

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 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 2022 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 2022 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 2022 tarihi itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri, aktif toplamının yaklaşık %62'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 2022 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 27 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2022 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, 27 Şubat 2022

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

Ali Osman EFLATUN
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLERSAYFA

FINANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIM TABLOSU	5-6
FINANSAL TABLO DİPNOTLARI.....	7-50

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot		
	No	31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	8.480.630	22.349.934
Ticari alacaklar	[8]	389.767	–
Diğer alacaklar	[10]	90.978	94.893
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		90.978	94.893
Stoklar	[11]	19.767.402	17.547.388
Peşin ödenmiş giderler	[15]	25.764.996	43.092
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		24.332.776	–
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		1.432.220	43.092
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	42.771	53.575
Diğer dönen varlıklar	[18]	6.668.607	6.670.017
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		6.668.607	6.670.017
Toplam Dönen Varlıklar		61.205.151	46.758.899
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[10]	10.685	1.851
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		10.685	1.851
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[12]	100.802.000	36.165.000
Maddi duran varlıklar	[13]	170.074	4.913.129
Maddi olmayan duran varlıklar	[14]	–	–
Peşin ödenmiş giderler	[15]	–	2.483
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		–	2.483
Ertelenmiş vergi varlığı	[16]	1.463.632	1.444.995
Toplam Duran Varlıklar		102.446.391	42.527.458
TOPLAM VARLIKLAR		163.651.542	89.286.357

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot		
	No	31.12.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[6]	12.103.103	3.004.695
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[6]	39.542	807.343
Diğer finansal yükümlülükler	[7]	22.943	54.768
Ticari borçlar	[8]	20.258.464	20.044.362
• İlişkili taraflara ticari borçlar		21.511	–
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		20.236.953	20.044.362
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	391.551	197.298
Diğer borçlar	[10]	55.080	61.668
• İlişkili taraflara diğer borçlar		47.840	45.264
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		7.240	16.404
Ertelenmiş gelirler	[15]	13.565.948	5.950.688
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		13.565.948	5.950.688
Dönem karı vergi yükümlülüğü	[16]	–	36.705
Kısa vadeli karşılıklar	[17]	82.827	60.994
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		33.753	11.920
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		49.074	49.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[18]	41.801	36.582
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		41.801	36.582
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		46.561.259	30.255.103
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[6]	–	466.316
Uzun vadeli karşılıklar	[17]	268.118	69.936
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		268.118	69.936
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		268.118	536.252
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		46.829.377	30.791.355
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		116.822.165	58.495.002
Ödenmiş sermaye	[20]	50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[21]	318.597	318.597
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[22]	12.492	59.384
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	288.543	288.543
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	7.828.478	4.175.140
Net dönem karı veya zararı		58.374.055	3.653.338
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		116.822.165	58.495.002
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		163.651.542	89.286.357

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Aralık 2022 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021	01.10.2022 31.12.2022	01.10.2021 31.12.2021
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[25]	396.311	12.051.552	181.892	928.625
Satışların maliyeti	[25]	–	-20.874.907	–	-8.648.933
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		396.311	-8.823.355	181.892	-7.720.308
BRÜT KAR/ZARAR		396.311	-8.823.355	181.892	-7.720.308
Genel yönetim giderleri	[26]	-4.022.561	-3.214.167	-868.181	-1.336.735
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[27]	2.079.612	2.536.923	-441.040	2.352.888
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[27]	-2.463.157	-70.072	22.805	87.965
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-4.009.795	-9.570.671	-1.104.524	-6.616.190
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[28]	62.582.808	9.590.214	58.907.500	9.590.214
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		58.573.013	19.543	57.802.976	2.974.024
Finansman gelirleri	[29]	292.448	2.882.316	34.120	1.043.849
Finansman giderleri	[29]	-509.698	-528.108	-80.485	-305.368
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		58.355.763	2.373.751	57.756.611	3.712.505
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	[16]	18.292	1.279.587	10.945	1.252.466
• Dönem vergi gideri/geliri		–	-36.705	–	-36.705
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		18.292	1.316.292	10.945	1.289.171
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		58.374.055	3.653.338	57.767.556	4.964.971
DÖNEM KARI/ZARARI		58.374.055	3.653.338	57.767.556	4.964.971
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[30]	1,1675	0,0731	1,1554	0,0993
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		46.892	80.930	50.107	90.516
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	47.237	83.072	49.931	92.658
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-345	-2.142	176	-2.142
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-345	-2.142	176	-2.142
DİĞER KAPSAMLI GELİR		46.892	80.930	50.107	90.516
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		58.420.947	3.734.268	57.817.663	5.055.487

