

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**01 Ocak 2022 – 30 Haziran 2022 Dönemi**

**Bağımsız Denetim Raporu**



## ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurulu'na

### Giriş

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun, nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

### Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Ankara, 09 Ağustos 2022

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

ALİ OSMAN EFLATUN  
Sorumlu Denetçi

**İÇİNDEKİLER .....SAYFA**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| FINANSAL DURUM TABLOSU .....   | 1-2  |
| KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....   | 3    |
| ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....  | 4    |
| NAKİT AKIM TABLOSU .....       | 5-6  |
| FINANSAL TABLO DİPNOTLARI..... | 7-46 |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 Haziran 2022 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

|                                                      | Dipnot |                   |                   |
|------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
|                                                      | No     | 30.06.2022        | 31.12.2021        |
| <b>VARLIKLAR</b>                                     |        |                   |                   |
| Nakit ve nakit benzerleri                            | [5]    | 870.283           | 22.349.932        |
| Diğer alacaklar                                      | [10]   | 90.978            | 94.893            |
| • İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar       |        | 90.978            | 94.893            |
| Stoklar                                              | [11]   | 18.252.478        | 17.547.390        |
| Peşin ödenmiş giderler                               | [15]   | 13.887.007        | 43.092            |
| • İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler          |        | 13.471.975        | –                 |
| • İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler  |        | 415.032           | 43.092            |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar               | [16]   | 36.200            | 53.575            |
| Diğer dönen varlıklar                                | [18]   | 6.749.489         | 6.670.017         |
| • İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar |        | 6.749.489         | 6.670.017         |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                        |        | <b>39.886.435</b> | <b>46.758.899</b> |
| <b>Duran Varlıklar</b>                               |        |                   |                   |
| Diğer alacaklar                                      | [10]   | 3.950             | 1.851             |
| • İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar       |        | 3.950             | 1.851             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                        | [12]   | 39.011.250        | 36.165.000        |
| Maddi duran varlıklar                                | [13]   | 4.857.904         | 4.913.129         |
| Maddi olmayan duran varlıklar                        | [14]   | –                 | –                 |
| Peşin ödenmiş giderler                               | [15]   | 626               | 2.483             |
| • İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler  |        | 626               | 2.483             |
| Ertelenmiş vergi varlığı                             | [16]   | 1.449.138         | 1.444.995         |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                        |        | <b>45.322.868</b> | <b>42.527.458</b> |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                              |        | <b>85.209.303</b> | <b>89.286.357</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
30 Haziran 2022 Tarihli Finansal Durum Tablosu  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

|                                                                                           | Dipnot<br>No | 30.06.2022        | 31.12.2021        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                          |              |                   |                   |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |              |                   |                   |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                  | [6]          | 1.054.581         | 3.004.695         |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                          | [6]          | 892.594           | 807.343           |
| Diğer finansal yükümlülükler                                                              | [7]          | 86.899            | 54.768            |
| Ticari borçlar                                                                            | [8]          | 18.945.182        | 20.044.362        |
| • İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                               |              | 18.945.182        | 20.044.362        |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                          | [9]          | 265.857           | 197.298           |
| Diğer borçlar                                                                             | [10]         | 698.830           | 61.668            |
| • İlişkili taraflara diğer borçlar                                                        |              | 691.590           | 45.264            |
| • İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                |              | 7.240             | 16.404            |
| Ertelenmiş gelirler                                                                       | [15]         | 6.398.106         | 5.950.688         |
| • İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                                        |              | 6.398.106         | 5.950.688         |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü                                                              | [16]         | –                 | 36.705            |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                   | [17]         | 78.958            | 60.994            |
| • Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                          |              | 29.884            | 11.920            |
| • Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                           |              | 49.074            | 49.074            |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                           | [18]         | 22.142            | 36.582            |
| • İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler                              |              | 22.142            | 36.582            |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                   |              | <b>28.443.149</b> | <b>30.255.103</b> |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |              |                   |                   |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                  | [6]          | –                 | 466.316           |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                   | [17]         | 109.081           | 69.936            |
| • Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                          |              | 109.081           | 69.936            |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                   |              | <b>109.081</b>    | <b>536.252</b>    |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                               |              | <b>28.552.230</b> | <b>30.791.355</b> |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                        |              |                   |                   |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                                                      |              | <b>56.657.073</b> | <b>58.495.002</b> |
| Ödenmiş sermaye                                                                           | [20]         | 50.000.000        | 50.000.000        |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar)                                                      | [21]         | 318.597           | 318.597           |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler) | [22]         | 62.761            | 59.384            |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                       | [23]         | 288.543           | 288.543           |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları                                                      | [24]         | 7.828.478         | 4.175.140         |
| Net dönem karı veya zararı                                                                |              | -1.841.306        | 3.653.338         |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                 |              | <b>56.657.073</b> | <b>58.495.002</b> |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>                                                |              | <b>85.209.303</b> | <b>89.286.357</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
01 Ocak – 30 Haziran 2022 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

|                                                                                      | Dipnot<br>No | 01.01.2022<br>30.06.2022 | 01.01.2021<br>30.06.2021 | 01.04.2022<br>30.06.2022 | 01.04.2021<br>30.06.2021 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>KÂR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                          |              |                          |                          |                          |                          |
| Hasılat                                                                              | [25]         | –                        | –                        | –                        | –                        |
| <b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>                                          |              | –                        | –                        | –                        | –                        |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                                                |              | –                        | –                        | –                        | –                        |
| Genel yönetim giderleri                                                              | [26]         | -2.086.789               | -1.243.323               | -1.295.426               | -748.841                 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                   | [27]         | 2.824.225                | 44.564                   | 813.888                  | -3.897                   |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                                                   | [27]         | -2.395.780               | -1.077.194               | -1.434                   | -1.025.534               |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>                                                     |              | <b>-1.658.344</b>        | <b>-2.275.953</b>        | <b>-482.972</b>          | <b>-1.778.272</b>        |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>                                  |              | <b>-1.658.344</b>        | <b>-2.275.953</b>        | <b>-482.972</b>          | <b>-1.778.272</b>        |
| Finansman gelirleri                                                                  | [28]         | 161.039                  | 1.532.404                | 19.769                   | 301.676                  |
| Finansman giderleri                                                                  | [28]         | -348.384                 | -65.214                  | -143.970                 | -40.356                  |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>                               |              | <b>-1.845.689</b>        | <b>-808.763</b>          | <b>-607.173</b>          | <b>-1.516.952</b>        |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>                                    | <b>[16]</b>  | <b>4.383</b>             | <b>52.005</b>            | <b>2.013</b>             | <b>6.569</b>             |
| • Dönem vergi gideri/geliri                                                          |              | –                        | –                        | 1.110                    | –                        |
| • Ertelenmiş vergi gideri/geliri                                                     |              | 4.383                    | 52.005                   | 903                      | 6.569                    |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                      |              | <b>-1.841.306</b>        | <b>-756.758</b>          | <b>-605.160</b>          | <b>-1.510.383</b>        |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                                             |              | <b>-1.841.306</b>        | <b>-756.758</b>          | <b>-605.160</b>          | <b>-1.510.383</b>        |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                             |              |                          |                          |                          |                          |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç                                          | [29]         | -0,0368                  | -0,0757                  | -0,0121                  | -0,1510                  |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                              |              | <b>3.377</b>             | <b>16.785</b>            | <b>4.683</b>             | <b>870</b>               |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                      | [17]         | 3.617                    | 17.831                   | 4.903                    | 1.916                    |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler |              | -240                     | -1.046                   | -220                     | -1.046                   |
| • Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                                                   | [16]         | -240                     | -1.046                   | -220                     | -1.046                   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                          |              | <b>3.377</b>             | <b>16.785</b>            | <b>4.683</b>             | <b>870</b>               |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                                         |              | <b>-1.837.929</b>        | <b>-739.973</b>          | <b>-600.477</b>          | <b>-1.509.513</b>        |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
01 Ocak – 30 Haziran 2022 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

