

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 Dönemi

Bağımsız Denetim Raporu



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ("Şirket")'nin 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Bağımsızlık Standartları Dâhil") ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu

Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri, aktif toplamının yaklaşık %41'lik kısmını

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki hususları

oluşturmaktadır.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerleme firmasına değerletmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerleme firmaları tarafından değerleme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

içermektedir.

- Şirket tarafından atanan uzman kuruluşun, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde yer alıp almadığı kontrol edilmiştir.
- Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.
- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnotlarda açıklanan tutarlar ile mutabakatı kontrol edilmiştir.
- Değerleme farklarının Kar veya zarar tablosunda yer alan tutarlar ile doğruluğu kontrol edilmiştir.

Stoklar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket stokları, aktif toplamının yaklaşık %20'lik kısmını oluşturmaktadır.

Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı gayrimenkul projeleri inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Şirket stoklarını, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olmasıyla izlemektedir.

Stokların içerdiği satın alım, aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle satılacak konut stokları tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Stoklar için uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdaki hususları içermektedir:

- Cari dönem içerisinde elde edilen yeni arsalar ve projelere ilişkin geliştirme maliyetleri fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırmış ve incelenmiştir.
- Cari dönemde stokların elde edilmesi ve üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen proje maliyetleri, borçlanma maliyetleri ve kur farklarının aktifleştirilmesi test edilmiştir.
- Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin değerlendirme raporları ile kontrol edilmiştir.
- Stoklara ilişkin bireysel finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuatan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 01 Mart 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Ankara, 01 Mart 2022

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Member Firm of Abacus WorldWide

Ali Osman EFLATUN
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLERSAYFA

FINANSAL DURUM TABLOSU1-2

KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

NAKİT AKIM TABLOSU 5-6

FINANSAL TABLO DİPNOTLARI..... 7-53

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihli Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot		
	No	31.12.2021	31.12.2020
VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	22.349.932	259.001
Finansal yatırımlar	[6]	–	10.543.261
Diğer alacaklar	[11]	94.893	7.248
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		94.893	7.248
Stoklar	[12]	17.547.390	14.272.758
Peşin ödenmiş giderler	[16]	43.092	2.408.207
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		–	1.151.500
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		43.092	1.256.707
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[17]	53.575	4.938
Diğer dönen varlıklar	[19]	6.670.017	2.205.764
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		6.670.017	2.205.764
Toplam Dönen Varlıklar		46.758.899	29.701.177
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[11]	1.851	–
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.851	–
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[13]	36.165.000	–
Maddi duran varlıklar	[14]	4.913.129	67.300
Maddi olmayan duran varlıklar	[15]	–	909
Peşin ödenmiş giderler	[16]	2.483	15.071
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		2.483	15.071
Ertelenmiş vergi varlığı	[17]	1.444.995	130.845
Toplam Duran Varlıklar		42.527.458	214.125
TOPLAM VARLIKLAR		89.286.357	29.915.302

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot		
	No	31.12.2021	31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[7]	3.004.695	–
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[7]	807.343	1.167.034
Diğer finansal yükümlülükler	[8]	54.768	91.449
Ticari borçlar	[9]	20.044.362	2.490.491
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		20.044.362	2.490.491
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[10]	197.298	256.670
Diğer borçlar	[11]	61.668	5.173
• İlişkili taraflara diğer borçlar		45.264	4.290
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		16.404	883
Ertelenmiş gelirler	[16]	5.950.688	11.286.723
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		5.950.688	11.286.723
Dönem karı vergi yükümlülüğü	[17]	36.705	–
Kısa vadeli karşılıklar	[18]	60.994	45.674
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		11.920	–
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		49.074	45.674
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[19]	36.582	22.291
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		36.582	22.291
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		30.255.103	15.365.505
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[7]	466.316	–
Uzun vadeli karşılıklar	[18]	69.936	107.660
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		69.936	107.660
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		536.252	107.660
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		30.791.355	15.473.165
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		58.495.002	14.442.137
Ödenmiş sermaye	[21]	50.000.000	10.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[22]	318.597	–
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[23]	59.384	-21.546
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[24]	288.543	–
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[25]	4.175.140	-2.641.055
Net dönem karı veya zararı		3.653.338	7.104.738
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		58.495.002	14.442.137
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		89.286.357	29.915.302