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Aralık 2022 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
01.01.2021		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 artırımı	[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
01.01.2022		50.000.000	318.597	59.384	288.543	4.175.140	3.653.338	58.495.002
Transferler		–	–	–	–	3.653.338	-3.653.338	–
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		–	–	-46.892	–	–	58.374.055	58.327.163
Dönem Karı/Zararı		–	–	–	–	–	58.374.055	58.374.055
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	[17,22]	–	–	-46.892	–	–	–	-46.892
31.12.2022		50.000.000	318.597	12.492	288.543	7.828.478	58.374.055	116.822.165

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Aralık 2022 Dönemi Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot	1.01.2022	1.01.2021
	No	31.12.2022	31.12.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-31.564.128	10.219.515
Dönem Karı/Zararı		58.374.055	3.653.338
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		58.374.055	3.653.338
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-69.048.224	-5.098.089
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[13,14]	12.272	51.734
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[11]	–	7.928.318
• Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		–	7.928.318
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		172.778	60.668
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[17]	172.778	57.268
• Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[17]	–	3.400
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		609.376	-2.232.003
• Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	[8,27]	-1.779.872	-2.333.465
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6,8,27,29]	2.389.248	101.462
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-57.395.450	-9.590.514
• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	[12]	-57.395.450	-9.590.514
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[16]	-18.292	-1.316.292
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-12.428.908	–
• Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	[13,28]	-12.428.908	–
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-20.889.959	11.664.266
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		–	10.543.261
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[8]	-389.767	–
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		-389.767	–
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[10]	-4.919	-89.496
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		-4.919	-89.496
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[11]	-2.220.014	-11.202.948
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[15]	-25.719.421	2.377.703
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[8]	-361.002	19.836.552
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		-361.002	19.836.552
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	[9]	162.630	-77.295
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[10]	14.923	56.495
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		24.087	40.974
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-9.164	15.521
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[15]	7.615.260	-5.336.035
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[18]	12.351	-4.443.971
• Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		12.351	-4.443.971
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-31.564.128	10.219.515

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak – 31 Aralık 2022 Dönemi Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

	Dipnot	1.01.2022	1.01.2021
	No	31.12.2022	31.12.2021
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		9.918.141	-31.471.140
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		9.918.141	–
• <i>Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri</i>	[13,28]	9.918.141	–
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		–	-4.896.654
• <i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	[13]	–	-4.896.654
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[12]	–	-26.574.486
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		7.776.683	43.342.558
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		–	40.318.597
• <i>Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri</i>	[20,21]	–	40.318.597
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		9.098.408	5.455.000
• <i>Kredilerden nakit girişleri</i>	[6]	9.098.408	5.455.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-1.321.725	-2.431.039
• <i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>	[6]	-1.289.900	-2.394.358
• <i>Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları</i>	[7]	-31.825	-36.681
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-13.869.304	22.090.933
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		–	–
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-13.869.304	22.090.933
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	22.349.934	259.001
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	8.480.630	22.349.934

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;

	31.12.2022		31.12.2021	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	9.505.000	19,01%	9.505.000	19,01%
Mustafa Ekşi	2.335.005	4,67%	2.335.005	4,67%
Eyüp Ekşi	1.834.995	3,67%	1.834.995	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	1.833.330	3,67%	1.833.330	3,67%
Halka açık hisseler	34.491.670	68,98%	34.491.670	68,98%
Toplam	50.000.000	100,00%	50.000.000	100,00%

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

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

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

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

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle Şirket'in çalışan sayısı 14 kişidir (31.12.2021: 15 Kişi).

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir;

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

İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti İş Ortaklığı'nın 31 Aralık 2022 itibarıyla çalışan sayısı 23 kişidir (31.12.2021: 19 Kişi).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

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

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 27 Şubat 2022 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

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

2.1.5. Enflasyonist Ortamdan Finansal Tabloların Hazırlanması

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

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

2.1.6. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

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

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

2.1.7. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde

Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.1.8. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

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

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

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

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

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülöklere ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik.