|                              |                 |                                         |   | Kar veya Zararda Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak Birikmiş<br>Diğer Kapsamlı Gelirler veya<br>Giderler |                                                                     |                                           |                             |                            |             |
|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------|
|                              |                 |                                         |   |                                                                                                       | Tanımlanmış Fayda Planları<br>Yeniden Ölçüm<br>Kazançları/Kayıpları | Kardan Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Geçmiş Yıl<br>Kar/Zararları | Net Dönem Karı /<br>Zararı | ÖZKAYNAKLAR |
| Dipnot No                    | Ödenmiş Sermaye | Paylara ilişkin<br>primler (iskontolar) |   |                                                                                                       |                                                                     |                                           |                             |                            |             |
| 01.01.2021                   | 10.000.000      | –                                       |   |                                                                                                       | -21.546                                                             | –                                         | -2.641.055                  | 7.104.738                  | 14.442.137  |
| Transferler                  | –               | –                                       |   |                                                                                                       |                                                                     | 288.543                                   | 6.816.195                   | -7.104.738                 | –           |
| Toplam Kapsamlı Gelir /Gider | –               | –                                       |   |                                                                                                       | 16.785                                                              | –                                         | –                           | -756.758                   | -739.973    |
| Dönem Karı/Zararı            |                 |                                         |   |                                                                                                       | –                                                                   |                                           |                             | -756.758                   | -756.758    |
| Diğer Kapsamlı Gelir /Gider  | [17,22]         | –                                       | – |                                                                                                       | 16.785                                                              | –                                         | –                           | –                          | 16.785      |
| 30.06.2021                   | 10.000.000      | –                                       |   |                                                                                                       | -4.761                                                              | 288.543                                   | 4.175.140                   | -756.758                   | 13.702.164  |
| 01.01.2022                   | 50.000.000      | 318.597                                 |   |                                                                                                       | 59.384                                                              | 288.543                                   | 4.175.140                   | 3.653.338                  | 58.495.002  |
| Transferler                  | –               | –                                       |   |                                                                                                       | –                                                                   | –                                         | 3.653.338                   | -3.653.338                 | –           |
| Toplam Kapsamlı Gelir /Gider | –               | –                                       |   |                                                                                                       | 3.377                                                               | –                                         | –                           | -1.841.306                 | -1.837.929  |
| Dönem Karı/Zararı            |                 | –                                       | – |                                                                                                       | –                                                                   | –                                         | –                           | -1.841.306                 | -1.841.306  |
| Diğer Kapsamlı Gelir /Gider  | [17,22]         | –                                       | – |                                                                                                       | 3.377                                                               | –                                         | –                           | –                          | 3.377       |
| 30.06.2022                   | 50.000.000      | 318.597                                 |   |                                                                                                       | 62.761                                                              | 288.543                                   | 7.828.478                   | -1.841.306                 | 56.657.073  |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
01 Ocak – 30 Haziran 2022 Dönemi Nakit Akış Tablosu  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

|                                                                                        | Dipnot    | 1.01.2022          | 1.01.2021        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|------------------|
|                                                                                        | No        | 30.06.2022         | 30.06.2021       |
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                      |           | <b>-16.365.750</b> | <b>1.428.913</b> |
| <b>Dönem Karı/Zararı</b>                                                               |           | <b>-1.841.306</b>  | <b>-756.758</b>  |
| Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)                                          |           | -1.841.306         | -756.758         |
| <b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>                         |           | <b>-350.460</b>    | <b>-14.634</b>   |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                       | [13,14]   | 55.225             | 6.320            |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                     |           | 60.726             | -21              |
| • Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler   | [17]      | 60.726             | -34.347          |
| • Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler                       | [17]      | –                  | 34.326           |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                   |           | -462.028           | 31.072           |
| • Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                | [8,27]    | -3.900.460         | 31.072           |
| • Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                | [8,27,28] | 3.438.432          | –                |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler                                           | [16]      | -4.383             | -52.005          |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                     |           | <b>-14.154.654</b> | <b>2.200.305</b> |
| Finansal yatırımlardaki azalış (artış)                                                 |           | –                  | 7.130.111        |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler         | [10]      | 1.816              | -1.293.944       |
| • İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)         |           | –                  | -1.287.548       |
| • İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) |           | 1.816              | -6.396           |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                | [11]      | -705.088           | -3.337.690       |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)                                              | [15]      | -13.842.058        | -2.755.297       |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                               | [8]       | -668.551           | -1.017.737       |
| • İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                         |           | -668.551           | -1.017.737       |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)                    | [9]       | 68.559             | -75.841          |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler         | [10]      | 637.162            | 9.494            |
| • İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)             |           | 646.326            | -4.224           |
| • İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)     |           | -9.164             | 13.718           |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)                                                 | [15]      | 447.418            | 4.091.500        |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler           | [18]      | -93.912            | -550.291         |
| • Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)                              |           | -79.472            | –                |
| • Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)                          |           | -14.440            | -550.291         |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                       |           | <b>-16.346.420</b> | <b>1.428.913</b> |
| Vergi iadeleri (ödemeleri)                                                             |           | -19.330            | –                |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
01 Ocak – 30 Haziran 2022 Dönemi Nakit Akış Tablosu  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

|                                                                                                           | Dipnot<br>No | 1.01.2022<br>30.06.2022 | 1.01.2021<br>30.06.2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                                             |              | <b>-2.846.250</b>       | <b>-1.710.731</b>       |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                            |              | –                       | -1.710.731              |
| • Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                | [13]         | –                       | -1.710.731              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                          | [12]         | -2.846.250              | –                       |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                                           |              | <b>-2.267.649</b>       | <b>655.613</b>          |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                  |              | 32.131                  | 885.873                 |
| • Kredilerden nakit girişleri                                                                             | [6]          | –                       | 885.873                 |
| • Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri                                                          | [7]          | 32.131                  | –                       |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                  |              | -2.299.780              | -230.260                |
| • Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                          | [6]          | -2.299.780              | -155.251                |
| • Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları                                                       | [7]          | –                       | -75.009                 |
| <b>Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b> |              | <b>-21.479.649</b>      | <b>373.795</b>          |
| <b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                     |              | <b>–</b>                | <b>–</b>                |
| <b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış</b>                                                    |              | <b>-21.479.649</b>      | <b>373.795</b>          |
| <b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                            | [5]          | <b>22.349.932</b>       | <b>259.001</b>          |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                               | [5]          | <b>870.283</b>          | <b>632.796</b>          |

## 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

|                     | 30.06.2022        |                | 31.12.2021        |                |
|---------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                     | Hisse<br>Tutarı   | Hisse<br>Oranı | Hisse<br>Tutarı   | Hisse<br>Oranı |
| İbrahim Ekşi        | 9.505.000         | 19,01%         | 9.505.000         | 19,01%         |
| Mustafa Ekşi        | 2.335.005         | 4,67%          | 2.335.005         | 4,67%          |
| Eyüp Ekşi           | 1.834.995         | 3,67%          | 1.834.995         | 3,67%          |
| Mehmet Akif Ekşi    | 1.833.330         | 3,67%          | 1.833.330         | 3,67%          |
| Halka açık hisseler | 34.491.670        | 68,98%         | 34.491.670        | 68,98%         |
| <b>Toplam</b>       | <b>50.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>50.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

Şirket yönetim kurulu 27 Nisan 2021 tarihinde 40.000.000 TL nakit sermaye artırımı karar almış olup ilgili karar sonrasında 29 Nisan 2021 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunmuştur. İlgili başvuru 24 Haziran 2021 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. İlgili nakit sermaye artırımının tamamlandığının tespitine ilişkin yönetim kurulu kararı 30 Temmuz 2021 tarihinde alınmış olup ilgili husus 16 Ağustos 2021 tarihinde tescil ettirilmiştir.

Nakit sermaye artırımı sonrasında Şirket'in sermayesi 50.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette 50.000.000 adet nominal paya bölünmüştür. Sermayenin 5.000.000 adeti nama 45.000.000 adeti hamiline yazılı olup nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Şirket 2022-2026 yıllarında geçerli olmak üzere, kayıtlı sermaye tavanının 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin olarak 31 Ocak 2022 tarihinde SPK'ya başvurmuş olup, ilgili husus 11 Şubat 2022 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. İlgili husus 25 Mayıs 2022 tarihinde genel kurulca onaylanmış olup, 4 Temmuz 2022 tarihinde Ticaret Siciline tescil ettirilmiştir.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 13 kişidir (31.12.2021: 15 Kişi).