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Aralık 2021 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020	01.10.2021 31.12.2021	01.10.2020 31.12.2020
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[26]	12.051.552	14.907.921	928.625	2.178.218
Satışların maliyeti	[26]	-20.874.907	-5.648.614	-8.648.933	-620.407
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		-8.823.355	9.259.307	-7.720.308	1.557.811
BRÜT KAR/ZARAR		-8.823.355	9.259.307	-7.720.308	1.557.811
Genel yönetim giderleri	[27]	-3.214.167	-1.343.670	-1.336.735	-281.124
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[28]	2.536.923	63.732	514.421	-6.743
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[28]	-70.072	-662.824	87.965	-632.547
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-9.570.671	7.316.545	-8.454.657	637.397
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[29]	9.590.214	–	9.590.214	–
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		19.543	7.316.545	1.135.557	637.397
Finansman gelirleri	[30]	2.882.316	13.903	2.882.316	13.903
Finansman giderleri	[30]	-528.108	-240.550	-305.368	-36.050
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		2.373.751	7.089.898	3.712.505	615.250
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	[17]	1.279.587	14.840	1.252.466	-7.332
• Dönem vergi gideri/geliri		-36.705	–	-36.705	–
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		1.316.292	14.840	1.289.171	-7.332
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		3.653.338	7.104.738	4.964.971	607.918
DÖNEM KARI/ZARARI		3.653.338	7.104.738	4.964.971	607.918
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[31]	0,1461	0,7105	0,2257	0,0608
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		80.930	8.769	84.145	18.355
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[18]	83.072	8.769	85.766	18.355
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-2.142	–	-1.621	–
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[17]	-2.142	–	-1.621	–
DİĞER KAPSAMLI GELİR		80.930	8.769	84.145	18.355
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.734.268	7.113.507	5.049.116	626.273

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Aralık 2021 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
01.01.2020		10.000.000	-	-30.315	-	-2.914.660	273.605	7.328.630
Transferler		-	-	-	-	273.605	-273.605	-
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	8.769	-	-	7.104.738	7.113.507
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	-	-	7.104.738	7.104.738
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	[18,23]	-	-	8.769	-	-	-	8.769
31.12.2020		10.000.000	-	-21.546	-	-2.641.055	7.104.738	14.442.137
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		-	-	80.930	-	-	3.653.338	3.734.268
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	-	-	3.653.338	3.653.338
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	[18,23]	-	-	80.930	-	-	-	80.930
Sermaye artırımını	[21,22]	40.000.000	318.597	-	-	-	-	40.318.597
31.12.2021		50.000.000	318.597	59.384	288.543	4.175.140	3.653.338	58.495.002

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Aralık 2021 Dönemi Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2021 31.12.2021	1.01.2020 31.12.2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		10.219.513	2.696.708
Dönem Karı/Zararı		3.653.338	7.104.738
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		3.653.338	7.104.738
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-5.098.089	93.872
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[14,15]	51.734	9.400
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[12]	7.928.318	–
• Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		7.928.318	–
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		60.668	97.235
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[18]	57.268	51.561
• Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[18]	3.400	45.674
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		-2.232.003	2.076
• Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	[9,30]	-2.333.465	-20.796
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	[7,9,30]	101.462	22.872
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-9.590.514	–
• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	[13,29]	-9.590.514	–
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[17]	-1.316.292	-14.839
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		11.664.264	-4.501.902
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	[6]	10.543.261	-10.543.261
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		-89.496	140.357
• İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		–	144.644
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		-89.496	-4.287
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[12]	-11.202.950	-3.926.381
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[16]	2.377.703	80.983
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		19.836.552	964.086
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		19.836.552	964.086
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	[10]	-77.295	81.039
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		56.495	4.855
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		40.974	3.972
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		15.521	883
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[16]	-5.336.035	9.708.676
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		-4.443.971	-1.012.256
• Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	[19]	-4.443.971	-1.012.256
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		10.219.513	2.696.708

