

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Financial Report
Unconsolidated
2018 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

Independent Audit Company	YEDİTEPE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 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 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına 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 ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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.

Dikkat Çekilen Hususlar

Dipnot 29'da açıklandığı üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç vermeleri yasaklanmış olup, Şirket'in 31.12.2018 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan olan diğer alacakları 885.826 TL tutarındadır (31 Aralık 2017: 17.916 TL) (Dipnot 8). Bu husus görüşümüzü etkilememektedir.

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 konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Stok değer düşüklüğü karşılığı Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Şirket stoklarını maliyet bedeli ve net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar içerisinde yer alan konut stokları, Şirket'in toplam varlıklarının % 68' ini oluşturmakta olup toplam değeri 6.875.000 TL'dir. Stoklar toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Stok değer düşüklüğü karşılığı için denetimlerimiz ana hatlarıyla aşağıdakileri içermektedir; -Değerleme Ekspertinin yeterliliğinin, icra edilen çalışma kapsamının ve anlaşma şartlarının göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi, -Şirket'in Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerleme raporunun, uygulanan değerleme yönteminin ve kullanılan varsayımların uygunluğunun değerlendirilmesi, -Kullanılan varsayımların piyasa verileri ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi, -Dipnot 2 ve 9'da yer alan stokların, maliyet bedeli veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanıyla değerlediği ile ilgili açıklamaların yeterliliğinin kontrol edilmesi.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların 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; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin 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 tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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.)

- Şirketin 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 Şirketin 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 yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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 bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve - varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. 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. Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

a) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 01 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

b) TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2018 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. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hüseyin Çetin'dir.

Yeditepe Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Hüseyin Çetin, YMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 01 Mart 2019

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2018	Previous Period 31.12.2017
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	5	80.364	36.436
Other Receivables		893.896	45.016
Other Receivables Due From Related Parties	4	885.826	17.916
Other Receivables Due From Unrelated Parties	4-8	8.070	27.100
Inventories	9	7.603.083	6.875.000
Prepayments	10	897.443	737.697
Current Tax Assets		44	3.478
Other current assets	17	535.035	446.076
SUB-TOTAL		10.009.865	8.143.703
Total current assets		10.009.865	8.143.703
NON-CURRENT ASSETS			
Property, plant and equipment	12	36.652	5.039
Intangible assets and goodwill	12	3.269	4.325
Total non-current assets		39.921	9.364
Total assets		10.049.786	8.153.067
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings	6	1.119.942	
Trade Payables	7	103.993	
Employee Benefit Obligations	11	86.807	16.723
Other Payables		714.064	260.121
Other Payables to Related Parties	4	712.480	258.669
Other Payables to Unrelated Parties	8	1.584	1.452
Deferred Income	10	425.550	
Other Current Liabilities	17	1.147	
SUB-TOTAL		2.451.503	276.844
Total current liabilities		2.451.503	276.844
NON-CURRENT LIABILITIES			
Long Term Borrowings	6	501.600	
Non-current provisions		25.456	17.106
Non-current provisions for employee benefits	16	25.456	17.106
Total non-current liabilities		527.056	17.106
Total liabilities		2.978.559	293.950
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		7.071.227	7.859.117
Issued capital	18	10.000.000	10.000.000
Treasury Shares (-)			-110.720
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		-14.113	-12.072
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		-14.113	-12.072
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	18	-14.113	-12.072
Prior Years' Profits or Losses	18	-1.905.762	-1.320.328
Current Period Net Profit Or Loss		-1.008.898	-697.763
Total equity		7.071.227	7.859.117
Total Liabilities and Equity		10.049.786	8.153.067

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2018 - 31.12.2018	Previous Period 01.01.2017 - 31.12.2017
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
Cost of sales	19		-291.428
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		0	-291.428
GROSS PROFIT (LOSS)		0	-291.428
General Administrative Expenses	20	-726.725	-449.284
Other Income from Operating Activities	21	1.682	1.243
Other Expenses from Operating Activities	21	-17.444	-214
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		-742.487	-739.683
Investment Activity Income	22	1.038	45.332
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		-741.449	-694.351
Finance costs	23	-267.449	-3.412
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-1.008.898	-697.763
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		-1.008.898	-697.763
PROFIT (LOSS)		-1.008.898	-697.763
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		-1.008.898	-697.763
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations			
Pay Başına Kazanç	25	-0,10100000	-0,07000000
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		-2.041	-2.302
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	16	-2.041	-2.302
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
Taxes Relating to Components of Other Comprehensive Income that will be Reclassified to Profit or Loss		0	0
Current Period Tax (Expense) Income		0	0
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-2.041	-2.302
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-1.010.939	-700.065
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		-1.010.939	-700.065

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2018 - 31.12.2018	Previous Period 01.01.2017 - 31.12.2017
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		-1.764.375	-1.213.064
Profit (Loss)		-1.008.898	-697.763
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		12.040	7.715
Adjustments for depreciation and amortisation expense	12	5.731	3.493
Adjustments for provisions		6.309	4.222
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	16	6.309	4.222
Changes in Working Capital		-770.951	-507.466
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations	8	-848.880	3.156
Adjustments for decrease (increase) in inventories	9	-728.083	0
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses	10	265.804	-737.061
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable	7	103.993	-5.092
Increase (Decrease) in Employee Benefit Liabilities	11	70.084	-2.450
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables	8	453.943	257.986
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		-87.812	-24.005
Cash Flows from (used in) Operations		-1.767.809	-1.197.514
Payments Related with Provisions for Employee Benefits		0	-12.073
Income taxes refund (paid)		3.434	-3.477
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		-36.288	409.150
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets	12	-36.288	-1.317
Cash Inflows From Participation (Profit) Shares or Other Financial Instruments		0	410.467
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		1.844.591	0
Cash Inflows from Sale of Acquired Entity's Shares or Other Equity Instruments	18	223.049	0
Proceeds from borrowings	6	1.621.542	0
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		43.928	-803.914
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		43.928	-803.914
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	5	36.436	840.350
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	5	80.364	36.436

[illegible]

Current Period 01.01.2018 - 31.12.2018													
	Decrease through Other Distributions to Owners												
	Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions			110.720				112.329			223.049	223.049	
	Increase (Decrease) through Share-Based Payment Transactions												
	Acquisition or Disposal of a Subsidiary												
	Increase (decrease) through changes in ownership interests in subsidiaries that do not result in loss of control, equity												
	Transactions with noncontrolling shareholders												
	Increase through Other Contributions by Owners												
	Amount Removed from Reserve of Cash Flow Hedges and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied												
	Amount Removed from Reserve of Change in Value of Time Value of Options and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied												
	Amount Removed from Reserve of Change in Value of Forward Elements of Forward Contracts and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied												
	Amount Removed from Reserve of Change in Value of Foreign Currency Basis Spreads and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied												
	Increase (decrease) through other changes, equity												
	Equity at end of period		10.000.000		-14.113			-1.905.762	-1.008.898		7.071.227	7.071.227	