

İÇİNDEKİLERSAYFA

FINANSAL DURUM TABLOSU1-2

KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

NAKİT AKIM TABLOSU 5-6

FINANSAL TABLO DİPNOTLARI..... 7-49

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot	31.03.2023	31.12.2022
	No		
VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	5.117.390	8.480.630
Ticari alacaklar	[8]	151.619	389.767
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		–	389.767
Diğer alacaklar	[10]	73.532	90.978
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		73.532	90.978
Stoklar	[11]	29.353.786	19.767.402
Peşin ödenmiş giderler	[15]	31.067.481	25.764.996
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		29.863.626	24.332.776
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		1.203.855	1.432.220
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	5.527	42.771
Diğer dönen varlıklar	[18]	6.693.001	6.668.607
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		6.693.001	6.668.607
Toplam Dönen Varlıklar		72.462.336	61.205.151
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[10]	10.685	10.685
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		10.685	10.685
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[12]	103.811.117	100.802.000
Maddi duran varlıklar	[13]	166.137	170.074
Maddi olmayan duran varlıklar	[14]	–	–
Ertelenmiş vergi varlığı	[16]	–	1.463.632
Toplam Duran Varlıklar		103.987.939	102.446.391
TOPLAM VARLIKLAR		176.450.275	163.651.542

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot	31.03.2023	31.12.2022
No			
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[6]	13.876.599	12.103.103
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[6]	–	39.542
Diğer finansal yükümlülükler	[7]	35.723	22.943
Ticari borçlar	[8]	21.513.803	20.559.007
• İlişkili taraflara ticari borçlar		–	21.511
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		21.513.803	20.537.496
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	554.289	391.551
Diğer borçlar	[10]	95.485	55.080
• İlişkili taraflara diğer borçlar		42.670	47.840
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		52.815	7.240
Ertelenmiş gelirler	[15]	18.836.430	13.565.948
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		18.836.430	13.565.948
Kısa vadeli karşılıklar	[17]	110.844	82.827
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		61.770	33.753
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		49.074	49.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[18]	25.635	41.801
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		25.635	41.801
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		55.048.808	46.861.802
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar	[17]	538.589	268.118
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		538.589	268.118
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	289.641	–
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		828.230	268.118
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		55.877.038	47.129.920
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		120.573.237	116.521.622
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]	-163.365	12.492
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	288.543	288.543
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	65.901.991	7.828.478
Net dönem karı veya zararı		4.227.471	58.073.512
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		120.573.237	116.521.622
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		176.450.275	163.651.542

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Mart 2023 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot	01.01.2023	01.01.2022
	No	31.03.2023	31.03.2022
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[25]	–	–
Satışların maliyeti	[25]	7.928.318	–
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		7.928.318	–
BRÜT KAR/ZARAR		7.928.318	–
Genel yönetim giderleri	[26]	-1.707.642	-791.363
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[27]	1.390.723	2.010.337
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[27]	-1.568.059	-2.394.346
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		6.043.340	-1.175.372
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		–	–
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		6.043.340	-1.175.372
Finansman gelirleri	[28]	68.789	141.270
Finansman giderleri	[28]	-130.556	-204.414
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		5.981.573	-1.238.516
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	[16]	-1.754.102	2.370
• Dönem vergi gideri/geliri		–	-1.110
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		-1.754.102	3.480
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		4.227.471	-1.236.146
DÖNEM KARI/ZARARI		4.227.471	-1.236.146
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[29]	0,0845	-0,0247
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-177.514	-1.306
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	-176.685	-1.286
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-829	-20
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-829	-20
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-177.514	-1.306
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.049.957	-1.237.452

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Mart 2023 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				
	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
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		-	-	-1.306	-	-	-1.236.146	-1.237.452
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	-	-	-1.236.146	-1.236.146
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	[17,22]	-	-	-1.306	-	-	-	-1.306
31.03.2022		50.000.000	318.597	58.078	288.543	7.828.478	-1.236.146	57.257.550
01.01.2023		50.000.000	318.597	12.492	288.543	7.828.478	58.073.512	116.521.622
Transferler		-	-	-	-	58.073.512	-58.073.512	-
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	-175.857	-	-	4.227.471	4.051.614
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	-	-	4.227.471	4.227.471
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	[17,22]	-	-	-175.857	-	-	-	-175.857
31.03.2023		50.000.000	318.597	-163.365	288.543	65.901.990	4.227.471	120.573.236