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Aralık 2021 Dönemi Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2021 31.12.2021	1.01.2020 31.12.2020
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-31.471.140	-43.964
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-4.896.654	-43.964
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[14]	-4.896.654	-43.964
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[13]	-26.574.486	–
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		43.342.558	-4.494.413
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		40.318.597	–
• Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri	[21,22]	40.318.597	–
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		5.455.000	91.449
• Kredilerden nakit girişleri	[7]	5.455.000	–
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri	[8]	–	91.449
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-2.431.039	-4.585.862
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[7]	-2.394.358	-4.585.862
• Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları	[8]	-36.681	–
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		22.090.931	-1.841.669
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		–	–
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		22.090.931	-1.841.669
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	259.001	2.100.670
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	22.349.932	259.001

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;

	31.12.2021		31.12.2020	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	9.505.000	19,01%	1.901.000	19,01%
Mustafa Ekşi	2.335.005	4,67%	467.001	4,67%
Eyüp Ekşi	1.834.995	3,67%	481.270	4,81%
Mehmet Akif Ekşi	1.833.330	3,67%	444.478	4,44%
Halka açık hisseler	34.491.670	68,98%	6.706.251	67,06%
Toplam	50.000.000	100,00%	10.000.000	100,00%

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 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 rapor tarihi itibariyle henüz genel kurulca onaylanmamıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibariyle Şirket'in çalışan sayısı 15 kişidir (31.12.2020: 6 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 Aralık 2021 itibarıyla çalışan sayısı 19 kişidir (31.12.2021: 28 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.

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişkideki finansal tabloları, 01 Mart 2022 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişkideki 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.

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 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.

2.1.8. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 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.

31 Aralık 2021 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, 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. 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.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 “İşletme birleşmeleri”nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 “Maddi duran varlıklar” da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” da yapılan değişiklikler’ bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının ilk kez uygulanması”, TFRS 9 “Finansal Araçlar”, TMS 41 “Tarımsal Faaliyetler” ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

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 muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.1.9. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Hazırlanması

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Bu kapsamda önceki dönem finansal durum tablosunda diğer kısa vadeli yükümlülüklerde raporlanan Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri, çalışanlara

sağlanan faydalar kapsamında borçlar raporlanmıştır. Yapılan sınıflandırma öncesi ve sonrası finansal tablo kalemleri aşağıdaki gibidir;

	Sınıflandırma Sonrası 31.12.2020	Sınıflandırma Öncesi 31.12.2020
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	256.670	224.721
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22.291	54.240
Toplam	278.961	278.961

2.1.10. 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:

- Bir TMS/IFRS tarafından gerekli kılınıyorsa veya
- 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 arsalarından veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Stoklar, net gerçekleşebilir 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 katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, ağırlıklı ortalama metodu ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleşebilir 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 gerçekleşebilir değeri, maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir 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, oluştukları 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 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 sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. 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; 2018, 2019 ve 2020 dönemlerinde kapanmasını beklediği geçici farklarda %22, 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.

2.3.1. 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	31.12.2021		31.12.2020	
	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	13,3290	13,3530	7,4194	7,4327
EUR	15,0867	15,1139	9,1164	9,1329

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 9 - Alacak ve borçlar için uygulanan iskonto oranları,
- Dipnot 12 – Stok değer düşüklüğü karşılıkları,
- Dipnot 13 – Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değerlemeleri,
- Dipnot 14-15 - Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri, hurda değerleri,
- Dipnot 17 - Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan oranlar,
- Dipnot 18 - 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 32'de 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 yükümlölükler ve şarta bağlı varlıklar:

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlölük 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 yükümlölükler 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;

	31.12.2021	31.12.2020
İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	49%	49%

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

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

- Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 68.500.000 TL
- Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 15.070.000 TL - Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı: %22
- 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	31.12.2021	31.12.2020
Dönen varlıklar	32.906.825	19.041.931
Duran varlıklar	1.467.571	169.524
Yükümlülükler	39.020.050	19.759.539
Gelirler	21.618.036	82.588
Giderler	-25.724.176	-162.258

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Kasa	149.136	161.177
Bankalar	22.200.796	97.824
Toplam	22.349.932	259.001

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Vadesiz mevduat	19.190.442	97.824
Vadeli mevduat	3.010.354	–
Toplam	22.200.796	97.824

Vadeli mevduatların faiz oranı %14-%15 arasındadır.

