

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2020 Yılı 2.Dönem Finansal Tablolar hk.

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİME İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurulu'na

Giriş

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık dönemine ait ilgili kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, Sermaye Piyasası Kurulunca ("SPK") yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

10.08.2020, Ankara

Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member Firm of JHI Association

Serdar ASAR

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	756.547	2.100.670
Ticari Alacaklar	7	3.145.014	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		3.145.014	0
Diğer Alacaklar	8	5.294	147.605
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	144.644
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.294	2.961
Stoklar	10	10.919.432	10.346.377
Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.529.258	2.527.133
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		619.000	1.600.000
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		910.258	927.133
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	1.609	2.999
Diğer Dönen Varlıklar	12	1.297.493	1.166.144
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		1.297.493	1.166.144
ARA TOPLAM		17.654.647	16.290.928
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		17.654.647	16.290.928
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	14	31.030	31.278
Binalar		13.808	14.679
Mobilya ve Demirbaşlar		17.222	16.599
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	1.647	2.367
Diğer Haklar		1.647	2.367
Peşin Ödenmiş Giderler	11	738.430	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		738.430	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	13	171.225	116.006
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		942.332	149.651
TOPLAM VARLIKLAR		18.596.979	16.440.579
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	135.115	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		135.115	0
Banka Kredileri		135.115	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	2.691.860	2.779.218
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.691.860	2.779.218
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.691.860	2.779.218
Ticari Borçlar	7	1.495.249	1.547.201
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.495.249	1.547.201
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9	189.405	143.682
Diğer Borçlar	8	1.575.184	318
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.571.700	318
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		3.484	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	2.432.647	1.578.047
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		2.432.647	1.578.047
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	109.776	24.937
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		109.776	24.937
ARA TOPLAM		8.629.236	6.073.403
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.629.236	6.073.403
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	3.014.161	2.973.678
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.014.161	2.973.678
Banka Kredileri		3.014.161	2.973.678
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	105.665	64.868
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		105.665	64.868

TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.119.826	3.038.546
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		11.749.062	9.111.949
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		6.847.917	7.328.630
Ödenmiş Sermaye	18	10.000.000	10.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	16	-35.822	-30.315
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-35.822	-30.315
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-35.822	-30.315
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	-2.641.055	-2.914.660
Net Dönem Karı veya Zararı		-475.206	273.605
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.847.917	7.328.630
TOPLAM KAYNAKLAR		18.596.979	16.440.579

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	1.000.000	0	1.000.000	0
Satışların Maliyeti	19	-646.216	0	-646.216	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		353.784	0	353.784	0
BRÜT KAR (ZARAR)		353.784	0	353.784	0
Genel Yönetim Giderleri	20	-720.451	-322.714	-489.534	-160.838
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		58.025	14.586	9.188	-8.669
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-30.223	-54	-232	-1
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-338.865	-308.182	-126.794	-169.508
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	145.094	0	145.094
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-338.865	-163.088	-126.794	-24.414
Finansman Giderleri		-191.560	-278.325	2.647	-180.735
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-530.425	-441.413	-124.147	-205.149
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		55.219	0	28.241	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	13	55.219	0	28.241	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-475.206	-441.413	-95.906	-205.149
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0	0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		-475.206	-441.413	-95.906	-205.149
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-475.206	-441.413	-95.906	-205.149
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>pay başına kazanç</i>	21	-0,04750000	-0,04410000	-0,00960000	-0,02050000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-24.378	512	-43.249	-1.257
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-24.378	512	-43.249	-1.257
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-24.378	512	-43.249	-1.257
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-499.584	-440.901	-139.155	-206.406
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-499.584	-440.901	-139.155	-206.406

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.410.809	-667.114
Dönem Karı (Zararı)		-475.206	-441.413
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-475.206	-441.413
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		6.352	14.671
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14,15	4.932	4.272
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		35.290	10.399
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	161	35.290	10.399
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		21.349	0
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	7	-26.229	0
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	7	47.578	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	-55.219	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-941.955	-240.416
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-3.145.014	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	-3.145.014	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		142.311	885.826
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	144.644	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	-2.333	885.826
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	-573.055	-1.139.066
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	997.875	404.782
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-794.141	245.914
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-794.141	245.914
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	9	45.723	73.510
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.574.866	-522.995
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	1.571.382	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	3.484	-522.995
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	854.600	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-45.120	-188.387
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	-45.120	-188.387
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-1.410.809	-667.158
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		0	44
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-3.964	-2.254
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.964	-2.254
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14,15	-3.964	-2.254
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		70.650	4.125.440
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		134.812	5.297.682
Kredilerden Nakit Girişleri	6	134.812	5.297.682
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-64.162	-1.172.242
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-64.162	-1.172.242
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.344.123	3.456.072
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.344.123	3.456.072
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		2.100.670	80.364
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		756.547	3.536.436

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan												
	Kar Payıan												
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması												
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıan												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �kanılan 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 �kanılan 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 �kanılan 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 �kanılan 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 Nedeni ile Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler		10.000.000	-35.822			-2.641.055	-475.206	6.847.917	6.847.917		6.847.917	