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

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;

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

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

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

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

2.1.9. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur. Şirket'in hasılatı, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen taşınmazların satışlarından oluşmaktadır.

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

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

2.3.2. Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan 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 katılan 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, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığıdaki 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 amortismanı tabi tutulmamaktadır.

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

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

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

2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

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

2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.3.10. Borçlanma Maliyetleri

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

2.3.11. Finansal Kiralama İşlemleri

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

2.3.12. Vergilendirme

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

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

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

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

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

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

2.3.13. Ertelenen Vergi

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

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

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

2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

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

Tanımlanan katkı planları:

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

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

2.3.16. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.3.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

Kur	31.12.2022		31.12.2021	
	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	18,6983	18,7320	13,3290	13,3530
EUR	19,9349	19,9708	15,0867	15,1139

2.3.3. Muhasebe Tahminleri

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

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

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

- Dipnot 8 - Alacak ve borçlar için uygulanan iskonto oranları,
- Dipnot 11 – Stok değer düşüklüğü karşılıkları,

- c) Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değerlemeleri,
- d) Dipnot 13-14 - Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri, hurda değerleri,
- e) Dipnot 16 - Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan oranlar,
- f) Dipnot 17 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı.

2.3.4. 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 31'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 yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı

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

	31.12.2022	31.12.2021
İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	49%	49%

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

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

- Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 68.500.000 TL
- Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 15.070.000 TL - Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Gelir Oranı: %22
- Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG): 53.430.000 TL - Yüklenici Payı Gelir Oranı: %78

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

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	31.12.2022	31.12.2021
Dönen varlıklar	49.353.250	32.906.825
Duran varlıklar	1.471.631	1.467.571
Yükümlülükler	55.678.211	39.020.050
Gelirler	129.641	21.618.036
Giderler	-335.935	-25.724.176

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	123.202	149.136
Bankalar	8.357.428	22.200.798
Toplam	8.480.630	22.349.934

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Vadesiz mevduat	254.044	19.190.444
Vadeli mevduat	8.103.384	3.010.354
Toplam	8.357.428	22.200.798

Vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir;

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

31.12.2021	Tutar	Faiz Oranı	Vade
TL Vadeli mevduat	700.000	14,70%	12 Ocak 2022
TL Vadeli mevduat	2.019.100	14,00%	10 Ocak 2022
TL Vadeli mevduat	291.254	15,00%	6 Ocak 2022
Toplam	3.010.354		

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında blokaj bulunmamaktadır.

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

6. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Banka kredileri	12.103.103	3.004.695
• Anapara	12.047.320	2.962.723
• İşlemiş faiz	55.783	41.972
Toplam	12.103.103	3.004.695

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

Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Banka kredileri	39.542	807.343
• Anapara	39.148	797.045
• İşlemiş faiz	394	10.298
Toplam	39.542	807.343

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Banka kredileri	–	466.316
Toplam	–	466.316

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

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

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		

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Banka kredileri	13.043.426	4.749.319
• 0-3 Ay	3.891.082	1.368.111
• 3-12 Ay	9.152.344	2.886.870
• 1-5 Yıl	–	494.338
Toplam	13.043.426	4.749.319

7. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Kredi kartı borçları	22.943	54.768
Toplam	22.943	54.768

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
0-3 Ay	22.943	54.768
Toplam	22.943	54.768

8. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Ticari Alacaklar	389.767	-
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	389.767	-
Toplam	389.767	-

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Ticari borçlar	21.737.793	22.264.443
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	21.737.793	22.264.443
Verilen çek ve senetler	-	113.384
• İlişkili olmayan taraflara verilen çekler ve senetler	-	113.384
Ertelenmiş faiz giderleri (-)	-1.479.329	-2.333.465
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenen faiz giderleri	-1.479.329	-2.333.465
Toplam	20.258.464	20.044.362

Ticari borçlara ilişkin reeskont hesaplanmasında %24,53 iskonto oranı kullanılmıştır (31.12.2021: %15,75).

Cari dönemde ticari borçların 9.351.711 TL'lik kısmı, Emlak Konut GYO A.Ş.'ye olan, İdealist Cadde'den satın alınan 9 bağımsız bölüm (yatırım amaçlı gayrimenkul) karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan ve ticari borçların 14.441.700 TL'lik kısmı, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na olan, İzmir Aliağa'da alınan arsa karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan oluşmaktadır.