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Mart 2023 Dönemi Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2023 31.03.2023	1.01.2022 31.03.2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-2.054.192	-16.881.069
Dönem Karı/Zararı		4.276.827	-1.236.146
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		4.276.827	-1.236.146
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-5.635.138	457.514
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[13,14]	3.937	27.634
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[11]	-7.928.318	–
• Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-7.928.318	–
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		119.416	51.802
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[17]	121.803	51.802
• Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-2.387	–
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		415.726	381.558
• Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	[8,27]	-1.110.268	-1.967.809
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6,8,27,29]	1.525.994	2.349.367
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[16]	1.754.101	-3.480
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-733.125	-16.085.412
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[10]	17.446	2.980
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		17.446	2.980
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[11]	-1.658.066	-227.632
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[15]	-5.302.485	-18.183.182
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[8]	582.351	1.214.496
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		582.351	1.214.496
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	[9]	162.738	55.534
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[10]	43.789	809.642
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-5.170	818.806
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		48.959	-9.164
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[15]	5.270.482	281.702
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[18]	150.620	-38.952
• Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		166.786	-18.167
• Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		-16.166	-20.785
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-2.091.436	-16.864.044
Vergi iadeleri (ödemeleri)		37.244	-17.025

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Mart 2023 Dönemi Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot	1.01.2023	1.01.2022
	No	31.03.2023	31.03.2022
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-3.009.117	-2.846.250
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[12]	-3.009.117	-2.846.250
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		1.700.069	-1.150.025
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		12.780	1.183
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri	[7]	12.780	1.183
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		1.687.289	-1.151.208
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[6]	1.687.289	-1.151.208
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-3.363.240	-20.877.344
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-3.363.240	-20.877.344
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	8.480.630	22.349.934
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	5.117.390	1.472.590

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;

	31.03.2023		31.12.2022	
	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%
Toplam	50.000.000	100,00%	50.000.000	100,00%

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.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 14 kişidir (31.12.2022: 14 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 31 Mart 2023 itibarıyla çalışan sayısı 31 kişidir (31.12.2022: 23 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.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 9 Ağustos 2021 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

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

2.1.5. 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, 20 Ocak 2022 tarihinde yapmış olduğu açıklamada, 2021 yılında TFRS’yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (TMS 29) kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş olup raporlama tarihi itibarıyla de herhangi bir açıklamama yapmamıştır. Bu nedenle ekli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

2.1.6. 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.

2.1.7. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2022 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.

2.1.8. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

31 Mart 2023 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 Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

31 Mart 2023 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.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülöklere ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlölöklere ilişkin değişiklik;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlölüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.1.9. 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 düzeltilmelidir.

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 sağlanamayacağının 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, kullandığı 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 genel Kurumlar Vergisi oranı %20’dir. Vergilendirilebilir kar yasal kayıtlarda yer alan kara kanunen kabul edilmeyen giderler eklendikten ve vergi istisnaları (yatırım gelirleri istisnası) ile vergi indirimleri (yatırım teşviki indirimleri) düşüldükten sonra hesaplanan kardır. Kar dağıtımı olmadığı sürece başka vergi ödenmemektedir.

Üçer aylık dönemlerde elde edilen gelirler için %23 oranında geçici vergi hesaplanmaktadır. Hesaplanan ve ödenen tutarlar yılsonunda kesin vergi tutarına mahsup edilebilir veya tahakkuktan önce ödenmiş Kurumlar Vergisi devlete olan başka borçlara da mahsup edilebilir.

İki yıl veya daha fazla süreyle elde tutulan duran varlıkların ve finansal varlıkların satışından elde edilen karların %50’lik kısmı, bu kurumlar vergisinden istisnadır.

22 Nisan 2021 tarihli 7316 Sayılı Kanun ile 13.06.2006 tarihli ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na geçici maddeler eklenmiştir. Buna göre; Kurumlar Vergisi Kanunu’nda yer alan %20’lik vergi oranını, kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Söz konusu oranlar,

özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanacaktır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

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.

