir. 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 değerde artış olduğu durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

#### g) Maddi Duran Varlıklar

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

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

#### Maddi Varlık Cinsi

#### Faydalı Ömür (Yıl)

Demirbaşlar

4 - 5

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

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

#### **g) Maddi Duran Varlıklar (Devamı)**

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

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

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça 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 sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zararlar, oluştukları 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.

#### **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.

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

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

#### **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.

#### **n) Dövizli İşlemler**

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

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

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

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

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

##### ***Cari Yıl Vergisi:***

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

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

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

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

##### ***Ertelenmiş Vergi:***

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

#### **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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Piyasaya ilişkin likidite riski:* Şirketin piyasaya gerektiği gibi girememesi, bazı ürünlerdeki sıkı 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.

#### **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.

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

### **2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

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

### **2.8 Önemli Muhasebe Tahminler ve Varsayımları**

#### Faydalı ömür:

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

#### Kıdem tazminatı:

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

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

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

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

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

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

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:

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

**NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)**

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı:

|                           | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------------------|--------------|----------------|
| Dönen varlıklar           | 1.878.021    | 1.316.516      |
| Duran varlıklar           | 32.883       | 51.280         |
| Kısa vadeli yükümlülükler | 2.331.703    | 1.705.582      |
| Giderler                  | 23.255       | 2.019          |
| Gelirler                  | (38.024)     | (151.115)      |

**NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

a) İlişkili Taraflardan olan alacak ve ilişkili taraflara borç tutarları aşağıda gösterilmiştir.

|                        | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------|--------------|----------------|
| <b>Diğer Alacaklar</b> |              |                |
| İdealist İnş. Ltd. Şti | --           | 885.826        |
|                        | --           | <b>885.826</b> |

|                        | 31 Mart 2019   | 31 Aralık 2018 |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>Diğer Borçlar</b>   |                |                |
| İdealist İnş. Ltd. Şti | 159.435        | --             |
| İbrahim Ekşi           | --             | 307.480        |
| İmdat Ekşi             | --             | 405.000        |
|                        | <b>159.345</b> | <b>712.480</b> |

**b) İlişkili Taraflardan Alışlar/Satışlar**

01 Ocak - 31 Mart 2019:

| İlişkili Taraf                           | Kira Gideri  |
|------------------------------------------|--------------|
| Yektaş Eğitim (Eski: Hektaş İnşaat A.Ş.) | 950          |
| Ortaklar (Şahıs)                         | 3.564        |
|                                          | <b>4.514</b> |

01 Ocak - 31 Mart 2018:

| İlişkili Taraf     | Kira Gideri  |
|--------------------|--------------|
| Yektaş Eğitim A.Ş. | 796          |
| Ortaklar (Şahıs)   | 3.980        |
|                    | <b>4.776</b> |

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

01 Ocak - 31 Mart 2019 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 2018: 6.300 TL)

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

**NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

|                   | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------|---------------------|-----------------------|
| Kasa              | 34.864              | 9.205                 |
| Bankalar          |                     |                       |
| - Vadesiz mevduat | 20.933              | 71.159                |
|                   | <b>55.797</b>       | <b>80.364</b>         |

**NOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR**

Şirket'in 31 Mart 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

|                                                       | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli borçlanmalar (TL)                         | 173.060             | 178.149               |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (TL) | 920.155             | 941.793               |
| Uzun vadeli borçlanmalar (TL)                         | 380.546             | 501.600               |
|                                                       | <b>1.473.761</b>    | <b>1.621.542</b>      |

Şirket'in 31 Mart 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin vadeleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Vade</b> | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------|---------------------|-----------------------|
| 0-6 Ay      | 725.967             | 690.515               |
| 6-12 Ay     | 367.247             | 429.427               |
| 1-2 Yıl     | 332.112             | 383.698               |
| 2-5 Yıl     | 48.435              | 117.902               |
|             | <b>1.473.761</b>    | <b>1.621.542</b>      |

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla kullanılan TL kredilerin faiz oranı %20 ile %35 arasındadır.

**NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

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

|                             | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Verilen avanslar            | 1.256.590           | 887.261               |
| Gelecek aylara ait giderler | 32.155              | 10.182                |
|                             | <b>1.288.745</b>    | <b>897.443</b>        |

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

|                 | <b>31 Mart 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| Alınan avanslar | 595.122             | 425.550               |
|                 | <b>595.122</b>      | <b>425.550</b>        |

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

**NOT 8 – STOKLAR**

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

|                   | 31 Mart 2019     | 31 Aralık 2018   |
|-------------------|------------------|------------------|
| Konutlar(*)       | 6.875.000        | 6.875.000        |
| Yarı mamuller(**) | 1.010.891        | 728.083          |
|                   | <b>7.885.891</b> | <b>7.603.083</b> |

(\*) A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Aralık 2018 tarihli 2018-İDEALİST GYO 01 numaralı değerleme raporuna göre 11 adet konut için 21.500.000 TL'lik değer tespitinde bulunmuştur. Stoklar, TMS 2' ye göre maliyet ve net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilir. Buna göre konutlar maliyet bedelleri ile değerlendirilmiştir.

Şirket 14.05.2018 tarih, 18/5468 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ile 11 adet konutunu 2'ye bölerek 22 adet'e çıkartmıştır. A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Aralık 2018 tarihli değerleme raporunda konutların ikiye bölünme işleminin tamamlanmadığı bu nedenle değerlendirme işleminin mevcut durum olan 11 adet konutların üzerinden yapıldığı bildirilmiştir.

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla konutlar üzerinde toplam 1.870.0000 TL değerinde DASK ve 3.891.360 TL değerinde konut sigortası bulunmaktadır.

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

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

Şirket'in 29 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 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.

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 6.017,60 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.

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

**NOT 10 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

**Kıdem Tazminatı karşılığı (Devamı)**

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %11,80 enflasyon oranı ve %15,60 iskonto oranı varsayımına göre, %3,40 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2018: 3,40 reel iskonto oranı) İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

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

|                                     | 31 Mart 2019  | 31 Aralık 2018 |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Yıl başı bakiye</b>              | <b>25.456</b> | <b>17.106</b>  |
| Ödemeler                            | --            | --             |
| Faiz maliyeti                       | 145           | 581            |
| Cari hizmet maliyeti                | 5.239         | 5.728          |
| Aktüeryal (kazanç) /kayıp           | (1.769)       | 2.041          |
| <b>Yıl sonu itibarıyla karşılık</b> | <b>29.071</b> | <b>25.456</b>  |

**NOT 11 - ÖZKAYNAKLAR**

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

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

|                     | 31 Mart 2019  |                   | 31 Aralık 2018 |                   |
|---------------------|---------------|-------------------|----------------|-------------------|
|                     | 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 | 26,26         | 2.626.000         | 26,26          | 2.626.000         |
|                     | <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 öz kaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2019 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 31 Mart 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2019</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2018</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Genel yönetim giderleri</b> |                                  |                                  |
| Personel ücret ve giderleri    | 61.854                           | 40.732                           |
| Abone ve aidat giderleri       | 67.573                           | 64.041                           |
| Danışmanlık giderleri          | 12.513                           | 9.688                            |
| Ofis kira ve ofis giderleri    | 5.465                            | 13.452                           |
| Amortisman giderleri           | 3.457                            | 715                              |
| Diğer                          | 11.014                           | 15.949                           |
|                                | <b>161.876</b>                   | <b>144.577</b>                   |

**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 31 Mart 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir;

|                                                  | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2019</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2018</b> |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ana ortaklığa ait net dönem (zararı)             | (236.264)                        | (154.025)                        |
| Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi | 10.000.000                       | 10.000.000                       |
| <b>Hisse başına (zararı)</b>                     | <b>(0,024)</b>                   | <b>(0,015)</b>                   |

