

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIM TABLOSU	5
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-31

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2020 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot No	30.09.2020	31.12.2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	1.416.475	2.100.670
Finansal yatırımlar	[6]	10.390.000	0
Ticari alacaklar	[9]	0	0
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar		0	0
Diğer alacaklar	[10]	5.294	147.605
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar		0	144.644
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		5.294	2.961
Stoklar	[12]	9.217.977	10.346.377
Peşin ödenmiş giderler	[13]	2.207.775	2.527.133
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		0	1.600.000
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		2.207.775	927.133
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[15]	2.358	2.999
Diğer dönen varlıklar	[14]	1.574.832	1.166.144
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		1.574.832	1.166.144
Toplam Dönen Varlıklar		24.814.711	16.290.928
Duran Varlıklar			
Maddi duran varlıklar	[16]	29.089	31.278
• Binalar		13.372	14.679
• Mobilya ve demirbaşlar		15.717	16.599
Maddi olmayan duran varlıklar	[17]	1.278	2.367
• Diğer haklar		1.278	2.367
Peşin ödenmiş giderler	[13]	738.430	0
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		738.430	0
Ertelenmiş vergi varlığı	[15]	138.177	116.006
Toplam Duran Varlıklar		906.974	149.651
TOPLAM VARLIKLAR		25.721.685	16.440.579

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2020 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot No	30.09.2020	31.12.2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[7]	17.328	0
• İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar		17.328	0
- Banka kredileri		17.328	0
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[7]	1.625.319	2.779.218
• İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.625.319	2.779.218
- Diğer uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.625.319	2.779.218
Diğer finansal yükümlülükler	[8]	97.097	0
• Diğer muhtelif finansal yükümlülükler		97.097	0
Ticari borçlar	[9]	2.313.708	1.547.201
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		2.313.708	1.547.201
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[11]	223.341	143.682
Diğer borçlar	[10]	880.995	318
• İlişkili taraflara diğer borçlar		874.715	318
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		6.280	0
Ertelenmiş gelirler	[13]	6.531.947	1.578.047
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		6.531.947	1.578.047
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[14]	62.059	24.937
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		62.059	24.937
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		11.751.794	6.073.403
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[7]	27.943	2.973.678
• İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		27.943	2.973.678
- Banka kredileri		27.943	2.973.678
Uzun vadeli karşılıklar	[18]	126.084	64.868
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		126.084	64.868
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		154.027	3.038.546
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		11.905.821	9.111.949
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		13.815.864	7.328.630
Ödenmiş sermaye	[20]	10.000.000	10.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[18]	-39.901	-30.315
• Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		-39.901	-30.315
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-39.901	-30.315
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[20]	-2.641.055	-2.914.660
Net dönem karı veya zararı		6.496.820	273.605
Kontrol gücü olmayan paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		13.815.864	7.328.630
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		25.721.685	16.440.579

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 30 Eylül 2020 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2020 30.09.2020	1.01.2019 30.09.2019	1.07.2020 30.09.2020	1.07.2019 30.09.2019
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[21]	12.729.703	0	11.729.703	0
Satışların maliyeti	[21]	-5.028.207	0	-4.381.991	0
BRÜT KAR/ZARAR		7.701.496	0	7.347.712	0
Genel yönetim giderleri	[22]	-1.062.546	-448.885	-342.095	-126.171
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		70.475	32.856	12.450	18.270
Esas faaliyetlerden diğer giderler		-30.277	-97	-54	-43
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		6.679.148	-416.126	7.018.013	-107.944
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		0	145.501	0	407
Finansman giderleri	[23]	-204.500	-715.089	-12.940	-436.764
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		6.474.648	-985.714	7.005.073	-544.301
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		22.172	0	-33.047	0
• Dönem vergi gideri/geliri		0	0	0	0
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[15]	22.172	0	-33.047	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		6.496.820	-985.714	6.972.026	-544.301
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		0	0	0	0
DÖNEM KARI/ZARARI		6.496.820	-985.714	6.972.026	-544.301
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		6.496.820	-985.714	6.972.026	-544.301
Ana ortaklık payları		6.496.820	-985.714	6.972.026	-544.301
Pay Başına Kazanç	[24]	0,6497	-0,0986	0,6972	-0,0544
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-9.586	-10.851	14.792	-11.363
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[18]	-9.586	-10.851	14.792	-11.363
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-9.586	-10.851	14.792	-11.363
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		6.487.234	-996.565	6.986.818	-555.664
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		6.487.234	-996.565	6.986.818	-555.664
Ana ortaklık payları		6.487.234	-996.565	6.986.818	-555.664