Grup, ertelenen vergi uygulamasında; 2018, 2019 ve 2020 dönemlerinde kapanmasını beklediği geçici farklarda %22, 2021 döneminde kapanmasını beklediği geçici farklarda %25, 2022 döneminde kapanmasını beklediği geçici farklarda %23, sonraki dönemlerde ise %20 oranını esas almıştır.

Grup, sadece Türkiye’de faaliyet gösterdiği, dolayısıyla farklı vergi kurumları ile karşı karşıya olmadığı, vergi varlıkları da borçları da aynı vergi erkine karşı olduğu için birbirlerinden mahsup edilerek gösterilirler.

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.

2.3.1. 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.

2.3.2. 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	31.03.2023		31.12.2022	
	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	19,1532	19,1878	18,6983	18,7320
EUR	20,8450	20,8825	19,9349	19,9708

2.3.3. 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;

- Dipnot 8 - Alacak ve borçlar için uygulanan iskonto oranları,
- Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değerlemeleri,

- c) Dipnot 13-14 - Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri, hurda değerleri,
- d) Dipnot 16 - Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan oranlar,
- e) Dipnot 17 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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.

2.3.6. 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;

	31.03.2023	31.12.2022
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	31.03.2023	31.12.2022
Dönen varlıklar	67.093.353	49.353.250
Duran varlıklar	6.380	1.471.631
Yükümlülükler	65.897.089	55.678.211
Gelirler	55.151	129.641
Giderler	-1.915.988	-335.935

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Kasa	3.450	123.202
Bankalar	5.113.940	8.357.428
Toplam	5.117.390	8.480.630

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Vadesiz mevduat	76.442	254.044
Vadeli mevduat	5.037.498	8.103.384
Toplam	5.113.940	8.357.428

Vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir;

31.03.2023	Tutar	Faiz Oranı	Vade
TL Vadeli mevduat	5.037.498	9,50%	1 Nisan 2023
Toplam	5.037.498		

31.12.2022	Tutar	Faiz Oranı	Vade
TL Vadeli mevduat	3.100.000	9,50%	2 Ocak 2023
TL Vadeli mevduat	5.003.384	13,00%	2 Ocak 2023
Toplam	8.103.384		

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;

	31.03.2023	31.12.2022
Banka kredileri	13.876.599	12.103.103
• Anapara	13.773.758	12.047.320
• İşlemiş faiz	102.841	55.783
Toplam	13.876.599	12.103.103

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 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;

	31.03.2023	31.12.2022
Banka kredileri	–	39.542
• Anapara	–	39.148
• İşlemiş faiz	–	394
Toplam	–	39.542

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2023	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	6.601.015	13,32 - 19,20	0-3 ay arası
TL krediler	4.131.441	13,32 - 17,65	3-6 ay arası
TL krediler	2.557.259	13,32 - 17,65	6-9 ay arası
TL krediler	484.043	13,32	9-12 ay arası
Toplam	13.773.758		

31.12.2022	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	3.424.949	13,32 - 19,20	0-3 ay arası
TL krediler	3.424.949	13,32 - 19,20	3-6 ay arası
TL krediler	3.405.376	13,32 - 17,64	6-9 ay arası
TL krediler	1.831.194	13,32 - 17,64	9-12 ay arası
Toplam	12.086.468		

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Banka kredileri	14.710.099	13.043.426
• 0-3 Ay	7.245.914	3.891.082
• 3-12 Ay	7.464.185	9.152.344
Toplam	14.710.099	13.043.426

7. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Kredi kartı borçları	35.723	22.943
Toplam	35.723	22.943

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
0-3 Ay	35.723	22.943
Toplam	35.723	22.943

8. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Ticari Alacaklar	151.619	389.767
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	151.619	389.767
Toplam	151.619	389.767

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Ticari borçlar	22.620.687	22.038.336
• İlişkili taraflara ticari borçlar	–	21.511
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	22.620.687	22.016.825
Ertelenmiş faiz giderleri (-)	-1.106.884	-1.479.329
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenen faiz giderleri	-1.106.884	-1.479.329
Toplam	21.513.803	20.559.007

Ticari borçlara ilişkin reeskont hesaplanmasında %23,90 iskonto oranı kullanılmıştır (31.12.2022: %24,53).