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    |

İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti İş Ortaklığı'nın 30 Haziran 2022 itibariyle çalışan sayısı 27 kişidir (31.12.2021: 19 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 Eylül 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 ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

#### **2.1.1. Finansal Tabloların Onaylanması**

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 09 Ağustos 2022 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

#### **2.1.2. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi**

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

#### **2.1.3. 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.

#### **2.1.4. 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.

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuru uyarınca, Tüketici Fiyat Endeksi’ne (“TÜFE”) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74.41 olduğundan, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmayacağı belirtilmiştir. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

#### **2.1.5. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar**

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

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

- a) Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile varlıklarını,
- b) Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile yükümlülükleri,
- c) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelirini,
- d) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payını ve
- e) Ortak olarak üstlenilen giderler ile 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.

#### **2.1.6. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### **2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler**

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

TFRS 7 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Bu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.,

### **2.1.8. İşletmenin Sürekliliği**

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

## **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.

## **2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

### **2.3.1. 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'in hasılatı, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen taşınmazların satışlarından oluşmaktadır.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen taşınmazların 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.

### **2.3.2. Stoklar**

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalardan veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, ağırlıklı ortalama metodu ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

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

### **2.3.3. Hazır Değerler**

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi, bankalardaki mevduatı içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Kasadaki paralar Türk Lirası ve dövizli bakiyelerden oluşmaktadır. Türk Lirası bakiyeler kayıtlı değeriyle, dövizli bakiyelerse bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru ile değerlendirilerek kayıtlarda gösterilmektedir.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatlar maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise bilanço tarihindeki Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

Yabancı para cinsinden hazır değerlerin, bilanço tarihindeki geçerli kurlardan Türk Lirası'na çevrilmiş olması sebebiyle, bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu kabul edilmektedir.

Banka mevduatları, bu varlıkların kısa vadelerde elden çıkarılmaları ve değer düşüklüğü riski olmaması nedeniyle, gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer; karşılıklı pazar ortamında, bilgili ve istekli şirketler arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır.

#### **2.3.4. Alacaklar ve Borçlar**

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması veya bir satıcıdan ürün veya hizmet alınması sonucunda oluşan ticari alacaklar ve ticari borçlar ertelenmiş finansman gelirlerinden ve giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Ertelenmiş finansman gelirlerinin ve giderlerinin netleştirilmesi sonrası ticari alacaklar ve ticari borçlar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların ve borçların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Ticari alacakların/borçların paraya çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde kabul edilmekte ve bu tür alacaklar dönen varlıklarda sınıflandırılmaktadır.

#### **2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı**

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değerinden alınan teminatların ve güvencelerin düşülmesinden sonra kalan tutardır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

#### **2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazancı elde etmek veya her ikisini birden elde etmek amacıyla tutulan duran varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin

gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerinin tespitinde "yeniden değerlendirme" modelini kullanmaktadır.

#### **2.3.7. Maddi Duran Varlıklar**

Şirket duran varlıkların değerinin tespitinde "maliyet modelini" esas almaktadır. Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirilmiş tutarlardan birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Şirket duran varlıklarını kıst dönemi dikkate alarak normal amortisman yöntemi kullanarak amortisman hesaplamaktadır. Arsa ve araziler, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

Maddi varlıkların elden çıkartılması dolayısıyla oluşan kar ve zararlar, yatırım faaliyetlerinden gelirler/ giderler kalemleri altında muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

| Maddi Duran Varlık | Faydalı Ömür (Yıl) |
|--------------------|--------------------|
| Binalar            | 10 Yıl             |
| Taşıtlar           | 10 Yıl             |
| Demirbaşlar        | 3-15 Yıl           |

#### **2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürleri ile doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların amortisman süreleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

| Maddi Olmayan Duran Varlık | Faydalı Ömür (Yıl) |
|----------------------------|--------------------|
| Haklar                     | 4 Yıl              |

### **2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerleri gerçekleşebilir /gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve maddi olmayan duran varlıklar değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır.

### **2.3.10. Borçlanma Maliyetleri**

Faiz karşılığı alınan banka kredileri, alış maliyeti düşüldükten sonra alınan net tutar esasından kayıtlara yansıtılmaktadır. İtfa sürecinde veya yükümlülüklerin kayda alınması sırasında ortaya çıkan gelir veya giderler, gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Borçlanma maliyetleri, ortaya çıktıkları dönemde vadelerinin gelmemesi durumunda da tahakkuk esasına muhasebeleştirilmekte ve kredilerde sınıflandırılmaktadır.

### **2.3.11. Finansal Kiralama İşlemleri**

Şirket, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki rayiç değeri ya da, daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki bugünkü değeri üzerinden yansıtmaktadır (finansal tablolarda ilgili maddi duran varlık kalemlerine dahil edilmiştir). Minimum kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanırken, finansal kiralama işleminde geçerli olan oran pratik olarak tespit edilebiliyorsa o değer, aksi takdirde, borçlanma faiz oranı iskonto faktörü olarak kullanılmaktadır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin iktisap aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır.

### **2.3.12. Vergilendirme**

Türkiye’de 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden 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. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

### **2.3.13. Ertelenen Vergi**

Ertelenen vergiler, varlıkların ve yükümlülüklerin indirilebilir vergi matrahı ile bunların finansal tablolardaki kayıtlı tutarları arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Geçici farklar, gelir ve giderlerin vergi kanunlarına göre değişik finansal tablo dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergiye tabi tüm geçici farklar için hesaplanırken, indirilecek geçici farklardan oluşan ertelenen vergi alacakları, gelecek dönemlerde vergiye tabi kazançlarının olacağı varsayımıyla hesaplanmaktadır.

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.

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı'nın ertelenen vergi uygulamasında; 2021 döneminde kapanmasını beklediği geçici farklarda %25, 2022 döneminde kapanmasını beklediği geçici farklarda %23, diğer geçici farklarda ise %20 oranını esas almıştır. İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı, farklı vergi kurumları ile karşı karşıya olmadığı, vergi varlıkları da borçları da aynı vergi erkine karşı olduğu için ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri birbirlerinden mahsup edilerek gösterilmektedir.

### **2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları**

#### **Tanımlanan fayda planı:**

Şirket yürürlükteki kanunlara göre, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Tanımlanan fayda planlarına ilişkin tespit edilen aktüeryal kazanç / kayıp TMS 19 "Çalışanlara sağlanan faydalar" standardında yapılan değişiklikler kapsamında diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

#### **Tanımlanan katkı planları:**

Şirket, Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

### **2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)**

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

### 2.3.16. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

### 2.3.17. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında finansal tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda finansal tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

### 2.3.18. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak evalüasyona tabi tutulmaktadır. Evalüasyon işleminden doğan kur farkları kambiyo karı veya zararı olarak gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

| Kur | 30.06.2022 |         | 31.12.2021 |         |
|-----|------------|---------|------------|---------|
|     | Alış       | Satış   | Alış       | Satış   |
| USD | 16,6614    | 16,6914 | 13,3290    | 13,3530 |
| EUR | 17,3701    | 17,4014 | 15,0867    | 15,1139 |

### 2.3.19. Muhasebe Tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir.

Şirket'in finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki gibidir;

- a) Dipnot 8 - Alacak ve borçlar için uygulanan iskonto oranları,
- b) Dipnot 11 – Stok değer düşüklüğü karşılıkları,
- c) Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değerlemeleri,
- d) Dipnot 13-14 - Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri, hurda değerleri,
- e) Dipnot 16 - Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan oranlar,
- f) Dipnot 17 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı.

### 2.3.20. Nakit Akımının Raporlanması

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirketin esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirketin yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirketin finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

### 2.3.21. İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Kurum ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
  - Kurum üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - Kurum üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - Kurum veya Kurum'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Kurum ile ilişkili sayılır:
  - İşletme ve Kurum'un aynı grubun üyesi olması halinde,

- Kurum'un, diğer Kurum'un (veya diğer Kurum'un de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- Her iki Kurum'un de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- İşletmelerden birinin üçüncü bir Kurum'un iş ortaklığı olması ve diğer Kurum'un söz konusu üçüncü Kurum'un iştiraki olması halinde,
- Kurum'un, Kurum'un ya da Kurum ile ilişkili olan bir Kurum'un çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde (Kurum'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Kurum ile ilişkilidir),
- Kurum'un (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- (a) maddesinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu Kurum'un (ya da bu Kurum'un ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgiler dipnot 30'da verilmiştir.

