

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2019 DÖNEMİ FİNANSAL RAPOR

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5		3.058.652	80.364
Diğer Alacaklar			8.164	893.896
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4		0	885.826
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			8.164	8.070
Stoklar	8		9.934.273	7.603.083
Peşin Ödenmiş Giderler	7		990.988	897.443
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			990.988	897.443
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			1.184	44
Diğer Dönen Varlıklar			925.939	535.035
ARA TOPLAM			14.919.200	10.009.865
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			14.919.200	10.009.865
DURAN VARLIKLAR				
Maddi Duran Varlıklar			33.220	36.652
Diğer Maddi Duran Varlıklar			33.220	36.652
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			2.476	3.269
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			2.476	3.269
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			35.696	39.921
TOPLAM VARLIKLAR			14.954.896	10.049.786
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6		2.992.645	1.119.942
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			2.992.645	1.119.942
Banka Kredileri			2.992.645	1.119.942
Ticari Borçlar			1.181.089	103.993
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			1.181.089	103.993
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			134.034	86.807
Diğer Borçlar			336.924	714.064
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4		331.765	712.480
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			5.159	1.584
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7		1.260.550	425.550
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			1.260.550	425.550
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			0	1.147
İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			0	1.147
ARA TOPLAM			5.905.242	2.451.503
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			5.905.242	2.451.503
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6		2.928.312	501.600
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			2.928.312	501.600
Banka Kredileri			2.928.312	501.600
Uzun Vadeli Karşılıklar			46.680	25.456
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			46.680	25.456
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.974.992	527.056
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			8.880.234	2.978.559
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	11		6.074.662	7.071.227
Ödenmiş Sermaye			10.000.000	10.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			-24.964	-14.113
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-24.964	-14.113
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-24.964	-14.113
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları			-2.914.660	-1.905.762
Net Dönem Karı veya Zararı			-985.714	-1.008.898
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			6.074.662	7.071.227

TOPLAM KAYNAKLAR		14.954.896	10.049.786
------------------	--	------------	------------

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0	0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		0	0	0	0
Genel Yönetim Giderleri	12	-448.885	-597.405	-126.171	-300.659
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		32.856	130.054	18.270	129.476
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-97	-33.548	-43	-16.187
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-416.126	-500.899	-107.944	-187.370
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4	145.501	1.038	407	750
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-270.625	-499.861	-107.537	-186.620
Finansman Gelirleri		-715.089	-174.117	-436.764	-174.117
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-985.714	-673.978	-544.301	-360.737
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-985.714	-673.978	-544.301	-360.737
DÖNEM KARI (ZARARI)		-985.714	-673.978	-544.301	-360.737
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-985.714	-673.978	-544.301	-360.737
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	14	-0,09900000	-0,06700000	-0,05400000	-0,03600000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-10.851	1.525	-11.363	140
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	10	-10.851	1.525	-11.363	140
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-10.851	1.525	-11.363	140
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-996.565	-672.453	-555.664	-360.597
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-996.565	-672.453	-555.664	-360.597

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-1.318.873	-1.776.354
Dönem Karı (Zararı)			-985.714	-673.978
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			16.852	8.925
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12		6.479	4.187
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			10.373	4.738
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10		10.373	4.738
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-348.871	-1.114.735
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			885.732	-876.100
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8		-2.331.190	-731.930
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	7		-93.545	-125.243
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			1.077.096	267.081
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			47.227	51.228
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7		-377.140	363.500
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			835.000	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-392.051	-63.271
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-1.317.733	-1.779.788
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			0	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-1.140	3.434
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-2.254	-34.523
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-2.254	-34.523
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-2.254	-34.523
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			4.299.415	1.792.529
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	110.720
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	110.720
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6		5.781.689	1.681.809
Kredilerden Nakit Girişleri	6		5.781.689	1.681.809
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-1.482.274	0
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-1.482.274	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			2.978.288	-18.348
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			2.978.288	-18.348
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5		80.364	36.436
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5		3.058.652	18.088

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Özkaynaklar

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları

Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları

Birlikmiş Karlar

Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net Dönem Karı Zararı

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Dipnot Referansı

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Bağı Bakıyeller

10.000.000

-110.720

-12.072

-1.320.328

-697.763

7.859.117

7.859.117

Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Hatalara İlişkin Düzeltmeler

Diğer Düzeltmeler

Düzeltmelerden Sonraki Tutar

Transferler

Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)

1.525

-697.763

-697.763

-673.978

-672.453

-672.453

Dönem Karı (Zararı)

Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)

Sermaye Artırımı

Sermaye Azaltımı

Sermaye Avantı

Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi

Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi

Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları

Kar Payları

Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler

Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)

110.720

110.720

110.720

Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)

Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması

Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış

Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler

Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları

Nakit Alış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar

Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar

Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar

Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar

Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)

Dönem Sonu Bakıyeller

10.000.000

-10.547

-2.018.091

-673.978

7.297.384

7.297.384

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Bağı Bakıyeller

10.000.000

-14.113

-1.905.762

-1.008.898

7.071.227

7.071.227

Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Hatalara İlişkin Düzeltmeler

Diğer Düzeltmeler

Düzeltmelerden Sonraki Tutar

Transferler

Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)

-10.851

-1.008.898

1.008.898

-985.714

-996.565

-996.565

Dönem Karı (Zararı)

Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)

Sermaye Artırımı

Sermaye Azaltımı

Sermaye Avantı

Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi

Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi

Önceki Dönem

01.01.2018 - 30.09.2018

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları												
	Kar Payları												
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler		10.000.000		-24.964		-2.914.660	-965.714	6.074.662			6.074.662	