Cari dönemde ticari borçların 7.107.300 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 12.558.000 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;

	31.03.2023	31.12.2022
0-3 ay	2.164.055	2.373.036
3-12 ay	6.192.166	6.192.166
1-5 yıl	14.264.466	13.473.134
Toplam	22.620.687	22.038.336

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Personel ücret borçları	444.496	310.056
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	109.793	81.495
Toplam	554.289	391.551

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
0-3 Ay	554.289	391.551
Toplam	554.289	391.551

10. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
KDV iadelerinden alacaklar	30.516	88.645
Muhtelif alacaklar	43.016	2.333
Toplam	73.532	90.978

Uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	10.685	10.685
Toplam	10.685	10.685

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara diğer borçlar	42.670	47.840
Diğer çeşitli borçlar	56.199	7.240
Diğer borç senetleri reeskontu	-3.384	–
Toplam	95.485	55.080

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
0-3 ay	42.670	47.840
3-12 ay	52.815	7.240
Toplam	95.485	55.080

11. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Yarı mamuller (*)	24.136.605	22.478.539
Mamuller (*)	5.217.181	5.217.181
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	–	-7.928.318
Toplam	29.353.786	19.767.402

(*) 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 2022 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 194.957.000 TL olarak tespit edilmiş olup, İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı'na düşen pay 100.007.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

	31.03.2023	31.12.2022
Dönem başı	-7.928.318	–
Dönem sonunda ayrılan karşılık	7.928.318	-7.928.318
Toplam	–	-7.928.318

Stokların net gerçekleşebilir değerinde meydana gelen değer artışı sonucunda ayrılan karşılık iptal edilmiştir.

Stoklar üzerinden teminat rehin ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.03.2023
Arsa ve araziler	55.000.000	3.009.117	–	–	58.009.117
Binalar	45.802.000	–	–	–	45.802.000
Toplam	100.802.000	3.009.117	–	–	103.811.117

	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2022
Arsa ve araziler	16.500.000	7.241.550	–	31.258.450	55.000.000
Binalar	19.665.000	–	–	26.137.000	45.802.000
Toplam	36.165.000	7.241.550	–	57.395.450	100.802.000

Net Defter Değeri	36.165.000	7.241.550	–	57.395.450	100.802.000
--------------------------	-------------------	------------------	----------	-------------------	--------------------

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri arazi ve arsalardan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, SPK lisanslı ve şirketten bağımsız değerleme kuruluşu tarafından 30 Aralık 2022 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde rehin, ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Gayrimenkul Adı	31.12.2022			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	55.000.000	-	55.000.000	-
Binalar	45.802.000	-	19.665.000	-
Toplam	100.802.000	-	74.665.000	-

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 direk ya da endirekt 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 değerlendirilip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.03.2023
Taşıtlar	133.050	–	–	133.050
Demirbaşlar	41.511	–	–	41.511
Yapılmakta olan yatırımlar	40.000	–	–	40.000
Toplam	214.561	–	–	214.561
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.03.2023
Binalar	–	–	–	–
Taşıtlar	-12.642	-1.996	–	-14.638
Demirbaşlar	-31.845	-1.941	–	-33.786
Toplam	-44.487	-3.937	–	-48.424
Net Defter Değeri	170.074	-3.937	–	166.137
Maddi Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Binalar	17.441	–	-17.441	–
Taşıtlar	4.891.743	–	-4.758.693	133.050
Demirbaşlar	41.511	–	–	41.511
Yapılmakta olan yatırımlar	40.000	–	–	40.000
Toplam	4.990.695	–	-4.776.134	214.561
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Binalar	-6.251	–	6.251	–
Taşıtlar	-43.759	-7.983	39.100	-12.642
Demirbaşlar	-27.556	-4.289	–	-31.845
Toplam	-77.566	-12.272	45.351	-44.487
Net Defter Değeri	4.913.129	-12.272	-4.730.783	170.074

Taşıtların hurda değeri 53.220 TL olarak tahmin edilmiş olup Binalar ve demirbaşların hurda değer 0 TL olarak tahmin edilmiştir.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 itibariyle 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	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.03.2023
Haklar	5.904	–	–	5.904
Toplam	5.904	–	–	5.904
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.03.2023
Haklar	-5.904	–	–	-5.904
Toplam	-5.904	–	–	-5.904
Net Defter Değeri	–	–	–	–
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	5.904	–	–	5.904
Toplam	5.904	–	–	5.904
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	-5.904	–	–	-5.904
Toplam	-5.904	–	–	-5.904
Net Defter Değeri	–	–	–	–