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
EUR	–	571.087
Toplam	–	571.087

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Uzun vadeli mevduatlar	–	10.151.198
Kira sertifikaları	–	392.063
Toplam	–	10.543.261

Finansal yatırımların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
USD	–	8.493.448
Toplam	–	8.493.448

7. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2021	31.12.2020
Banka kredileri	3.004.695	–
• Anapara	2.962.723	–
• İşlemiş faiz	41.972	–
Toplam	3.004.695	–
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31.12.2021	31.12.2020
Banka kredileri	807.343	1.167.034
• Anapara	797.045	1.157.623
• İşlemiş faiz	10.298	9.411
Toplam	807.343	1.167.034
Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.12.2021	31.12.2020
Banka kredileri	466.316	–
Toplam	466.316	–

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

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
Toplam	4.226.084		
31.12.2020	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	555.682	9,60 - 21,96	0-3 ay arası
TL krediler	405.205	9,60 - 21,96	3-6 ay arası
TL krediler	168.792	9,60 - 21,96	6-9 ay arası
TL krediler	27.944	9,60 - 21,96	9-12 ay arası
Toplam	1.157.623		

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

Beklenen Vadeler	31.12.2021	31.12.2020
Banka kredileri	4.749.319	1.223.952
• 0-3 Ay	1.368.111	513.813
• 3-12 Ay	2.886.870	710.139
• 1-5 Yıl	494.338	–
Toplam	4.749.319	1.223.952

8. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Kredi kartı borçları	54.768	91.449
Toplam	54.768	91.449

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
0-3 Ay	54.768	91.449
Toplam	54.768	91.449

9. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Ticari borçlar	22.264.443	635.476
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	22.264.443	635.476
Verilen çek ve senetler	113.384	1.905.799
• İlişkili olmayan taraflara verilen çekler ve senetler	113.384	1.905.799
Ertelenmiş faiz giderleri (-)	-2.333.465	-50.784
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenen faiz giderleri	-2.333.465	-50.784
Toplam	20.044.362	2.490.491

Ticari borçlara ilişkin reeskont hesaplanmasında %15,75 iskonto oranı kullanılmıştır (31.12.2020: %16,75).

Cari dönemde ticari borçların 12.718.327 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 oluşmaktadır.

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
0-3 ay	10.776.022	2.541.275
3-12 ay	3.372.300	–
1-5 yıl	8.229.505	–
Toplam	22.377.827	2.541.275

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Personel ücret borçları	147.426	224.721
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	49.872	31.949
Toplam	197.298	256.670

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
0-3 Ay	197.298	256.670
Toplam	197.298	256.670

11. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
KDV iadelerinden alacaklar	88.645	–
Verilen depozito ve teminatlar	–	2.961
Muhtelif alacaklar	6.248	4.287
Toplam	94.893	7.248

Uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	1.851	–
Toplam	1.851	–

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflara borçlar	45.264	4.290
Diğer çeşitli borçlar	16.404	883
Toplam	61.668	5.173

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
0-3 ay	45.264	4.290
3-12 ay	16.404	883
Toplam	61.668	5.173

12. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Yarı mamuller (*)	20.258.527	14.272.758
Mamuller (*)	5.217.181	–
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-7.928.318	–
Toplam	17.547.390	14.272.758

(*) 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;

Stok Değer Düşüklüğü	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı	–	–
Satışlar	–	–
Dönem sonunda ayrılan karşılık	-7.928.318	–
Toplam	-7.928.318	–

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

Stoklar üzerinden teminat rehin ipotek bulunmamaktadır.

