



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Eylül 2023 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 30.09.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	1.356.436	8.480.630
Ticari Alacaklar	[8]	10.292.847	389.767
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar		10.292.847	389.767
Diğer Alacaklar	[10]	107.097	90.978
İlişkili Taraplardan Diğer Alacaklar		33.565	0
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		73.532	90.978
Stoklar	[11]	77.776.675	19.767.402
Peşin Ödenmiş Giderler	[15]	30.706.858	25.764.996
İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		30.416.946	24.332.776
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		289.912	1.432.220
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[16]	12.848	42.771
Diğer Dönen Varlıklar	[18]	12.767.327	6.668.607
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Dönen Varlıklar		12.767.327	6.668.607
ARA TOPLAM		133.020.088	61.205.151
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		133.020.088	61.205.151
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	[10]	10.685	10.685
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		10.685	10.685
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[12]	105.556.847	100.802.000
Maddi Duran Varlıklar	[13]	160.560	170.074
Taşıtlar		114.423	120.410
Mobilya ve Demirbaşlar		6.137	9.664
Yapılmakta Olan Yatırımlar		40.000	40.000
Ertelenmiş Vergi Varlığı	[16]	0	1.463.632
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		105.728.092	102.446.391
TOPLAM VARLIKLAR		238.748.180	163.651.542
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[6]	24.476.673	12.103.103
İlişkili Olmayan Taraplardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		24.476.673	12.103.103
Banka Kredileri		24.476.673	12.103.103
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[6]	0	39.542
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	39.542
Banka Kredileri		0	39.542
Diğer Finansal Yükümlülükler	[7]	30.895	22.943
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		30.895	22.943
Ticari Borçlar	[8]	14.380.038	20.559.007
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar		0	21.511
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar		14.380.038	20.537.496
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[9]	1.075.066	391.551
Diğer Borçlar	[10]	0	55.080
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar		0	47.840
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		0	7.240
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[15]	66.172.384	13.565.948
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		66.172.384	13.565.948
Kısa Vadeli Karşılıklar	[17]	255.947	82.827
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		72.668	33.753
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		183.279	49.074
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[18]	402.836	41.801
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		402.836	41.801
ARA TOPLAM		106.793.839	46.861.802
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		106.793.839	46.861.802
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			

Uzun Vadeli Karşılıklar	[17]	593.345	268.118
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		593.345	268.118
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	[16]	172.899	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		766.244	268.118
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		107.560.083	47.129.920
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		131.188.097	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]	26.733	12.492
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		26.733	12.492
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		26.733	12.492
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	[23]	9.893.461	288.543
Yasal Yedekler		288.543	288.543
Diğer Kısıtlanmış Yedekler		9.604.918	0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	[24]	69.948.057	7.828.478
Net Dönem Karı veya Zararı		1.001.249	58.073.512
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		131.188.097	116.521.622
TOPLAM KAYNAKLAR		238.748.180	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 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[25]	881.078	214.419	881.078	214.419
Satışların Maliyeti	[25]	0	0	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		881.078	214.419	881.078	214.419
BRÜT KAR (ZARAR)		881.078	214.419	881.078	214.419
Genel Yönetim Giderleri	[26]	-4.902.357	-3.154.380	-1.840.618	-1.067.591
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[27]	9.146.857	2.520.652	-182.297	-303.573
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	[27]	-1.744.419	-2.485.962	-78.251	-90.182
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.381.159	-2.905.271	-1.220.088	-1.246.927
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	[28]	0	3.675.308	0	3.675.308
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		3.381.159	770.037	-1.220.088	2.428.381
Finansman Gelirleri	[29]	215.189	258.328	1.406	97.289
Finansman Giderleri	[29]	-952.978	-429.213	-727.976	-80.829
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.643.370	599.152	-1.946.658	2.444.841
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-1.642.121	7.347	162.264	2.964
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-1.642.121	7.347	162.264	2.964
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.001.249	606.499	-1.784.394	2.447.805
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.001.249	606.499	-1.784.394	2.447.805
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.001.249	606.499	-1.784.394	2.447.805
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		14.241	-3.215	-43.934	-6.592
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	8.651	-2.694	-51.046	-6.311
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		5.590	-521	7.112	-281
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	5.590	-521	7.112	-281
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		14.241	-3.215	-43.934	-6.592
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.015.490	603.284	-1.828.328	2.441.213
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.015.490	603.284	-1.828.328	2.441.213

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-15.365.219	-14.755.609
Dönem Karı (Zararı)		1.001.249	606.499
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1.001.249	606.499
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-5.945.491	-3.498.623
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[13,14]	9.514	32.086
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[11]	-7.928.318	0
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-7.928.318	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		506.998	117.599
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[17]	506.998	117.599
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-175.806	34.347
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	[8,27]	-1.001.243	-2.251.308
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	[6,8,27,29]	825.437	2.285.655
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[16]	1.642.121	-7.347
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-3.675.308
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	[13,28]	0	-3.675.308
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-10.450.900	-11.839.291
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	[8]	-9.903.080	-214.075
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-9.903.080	-214.075
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	[10]	-16.119	-4.919
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-16.119	-4.919
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	[11]	-36.429.970	-1.280.932
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	[15]	-4.941.862	-14.299.830
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[8]	-6.657.055	1.672.965
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-6.657.055	1.672.965
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	[9]	683.515	172.705
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[10]	-55.080	1.669.205
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-47.840	1.647.146
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-7.240	22.059
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[15]	52.606.436	457.418
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[18]	-5.737.685	-11.828
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-6.098.720	-8.679
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		361.035	-3.149
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-15.395.142	-14.731.415
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		29.923	-24.194
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-4.754.847	-293.706
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	6.947.844
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[13,28]	0	6.947.844
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[12]	-4.754.847	-7.241.550
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		12.995.872	-3.546.075
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		12.995.872	0
Kredilerden Nakit Girişleri	[6]	12.987.920	0
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	[7]	7.952	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-3.546.075
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[6]	0	-3.544.449
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	[7]	0	-1.626
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-7.124.194	-18.595.390
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-7.124.194	-18.595.390

DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[5]	8.480.630	22.349.934
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[5]	1.356.436	3.754.544

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	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		
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar			Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar			Kardan Ayrılan Kıstlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları								

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)				-36.823	-36.823	-36.823			606.499	606.499	569.676		569.676
Dönem Karı (Zararı)											606.499	606.499	606.499
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[17,22]			-36.823	-36.823	-36.823						-36.823	-36.823
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler 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 Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Opsiyonlanma 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 Süzleşmesinin 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 Bakımları	50.000.000	318.597	22.561	22.561	22.561			288.543	7.828.478	606.499	8.434.977	59.064.678	59.064.678
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımları	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													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
Transferler								9.604.918	62.119.579	-58.073.512	4.046.067	13.650.985	13.650.985
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			14.241	14.241	14.241					1.001.249	1.001.249	1.015.490	1.015.490
Dönem Karı (Zararı)										1.001.249	1.001.249	1.001.249	1.001.249
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[17,22]		14.241	14.241	14.241							14.241	14.241
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi													