#### **2.3.22. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

##### **Karşılıklar:**

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

##### **Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:**

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in karar vermeye yetkili mercii 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

#### İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı

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

|                                             | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| 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 Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 15.070.000 TL - Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Gelir Oranı: %22
- Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG): 53.430.000 TL - Yüklenici Payı Gelir Oranı: %78

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 | 30.06.2022 | 31.12.2021  |
|---------------------------------------------|------------|-------------|
| Dönen varlıklar                             | 35.691.464 | 32.906.825  |
| Duran varlıklar                             | 1.468.954  | 1.467.571   |
| Yükümlülükler                               | 41.851.797 | 39.020.050  |
| Gelirler                                    | 64.970     | 21.618.036  |
| Giderler                                    | -111.653   | -25.724.176 |

## 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|               | 30.06.2022     | 31.12.2021        |
|---------------|----------------|-------------------|
| Kasa          | 133.394        | 149.136           |
| Bankalar      | 736.889        | 22.200.796        |
| <b>Toplam</b> | <b>870.283</b> | <b>22.349.932</b> |

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

|                 | 30.06.2022     | 31.12.2021        |
|-----------------|----------------|-------------------|
| Vadesiz mevduat | 26.889         | 19.190.442        |
| Vadeli mevduat  | 710.000        | 3.010.354         |
| <b>Toplam</b>   | <b>736.889</b> | <b>22.200.796</b> |

Vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir;

| 30.06.2022        | Tutar            | Faiz Oranı | Vade           |
|-------------------|------------------|------------|----------------|
| TL Vadeli mevduat | 710.000          | 33,82%     | 13 Temmuz 2022 |
| <b>Toplam</b>     | <b>710.000</b>   |            |                |
| 31.12.2021        | Tutar            | Faiz Oranı | Vade           |
| TL Vadeli mevduat | 700.000          | 14,70%     | 12 Ocak 2022   |
| TL Vadeli mevduat | 2.019.100        | 14,00%     | 10 Ocak 2022   |
| TL Vadeli mevduat | 291.254          | 15,00%     | 6 Ocak 2022    |
| <b>Toplam</b>     | <b>3.010.354</b> |            |                |

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında blokaj bulunmamaktadır.

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

## 6. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                 | 30.06.2022       | 31.12.2021       |
|-----------------|------------------|------------------|
| Banka kredileri | 1.054.581        | 3.004.695        |
| • Anapara       | 1.040.431        | 2.962.723        |
| • İşlemiş faiz  | 14.150           | 41.972           |
| <b>Toplam</b>   | <b>1.054.581</b> | <b>3.004.695</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
30 Haziran 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir;

|                 | 30.06.2022     | 31.12.2021     |
|-----------------|----------------|----------------|
| Banka kredileri | 892.594        | 807.343        |
| • Anapara       | 885.873        | 797.045        |
| • İşlemiş faiz  | 6.721          | 10.298         |
| <b>Toplam</b>   | <b>892.594</b> | <b>807.343</b> |

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                 | 30.06.2022 | 31.12.2021     |
|-----------------|------------|----------------|
| Banka kredileri | –          | 466.316        |
| <b>Toplam</b>   | <b>–</b>   | <b>466.316</b> |

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

| 30.06.2022    | Anapara          | Faiz Oranı %  | Vade          |
|---------------|------------------|---------------|---------------|
| TL krediler   | 1.244.669        | 19,20 - 20,40 | 0-3 ay arası  |
| TL krediler   | 215.319          | 19,20 - 20,40 | 3-6 ay arası  |
| TL krediler   | 227.000          | 19,20 - 20,40 | 6-9 ay arası  |
| TL krediler   | 239.316          | 19,20 - 20,40 | 9-12 ay arası |
| <b>Toplam</b> | <b>1.926.304</b> |               |               |

| 31.12.2021    | Anapara          | Faiz Oranı %  | Vade          |
|---------------|------------------|---------------|---------------|
| TL krediler   | 1.119.403        | 19,20 - 20,40 | 0-3 ay arası  |
| TL krediler   | 1.180.376        | 19,20 - 20,40 | 3-6 ay arası  |
| TL krediler   | 1.244.670        | 19,20 - 20,40 | 6-9 ay arası  |
| TL krediler   | 215.319          | 19,20 - 20,40 | 9-12 ay arası |
| TL krediler   | 466.316          | 19,20 - 20,40 | 1 yıl ve üstü |
| <b>Toplam</b> | <b>4.226.084</b> |               |               |

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|                 | 30.06.2022       | 31.12.2021       |
|-----------------|------------------|------------------|
| Banka kredileri | 2.083.334        | 4.749.319        |
| • 0-3 Ay        | 1.342.677        | 1.368.111        |
| • 3-12 Ay       | 740.657          | 2.886.870        |
| • 1-5 Yıl       | –                | 494.338          |
| <b>Toplam</b>   | <b>2.083.334</b> | <b>4.749.319</b> |

## 7. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                      | 30.06.2022    | 31.12.2021    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Kredi kartı borçları | 86.899        | 54.768        |
| <b>Toplam</b>        | <b>86.899</b> | <b>54.768</b> |

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 30.06.2022    | 31.12.2021    |
|---------------|---------------|---------------|
| 0-3 Ay        | 86.899        | 54.768        |
| <b>Toplam</b> | <b>86.899</b> | <b>54.768</b> |

## 8. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                                         | 30.06.2022        | 31.12.2021        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ticari borçlar                                          | 21.709.276        | 22.264.443        |
| • İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar             | 21.709.276        | 22.264.443        |
| Verilen çek ve senetler                                 | –                 | 113.384           |
| • İlişkili olmayan taraflara verilen çekler ve senetler | –                 | 113.384           |
| Ertelenmiş faiz giderleri (-)                           | -2.764.094        | -2.333.465        |
| • İlişkili olmayan taraflardan ertelenen faiz giderleri | -2.764.094        | -2.333.465        |
| <b>Toplam</b>                                           | <b>18.945.182</b> | <b>20.044.362</b> |

Ticari borçlara ilişkin reeskont hesaplanmasında %31,26 iskonto oranı kullanılmıştır (31.12.2021: %15,75).

Cari dönemde ticari borçların 10.473.916 TL'lik kısmı, Emlak Konut GYO A.Ş.'ye olan, İdealist Cadde'den satın alınan 9 bağımsız bölüm (yatırım amaçlı gayrimenkul) karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan ve ticari borçların 10.988.250 TL'lik kısmı, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na olan, İzmir Aliağa'da alınan arsa karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan oluşmaktadır.

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 30.06.2022        | 31.12.2021        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 0-3 ay        | 2.042.065         | 10.776.022        |
| 3-12 ay       | 5.384.866         | 3.372.300         |
| 1-5 yıl       | 14.282.345        | 8.229.505         |
| <b>Toplam</b> | <b>21.709.276</b> | <b>22.377.827</b> |

#### 9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                      | 30.06.2022     | 31.12.2021     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Personel ücret borçları              | 204.934        | 147.426        |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 60.923         | 49.872         |
| <b>Toplam</b>                        | <b>265.857</b> | <b>197.298</b> |

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 30.06.2022     | 31.12.2021     |
|---------------|----------------|----------------|
| 0-3 Ay        | 265.857        | 197.298        |
| <b>Toplam</b> | <b>265.857</b> | <b>197.298</b> |

#### 10. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

|                            | 30.06.2022    | 31.12.2021    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| KDV iadelerinden alacaklar | 90.978        | 88.645        |
| <b>Toplam</b>              | <b>90.978</b> | <b>94.893</b> |

Uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                | 30.06.2022   | 31.12.2021   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 3.950        | 1.851        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>3.950</b> | <b>1.851</b> |

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                  | 30.06.2022     | 31.12.2021    |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar | 691.590        | 45.264        |
| Diğer çeşitli borçlar            | 7.240          | 16.404        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>698.830</b> | <b>61.668</b> |