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

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
Toplam	–	25.097.580	–	11.067.420	36.165.000
Net Defter Değeri	–	25.097.580	–	11.067.420	36.165.000

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 n Gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir (Bkz. Dipnot. 29).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde rehin, ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

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	–
Toplam	36.165.000	–	36.165.000	–

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 değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

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
Toplam	94.041	4.896.654	–	4.990.695

Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Binalar	-4.507	-1.744	–	-6.251
Taşıtlar	–	-43.759	–	-43.759
Demirbaşlar	-22.234	-5.322	–	-27.556
Toplam	-26.741	-50.825	–	-77.566

Net Defter Değeri	67.300	4.845.829	–	4.913.129
--------------------------	---------------	------------------	----------	------------------

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Binalar	17.441	–	–	17.441
Demirbaşlar	32.636	3.964	–	36.600
Yapılmakta olan yatırımlar	–	40.000	–	40.000
Toplam	50.077	43.964	–	94.041

Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Binalar	-2.762	-1.745	–	-4.507
Demirbaşlar	-16.037	-6.197	–	-22.234
Toplam	-18.799	-7.942	–	-26.741

Net Defter Değeri	31.278	36.022	–	67.300
--------------------------	---------------	---------------	----------	---------------

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 itibariyle amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	5.904			5.904
Toplam	5.904	-	-	5.904
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	-4.995	-909		-5.904
Toplam	-4.995	-909	-	-5.904
Net Defter Değeri	909	-909	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	5.904			5.904
Toplam	5.904	-	-	5.904
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	-3.537	-1.458		-4.995
Toplam	-3.537	-1.458	-	-4.995
Net Defter Değeri	2.367	-1.458	-	909

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Verilen sipariş avansları	-	2.408.207
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	43.092	-
Toplam	43.092	2.408.207

Uzun vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Gelecek yıllara ait sigorta giderleri	2.483	15.071
Toplam	2.483	15.071

Peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Alınan sipariş avansları	5.950.688	11.286.723
Toplam	5.950.688	11.286.723

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
3-12 ay	5.950.688	11.286.723
Toplam	5.950.688	11.286.723

17. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31.12.2021	31.12.2020
Stopaj ödemeleri	50.234	–
Diğer	3.341	4.938
Toplam	53.575	4.938

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.

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; 2018, 2019 ve 2020 dönemlerinde kapanmasını beklediği geçici farklarda %22, 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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

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.

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	–
Toplam		1.831.642	386.647
NET		1.444.995	–

31.12.2020	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	-544.313	119.749	–
Maddi duran varlık düzeltmeleri	-3.867	851	–
Reeskont düzeltmeleri	-50.784	–	11.173
Finansal borç düzeltmeleri	1.592	350	–
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	23.614	5.195	–
Mali Zarar	72.149	15.873	–
Toplam		142.018	11.173
NET		130.845	–

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

	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Vergi Geliri / Gideri		
Cari Dönem Vergi Karşılığı	-36.705	–
Ertelenmiş Vergi	1.316.292	14.840
• Dönem Başı Ertelenen Vergi	-130.845	-116.005
• Dönem Sonu Ertelenen Vergi	1.444.995	130.845
• Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Ertelenen Vergi	2.142	–
Toplam	1.279.587	14.840

18. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Personel izin ücret karşılıkları	11.920	—
Dava karşılıkları	49.074	45.674
Toplam	60.994	45.674

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
3-12 Ay	60.994	45.674
Toplam	60.994	45.674

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılıkları	69.936	107.660
Toplam	69.936	107.660

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %14,60 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %17,32 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskonto tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	18,96%	14,60%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	0,00%	0,00%
İskonto Oranı	20,65%	17,32%
Kıdem tazminatı tavanı	8.285	7.117

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı kıdem tazminatı	107.660	64.868
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	-10.622	—
Cari hizmet maliyeti	53.956	40.382
Faiz maliyeti	2.014	11.179
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	-83.072	-8.769
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	69.936	107.660

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

Uzun vadeli karşılıklarının beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Beklenen Vadeler		
1-5 Yıl	31.724	316.601
5 Yıl ve üzeri	1.345.528	3.318.454
Toplam	1.377.252	3.635.055

19. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Diğer Dönen Varlıklar		
Devreden KDV	6.670.017	2.205.764
Toplam	6.670.017	2.205.764

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Diğer Yükümlülükler		
Ödenecek vergiler ve fonlar	33.363	19.072
Ödenecek diğer yükümlülükler	3.219	3.219
Toplam	36.582	22.291

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Beklenen Vadeler		
0-3 ay	33.363	19.072
3-12 ay	3.219	3.219
Toplam	36.582	22.291

20. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Koşullu Yükümlülükler		
Verilen teminat mektupları	5.578.000	6.835.465
Verilen kefaletler	–	12.000.000
Toplam TL Karşılığı	5.578.000	18.835.465
	31.12.2021	31.12.2020
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	5.578.000	18.835.465
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	–	–
Toplam	5.578.000	18.835.465
	31.12.2021	31.12.2020
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

Koşullu varlık bulunmamaktadır.

21. ÖDENMİŞ SERMAYE

	31.12.2021		31.12.2020	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	9.505.000	19,01%	1.901.000	19,01%
Mustafa Ekşi	2.335.005	4,67%	467.001	4,67%
Eyüp Ekşi	1.834.995	3,67%	481.270	4,81%
Mehmet Akif Ekşi	1.833.330	3,67%	444.478	4,44%
Halka açık hisseler	34.491.670	68,98%	6.706.251	67,06%
Toplam	50.000.000	100,00%	10.000.000	100,00%

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 rapor tarihi itibarıyla henüz genel kurulca onaylanmamıştır.

22. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER VE İSKONTOLAR

Şirket, cari dönem 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.

	31.12.2021	31.12.2020
Hisse senetleri ihraç primleri	318.597	–
Toplam	318.597	–

23. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

	31.12.2021	31.12.2020
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları	61.526	-21.546
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi	-2.142	–
Toplam	59.384	-21.546

24. KARDAN KISITLANMIŞ YASAL YEDEKLER

	31.12.2021	31.12.2020
Yasal yedekler	288.543	–
Toplam	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;
- a) Yeni payların çıkarılması dolayısıyla sağlanan primin, çıkarılma giderleri, itfa karşılıkları ve hayır amaçlı ödemeler için kullanılmamış bulunan kısmı,
 - b) İskat 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.

25. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI

	31.12.2021	31.12.2020
Geçmiş yıllar karları / zararları	5.316.188	-2.307.055
TMS / TFRS Düzeltmeleri	-1.141.048	-334.000
Toplam	4.175.140	-2.641.055

26. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Gayrimenkul satış gelirleri	12.051.552	14.907.921
Brüt Satışlar	12.051.552	14.907.921
Satışların maliyeti (-)	-20.874.907	-5.648.614
Brüt Satış Kar/Zararı	-8.823.355	9.259.307

27. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Personel giderleri	-1.337.121	-541.830
Araç bakım ve onarım giderleri	-567.770	–
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-367.730	-79.510
Vergi, resim ve harçlar	-342.952	-65.982
Kira giderleri	-243.853	-143.966
Abone ve aidat giderleri	-120.001	-138.619
Yemek giderleri	-31.044	–
Borsa kotasyon giderleri	-22.103	-57.947
Taşeronlara yapılan giderler	–	-200.160
Muhtelif giderler	-181.593	-115.656
Toplam	-3.214.167	-1.343.670

28. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Reeskont faiz gelirleri	2.333.465	50.784
Fiyat farkı gelirleri	73.500	–
SGK teşvikleri	57.386	12.161
Yansıtma gelirleri	32.068	–
Depozito iade farkları	7.374	–
Muhtelif gelirler	33.130	787
Toplam	2.536.923	63.732

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Reeskont faiz giderleri	-50.784	-29.988
Bağış ve yardımlar	-10.000	–
Karşılık giderleri	-3.400	–
Kur farkı giderleri	–	-606.552
Muhtelif giderler	-5.888	-26.284
Toplam	-70.072	-662.824

29. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışları	9.590.214	–
Toplam	9.590.214	–

30. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Faiz gelirleri	809.587	13.903
Kur farkı gelirleri	2.072.729	–
Toplam	2.882.316	13.903

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Faiz giderleri	-463.282	-239.911
Kıdem tazminatı faiz maliyetleri	-53.412	-639
Kur farkı giderleri	-11.414	–
Toplam	-528.108	-240.550

31. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Dönem net kar/zararı	3.653.338	7.104.738
1 Adet Hisse Değeri (TL)	1	1
Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama)	25.013.699	10.000.000
Hisse başına kar / zarar	0,1461	0,7105

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.

32. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Verilen sipariş avansları	–	1.151.500
• İdealist İnşaat Ltd. Şti.	–	1.151.500
Diğer borçlar (-)	-45.264	-4.290
• İdealist İnşaat Ltd. Şti.	-45.264	–
• Yektaş Eğitim A.Ş.	–	-1.218
• İbrahim Ekşi	–	-1.024
• Süleyman Ekşi	–	-1.024
• İsmail Hakkı Ekşi	–	-1.024
Toplam (Net)	-45.264	1.147.210

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf - 31.12.2021	Gayrimenkul satışları	Kira giderleri	İnşaat maliyetleri	Gayrimenkul alımları	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	–	-42.222	–	–	-42.222
İbrahim Ekşi	–	-48.379	–	–	-48.379
Süleyman Ekşi	–	-48.379	–	–	-48.379
İsmail Hakkı Ekşi	–	-48.379	–	–	-48.379
İdealist İnşaat Ltd. Şti.	–	–	–	-7.909.965	-7.909.965
Emek Yapı A.Ş.	–	–	-6.011.381	–	-6.011.381
Ekşihan İnşaat A.Ş.	–	–	-12.501.403	–	-12.501.403
Eyüp Ekşi	303.734	–	–	–	303.734
Mustafa Ekşi	439.964	–	–	–	439.964
Mehmet Akif Ekşi	248.233	–	–	–	248.233
Toplam	991.931	-187.359	-18.512.784	-7.909.965	-25.618.177

İlişkili Taraf - 31.12.2020	Gayrimenkul satışları	Kira giderleri	İnşaat maliyetleri	Gayrimenkul alımları	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	–	-32.451	–	–	-32.451
Emek Yapı A.Ş.	–	–	-278.862	–	-278.862
Ekşihan İnşaat A.Ş.	–	–	-1.490.347	–	-1.490.347
İbrahim Ekşi	–	-26.120	–	–	-26.120
Süleyman Ekşi	–	-4.514	–	–	-4.514
İsmail Hakkı Ekşi	–	-26.247	–	–	-26.247
Toplam	–	-89.332	-1.769.209	–	-1.858.541

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-127.909	-41.750
Toplam	-127.909	-41.750

33. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan kurul kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	30.000	25.000
Toplam	30.000	25.000

34. 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.

31.12.2021	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)	-	-	-	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 değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	22.319	97.824	161.177
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	22.319	97.824	161.177
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 Aralık 2021 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 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31.12.2021						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.333.122	4.804.087	1.422.879	2.886.870	494.338	-
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	-	-	-
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	20.106.030	22.439.495	10.821.286	3.388.704	8.229.505	-
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	-	-

31.12.2020						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.258.483	1.315.401	605.262	710.139	-	-
Finansal Borçlar	1.167.034	1.223.952	513.813	710.139	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	91.449	91.449	91.449	-	-	-
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.495.664	2.546.448	2.545.565	883	-	-
Ticari Borçlar	2.490.491	2.541.275	2.541.275	-	-	-
Diğer Borçlar	5.173	5.173	4.290	883	-	-

Kur Riski:

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları aşağıdaki gibidir;

31.12.2020	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	USD	EUR
1. Ticari Alacaklar	–	–	–
2. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	16.379.015	1.157.067	63.398
3. Diğer Varlıklar	–	–	–
4. Toplam Varlıklar	16.379.015	1.157.067	63.398
5. Ticari Borçlar	–	–	–
6. Finansal Yükümlülükler	–	–	–
7. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	–	–	–
9. Toplam Yükümlülükler	–	–	–
10. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	16.379.015	1.157.067	63.398
11. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	16.379.015	1.157.067	63.398

Duyarlılık Analizleri

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 itibarıyla Türk Lirasının kurlar karşısında %10 değer kaybetmesi ve %10 değer kazanması durumlarında ve faiz oranları olmak üzere tüm değişkenlerin sabit olması varsayımı ile yapılmıştır.

