



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine ait Özet Finansal Tablolar



Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	5.117.390	8.480.630
Ticari Alacaklar	[8]	151.619	389.767
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		151.619	389.767
Diğer Alacaklar	[10]	73.532	90.978
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		73.532	90.978
Stoklar	[11]	29.353.786	19.767.402
Peşin Ödenmiş Giderler	[15]	31.067.481	25.764.996
İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		29.863.626	24.332.776
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		1.203.855	1.432.220
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[16]	5.527	42.771
Diğer Dönen Varlıklar	[18]	6.693.001	6.668.607
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		6.693.001	6.668.607
ARA TOPLAM		72.462.336	61.205.151
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		72.462.336	61.205.151
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	[10]	10.685	10.685
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		10.685	10.685
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[12]	103.811.117	100.802.000
Maddi Duran Varlıklar	[13]	166.137	170.074
Taşıtlar		118.414	120.410
Mobilya ve Demirbaşlar		7.723	9.664
Yapılmakta Olan Yatırımlar		40.000	40.000
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	[14]	0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	[15]	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	[16]	0	1.463.632
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		103.987.939	102.446.391
TOPLAM VARLIKLAR		176.450.275	163.651.542
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[6]	13.876.599	12.103.103
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		13.876.599	12.103.103
Banka Kredileri		13.876.599	12.103.103
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[6]	0	39.542
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	39.542
Banka Kredileri			39.542
Diğer Finansal Yükümlülükler	[7]	35.723	22.943
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		35.723	22.943
Ticari Borçlar	[8]	21.513.803	20.559.007
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar		0	21.511
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar		21.513.803	20.537.496
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[9]	554.289	391.551
Diğer Borçlar	[10]	95.485	55.080
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar		42.670	47.840
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		52.815	7.240
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[15]	18.836.430	13.565.948
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		18.836.430	13.565.948
Kısa Vadeli Karşılıklar	[17]	110.844	82.827
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		61.770	33.753
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		49.074	49.074
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[18]	25.635	41.801
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		25.635	41.801
ARA TOPLAM		55.048.808	46.861.802
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		55.048.808	46.861.802

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	[17]	538.589	268.118
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		538.589	268.118
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	[16]	289.641	
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		828.230	268.118
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		55.877.038	47.129.920
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		120.573.237	116.521.622
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]	-163.365	12.492
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-163.365	12.492
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-163.365	12.492
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	[23]	288.543	288.543
Yasal Yedekler		288.543	288.543
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	[24]	65.901.991	7.828.478
Net Dönem Karı veya Zararı		4.227.471	58.073.512
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		120.573.237	116.521.622
TOPLAM KAYNAKLAR		176.450.275	163.651.542

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Satışların Maliyeti	[25]	7.928.318	
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.928.318	0
BRÜT KAR (ZARAR)		7.928.318	0
Genel Yönetim Giderleri	[26]	-1.707.642	-791.363
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[27]	1.390.723	2.010.337
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	[27]	-1.568.059	-2.394.346
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		6.043.340	-1.175.372
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		6.043.340	-1.175.372
Finansman Gelirleri	[28]	68.789	141.270
Finansman Giderleri	[28]	-130.556	-204.414
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		5.981.573	-1.238.516
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-1.754.102	2.370
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-1.110
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-1.754.102	3.480
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		4.227.471	-1.236.146
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.227.471	-1.236.146
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		4.227.471	-1.236.146
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-177.514	-1.306
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	-176.685	-1.286
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-829	-20
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-829	-20
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-177.514	-1.306
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.049.957	-1.237.452
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		4.049.957	-1.237.452

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-2.054.192	-16.881.069
Dönem Karı (Zararı)		4.276.827	-1.236.146
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		4.276.827	-1.236.146
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-5.635.138	457.514
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[13,14]	3.937	27.634
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[11]	-7.928.318	0
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-7.928.318	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		119.416	51.802
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	[17]	121.803	51.802
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-2.387	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		415.726	381.558
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	[8,27]	-1.110.268	-1.967.809
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	[6,8,27,29]	1.525.994	2.349.367
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[16]	1.754.101	-3.480
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-733.125	-16.085.412
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	[10]	17.446	2.980
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		17.446	2.980
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	[11]	-1.658.066	-227.632
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	[15]	-5.302.485	-18.183.182
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	[8]	582.351	1.214.496
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		582.351	1.214.496
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	[9]	162.738	55.534
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	[10]	43.789	809.642
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-5.170	818.806
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		48.959	-9.164
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[15]	5.270.482	281.702
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	[18]	150.620	-38.952
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		166.786	-18.167
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-16.166	-20.785
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-2.091.436	-16.864.044
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		37.244	-17.025
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-3.009.117	-2.846.250
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[12]	-3.009.117	-2.846.250
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.700.069	-1.150.025
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		12.780	1.183
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	[7]	12.780	1.183
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		1.687.289	-1.151.208
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[6]	1.687.289	-1.151.208

YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.363.240	-20.877.344
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.363.240	-20.877.344
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[5]	8.480.630	22.349.934
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[5]	5.117.390	1.472.590

Önceki Dönem
01.01.2022 - 31.03.2022

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler		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															0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler															0
Diğer Düzeltmeler															0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar															0
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	-1.237.452		-1.237.452
Dönem Karı (Zararı)											-1.236.146	-1.236.146	-1.236.146		-1.236.146
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[17,22]			-1.306	-1.306	-1.306							-1.306		-1.306
Sermaye Artırımı															0
Sermaye Azaltımı															0
Sermaye Avansı															0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															0
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															0
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															0
Kar Payları															0
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															0
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															0
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															0
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															0
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															0
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															0
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															0
Nakit Akış 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															0
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															0
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															0
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															0
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															0
Dönem Sonu Bakıyeler		50.000.000	318.597	58.078	58.078	58.078			288.543	7.828.478	-1.236.146	6.592.332	57.257.550		57.257.550

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler		50.000.000	318.597	12.492	12.492	12.492			288.543	7.828.478	58.073.512	65.901.990	116.521.622		116.521.622
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler															0
Diğer Düzeltmeler															0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar															0
Transferler										58.073.512	-58.073.512	0	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-175.857	-175.857	-175.857					4.227.471	4.227.471	4.051.614		4.051.614
Dönem Karı (Zararı)											4.227.471	4.227.471	4.227.471		4.227.471
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[17,22]			-175.857	-175.857	-175.857							-175.857		-175.857
Sermaye Artırımı															0
Sermaye Azaltımı															0
Sermaye Avansı															0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															0
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															0

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															0
	Kar Payları															0
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															0
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															0
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															0
	Dönem Sonu Bakiyeler		50.000.000	318.597	-163.365	-163.365	-163.365		288.543	65.901.991	4.227.471	70.129.462	120.573.237			120.573.237