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Verilen sipariş avansları (ilişkili taraflardan)	29.863.626	24.332.776
Verilen sipariş avansları	502.645	466.901
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	10.518	965.319
Gelecek aylara ait kredi faiz giderleri	690.692	–
Toplam	31.067.481	25.764.996

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

Peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Alınan sipariş avansları	18.836.430	13.565.948
Toplam	18.836.430	13.565.948

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;

	31.03.2023	31.12.2022
3-12 ay	18.836.430	13.565.948
Toplam	18.836.430	13.565.948

16. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Stopaj ödemeleri	5.320	40.683
Diğer	207	2.088
Toplam	5.527	42.771

Türkiye’de genel Kurumlar Vergisi oranı %20’dir. Vergilendirilebilir kar yasal kayıtlarda yer alan kara kanunen kabul edilmeyen giderler eklendikten ve vergi istisnaları (yatırım gelirleri istisnası) ile vergi indirimleri (yatırım teşviki indirimleri) düşüldükten sonra hesaplanan kardır. Kar dağıtımı olmadığı sürece başka vergi ödenmemektedir.

Üçer aylık dönemlerde elde edilen gelirler için %20 oranında geçici vergi hesaplanmaktadır. Hesaplanan ve ödenen tutarlar yıl sonunda kesin vergi tutarına mahsup edilebilir veya tahakkuktan önce ödenmiş Kurumlar Vergisi devlete olan başka borçlara da mahsup edilebilir.

İki yıl veya daha fazla süreyle elde tutulan duran varlıkların ve finansal varlıkların satışından elde edilen karların %50’lik kısmı, bu kurumlar vergisinden istisnadır.

5 Aralık 2017 tarih ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7061 Sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile aşağıdaki konularda değişiklik olmuştur. Buna göre; Hali hazırda %20 olan kurumlar vergisi oranı, 01 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 2018, 2019 ve 2020 yıllarını kapsayan vergilendirme dönemlerinde %22 olmuştur. Bu oran ilk defa 2018 yılının birinci geçici vergi döneminde uygulanacaktır.

22 Nisan 2021 tarihli 7316 Sayılı Kanun ile 13.06.2006 tarihli ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na geçici maddeler eklenmiştir. Buna göre; Kurumlar Vergisi Kanunu’nda yer alan %20’lik vergi oranını, kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Söz konusu oranlar,

özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanacaktır.

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

Ertelenen Vergi;

31.03.2023	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	1.679.485	–	335.897
Stok değer düşüklüğü karşılıkları	–	–	–
Maddi duran varlık düzeltmeleri	-15.363	3.073	–
Diğer borçlar reeskont düzeltmeleri	3.384	–	677
İzin karşılıkları düzeltmesi	7.544	1.509	–
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	109.115	21.823	–
Finansal borç düzeltmeleri	102.639	20.528	–
Toplam		46.933	336.574
NET		–	289.641

31.12.2022	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	-13.745	2.749	–
Reeskont düzeltmeleri	–	–	–
İzin karşılıkları düzeltmesi	5.157	1.186	–
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	48.180	9.636	–
Finansal borç düzeltmeleri	55.783	12.830	–
Toplam		1.849.914	386.282
NET		1.463.632	–

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

	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.12.2022
Cari Dönem Vergi Karşılığı	—	—
Ertelenmiş Vergi	-1.754.102	18.292
• Dönem Başı Ertelenen Vergi	-1.463.632	-1.444.995
• Dönem Sonu Ertelenen Vergi	-289.641	1.463.632
• Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Ertelenen Vergi	-829	-345
Toplam	-1.754.102	18.292

17. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Personel izin ücret karşılıkları	61.770	33.753
Dava karşılıkları	49.074	49.074
Toplam	110.844	82.827

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
3-12 Ay	110.844	82.827
Toplam	110.844	82.827

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılıkları	538.589	268.118
Toplam	538.589	268.118

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %50,51 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %53,51 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;

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	31.03.2023	31.12.2022
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	50,51%	64,27%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	0,00%	0,00%
İskonto Oranı	53,51%	67,27%
Kıdem tazminatı tavanı	19.983	15.371