31.12.2020	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
USD Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- USD net varlık / yükümlülüğü	849.345	-849.345
2- USD riskinden korunan kısım (-)		
3- USD Net Etki (1+2)	849.345	-849.345
EUR Kurunun % 10 değişmesi halinde		
4- EUR net varlık / yükümlülüğü	57.109	-57.109
5- EUR riskinden korunan kısım (-)		
6- EUR Net Etki (4+5)	57.109	-57.109
TOPLAM	906.453	-906.453

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.

	31.12.2021	31.12.2020
Toplam yükümlülükler	30.791.355	15.473.165
Nakit ve nakit benzerleri (-)	-22.349.932	-259.001
Net Borç	8.441.423	15.214.164
Toplam özsermaye	58.495.002	14.442.137
Toplam sermaye	50.053.579	29.656.301
Borç/Sermaye	17%	51%

Gerçeğe Uygun Değer

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme 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 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

	Kayıtlı Değer		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	22.349.932	259.001	22.349.932	259.001
Finansal yatırımlar	—	—	—	—
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	4.333.122	1.258.483	4.804.087	1.315.401
Ticari borçlar	20.044.362	2.490.491	22.377.827	2.541.275

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir.

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

35. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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 rapor tarihi itibarıyla henüz genel kurulca onaylanmamıştır.

36. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

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 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021	31.12.2020
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	22.349.932	259.001
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	53.712.390	14.272.758
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		13.224.035	15.383.543
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	89.286.357	29.915.302
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	4.278.354	1.167.034
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	54.768	91.449
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)	45.264	4.290
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	58.495.002	14.442.137
Diğer Kaynaklar		26.412.969	14.210.392
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	89.286.357	29.915.302

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021	31.12.2020
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)	3.010.354	10.249.022
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 İşletmeci 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)	–	–

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021	31.12.2020	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)	%60	%48	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%25	%1	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%7	%9	≤ %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	%34	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10

31.12.2020 tarihli finansal tablosunda 10.151.198 TL tutarındaki uzun vadeli katılım hesaplarının portföy sınırlamaları kontrol tablosunda "Para ve sermaye piyasası araçları" bölümünde gösterilmiştir. III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin(GYO Tebliği) 24. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında söz konusu tutarın "Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı" bölümünde gösterilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda 31.12.2020 tarihli portföy sınırlamaları kontrol tablosu düzeltilerek, 10.151.198 TL tutarındaki uzun vadeli katılım hesapları "Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı" bölümünde gösterilmiştir. Söz konusu düzeltme sonrası "TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı" aktif toplamın %34'üne tekabül etmekte ve bu durumun da GYO Tebliği'nin 24. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükmüne aykırılık teşkil etmektedir. Söz konusu aykırılığın giderilmesine ilişkin, T.C. Sermaye Piyasası Kuru Başkanlığı tarafından Şirkete bildirilen, 29.06.2021 tarihli E-12233903-340.05-05.05-7959 sayılı yazı ile 31.12.2021 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

Şirketin 31.12.2020 tarihli finansal tablolarında Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Hakların aktif toplamına oranına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulunun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin(GYO Tebliği) 24. Maddesinin birinci

fıkrasının (a) bendinde yer alan %51'lik asgari oranı sağlamaması nedeniyle oluşan aykırılığın giderilmesine ilişkin, aynı Tebliğ'in 24. Maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca, T.C. Sermaye Piyasası Kuru Başkanlığı tarafından Şirketimize bildirilen 29.06.2021 tarihli E-12233903-340.05-05.05-7959 sayılı yazı ile 31.12.2021 tarihine kadar ek süre verilmiştir.