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 30 Eylül 2020 Dönemine Ait Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları				
1.01.2019		10.000.000	-14.113	-1.905.762	-1.008.898	7.071.227
Transferler		-	-	-1.008.898	1.008.898	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-10.851	-	-985.754	-996.605
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-985.754	-985.754
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		[18]	-10.851	-	-	-10.851
30.09.2019		10.000.000	-24.964	-2.914.660	-985.754	6.074.622
1.01.2020		10.000.000	-30.315	-2.914.660	273.605	7.328.630
Transferler		-	-	273.605	-273.605	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-9.586	-	6.496.820	6.487.234
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	6.496.820	6.496.820
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		[18]	-9.586	-	-	-9.586
30.09.2020		10.000.000	-39.901	-2.641.055	6.496.820	13.815.864

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 30 Eylül 2020 Dönemine Ait Nakit Akım Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2020 30.09.2020	1.01.2019 30.09.2019
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		3.321.912	-1.318.873
Dönem Karı/Zararı		6.496.820	-985.714
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		6.496.820	-985.714
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		45.292	16.852
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[16,17]	7.242	6.479
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		51.630	10.373
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[18]	51.630	10.373
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		8.591	0
• Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	[9]	-36.250	0
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	[9]	44.841	0
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[15]	-22.171	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-3.220.200	-348.871
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	[6]	-10.390.000	0
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		0	0
• İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	[9]	0	0
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		142.311	885.732
• İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	[10]	144.644	885.732
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	[10]	-2.333	0
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[12]	1.128.400	-2.331.190
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[13]	321.439	-93.545
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		772.769	1.077.096
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	[9]	772.769	1.077.096
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	[11]	79.659	47.227
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		142.247	-377.140
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	[10]	874.397	0
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	[10]	-732.150	-377.140
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[13]	4.953.900	835.000
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		-370.925	-392.051
• Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	[14]	-370.925	-392.051
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		3.321.912	-1.317.733
Vergi iadeleri (Ödemeleri)		0	-1.140
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-3.964	-2.254
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-3.964	-2.254
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[16,17]	-3.964	-2.254
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-4.002.143	4.299.415
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		114.233	5.781.689
• Kredilerden nakit girişleri	[7]	17.136	5.781.689
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri	[8]	97.097	0
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-4.116.376	-1.482.274
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[7]	-4.116.376	-1.482.274
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-684.195	2.978.288
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-684.195	2.978.288
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	2.100.670	80.364
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	1.416.475	3.058.652

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir:

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

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 5 kişidir (31 Aralık 2019: 2 kişi). 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'nın 34 personeli bulunmaktadır.(31 Aralık 2019: 14 kişi)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

2.1.2. Müşterek faaliyetlerdeki paylar:

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

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

2.1.5. Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler

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

2.1.6. İşletmenin Sürekliliği

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

2.1.7. Enflasyonist Ortamdan Finansal Tabloların Hazırlanması

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.1.8. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Hazırlanması

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

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

a) Nakit ve Nakit Benzerleri

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

b) Ticari Alacaklar

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

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

c) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

e) Hasılat

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

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

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

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

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

g) Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

h) Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

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

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 amortisman 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

k) Borçlanma Maliyeti

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

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

l) Kiralama işlemleri

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

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

m) Dövizli İşlemler

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

n) Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

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

Cari Yıl Vergisi:

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Ertelenmiş Vergi:

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

o) Pay Başına Kar/Zarar

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

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

p) Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

q) Nakit Akış Tablosu

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

r) Finansal Araçlar ve Finansal Risk Yönetimi

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

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

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

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

2.4. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.5. Önemli Muhasebe Tahminler ve Varsayımları

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

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

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Müşterek Faaliyetler

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

	<u>30 Eylül 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	%49	%49

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

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

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

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

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Dönen varlıklar	13.566.685	8.074.299
Duran varlıklar	904.678	146.421
Yükümlülükler	14.555.178	8.704.056
Gelirler	60.835	34.369
Giderler	-144.649	-111.675

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kasa	108.534	69.745
Bankalar	1.307.941	2.030.925
- Vadesiz mevduat	1.307.940	1.830.925
- Vadeli mevduat	0	200.000
Toplam	1.416.475	2.100.670

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

Kasa toplamı Kredi Risk Tablosunda "Diğer" olarak belirtilmiştir.