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 30.06.2022     | 31.12.2021    |
|---------------|----------------|---------------|
| 0-3 ay        | 691.590        | 45.264        |
| 3-12 ay       | 7.240          | 16.404        |
| <b>Toplam</b> | <b>698.830</b> | <b>61.668</b> |

## 11. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                    | 30.06.2022        | 31.12.2021        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Yarı mamuller (*)                  | 20.963.615        | 20.258.527        |
| Mamuller (*)                       | 5.217.181         | 5.217.181         |
| Stok değer düşüklüğü karşılığı (-) | -7.928.318        | -7.928.318        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>18.252.478</b> | <b>17.547.390</b> |

(\*) İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parsellerde bulunan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesine istinaden (İdealist Cadde/Koru Projesi) İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığının devam ettirdiği proje maliyetlerinden oluşmaktadır. Arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarının net gerçekleşebilir değeri, İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesini gerçekleştiren Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından, Şirket'ten bağımsız ve SPK tarafından yetkilendirilen bir değerlendirme şirketi olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

Stokların net gerçekleşebilir değeri ölçümünde projenin mevcut toplam değeri 61.309.000 TL olarak tespit edilmiş olup, İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı'na düşen pay 35.811.000 TL olarak tespit edilmiştir.

İlgili net gerçekleşebilir değer ölçümleri sonrasında hesaplanan stok değer düşüklüğünün dönem içi hareketi aşağıdaki gibidir;

|                                | 30.06.2022        | 31.12.2021        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dönem başı                     | -7.928.318        | –                 |
| Satışlar                       | –                 | –                 |
| Dönem sonunda ayrılan karşılık | –                 | -7.928.318        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>-7.928.318</b> | <b>-7.928.318</b> |

Stokların net gerçekleşebilir değerinde meydana gelen azalışlar kar/zarar tablosunda "Satışların Maliyeti" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Stoklar üzerinden teminat rehin ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

## 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul | 01.01.2022        | Girişler         | Çıkışlar | Değerleme | 30.06.2022        |
|----------------------------|-------------------|------------------|----------|-----------|-------------------|
| Arsa ve araziler           | 16.500.000        | 2.846.250        | –        | –         | 19.346.250        |
| Binalar                    | 19.665.000        | –                | –        | –         | 19.665.000        |
| <b>Toplam</b>              | <b>36.165.000</b> | <b>2.846.250</b> | <b>–</b> | <b>–</b>  | <b>39.011.250</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>36.165.000</b> | <b>2.846.250</b> | <b>–</b> | <b>–</b>  | <b>39.011.250</b> |

  

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul | 01.01.2021 | Girişler          | Çıkışlar | Değerleme         | 31.12.2021        |
|----------------------------|------------|-------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Arsa ve araziler           | –          | 14.076.000        | –        | 2.424.000         | 16.500.000        |
| Binalar                    | –          | 11.021.580        | –        | 8.643.420         | 19.665.000        |
| <b>Toplam</b>              | <b>–</b>   | <b>25.097.580</b> | <b>–</b> | <b>11.067.420</b> | <b>36.165.000</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>–</b>   | <b>25.097.580</b> | <b>–</b> | <b>11.067.420</b> | <b>36.165.000</b> |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişim kar/zarar tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 16.818.750 TL rehin, ipotek ve teminat bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| 31.12.2021       |                   |          |                   |          |
|------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|
|                  | Gerçeğe Uygun     |          |                   |          |
|                  | Değeri            | 1.Seviye | 2.Seviye          | 3.Seviye |
| Arsa ve araziler | 16.500.000        | –        | 16.500.000        | –        |
| Binalar          | 19.665.000        | –        | 19.665.000        | –        |
| <b>Toplam</b>    | <b>36.165.000</b> | <b>–</b> | <b>36.165.000</b> | <b>–</b> |

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerlendirme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı değerin söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

### 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

| Maddi Duran Varlıklar      | 01.01.2022       | Girişler | Çıkışlar | 30.06.2022       |
|----------------------------|------------------|----------|----------|------------------|
| Binalar                    | 17.441           | –        | –        | 17.441           |
| Taşıtlar                   | 4.891.743        | –        | –        | 4.891.743        |
| Demirbaşlar                | 41.511           | –        | –        | 41.511           |
| Yapılmakta olan yatırımlar | 40.000           | –        | –        | 40.000           |
| <b>Toplam</b>              | <b>4.990.695</b> | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>4.990.695</b> |

| Birikmiş Amortisman (-) | 01.01.2022     | Girişler       | Çıkışlar | 30.06.2022      |
|-------------------------|----------------|----------------|----------|-----------------|
| Binalar                 | -6.250         | -872           | –        | -7.122          |
| Taşıtlar                | -43.759        | -51.578        | –        | -95.337         |
| Demirbaşlar             | -27.557        | -2.775         | –        | -30.332         |
| <b>Toplam</b>           | <b>-77.566</b> | <b>-55.225</b> | <b>–</b> | <b>-132.791</b> |

|                          |                  |                |          |                  |
|--------------------------|------------------|----------------|----------|------------------|
| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>4.913.129</b> | <b>-55.225</b> | <b>–</b> | <b>4.857.904</b> |
|--------------------------|------------------|----------------|----------|------------------|

| Maddi Duran Varlıklar      | 01.01.2021    | Girişler         | Çıkışlar | 31.12.2021       |
|----------------------------|---------------|------------------|----------|------------------|
| Binalar                    | 17.441        | –                | –        | 17.441           |
| Taşıtlar                   | –             | 4.891.743        | –        | 4.891.743        |
| Demirbaşlar                | 36.600        | 4.911            | –        | 41.511           |
| Yapılmakta olan yatırımlar | –             | 40.000           | –        | 40.000           |
| <b>Toplam</b>              | <b>54.041</b> | <b>4.936.654</b> | <b>–</b> | <b>4.990.695</b> |

| Birikmiş Amortisman (-) | 01.01.2021     | Girişler       | Çıkışlar | 31.12.2021     |
|-------------------------|----------------|----------------|----------|----------------|
| Binalar                 | -4.505         | -1.745         | –        | -6.250         |
| Taşıtlar                | –              | -43.759        | –        | -43.759        |
| Demirbaşlar             | -22.235        | -5.322         | –        | -27.557        |
| <b>Toplam</b>           | <b>-26.740</b> | <b>-50.826</b> | <b>–</b> | <b>-77.566</b> |

|                          |               |                  |          |                  |
|--------------------------|---------------|------------------|----------|------------------|
| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>27.301</b> | <b>4.885.828</b> | <b>–</b> | <b>4.913.129</b> |
|--------------------------|---------------|------------------|----------|------------------|

Taşıtların hurda değeri 3.860.174 TL olarak tahmin edilmiş olup Binalar ve demirbaşların hurda değeri 0 TL olarak tahmin edilmiştir.

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

#### 14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 01.01.2022    | Girişler    | Çıkışlar | 30.06.2022    |
|-------------------------------|---------------|-------------|----------|---------------|
| Haklar                        | 5.904         | –           | –        | 5.904         |
| <b>Toplam</b>                 | <b>5.904</b>  | <b>–</b>    | <b>–</b> | <b>5.904</b>  |
| Birikmiş Amortisman (-)       | 01.01.2022    | Girişler    | Çıkışlar | 30.06.2022    |
| Haklar                        | -5.904        | –           | –        | -5.904        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>-5.904</b> | <b>–</b>    | <b>–</b> | <b>-5.904</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>      | <b>–</b>      | <b>–</b>    | <b>–</b> | <b>–</b>      |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 01.01.2021    | Girişler    | Çıkışlar | 31.12.2021    |
| Haklar                        | 5.904         | –           | –        | 5.904         |
| <b>Toplam</b>                 | <b>5.904</b>  | <b>–</b>    | <b>–</b> | <b>5.904</b>  |
| Birikmiş Amortisman (-)       | 01.01.2021    | Girişler    | Çıkışlar | 31.12.2021    |
| Haklar                        | -4.995        | -909        | –        | -5.904        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>-4.995</b> | <b>-909</b> | <b>–</b> | <b>-5.904</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>      | <b>909</b>    | <b>-909</b> | <b>–</b> | <b>–</b>      |

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 itibariyle amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