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

**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) Kredi riski:**

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

İzleyen tablolar Şirket'in 31 Mart 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kredi riskinin analizini göstermektedir:

| 31 Mart 2019                                                                                | Ticari Alacaklar |          | Diğer Alacaklar |          | Bankalardaki Mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|----------|----------------------|
|                                                                                             | Diğer            | İlişkili | Diğer           | İlişkili |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)                   | --               | --       | 8.070           | --       | 20.933               |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   | --               | --       | --              | --       | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | --               | --       | 8.070           | --       | 20.933               |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --       | --              | --       | --                   |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                              | --               | --       | --              | --       | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | --               | --       | --              | --       | --                   |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | --               | --       | --              | --       | --                   |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | --               | --       | --              | --       | --                   |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --       | --              | --       | --                   |

| 31 Aralık 2018                                                                              | Ticari Alacaklar |          | Diğer Alacaklar |          | Bankalardaki Mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|----------|----------------------|
|                                                                                             | Diğer            | İlişkili | Diğer           | İlişkili |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)                   | --               | --       | 8.070           | 885.826  | 71.159               |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   | --               | --       | --              | --       | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | --               | --       | 8.070           | 885.826  | 71.159               |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --       | --              | --       | --                   |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                              | --               | --       | --              | --       | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | --               | --       | --              | --       | --                   |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | --               | --       | --              | --       | --                   |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | --               | --       | --              | --       | --                   |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --       | --              | --       | --                   |

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

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

**NOT 15 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**c) Likidite riski:**

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

| <b>31 Mart 2019</b>                         | <b>Defter Değeri</b> | <b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışları (I+II+III)</b> | <b>6 aydan kısa (I)</b> | <b>6 - 12 ay arası(II)</b> | <b>1-2 yıl arası(III)</b> |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Türev olmayan Finansal Yükümlülükler</b> |                      |                                                     |                         |                            |                           |
| Finansal borçlar                            | 1.473.761            | 1.473.761                                           | 725.967                 | 367.247                    | 380.546                   |
| Ticari Borçlar                              | 644.902              | 667.969                                             | 667.969                 | --                         | --                        |
| Diğer Borçlar                               | 162.592              | 162.592                                             | 162.592                 | --                         | --                        |

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

**d) Kur Riski**

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

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

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

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

**a) Finansal Araç Kategorileri**

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

**b) Gerçeğe uygun değer tahmini**

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

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

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 2019 ve 2018 tarihlerindeki gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüş finansal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

**NOT 17 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**NOT 18 - 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 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT ÖZET NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

|           | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                         | Tebliğdeki                             | Cari Dönem       | Önceki Dönem      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                          | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24(b) | 55.797           | 80.364            |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ          | 7.885.891        | 7.603.083         |
| <b>C</b>  | İştirakler                                                                                 | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ          | -                | -                 |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                            | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ          | -                | 885.826           |
|           | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                                     |                                        | <b>1.913.704</b> | <b>1.480.513</b>  |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                    | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ          | <b>9.855.392</b> | <b>10.049.786</b> |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar                                                                           | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31    | 1.473.761        | 1.621.542         |
| <b>F</b>  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                               | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31    | -                | -                 |
| <b>G</b>  | Finansal Kiralama Borçları                                                                 | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31    | -                | -                 |
| <b>H</b>  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ          | 159.435          | 712.480           |
| <b>İ</b>  | Özkaynaklar                                                                                | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31    | 6.836.732        | 7.071.227         |
|           | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                     |                                        | <b>1.385.464</b> | <b>644.537</b>    |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                    | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ          | <b>9.855.392</b> | <b>10.049.786</b> |
|           | Diğer Finansal Bilgiler                                                                    | Tebliğdeki                             | Cari Dönem       | Önceki Dönem      |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları | 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          | 20.933           | 71.159            |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                          | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ          | -                | -                 |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar           | 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 Md.31    | -                | -                 |
| <b>K</b>  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek    | 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 Md.22    | -                | -                 |

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

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

|   | <b>Portföy Sınırlamaları</b>                                                                                            | <b>Tebliğdeki<br/>İlgili Düzenleme</b>      | <b>Cari Dönem</b> | <b>Önceki Dönem</b> | <b>Asgari/Azami<br/>Oran</b> |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------------------|
| 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) | 80,02%            | 75,65%              | ≥ %51                        |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)     | 0,57%             | 0,80%               | ≤ %49                        |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)     | 0%                | 0%                  | ≤ %49                        |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                              | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)     | 0%                | 0%                  | ≤ %20                        |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)    | 0%                | 0%                  | ≤ %10                        |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31         | 22%               | 23%                 | ≤ %500                       |
| 8 | TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı                                                 | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)     | 0,21%             | 0,71%               | ≤ %10                        |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)     | 0%                | 0%                  | ≤ %10                        |