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirketin 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir

	30.09.2020	31.12.2019
Uzun vadeli mevduat hesapları	9.900.000	0
- Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	2.900.000	0
- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	7.000.000	0
Kira Sertifikaları	490.000	0
- Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	490.000	0
Toplam	10.390.000	0

7. FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kısa vadeli borçlanmalar	17.328	0
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.625.319	2.779.218
Uzun vadeli borçlanmaları	27.943	2.973.678
Toplam	1.670.590	5.752.896

30.09.2020 tarihi itibarıyla kullanılan TL kredilerin faiz oranı %10 ile %28 arasındadır (31.12.2019: %14-%31)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Finansal borçların likiditesi aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
0-3 ay	555.792	2.069.980
3-12 ay	1.188.301	2.266.922
1-5 yıl	28.261	2.973.678
5 yıl üzeri	0	0
Toplam	1.772.354	7.310.581

Şirket'in yabancı para cinsinden kredisi bulunmamaktadır.

Şirket'in değişken faizli kredisi bulunmamaktadır.

8. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirketin 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla diğer finansal yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

	30.09.2020	31.12.2019
Kredi kartı borçları	97.097	0
Toplam	97.097	0

Diğer finansal yükümlülüklerin likiditesi aşağıdaki gibidir

	30.09.2020	31.12.2019
0-3 ay	97.097	0
Toplam	97.097	0

9. TİCARİ ALACAKLAR – TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir

	30.09.2020	31.12.2019
Satıcılar	584.594	476.576
Borç senetleri	1.765.364	1.100.613
Borç reeskontu	-36.250	-29.988
Toplam	2.313.708	1.547.201

Borç reeskontu hesaplanmasında %10 faiz oranı esas alınmıştır.

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla ticari alacağı bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
İlişkili taraflardan alacaklar	0	144.644
Verilen depozito ve teminatlar	2.961	2.961
Muhtelif alacaklar	2.333	0
Toplam	5.294	147.605

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
İlişkili taraflara borçlar	874.715	318
Muhtelif borçlar	6.280	0
Toplam	880.995	318

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Personele borçlar	223.341	143.682
Toplam	223.341	143.682

12. STOKLAR

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Yarı mamüller (*)	8.592.977	4.721.377
Konutlar (**)	625.000	5.625.000
Toplam	9.217.977	10.346.377

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

(**) Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 27 Temmuz 2020 tarihli SM-19-SPK-IDGYO-004-R numaralı değerleme raporuna göre 18 adet konut için 16.590.000 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 adete çıkartmıştır. Şirket 30.09.2020 tarihi itibarıyla 16 adet konutu 12.729.703 TL (27.07.2020 tarihli değerleme raporuna göre 14.600.000 TL değer tespitinde bulunulan) bedelle satmıştır (31.12.2019 tarihi itibarıyla satılan 4 adet konutun satış bedeli, 2.970.297 TL'dir)

30.09.2020 tarihi itibarıyla konutlar üzerinde toplam 1.500.000 TL değerinde ipotek bulunmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER – ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
İlişkili taraflara verilen avanslar	0	1.600.000
Diğer taraflara verilen avanslar	2.932.616	904.261
Gelecek aylara ait giderler	13.589	22.872
Toplam	2.946.205	2.527.133

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Alınan avanslar	6.531.947	1.578.047
Toplam	6.531.947	1.578.047

14. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR – DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Devreden kdv	1.574.832	1.166.144
Toplam	1.574.832	1.166.144

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Ödenecek vergi ve fonlar	15.176	8.387
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	46.012	16.403
Ödenecek diğer yükümlülükler	871	147
Toplam	62.059	24.937

15. VERGİ

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Stopaj ödemeleri	0	2.999
AGİ (Asgari geçim indirimi) ödemeleri	2.358	0
Toplam	2.358	2.999

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketin ertelenmiş vergi detayları aşağıdaki gibidir;

30.09.2020	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyeti düzeltmesi	-544.311	119.748	0
Mali zarar	-86.994	19.139	0
Kıdem tazminatı düzeltmesi	28.207	6.206	0
Kredi faiz düzeltmesi	2.637	580	0
Amortisman düzeltmesi	-2.177	479	0
Reeskont düzeltmesi	-36.250	0	7.975
Toplam	-638.888	146.152	7.975
NET		138.177	

Ertelenen vergi hesaplamasında %22 oranı esas alınmıştır.