#### 15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                                  | 30.06.2022        | 31.12.2021    |
|--------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Verilen sipariş avansları (ilişkili taraflardan) | 13.471.975        | –             |
| Verilen sipariş avansları                        | 363.547           | –             |
| Gelecek aylara ait sigorta giderleri             | 51.485            | 43.092        |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>13.887.007</b> | <b>43.092</b> |

İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Koru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                       | 30.06.2022 | 31.12.2021   |
|---------------------------------------|------------|--------------|
| Gelecek yıllara ait sigorta giderleri | 626        | 2.483        |
| <b>Toplam</b>                         | <b>626</b> | <b>2.483</b> |

Peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                          | 30.06.2022       | 31.12.2021       |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Alınan sipariş avansları | 6.398.106        | 5.950.688        |
| <b>Toplam</b>            | <b>6.398.106</b> | <b>5.950.688</b> |

Alınan sipariş avansları, Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan avanslardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 30.06.2022       | 31.12.2021       |
|---------------|------------------|------------------|
| 3-12 ay       | 6.398.106        | 5.950.688        |
| <b>Toplam</b> | <b>6.398.106</b> | <b>5.950.688</b> |

## 16. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|                  | 30.06.2022    | 31.12.2021    |
|------------------|---------------|---------------|
| Stopaj ödemeleri | 35.993        | 50.234        |
| Diğer            | 207           | 3.341         |
| <b>Toplam</b>    | <b>36.200</b> | <b>53.575</b> |

Türkiye’de 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden 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 sifra 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. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

### Ertelenen 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.

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı’nın ertelenen vergi uygulamasında 2021 döneminde kapanmasını beklediği geçici farklarda %25, 2022 döneminde kapanmasını beklediği geçici farklarda %23, diğer geçici farklarda ise %20 oranını esas almıştır. İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı, farklı vergi kurumları ile karşı karşıya olmadığı, vergi varlıkları da borçları da aynı vergi erkine karşı

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
30 Haziran 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

olduğu için ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri birbirlerinden mahsup edilerek gösterilmektedir.

| 30.06.2022                              | Geçici Fark | Varlık           | Yükümlülük     |
|-----------------------------------------|-------------|------------------|----------------|
| Stok maliyet düzeltmeleri               | 1.679.485   | –                | 386.282        |
| Stok değer düşüklüğü karşılıkları       | -7.928.318  | 1.823.513        | –              |
| Maddi duran varlık düzeltmeleri         | -13.303     | 2.661            | –              |
| İzin karşılıkları düzeltmesi            | 4.120       | 948              | –              |
| Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi | 41.490      | 8.298            | –              |
| <b>Toplam</b>                           |             | <b>1.835.420</b> | <b>386.282</b> |
| <b>NET</b>                              |             | <b>1.449.138</b> | <b>–</b>       |

  

| 31.12.2021                              | Geçici Fark | Varlık           | Yükümlülük     |
|-----------------------------------------|-------------|------------------|----------------|
| Stok maliyet düzeltmeleri               | 1.679.485   | –                | 386.282        |
| Stok değer düşüklüğü karşılıkları       | -7.928.318  | 1.823.515        | –              |
| Maddi duran varlık düzeltmeleri         | -10.301     | 2.060            | –              |
| Reeskont düzeltmeleri                   | -1.585      | –                | 365            |
| İzin karşılıkları düzeltmesi            | 3.580       | 823              | –              |
| Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi | 26.222      | 5.244            | –              |
| <b>Toplam</b>                           |             | <b>1.831.642</b> | <b>386.647</b> |
| <b>NET</b>                              |             | <b>1.444.995</b> | <b>–</b>       |

Şirketin dönem vergi karşılığı ile vergi geliri ve giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                                    | 01.01.2022<br>30.06.2022 | 01.01.2021<br>30.06.2021 |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Cari Dönem Vergi Karşılığı                         | –                        | –                        |
| Ertelenmiş Vergi                                   | 4.383                    | 52.005                   |
| • Dönem Başı Ertelenen Vergi                       | -1.444.995               | -130.845                 |
| • Dönem Sonu Ertelenen Vergi                       | 1.449.138                | 181.804                  |
| • Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Ertelenen Vergi | 240                      | 1.046                    |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>4.383</b>             | <b>52.005</b>            |

## 17. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                  | 30.06.2022    | 31.12.2021    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Personel izin ücret karşılıkları | 29.884        | 11.920        |
| Dava karşılıkları                | 49.074        | 49.074        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>78.958</b> | <b>60.994</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
30 Haziran 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 30.06.2022    | 31.12.2021    |
|---------------|---------------|---------------|
| 3-12 Ay       | 78.958        | 60.994        |
| <b>Toplam</b> | <b>78.958</b> | <b>60.994</b> |

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|                              | 30.06.2022     | 31.12.2021    |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Kıdem tazminatı karşılıkları | 109.081        | 69.936        |
| <b>Toplam</b>                | <b>109.081</b> | <b>69.936</b> |

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %78,62 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %83,62 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

|                                     | 30.06.2022       | 31.12.2021       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Çalışma süresi                      | Emeklilik Tarihi | Emeklilik Tarihi |
| Zam Oranı                           | 78,62%           | 18,96%           |
| Tazminat almadan ayrılanların oranı | 0,00%            | 0,00%            |
| İskonto Oranı                       | 83,62%           | 20,65%           |
| Kıdem tazminatı tavanı              | 10.849           | 8.285            |

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

|                                    | 30.06.2022     | 31.12.2021    |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Dönem başı kıdem tazminatı         | 69.936         | 107.660       |
| İşten ayrılanlara yapılan ödemeler | -3.635         | -10.622       |
| Cari hizmet maliyeti               | 41.017         | 53.956        |
| Faiz maliyeti                      | 5.380          | 2.014         |
| Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)   | -3.617         | -83.072       |
| <b>Dönem Sonu Kıdem Tazminatı</b>  | <b>109.081</b> | <b>69.936</b> |

(\*) Aktüeryal kazanç/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır.

Uzun vadeli karşılıklarının beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|                | 30.06.2022       | 31.12.2021       |
|----------------|------------------|------------------|
| 1-5 Yıl        | 54.087           | 316.601          |
| 5 Yıl ve üzeri | 1.717.398        | 3.318.454        |
| <b>Toplam</b>  | <b>1.771.485</b> | <b>3.635.055</b> |

**18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|               | 30.06.2022       | 31.12.2021       |
|---------------|------------------|------------------|
| Devreden KDV  | 6.749.489        | 6.670.017        |
| <b>Toplam</b> | <b>6.749.489</b> | <b>6.670.017</b> |

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                              | 30.06.2022    | 31.12.2021    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Ödenecek vergiler ve fonlar  | 18.923        | 33.363        |
| Ödenecek diğer yükümlülükler | 3.219         | 3.219         |
| <b>Toplam</b>                | <b>22.142</b> | <b>36.582</b> |

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 30.06.2022    | 31.12.2021    |
|---------------|---------------|---------------|
| 0-3 ay        | 18.923        | 33.363        |
| 3-12 ay       | 3.219         | 3.219         |
| <b>Toplam</b> | <b>22.142</b> | <b>36.582</b> |

## 19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                                                                                                      | 30.06.2022        | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Verilen teminat mektupları                                                                                           | 6.273.100         | 5.578.000        |
| Rehin, ipotek ve teminatlar                                                                                          | 16.818.750        | –                |
| <b>Toplam TL Karşılığı</b>                                                                                           | <b>23.091.850</b> | <b>5.578.000</b> |
|                                                                                                                      | 30.06.2022        | 31.12.2021       |
| A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler                                                                   | 23.091.850        | 5.578.000        |
| B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                  | –                 | –                |
| C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler | –                 | –                |
| D Diğer verilen TRİ'ler                                                                                              | –                 | –                |
| • Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                                                             | –                 | –                |
| • B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler                             | –                 | –                |
| • C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                               | –                 | –                |
| <b>Toplam</b>                                                                                                        | <b>23.091.850</b> | <b>5.578.000</b> |
|                                                                                                                      | 30.06.2022        | 31.12.2021       |
| Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı                                                                        | 0%                | 0%               |

Koşullu varlık bulunmamaktadır.

