



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine ait Özet Finansal Tablolar

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	1.472.590	22.349.932
Finansal Yatırımlar		0	0
Diğer Alacaklar	[10]	90.978	94.893
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		90.978	94.893
Stoklar	[11]	17.775.022	17.547.390
Peşin Ödenmiş Giderler	[15]	18.227.197	43.092
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		17.837.385	
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		389.812	43.092
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[16]	35.005	53.575
Diğer Dönen Varlıklar	[18]	6.688.184	6.670.017
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		6.688.184	6.670.017
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>44.288.976</b>	<b>46.758.899</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>44.288.976</b>	<b>46.758.899</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Diğer Alacaklar	[10]	2.786	1.851
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.786	1.851
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[12]	39.011.250	36.165.000
Maddi Duran Varlıklar	[13]	4.885.495	4.913.129
Binalar		10.755	11.192
Taşıtlar		4.822.195	4.847.984
Mobilya ve Demirbaşlar		12.545	13.953
Yapılmakta Olan Yatırımlar		40.000	40.000
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	[15]	1.560	2.483
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.560	2.483
Ertelenmiş Vergi Varlığı	[16]	1.448.455	1.444.995
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>45.349.546</b>	<b>42.527.458</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>89.638.522</b>	<b>89.286.357</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[6]	2.054.647	3.004.695
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		2.054.647	3.004.695
Banka Kredileri		2.054.647	3.004.695
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[6]	849.086	807.343
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		849.086	807.343
Banka Kredileri		849.086	807.343
Diğer Finansal Yükümlülükler	[7]	55.951	54.768
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		55.951	54.768
Ticari Borçlar	[8]	21.624.516	20.044.362
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		21.624.516	20.044.362
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[9]	252.832	197.298
Diğer Borçlar	[10]	871.310	61.668
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		864.070	45.264
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		7.240	16.404
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[15]	6.232.390	5.950.688
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		6.232.390	5.950.688
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	[16]	1.110	36.705
Kısa Vadeli Karşılıklar	[17]	87.773	60.994
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		38.699	11.920
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		49.074	49.074
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[18]	15.797	36.582
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.797	36.582

<b>ARA TOPLAM</b>		<b>32.045.412</b>	<b>30.255.103</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>32.045.412</b>	<b>30.255.103</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[6]	239.315	466.316
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		239.315	466.316
Banka Kredileri		239.315	466.316
Uzun Vadeli Karşılıklar	[17]	96.245	69.936
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		96.245	69.936
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>335.560</b>	<b>536.252</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>32.380.972</b>	<b>30.791.355</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		57.257.550	58.495.002
Ödenmiş Sermaye	[20]	50.000.000	50.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	[21]	318.597	318.597
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	[22]	58.078	59.384
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		58.078	59.384
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		58.078	59.384
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	[23]	288.543	288.543
Yasal Yedekler		288.543	288.543
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	[24]	7.828.478	4.175.140
Net Dönem Karı veya Zararı		-1.236.146	3.653.338
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>57.257.550</b>	<b>58.495.002</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>89.638.522</b>	<b>89.286.357</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı		0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti		0	0
FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		0	0
Genel Yönetim Giderleri	[26]	-791.363	-494.482
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[27]	2.010.337	48.461
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	[27]	-2.394.346	-51.660
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.175.372	-497.681
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.175.372	-497.681
Finansman Gelirleri	[28]	141.270	1.230.728
Finansman Giderleri	[28]	-204.414	-24.858
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-1.238.516	708.189
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	[16]	2.370	45.436
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-1.110	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		3.480	45.436
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.236.146	753.625
DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.236.146	753.625
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-1.236.146	753.625
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-1.306	15.915
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	-1.286	15.915
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-20	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-20	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri			0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-1.306</b>	<b>15.915</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-1.237.452</b>	<b>769.540</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	[29]	0	0
Ana Ortaklık Payları		-1.237.452	769.540

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-16.881.067</b>	<b>454.747</b>
Dönem Karı (Zararı)		-1.236.146	753.625
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-1.236.146	753.625
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>457.514</b>	<b>-40.068</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[13,14]	27.634	2.156
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		51.802	-9.427
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[17]	51.802	-43.753
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[17]	0	34.326
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		381.558	12.639
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	[8,27]	-1.967.809	12.639
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	[8,27,28]	2.349.367	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[16]	-3.480	-45.436
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-16.085.410</b>	<b>-258.810</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		0	-521.593
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		2.980	-15.193
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	-13.946
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		2.980	-1.247
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	[11]	-227.632	-1.486.244
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	[15]	-18.183.182	-1.154.723
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.214.498	-667.379
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.214.498	-667.379
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	[9]	55.534	-88.673
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		809.642	456.843
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		818.806	457.726
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-9.164	-883
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[15]	281.702	3.425.100
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-38.952	-206.948
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-18.167	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	[18]	-20.785	-206.948
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-16.864.042</b>	<b>454.747</b>
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-17.025	0
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-2.846.250</b>	<b>0</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[12]	-2.846.250	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-1.150.025</b>	<b>-522.819</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0

İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.183	-46.228
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	[7]	1.183	-46.228
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.151.208	-476.591
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[6]	-1.151.208	-476.591
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-20.877.342	-68.072
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-20.877.342	-68.072
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	[5]	<b>22.349.932</b>	<b>259.001</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	[5]	<b>1.472.590</b>	<b>190.929</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primi / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kıstlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı		

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımları	10.000.000			-21.546	-21.546	-21.546			-2.641.055	7.104.738	4.463.683	14.442.137	14.442.137
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								400.244	6.704.494	-7.104.738	-400.244	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				6.052	6.052	6.052				753.625	753.625	759.677	759.677
Dönem Karı (Zararı)												753.625	753.625
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[17,22]			6.052	6.052	6.052							6.052
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi													
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
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)													
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 Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Opsiyonlanın Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)													
<b>Dönem Sonu Bakımları</b>	<b>10.000.000</b>			<b>-15.494</b>	<b>-15.494</b>	<b>-15.494</b>		<b>400.244</b>	<b>4.063.439</b>	<b>753.625</b>	<b>4.817.064</b>	<b>15.201.814</b>	<b>15.201.814</b>
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımları	50.000.000	318.597		59.384	59.384	59.384		288.543	4.175.140	3.653.338	7.828.478	58.495.002	58.495.002
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									3.653.338	-3.653.338	0	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-1.306	-1.306	-1.306				-1.236.146	-1.236.146	-1.236.146	-1.236.146
Dönem Karı (Zararı)												-1.236.146	-1.236.146
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[17,22]			-1.306	-1.306	-1.306						-1.306	-1.306
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi													