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
0-3 ay	2.072.493	10.776.022
3-12 ay	6.192.166	3.372.300
1-5 yıl	13.473.134	8.229.505
Toplam	21.737.793	22.377.827

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Personel ücret borçları	310.056	147.426
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	81.495	49.872
Toplam	391.551	197.298

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
0-3 Ay	391.551	197.298
Toplam	391.551	197.298

10. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
KDV iadelerinden alacaklar	88.645	88.645
Muhtelif alacaklar	2.333	6.248
Toplam	90.978	94.893

Uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	10.685	1.851
Toplam	10.685	1.851

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili taraflara diğer borçlar	47.840	45.264
Diğer çeşitli borçlar	7.240	16.404
Toplam	55.080	61.668

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
0-3 ay	47.840	45.264
3-12 ay	7.240	16.404
Toplam	55.080	61.668

11. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Yarı mamuller (*)	22.478.539	20.258.525
Mamuller (*)	5.217.181	5.217.181
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-7.928.318	-7.928.318
Toplam	19.767.402	17.547.388

(*) 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 değerleme şirketi olan Reel 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;

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem başı	-7.928.318	–
Dönem sonunda ayrılan karşılık	–	-7.928.318
Toplam	-7.928.318	-7.928.318

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

Stoklar üzerinden teminat rehin ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

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

	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 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir.

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

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem başı	36.165.000	25.097.580
İlaveler	7.241.550	-
Çıkışlar	-	-
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	57.395.450	11.067.420
Dönem sonu	100.802.000	36.165.000

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022		31.12.2021	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Binalar	Pazar Yaklaşımı	45.802.000	Pazar Yaklaşımı	19.665.000
Arsa ve araziler	Pazar Yaklaşımı	55.000.000	Pazar Yaklaşımı	16.500.000
Toplam		100.802.000		36.165.000

31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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

Gayrimenkul Adı	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.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	5.904	–	–	5.904
Toplam	5.904	–	–	5.904
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	-5.904	–	–	-5.904
Toplam	-5.904	–	–	-5.904
Net Defter Değeri	–	–	–	–
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	–	–

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Verilen sipariş avansları (ilişkili taraflardan)	24.332.776	–
Verilen sipariş avansları	466.901	–
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	965.319	43.092
Toplam	25.764.996	43.092

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

Uzun vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek yıllara ait sigorta giderleri	–	2.483
Toplam	–	2.483

Peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Alınan sipariş avansları	13.565.948	5.950.688
Toplam	13.565.948	5.950.688

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

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
3-12 ay	13.565.948	5.950.688
Toplam	13.565.948	5.950.688

16. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Stopaj ödemeleri	40.683	50.234
Diğer	2.088	3.341
Toplam	42.771	53.575

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 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.

31.12.2022	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	1.679.485	–	386.282
Stok değer düşüklüğü karşılıkları	-7.928.318	1.823.512	–
Maddi duran varlık düzeltmeleri	13.745	2.749	–
Reeskont düzeltmeleri	–	–	–
İzin karşılıkları düzeltmesi	5.157	1.186	–
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	48.180	9.636	–
Finansal borç düzeltmeleri	55.783	12.830	–
Toplam		1.849.913	386.282
NET		1.463.632	–

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	–

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

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Cari Dönem Vergi Karşılığı	–	-36.705
Ertelenmiş Vergi	18.292	1.316.292
• Dönem Başı Ertelenen Vergi	-1.444.995	-130.845
• Dönem Sonu Ertelenen Vergi	1.463.632	1.444.995
• Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Ertelenen Vergi	-345	2.142
Toplam	18.292	1.279.587

17. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Personel izin ücret karşılıkları	33.753	11.920
Dava karşılıkları	49.074	49.074
Toplam	82.827	60.994

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
3-12 Ay	82.827	60.994
Toplam	82.827	60.994

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem tazminatı karşılıkları	268.118	69.936
Toplam	268.118	69.936

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %64,27 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %67,27 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	64,27%	18,96%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	0,00%	0,00%
İskonto Oranı	67,27%	20,65%
Kıdem tazminatı tavanı	15.371	8.285