## 20. ÖDENMİŞ SERMAYE

|                     | 30.06.2022        |                | 31.12.2021        |                |
|---------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                     | Hisse Tutarı      | Hisse Oranı    | Hisse Tutarı      | Hisse Oranı    |
| İbrahim Ekşi        | 9.505.000         | 19,01%         | 9.505.000         | 19,01%         |
| Mustafa Ekşi        | 2.335.005         | 4,67%          | 2.335.005         | 4,67%          |
| Eyüp Ekşi           | 1.834.995         | 3,67%          | 1.834.995         | 3,67%          |
| Mehmet Akif Ekşi    | 1.833.330         | 3,67%          | 1.833.330         | 3,67%          |
| Halka açık hisseler | 34.491.670        | 68,98%         | 34.491.670        | 68,98%         |
| <b>Toplam</b>       | <b>50.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>50.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

Şirket yönetim kurulu 27 Nisan 2021 tarihinde 40.000.000 TL nakit sermaye artırımını karar almış olup ilgili karar sonrasında 29 Nisan 2021 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunmuştur. İlgili başvuru 24 Haziran 2021 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. İlgili nakit sermaye artırımının tamamlandığının tespitine ilişkin yönetim kurulu kararı 30 Temmuz 2021 tarihinde alınmış olup ilgili husus 16 Ağustos 2021 tarihinde tescil ettirilmiştir.

Nakit sermaye artırımını sonrasında Şirket'in sermayesi 50.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibarı kıymette 50.000.000 adet nominal paya bölünmüştür. Sermayenin 5.000.000 adeti nama 45.000.000 adeti hamiline yazılı olup nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Şirket 2022-2026 yıllarında geçerli olmak üzere, kayıtlı sermaye tavanının 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin olarak 31 Ocak 2022 tarihinde SPK'ya başvurmuş olup, ilgili husus 11 Şubat 2022 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. İlgili husus 25 Mayıs 2022 tarihinde genel kurulca onaylanmış olup, 4 Temmuz 2022 tarihinde Ticaret Siciline tescil ettirilmiştir.

## 21. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER VE İSKONTOLAR

Şirket, 2021 yılı içerisinde 40.000.000 TL (40.000.00 adet pay) tutarında sermaye artırımını gerçekleştirmiş olup ilgili payların satışını 28 Temmuz 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Pay satışları sonrasında 318.597 TL tutarında hisse senedi ihraç primi elde edilmiştir.

|                                | 30.06.2022     | 31.12.2021     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Hisse senetleri ihraç primleri | 318.597        | 318.597        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>318.597</b> | <b>318.597</b> |

## 22. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

|                                                                                              | 30.06.2022    | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları                           | 65.143        | 61.526        |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi | -2.382        | -2.142        |
| <b>Toplam</b>                                                                                | <b>62.761</b> | <b>59.384</b> |

## 23. KARDAN KISITLANMiŞ YASAL YEDEKLER

|                | 30.06.2022     | 31.12.2021     |
|----------------|----------------|----------------|
| Yasal yedekler | 288.543        | 288.543        |
| <b>Toplam</b>  | <b>288.543</b> | <b>288.543</b> |

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yedeklerdir.

Genel Kanuni Yasal Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesine göre ayrılır ve bu maddede belirlenen esaslara göre kullanılır. Bu esaslar aşağıdaki gibidir;

1) Yıllık kârın yüzde beşi, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.

2) Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra da;

- a) Yeni payların çıkarılması dolayısıyla sağlanan primin, çıkarılma giderleri, itfa karşılıkları ve hayır amaçlı ödemeler için kullanılmamış bulunan kısmı,
- b) Iskat sebebiyle iptal edilen pay senetlerinin bedeli için ödenmiş olan tutardan, bunların yerine verilecek yeni senetlerin çıkarılma giderlerinin düşülmesinden sonra kalan kısmı,
- c) Pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın yüzde onu,

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

3) Genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

4) İkinci fıkranın (c) bendi ve üçüncü fıkra hükümleri, başlıca amacı başka işletmelere katılmaktan ibaret olan holding şirketler hakkında uygulanmaz.

5) Özel kanunlara tabi olan anonim şirketlerin yedek akçelerine ilişkin hükümler saklıdır.

#### **24. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI**

|                                   | 30.06.2022       | 31.12.2021       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Geçmiş yıllar karları / zararları | -363.768         | 5.316.188        |
| TMS / TFRS Düzeltmeleri           | 8.192.246        | -1.141.048       |
| <b>Toplam</b>                     | <b>7.828.478</b> | <b>4.175.140</b> |

#### **25. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla satışı bulunmamaktadır.

## 26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

|                                     | 01.01.2022<br>30.06.2022 | 01.01.2021<br>30.06.2021 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Personel giderleri                  | -855.441                 | -662.451                 |
| Vergi, resim ve harçlar             | -608.797                 | -173.233                 |
| Kira giderleri                      | -154.161                 | -112.591                 |
| Danışmanlık ve müşavirlik giderleri | -111.572                 | -179.272                 |
| Abone ve aidat giderleri            | -104.599                 | -85.008                  |
| Araç bakım ve onarım giderleri      | -50.175                  | –                        |
| Yemek giderleri                     | -47.601                  | –                        |
| Bilgi işlem giderleri               | -20.320                  | -209                     |
| Borsa kotasyon giderleri            | -12.300                  | -9.503                   |
| Muhtelif giderler                   | -121.823                 | -21.056                  |
| <b>Toplam</b>                       | <b>-2.086.789</b>        | <b>-1.243.323</b>        |

## 27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                         | 01.01.2022<br>30.06.2022 | 01.01.2021<br>30.06.2021 |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reeskont faiz gelirleri | 2.764.094                | 19.712                   |
| SGK teşvikleri          | 36.112                   | 24.852                   |
| Muhtelif gelirler       | 24.019                   | –                        |
| <b>Toplam</b>           | <b>2.824.225</b>         | <b>44.564</b>            |

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                         | 01.01.2022<br>30.06.2022 | 01.01.2021<br>30.06.2021 |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reeskont faiz giderleri | -2.333.465               | -50.784                  |
| Bağış ve yardımlar      | -35.000                  | –                        |
| ÖTV giderleri           | –                        | -1.025.460               |
| Muhtelif giderler       | -27.315                  | -950                     |
| <b>Toplam</b>           | <b>-2.395.780</b>        | <b>-1.077.194</b>        |

## 28. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                               | 01.01.2022<br>30.06.2022 | 01.01.2021<br>30.06.2021 |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 161.039                  | 180.606                  |
| Kur farkı gelirleri           | –                        | 1.351.798                |
| <b>Toplam</b>                 | <b>161.039</b>           | <b>1.532.404</b>         |

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                  | 01.01.2022<br>30.06.2022 | 01.01.2021<br>30.06.2021 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Faiz giderleri                   | -343.004                 | -63.036                  |
| Kıdem tazminatı faiz maliyetleri | -5.380                   | -2.178                   |
| <b>Toplam</b>                    | <b>-348.384</b>          | <b>-65.214</b>           |

## 29. PAY BAŞINA KAZANÇ

|                                        | 01.01.2022<br>30.06.2022 | 01.01.2021<br>30.06.2021 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dönem net kar/zararı                   | -1.841.306               | -756.758                 |
| 1 Adet Hisse Değeri (TL)               | 1                        | 1                        |
| Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama) | 50.000.000               | 10.000.000               |
| Hisse başına kar / zarar               | -0,0368                  | -0,0757                  |

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.