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıklarındaki cari dönem hareketleri aşağıdaki gibidir;

Varlıklar	1.01.2020	Girişler	Çıkışlar	30.09.2020
Binalar	17.441	0	0	17.441
Demirbaşlar	32.636	3.964	0	36.600
Toplam	50.077	3.964	0	54.041
Amortisman	1.01.2020	Girişler	Çıkışlar	30.09.2020
Binalar	-2.762	-1.308	0	-4.070
Demirbaşlar	-16.037	-4.845	0	-20.882
Toplam	-18.799	-6.153	0	-24.952
NET DEĞER	31.278			29.089

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarındaki cari dönem hareketleri aşağıdaki gibidir;

Varlıklar	1.01.2020	Girişler	Çıkışlar	30.09.2020
Haklar	5.904	0	0	5.904
Toplam	5.904	0	0	5.904
Amortisman	1.01.2020	Girişler	Çıkışlar	30.09.2020
Haklar	-3.537	-1.089	0	-4.626
Toplam	-3.537	-1.089	0	-4.626
NET DEĞER	2.367	-1.089	0	1.278

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

18. UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kıdem tazminatı karşılıkları	126.084	64.868
Toplam	126.084	64.868

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	11,84%	8,90%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	–	–
İskonto Oranı	12,20%	12,55%
Kıdem tazminatı tavanı	7.117	6.380

Kıdem tazminatından cari dönemde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Dönem başı kıdem tazminatı	64.868	25.456
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	–	-3.883
Cari hizmet maliyeti	45.610	26.520
Faiz maliyeti	6.020	573
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	9.586	16.202
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	126.084	64.868

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30.09.2020	31.12.2019
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	15.978.600	17.978.600
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	0	0
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	0	0
D Diğer verilen TRİ'ler	0	0
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	0	0
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	0	0
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	0	0
Toplam	15.978.600	17.978.600

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir;

Koşullu Yükümlülükler	30.09.2020	31.12.2019
Kefalet (*)	13.000.000	13.000.000
İpotek (**)	1.500.000	3.500.000
Teminat mektubu (***)	1.478.600	1.478.600
Toplam TL Karşılığı	15.978.600	17.978.600

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

(**)Şirket, stoklarında bulunan varlıkların üzerinde, Vakıf Katılım A.Ş.'ye kredi teminatı için verilen toplam 1.500.000 TL ,1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

(***)30.09.2020 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek bir faaliyeti olan İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO'ya vermiş olduğu 1.435.600 TL tutarında teminat mektubu ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine vermiş olduğu 43.600 TL tutarında teminat mektubundan oluşmaktadır.

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

20. ÖZKAYNAKLAR

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

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla verilen ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020		31.12.2019	
	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı
Hissedar				
İbrahim Ekşi	27	2.708.000	28	2.840.000
İmdat Ekşi	0	0	28	2.830.000
Mustafa Ekşi	5	517.001	0	-
Eyüp Ekşi	6	581.270	0	-
Mehmet Akif Ekşi	6	617.798	0	-
Halka açık hisseler	56	5.575.931	43	4.330.000
Toplam	100	10.000.000	100	10.000.000

Kardan ayrılan kısıtlı anmış yedekler

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

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir. 30.09.2020 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp fonu 39.901 TL'dir.

Kar payı dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Şirket 2020 yılı içerisinde kar payı dağıtımı yapmamıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

21. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirketin 30.09.2020 ve 30.09.2019 tarihi itibarıyla satışları ve satış maliyetleri aşağıdaki gibidir.

	1.01.2020	1.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
Konut satışları	12.729.703	0
Konut satışları maliyeti	-5.028.207	0
Toplam	7.701.496	0

22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirketin 01.01.2020 - 30.09.2020 dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir;

	1.01.2020	1.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
Personel ücret ve giderleri	-364.464	-203.975
Taşeron Giderleri	-200.160	-35.358
Abone ve aidat giderleri	-129.151	-133.695
Ofis kira ve ofis giderleri	-122.343	-16.394
Borsa kotasyon giderleri	-56.102	0
Danışmanlık giderleri	-55.979	-30.663
Sigorta ve kasko giderleri	-28.740	0
Vergi resim harç giderleri	-26.984	-22.321
Temsil ve ağırlama giderleri	-18.000	0
Amortisman giderleri	-7.243	-6.479
Düzeltilme Farkları	-7.260	0
Diğer	-46.120	0
Toplam	-1.062.546	-448.885

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirketin 01.01.2020 - 30.09.2020 dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir;