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem başı kıdem tazminatı	69.936	107.660
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	-3.634	-10.622
Cari hizmet maliyeti	143.538	53.956
Faiz maliyeti	11.042	2.014
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	47.236	-83.072
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	268.118	69.936

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

Uzun vadeli karşılıklarının beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
1-5 Yıl	174.206	31.724
5 Yıl ve üzeri	2.612.728	1.345.528
Toplam	2.786.934	1.377.252

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV	6.668.607	6.670.017
Toplam	6.668.607	6.670.017

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Ödenecek vergiler ve fonlar	38.582	33.363
Ödenecek diğer yükümlülükler	3.219	3.219
Toplam	41.801	36.582

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
0-3 ay	38.582	33.363
3-12 ay	3.219	3.219
Toplam	41.801	36.582

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Verilen teminat mektupları	10.617.100	5.578.000
Rehin, ipotek ve teminatlar	—	—
Toplam TL Karşılığı	10.617.100	5.578.000

	31.12.2022	31.12.2021
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'ler	10.617.100	5.578.000
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'ler	—	—
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'ler	—	—
D Diğer verilen TRI'ler	—	—
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'ler	—	—
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRI'ler	—	—
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'ler	—	—
Toplam	10.617.100	5.578.000

	31.12.2022	31.12.2021
Diğer TRI'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

Koşullu varlık bulunmamaktadır.

20. ÖDENMİŞ SERMAYE

	31.12.2022		31.12.2021	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	9.505.000	19,01%	9.505.000	19,01%
Mustafa Ekşi	2.335.005	4,67%	2.335.005	4,67%
Eyüp Ekşi	1.834.995	3,67%	1.834.995	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	1.833.330	3,67%	1.833.330	3,67%
Halka açık hisseler	34.491.670	68,98%	34.491.670	68,98%
Toplam	50.000.000	100,00%	50.000.000	100,00%

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

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

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

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

21. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER VE İSKONTOLAR

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

	31.12.2022	31.12.2021
Hisse senetleri ihraç primleri	318.597	318.597
Toplam	318.597	318.597

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

	31.12.2022	31.12.2021
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları	14.289	61.526
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi	-1.797	-2.142
Toplam	12.492	59.384

23. KARDAN KISITLANMiŞ YASAL YEDEKLER

	31.12.2022	31.12.2021
Yasal yedekler	288.543	288.543
Toplam	288.543	288.543

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

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

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

2) Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra da;

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

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

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

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

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

24. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI

	31.12.2022	31.12.2021
Geçmiş yıllar karları / zararları	-363.769	5.316.188
TMS / TFRS Düzeltmeleri	8.192.247	-1.141.048
Toplam	7.828.478	4.175.140

25. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Kira gelirleri	396.311	-
Gayrimenkul satış gelirleri	-	12.051.552
Brüt Satışlar	396.311	12.051.552
Satışların maliyeti (-)	-	-20.874.907
Brüt Satış Kar/Zararı	396.311	-8.823.355

Şirket cari dönemde kira gelirleri elde etmeye başlamıştır.

26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Personel giderleri	-1.943.974	-1.337.121
Araç bakım ve onarım giderleri	-44.132	-567.770
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-267.093	-367.730
Vergi, resim ve harçlar	-732.035	-342.952
Kira giderleri	-293.633	-243.853
Abone ve aidat giderleri	-378.972	-120.001
Yemek giderleri	-100.594	-31.044
Borsa kotasyon giderleri	-11.760	-22.103
Muhtelif giderler	-250.368	-181.593
Toplam	-4.022.561	-3.214.167

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Reeskont faiz gelirleri	1.779.872	2.333.465
Yansıtma gelirleri	182.148	32.068
SGK teşvikleri	93.572	57.386
Fiyat farkı gelirleri	–	73.500
Depozito iade gelirleri	–	7.374
Muhtelif gelirler	24.020	33.130
Toplam	2.079.612	2.536.923

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Reeskont faiz giderleri	-2.333.465	-50.784
Finansman kısıtlama giderleri	-29.578	–
Bağış ve yardımlar	-85.000	-10.000
Karşılık giderleri	–	-3.400
Muhtelif giderler	-15.114	-5.888
Toplam	-2.463.157	-70.072