## 30. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                             | 30.06.2022        | 31.12.2021     |
|-----------------------------|-------------------|----------------|
| Verilen sipariş avansları   | 13.471.975        | –              |
| • Emek Yapı A.Ş.            | 958.488           | –              |
| • Ekşihan İnşaat A.Ş.       | 12.513.487        | –              |
| Diğer borçlar (-)           | -691.590          | -45.264        |
| • İdealist İnşaat Ltd. Şti. | -691.590          | -45.264        |
| <b>Toplam (Net)</b>         | <b>12.780.385</b> | <b>-45.264</b> |

İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Kuru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
30 Haziran 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

| İlişkili Taraf - 30.6.2022 | Kira giderleri  | Toplam (NET)    |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Yektaş Eğitim A.Ş.         | -23.842         | -23.842         |
| İbrahim Ekşi               | -29.803         | -29.803         |
| Süleyman Ekşi              | -29.803         | -29.803         |
| İsmail Hakkı Ekşi          | -29.803         | -29.803         |
| <b>Toplam</b>              | <b>-113.251</b> | <b>-113.251</b> |

| İlişkili Taraf - 30.6.2021 | Kira giderleri | Toplam (NET)   |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Yektaş Eğitim A.Ş.         | -22.800        | -22.800        |
| İbrahim Ekşi               | -21.111        | -21.111        |
| Süleyman Ekşi              | -21.111        | -21.111        |
| İsmail Hakkı Ekşi          | -21.111        | -21.111        |
| <b>Toplam</b>              | <b>-86.133</b> | <b>-86.133</b> |

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                            | 01.01.2022<br>30.06.2022 | 01.01.2021<br>30.06.2021 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler | -130.021                 | -24.205                  |
| <b>Toplam</b>                              | <b>-130.021</b>          | <b>-24.205</b>           |

### 31. 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.

| 30.06.2022                                                                                                                                       | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki<br>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)                                                                          | -                | -           | -               | 91.604      | 736.889                 | 133.394 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                      | -                | -           | -               | 91.604      | 736.889                 | 133.394 |
| 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                                                                 | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                   | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                    | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                             | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                         | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
30 Haziran 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

| 31.12.2021                                                                                                                                       | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki<br>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)                                                                          | -                | -           | -               | 97.376      | 22.200.796              | 149.136 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                      | -                | -           | -               | 97.376      | 22.200.796              | 149.136 |
| 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                                                                 | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                   | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                    | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                             | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                         | -                | -           | -               | -           | -                       | -       |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
30 Haziran 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Likidite Riski: Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

| 30.06.2022                                  |                   |                        |                  |                  |                   |               |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------|
|                                             | Defter Değeri     | Nakit çıkışlar toplamı | 3 aydan kısa     | 3-12 ay arası    | 1-5 yıl arası     | 5 yıldan uzun |
| <b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>            |                   |                        |                  |                  |                   |               |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>2.034.074</b>  | <b>2.170.233</b>       | <b>1.429.576</b> | <b>740.657</b>   | –                 | –             |
| Finansal Borçlar                            | 1.947.175         | 2.083.334              | 1.342.677        | 740.657          | –                 | –             |
| Diğer Finansal Yükümlülükler                | 86.899            | 86.899                 | 86.899           | –                | –                 | –             |
| <b>Beklenen Vadeler</b>                     |                   |                        |                  |                  |                   |               |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>19.644.012</b> | <b>22.408.106</b>      | <b>2.733.655</b> | <b>5.392.106</b> | <b>14.282.345</b> | –             |
| Ticari Borçlar                              | 18.945.182        | 21.709.276             | 2.042.065        | 5.384.866        | 14.282.345        | –             |
| Diğer Borçlar                               | 698.830           | 698.830                | 691.590          | 7.240            | –                 | –             |

| 31.12.2021                                  |                   |                        |                   |                  |                  |               |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|
|                                             | Defter Değeri     | Nakit çıkışlar toplamı | 3 aydan kısa      | 3-12 ay arası    | 1-5 yıl arası    | 5 yıldan uzun |
| <b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>            |                   |                        |                   |                  |                  |               |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>4.333.122</b>  | <b>4.804.087</b>       | <b>1.422.879</b>  | <b>2.886.870</b> | <b>494.338</b>   | –             |
| Finansal Borçlar                            | 4.278.354         | 4.749.319              | 1.368.111         | 2.886.870        | 494.338          | –             |
| Diğer Finansal Yükümlülükler                | 54.768            | 54.768                 | 54.768            | –                | –                | –             |
| <b>Beklenen Vadeler</b>                     |                   |                        |                   |                  |                  |               |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>20.106.030</b> | <b>22.439.495</b>      | <b>10.821.286</b> | <b>3.388.704</b> | <b>8.229.505</b> | –             |
| Ticari Borçlar                              | 20.044.362        | 22.377.827             | 10.776.022        | 3.372.300        | 8.229.505        | –             |
| Diğer Borçlar                               | 61.668            | 61.668                 | 45.264            | 16.404           | –                | –             |

Kur Riski:

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Duyarlılık Analizleri

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski 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.

|                               | 30.06.2022        | 31.12.2021        |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Toplam yükümlülükler          | 28.552.230        | 30.791.355        |
| Nakit ve nakit benzerleri (-) | -870.283          | -22.349.932       |
| <b>Net Borç</b>               | <b>27.681.947</b> | <b>8.441.423</b>  |
| Toplam özsermaye              | 56.657.073        | 58.495.002        |
| <b>Toplam sermaye</b>         | <b>28.975.126</b> | <b>50.053.579</b> |
| <b>Borç/Sermaye</b>           | <b>96%</b>        | <b>17%</b>        |

Gerçeğe Uygun Değer

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmıştır. Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri ile mali tablolara yansıtılmıştır.

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

|                               | Kayıtlı Değer |            | Gerçeğe Uygun Değeri |            |
|-------------------------------|---------------|------------|----------------------|------------|
|                               | 30.06.2022    | 31.12.2021 | 30.06.2022           | 31.12.2021 |
| <b>Finansal Varlıklar</b>     |               |            |                      |            |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 870.283       | 22.349.932 | 870.283              | 22.349.932 |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> |               |            |                      |            |
| Finansal borçlar              | 2.034.074     | 4.333.122  | 2.170.233            | 4.804.087  |
| Ticari borçlar                | 18.945.182    | 20.044.362 | 21.709.276           | 22.377.827 |

### **32. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bilanço tarihinden sonra herhangi önemli bir husus bulunmamaktadır.

### 33. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır.

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                | Tebliğdeki İlgili Düzenleme                   | 30.06.2022        | 31.12.2021        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)       | 870.283           | 22.349.932        |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)       | 57.263.728        | 53.712.390        |
| <b>C</b> İştirakler                                                               | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)       | –                 | –                 |
| İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)       | –                 | –                 |
| Diğer Varlıklar                                                                   |                                               | 27.075.292        | 13.224.035        |
| <b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                         | <b>Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)</b> | <b>85.209.303</b> | <b>89.286.357</b> |
| <b>E</b> Finansal Borçlar                                                         | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31           | 1.947.175         | 4.278.354         |
| <b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler                                             | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31           | 86.899            | 54.768            |
| <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 Md.23/(f)       | 691.590           | 45.264            |
| <b>İ</b> Özkaynaklar                                                              | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31           | 56.657.073        | 58.495.002        |
| Diğer Kaynaklar                                                                   |                                               | 25.826.566        | 26.412.969        |
| <b>D Toplam Kaynaklar</b>                                                         | <b>Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)</b> | <b>85.209.303</b> | <b>89.286.357</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
30 Haziran 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

| Diğer Finansal Bilgiler                                                                                                     | Tebliğdeki İlgili Düzenleme              | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|------------|
| <b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı                            | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)  | –          | –          |
| <b>A2</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)  | 710.000    | 3.010.354  |
| <b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)  | –          | –          |
| <b>B1</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)  | –          | –          |
| <b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)  | –          | –          |
| <b>C1</b> Yabancı İştirakler                                                                                                | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)  | –          | –          |
| <b>C2</b> İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                         | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a) | 9.800      | 9.800      |
| <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 Bedelleri                  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)  | –          | –          |
| <b>L</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)  | –          | –          |

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                            | Tebliğdeki İlgili Düzenleme                 | 30.06.2022 | 31.12.2021 | Asgari/Azami Oran |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------|------------|-------------------|
| <b>1</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                       | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)     | %0         | %0         | ≤ %10             |
| <b>2</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b) | %67        | %60        | ≥ %51             |
| <b>3</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)     | %1         | %25        | ≤ %49             |
| <b>4</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)     | %0         | %0         | ≤ %49             |
| <b>5</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                              | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)     | %0         | %0         | ≤ %20             |
| <b>6</b> İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)    | %0         | %0         | ≤ %10             |
| <b>7</b> Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31         | %5         | %7         | ≤ %500            |
| <b>8</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)     | %1         | %3         | ≤ %10             |
| <b>9</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)     | %0         | %0         | ≤ %10             |