	1.01.2020	1.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
Kredi faiz ve komisyon giderleri	-195.690	-710.875
Diğer giderler	-8.810	-4.214
Toplam	-204.500	-715.089

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

24. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Şirketin 01.01.2020 - 30.09.2020 dönemine ait hisse başına karı/zararı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2020	1.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
Dönem Karı/Zararı	6.496.820	-985.714
Hisse Sayısı	10.000.000	10.000.000
Hisse Başına Kar/Zarar	0,6497	-0,0986

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

25. İLİŞKİLİ TARAFLAR

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacak ve borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Diğer borçlar / İdealist İnşaat Ltd. Şti	-865.254	144.644
Peşin ödenmiş giderler/ İdealist İnşaat Ltd. Şti	0	1.600.000
Diğer borçlar / Yektaş Eğitim A.Ş.	-8.719	-158
Diğer borçlar / İbrahim Ekşi	-402	0
Diğer borçlar / Süleyman Ekşi	-170	-160
Diğer borçlar / İsmail Hakkı Ekşi	-170	0
Toplam	-874.715	1.744.326

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

Şirketin 01.01.2020 - 30.09.2020 döneminde ilişkili taraflardan elde edilen gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	30.09.2019
Kira gideri / Yektaş Eğitim A.Ş.	-8.719	-2.851
Kira gideri / İbrahim Ekşi	-402	-10.692
Kira gideri / Süleyman Ekşi	-170	0
Kira gideri / İsmail Hakkı Ekşi	-170	0
Toplam	-9.461	-13.543

Şirketin 01.01.2020 - 30.09.2020 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 24.950 TL'dir (30.09.2019: 18.900 TL).

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

30.09.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	5.294	1.307.941	108.534
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	5.294	1.307.941	108.534
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

30.09.2020						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.670.590	1.772.036	555.792	1.188.301	27.943	-
Borçlanmalar	1.670.590	1.772.036	555.792	1.188.301	27.943	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	10.138.134	10.174.385	9.170.622	877.679	-	126.084
Ticari borçlar	2.313.708	2.349.959	1.472.280	877.679		
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	223.341	223.341	223.341	-	-	-
Diğer borçlar	880.995	880.995	880.995	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	6.531.947	6.531.947	6.531.947	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	62.059	62.059	62.059	-	-	-
Uzun vadeli karşılıklar	126.084	126.084	-	-	-	126.084

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kur Riski

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

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket kur riskine maruz kalmamıştır.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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.

Faiz Oranı Değişim Riski

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

	30.09.2020	31.12.2019
Toplam yükümlülükler	11.905.821	9.111.949
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	-1.416.475	-2.100.670
Net borç	10.489.346	7.011.279
Toplam özsermaye	13.815.864	7.328.630
Toplam sermaye	24.305.210	14.339.909
Borç/sermaye oranı	0,43	0,49

27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

a) Finansal Araç Kategorileri

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

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

Finansal varlıklar

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Finansal yükümlülükler

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

b) Gerçeğe uygun değer tahmini

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan.

Şirketin, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüş finansal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket ortaklarından Eyüp Ekşi, 6-7 Ekim 2020 tarihleri arasında 2 farklı işlemde toplam 214.271 TL, İbrahim Ekşi 6-27 Ekim 2020 tarihleri arasında 5 farklı işlemde toplam 309.261 TL, Mehmet Akif Ekşi 6-27 Ekim 2020 tarihleri arasında 3 farklı işlemde toplam 177.812 TL ve Mustafa Ekşi 06 Ekim 2020 tarihinde toplam 50.000 TL B grubu payları içerisinde, nominal tutarlı satış işlemi gerçekleştirmişlerdir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2020	31.12.2019
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	11.806.475	2.100.670
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	9.217.977	10.346.377
C İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	0	144.644
Diğer Varlıklar		4.697.233	3.848.888
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	25.721.685	16.440.579
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	1.670.590	5.752.896
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0	0
G Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0	0
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	874.715	318
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	13.815.864	7.328.630
Diğer Kaynaklar		9.360.516	3.358.735
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	25.721.685	16.440.579
Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2020	31.12.2019
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0	0
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	1.307.941	2.030.925
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0	0
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0	0
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0	0
C1 Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0	0
C2 İşletmecî Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	9.800	10.000
J Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0	0
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0	0
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	0	1.599.977

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2020	31.12.2019	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%36	%63	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%46	%13	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%18	%79	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%5	%12	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%10	≤ %10