

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2016 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.12.2016 Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	YEDİTEPE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar tablosunu, diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiştir.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Denetim çalışmalarımız, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'na ("TDS") uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve denetimin, finansal tablolarda önemli bir hata bulunmadığı hususunda makul bir güvence sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Denetim, finansal tablolardaki tutarlar ve açıklamalarla ilgili denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin finansal tabloların hazırlanması ve doğru sunumu ile ilgili iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmakla birlikte, amaç iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, mevcut koşulların gerektirdiği denetim tekniklerini geliştirmektir. Denetim, aynı zamanda şirket yönetimi tarafından uygulanan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminlerinin makullüğünün yanında finansal tabloların genel sunuş şeklinin değerlendirilmesini de içermektedir.

Elde ettiğimiz denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, finansal tablolar İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye (bkz. Not 2) uygun olarak, tüm önemli taraflarıyla, doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

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 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2016 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.

Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Mehmet Saat, YMM

Sorumlu Denetçi

27 Şubat 2017, İstanbul

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	840.350	1.713.755
Finansal Yatırımlar		410.467	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		410.467	0
Diğer Alacaklar	6	48.172	30.519
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		48.172	30.519
Stoklar	7	6.875.000	6.875.000
Peşin Ödenmiş Giderler	8	636	644
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		636	644
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		0	1.183
Diğer Dönen Varlıklar	14	422.071	422.913
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		422.071	422.913
ARA TOPLAM		8.596.696	9.044.014
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		8.596.696	9.044.014
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	10	5.284	0
Diğer Maddi Duran Varlıklar		5.284	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	6.257	4.116
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		6.257	4.116
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		11.541	4.116
TOPLAM VARLIKLAR		8.608.237	9.048.130
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	5	5.092	255
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		5.092	255
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9	19.173	14.120
Diğer Borçlar	6	2.135	1.505
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	2.135	1.505
ARA TOPLAM		26.400	15.880
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		26.400	15.880
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		22.655	6.354
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		22.655	6.354
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		22.655	6.354
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		49.055	22.234
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		8.559.182	9.025.896
Ödenmiş Sermaye		10.000.000	10.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-110.720	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-9.770	1.716
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-9.770	1.716
Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-9.770	1.716
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-1.010.587	-1.492.325
Net Dönem Karı veya Zararı		-309.741	516.505
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		8.559.182	9.025.896
TOPLAM KAYNAKLAR		8.608.237	9.048.130

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16		1.525.424
Satışların Maliyeti	16		-625.000
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	900.424
BRÜT KAR (ZARAR)		0	900.424
Genel Yönetim Giderleri	17	-449.173	-407.124
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	414	
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-8	
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-448.767	493.300
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	139.617	23.282
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-309.150	516.582
Finansman Giderleri	20	-591	-77
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-309.741	516.505
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-309.741	516.505
DÖNEM KARI (ZARARI)		-309.741	516.505
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-309.741	516.505
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-11.486	-618
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-11.486	-618
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-11.486	-618
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-321.227	515.887
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-321.227	515.887

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-309.698	1.397.042
Dönem Karı (Zararı)		-309.741	516.505
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-309.741	516.505
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		5.143	-13.311
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	328	436
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		4.815	2.126
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13	4.815	2.126
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-15.873
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler			-15.873
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-6.283	895.031
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-17.653	
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	-17.653	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7		625.000
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	8	6.952
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	4.837	-3.250
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	4.837	-3.250
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	9	5.053	2.553
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	630	-826
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	630	-826
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		842	264.602
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	14	842	264.870
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	14		-268
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-310.881	1.398.225
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		1.183	-1.183
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-563.707	
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		-410.467	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-7.753	
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-7.753	
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-145.487	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-873.405	1.397.042
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-873.405	1.397.042
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.713.755	316.713
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		840.350	1.713.755

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

[illegible]

[illegible]