28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışları	57.395.450	9.590.214
Duran varlık satış karları	5.187.358	–
Toplam	62.582.808	9.590.214

29. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Vadeli mevduat faiz gelirleri	292.448	809.587
Kur farkı gelirleri	–	2.072.729
Toplam	292.448	2.882.316

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Faiz giderleri	-473.153	-463.282
Komisyon giderleri	-25.503	
Kıdem tazminatı faiz maliyetleri	-11.042	-53.412
Kur farkı giderleri	–	-11.414
Toplam	-509.698	-528.108

30. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Dönem net kar/zararı	58.374.055	3.653.338
1 Adet Hisse Değeri (TL)	1	1
Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama)	50.000.000	50.000.000
Hisse başına kar / zarar	1,1675	0,0731

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.

31. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Verilen sipariş avansları	24.332.776	–
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	24.332.776	–
Ticari borçlar (-)	-69.351	-45.264
• İdealist İnşaat Ltd. Şti.	-47.840	-45.264
• E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	-21.511	–
Toplam (Net)	24.263.425	-45.264

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

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf - 31.12.2022	Kira giderleri	Daire satışları	İnşaat maliyetleri	Makine kira giderleri	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	-47.684	–	–	–	-47.684
İbrahim Ekşi	-59.605	–	–	–	-59.605
Süleyman Ekşi	-59.605	–	–	–	-59.605
İsmail Hakkı Ekşi	-59.605	–	–	–	-59.605
Toplam	-226.499	–	–	–	-226.499

İlişkili Taraf - 31.12.2021	Kira giderleri	Gayrimenkul satışları	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 İnş. Ltd. Şti.	–	–	–	-7.909.965	-7.909.965
Eyüp Ekşi	–	303.734	–	–	303.734
Mustafa Akif Ekşi	–	248.233	–	–	248.233
Mustafa Ekşi	–	439.964	–	–	439.964
Emek Yapı A.Ş.	–	–	-6.011.381	–	-6.011.381
Ekşihan İnşaat A.Ş.	–	–	-12.501.403	–	-12.501.403
Toplam	-187.359	991.931	-18.512.784	-7.909.965	-25.618.177

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-471.996	-127.909
Toplam	-471.996	-127.909

32. 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.

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	90.978	8.357.428	123.202
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	90.978	8.357.428	123.202
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

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

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	22.200.798	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	22.200.798	149.136
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

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

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

31.12.2022						
	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	12.165.588	13.066.369	3.914.025	9.152.344	–	–
Finansal Borçlar	12.142.645	13.043.426	3.891.082	9.152.344	–	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	22.943	22.943	22.943	–	–	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	20.313.544	21.792.873	2.120.333	6.199.406	13.473.134	–
Ticari Borçlar	20.258.464	21.737.793	2.072.493	6.192.166	13.473.134	–
Diğer Borçlar	55.080	55.080	47.840	7.240	–	–

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	–	–

Kur Riski:

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

Duyarlılık Analizleri

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

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam yükümlülükler	46.829.377	30.791.355
Nakit ve nakit benzerleri (-)	-8.480.630	-22.349.934
Net Borç	38.348.747	8.441.421
Toplam özsermaye	116.822.165	58.495.002
Toplam sermaye	78.473.418	50.053.581
Borç/Sermaye	49%	17%

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

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

	Kayıtlı Değer		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	8.480.630	22.349.934	8.480.630	22.349.934
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	12.165.588	4.333.122	13.066.369	4.804.087
Ticari borçlar	20.258.464	20.044.362	21.737.793	22.377.827

33. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bilanço tarihinden sonra herhangi önemli bir husus bulunmamaktadır.

34. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2021
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	8.480.630	22.349.934
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	120.569.402	53.712.388
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		34.601.510	13.224.035
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	163.651.542	89.286.357
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	12.142.645	4.278.354
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	22.943	54.768
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)	47.840	45.264
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	116.822.165	58.495.002
Diğer Kaynaklar		34.615.949	26.412.969
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	163.651.542	89.286.357

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

Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2021
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	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)	8.103.384	3.010.354
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	—	—
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	—	—
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	—	—
C1 Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	—	—
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	9.800	9.800
J Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	—	—
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	—	—
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	3.549.836	—

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2021	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)	%74	%60	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%5	%25	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%10	%7	≤ %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)	%5	%3	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%2	%0	≤ %10