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Dönem başı kıdem tazminatı	268.118	69.936
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	–	-3.634
Cari hizmet maliyeti	57.900	143.538
Faiz maliyeti	35.886	11.042
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	176.685	47.236
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	538.589	268.118

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

Uzun vadeli karşılıklarının beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
1-5 Yıl	415.114	174.206
5 Yıl ve üzeri	3.641.459	2.612.728
Toplam	4.056.573	2.786.934

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Devreden KDV	6.693.001	6.668.607
Toplam	6.693.001	6.668.607

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Ödenecek vergiler ve fonlar	22.416	38.582
Ödenecek diğer yükümlülükler	3.219	3.219
Toplam	25.635	41.801

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
0-3 ay	22.416	38.582
3-12 ay	3.219	3.219
Toplam	25.635	41.801

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Verilen teminat mektupları	4.537.100	10.617.100
Rehin, ipotek ve teminatlar	—	—
Toplam TL Karşılığı	4.537.100	10.617.100

	31.03.2023	31.12.2022
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'ler	4.537.100	10.617.100
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'ler	—	—
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'ler	—	—
D Diğer verilen TRI'ler	—	—
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'ler	—	—
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRI'ler	—	—
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'ler	—	—
Toplam	4.537.100	10.617.100

	31.03.2023	31.12.2022
Diğer TRI'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

Koşullu varlık bulunmamaktadır.

20. ÖDENMİŞ SERMAYE

	31.03.2023		31.12.2022	
	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%
Toplam	50.000.000	100,00%	50.000.000	100,00%

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.

21. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER VE İSKONTOLAR

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

	31.03.2023	31.12.2022
Hisse senetleri ihraç primleri	318.597	318.597
Toplam	318.597	318.597

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

	31.03.2023	31.12.2022
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları	-162.396	14.289
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi	-969	-1.797
Toplam	-163.365	12.492

23. KARDAN KISITLANMiŞ YASAL YEDEKLER

	31.03.2023	31.12.2022
Yasal yedekler	288.543	288.543
Toplam	288.543	288.543

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 ulaşıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.

2) Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra da;

- Yeni payların çıkarılması dolayısıyla sağlanan primin, çıkarılma giderleri, itfa karşılıkları ve hayır amaçlı ödemeler için kullanılmamış bulunan kısmı,
- İskat sebebiyle iptal edilen pay senetlerinin bedeli için ödenmiş olan tutardan, bunların yerine verilecek yeni senetlerin çıkarılma giderlerinin düşülmesinden sonra kalan kısmı,
- 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

	31.03.2023	31.12.2022
Geçmiş yıllar karları / zararları	5.629.719	-363.769
TMS / TFRS Düzeltmeleri	60.272.272	8.192.247
Toplam	65.901.991	7.828.478

25. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllata ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Kira gelirleri	—	—
Gayrimenkul satış gelirleri	—	—
Brüt Satışlar	—	—
Satışların maliyeti (-)	7.928.318	—
Brüt Satış Kar/Zararı	7.928.318	—

26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Personel giderleri	-756.073	-457.762
Araç bakım ve onarım giderleri	-13.285	-8.850
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-131.893	-70.463
Vergi, resim ve harçlar	-349.697	-18.676
Kira giderleri	-130.941	-77.679
Abone ve aidat giderleri	-139.364	-34.753
Yemek giderleri	-34.059	-25.037
Borsa kotasyon giderleri	-27.400	-12.300
Muhtelif giderler	-121.949	-65.687
Toplam	-1.707.642	-791.363

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Reeskont faiz gelirleri	1.110.268	1.967.809
Kira gelirleri	191.180	–
SGK teşvikleri	42.863	–
Komisyon gelirleri	–	24.018
Muhtelif gelirler	46.412	18.510
Toplam	1.390.723	2.010.337

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Reeskont faiz giderleri	-1.479.329	-2.333.465
Bağış ve yardımlar	-86.343	–
Karşılık giderleri	-2.387	–
Muhtelif giderler	–	-60.881
Toplam	-1.568.059	-2.394.346

28. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	68.789	141.270
Toplam	68.789	141.270

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Faiz giderleri	-94.669	-201.612
Kıdem tazminatı faiz maliyetleri	-35.887	-2.802
Toplam	-130.556	-204.414

29. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Dönem net kar/zararı	4.227.471	-1.236.146
1 Adet Hisse Değeri (TL)	1	1
Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama)	50.000.000	50.000.000
Hisse başına kar / zarar	0,0845	-0,0247

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;

	31.03.2023	31.12.2022
Verilen sipariş avansları	29.863.626	24.332.776
• E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	52.430	–
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	29.811.196	24.332.776
Ticari borçlar (-)	–	-21.511
• E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	–	-21.511
Diğer borçlar (-)	-42.670	-47.840
• İdealist İnşaat Ltd. Şti.	-42.670	-47.840
Toplam (Net)	29.820.956	24.263.425

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

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf - 31.3.2023	Kira giderleri	Daire satışları	İnşaat maliyetleri	Makine kira giderleri	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	-47.684	–	–	–	-47.684
İbrahim Ekşi	-59.605	–	–	–	-59.605
Süleyman Ekşi	-59.605	–	–	–	-59.605
İsmail Hakkı Ekşi	-59.605	–	–	–	-59.605
Toplam	-226.499	–	–	–	-226.499

İlişkili Taraf - 31.12.2022	Kira giderleri	Gayrimenkul satışları	İnşaat maliyetleri	Gayrimenkul alımları	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	-20.541	–	–	–	-20.541
İbrahim Ekşi	-25.676	–	–	–	-25.676
Süleyman Ekşi	-25.676	–	–	–	-25.676
İsmail Hakkı Ekşi	-25.676	–	–	–	-25.676
Toplam	-97.569	–	–	–	-97.569

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-153.987	-67.027
Toplam	-153.987	-67.027

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.

31.03.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	73.532	5.113.940	3.450
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	73.532	5.113.940	3.450
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.
31 Mart 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	389.767	-	90.978	8.357.428	123.202
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	389.767	-	90.978	8.357.428	123.202
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.
31 Mart 2023 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 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31.03.2023						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	13.912.322	14.745.822	7.281.637	7.464.185	–	–
Finansal Borçlar	13.876.599	14.710.099	7.245.914	7.464.185	–	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	35.723	35.723	35.723	–	–	–
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	21.609.288	22.716.172	2.206.725	6.244.981	14.264.466	–
Ticari Borçlar	21.513.803	22.620.687	2.164.055	6.192.166	14.264.466	–
Diğer Borçlar	95.485	95.485	42.670	52.815	–	–

31.12.2022						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	12.165.588	13.066.369	3.914.025	9.152.344	–	–
Finansal Borçlar	12.142.645	13.043.426	3.891.082	9.152.344	–	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	22.943	22.943	22.943	–	–	–
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	20.614.087	22.093.416	2.420.876	6.199.406	13.473.134	–
Ticari Borçlar	20.559.007	22.038.336	2.373.036	6.192.166	13.473.134	–
Diğer Borçlar	55.080	55.080	47.840	7.240	–	–

Kur Riski:

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Duyarlılık Analizleri

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 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.

	31.03.2023	31.12.2022
Toplam yükümlülükler	55.877.038	47.129.920
Nakit ve nakit benzerleri (-)	-5.117.390	-8.480.630
Net Borç	50.759.648	38.649.290
Toplam özsermaye	120.573.237	116.521.622
Toplam sermaye	69.813.589	77.872.332
Borç/Sermaye	73%	50%

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.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

	Kayıtlı Değer		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	5.117.390	8.480.630	5.117.390	8.480.630
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	13.912.322	12.165.588	14.745.822	13.066.369
Ticari borçlar	21.513.803	20.559.007	22.620.687	22.038.336

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.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2023	31.12.2022
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	5.117.390	8.480.630
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	133.164.903	120.569.402
C 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		38.167.982	34.601.510
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	176.450.275	163.651.542
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	13.876.599	12.142.645
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	35.723	22.943
G Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	–	–
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	42.670	47.840
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	120.573.237	116.521.622
Diğer Kaynaklar		41.922.046	34.916.492
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	176.450.275	163.651.542

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2023	31.12.2022
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	–	–
A2 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)	5.037.498	8.103.384
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	–	–
C1 Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	9.800	9.800
J Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	–	–
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	–	–
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	35.023	–

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2023	31.12.2022	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%75	%74	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%3	%5	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%12	%10	≤ %500
8 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)	%3	%5	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10