



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2024 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Finansal Rapor



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	22.306.137	370.387
Ticari Alacaklar	[8]	469.827	14.868.836
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		469.827	14.868.836
Diğer Alacaklar	[10]	1.425.357	94.338
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.425.357	94.338
Stoklar	[11]	22.934.961	138.268.409
Peşin Ödenmiş Giderler	[15]	66.787.186	82.914.876
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		62.515.241	81.982.368
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		4.271.945	932.508
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[16]	98.549	17.374
Diğer Dönen Varlıklar	[18]	8.237.159	18.925.808
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		8.237.159	18.925.808
ARA TOPLAM		122.259.176	255.460.028
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		122.259.176	255.460.028
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	[10]	27.581	31.415
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		27.581	31.415
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[12]	213.609.394	210.109.628
Maddi Duran Varlıklar	[13]	6.289.037	6.074.214
Taşıtlar		431.530	439.303
Mobilya ve Demirbaşlar		191.218	165.210
Yapılmakta Olan Yatırımlar		5.666.289	5.469.701
Ertelenmiş Vergi Varlığı	[16]	8.374.147	17.238.876
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		228.300.159	233.454.133
TOPLAM VARLIKLAR		350.559.335	488.914.161
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[6]	37.532.517	48.896.604
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		37.532.517	48.896.604
Banka Kredileri		37.532.517	48.896.604
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[6]	45.623.832	25.483.599
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		45.623.832	25.483.599
Banka Kredileri		45.623.832	25.483.599
Diğer Finansal Yükümlülükler	[7]	14.742	142.409
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		14.742	142.409
Ticari Borçlar	[8]	41.245.839	15.389.728
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		25.211.345	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		16.034.494	15.389.728
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[9]	650.046	1.043.958
Diğer Borçlar	[10]	1.058.668	8.075.803
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.076.205	8.075.803
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		-17.537	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[15]	0	92.448.440
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	92.448.440
Kısa Vadeli Karşılıklar	[17]	283.545	253.053
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		90.379	42.166
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		193.166	210.887
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[18]	50.685	118.163
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		50.685	118.163
ARA TOPLAM		126.459.874	191.851.757
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		126.459.874	191.851.757
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[6]	46.528.310	30.784.989

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		46.528.310	30.784.989
Banka Kredileri		46.528.310	30.784.989
Uzun Vadeli Karşılıklar	[17]	317.910	345.553
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		317.910	345.553
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		46.846.220	31.130.542
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		173.306.094	222.982.299
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		177.253.241	265.931.862
Ödenmiş Sermaye	[20]	50.000.000	50.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	[20]	250.636.292	250.636.292
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	[21]	1.222.956	1.222.956
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	[22]	-34.900	50.975
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	[23]	19.405.251	19.433.212
Yasal Yedekler		1.222.894	1.222.894
Diğer Kısıtlanmış Yedekler		18.182.357	18.210.318
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	[24]	-55.411.573	-48.303.320
Net Dönem Karı veya Zararı		-88.564.785	-7.108.253
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		177.253.241	265.931.862
TOPLAM KAYNAKLAR		350.559.335	488.914.161

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[25]	72.627.615	334.393
Satışların Maliyeti	[25]	-131.424.801	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		-58.797.186	334.393
BRÜT KAR (ZARAR)		-58.797.186	334.393
Genel Yönetim Giderleri	[26]	-2.935.579	-3.030.214
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[27]	400.716	15.421.794
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	[27]	-678.694	-2.646.708
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-62.010.743	10.079.265
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-62.010.743	10.079.265
Finansman Gelirleri	[28]	1.879.214	126.269
Finansman Giderleri	[28]	-11.185.012	-258.001
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-10.640.353	-1.352.177
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-81.956.894	8.595.356
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-6.607.891	-2.955.580
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-6.607.891	-2.955.580
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-88.564.785	5.639.776
DÖNEM KARI (ZARARI)		-88.564.785	5.639.776
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-88.564.785	5.639.776
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-85.875	-297.429
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	-85.875	-298.824
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	1.395
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	0	1.395
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-85.875	-297.429
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-88.650.660	5.342.347
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-88.650.660	5.342.347

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-28.963.737	3.958.731
Dönem Karı (Zararı)		-88.564.785	5.639.776
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-88.564.785	5.639.776
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		7.083.004	-12.602.705
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[13,14,26]	17.580	13.461
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[27]	0	-15.031.590
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	-15.031.590
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	[17]	-83.026	140.425
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-65.305	140.425
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-17.721	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	[6,28]	-1.716.279	887.298
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		384.117	939.666
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-2.100.396	-52.368
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[16]	8.864.729	1.387.701
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		80.703.001	4.443.413
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	[8]	14.399.008	483.503
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		14.399.008	483.503
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		9.280.289	1.486.936
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		9.280.289	1.486.936
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	[11]	115.333.448	3.403.892
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	[15]	16.127.690	-3.498.460
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[8]	25.471.994	-3.668.485
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		25.211.345	-40.785
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		260.649	-3.627.700
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-7.460.988	217.697
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-6.999.598	-18.805
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-461.390	236.502
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[15]	-92.448.440	6.018.330
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-778.780	-2.519.516
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-28.184.957	6.478.247
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-3.535.580	-3.009.117
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[13,14]	-35.814	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-35.814	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[12]	-3.499.766	-3.009.117
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		55.273.237	1.797.315
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	[6]	117.873.491	1.797.315
Kredilerden Nakit Girişleri		117.873.491	0
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		0	1.797.315
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[6]	-62.600.254	0
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-62.472.587	0
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-127.667	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		22.773.920	2.746.929
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		22.773.920	2.746.929
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[5]	370.387	16.078.740
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-838.170	-10.203.105
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[5]	22.306.137	8.622.564

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar														
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar													Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primi / İskontoları	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 / Kayıpları			Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları			Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı Zararı
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	250.636.292	1.222.956	23.684	23.684	23.684				1.222.894	-105.731.401	30.636.052	-75.095.340	228.010.477	228.010.477
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											30.636.052	-30.636.052	0	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-297.429	-297.429	-297.429			5.639.776	5.639.776	5.342.347	5.342.347
Dönem Karı (Zararı)												5.639.776	5.639.776	5.639.776	5.639.776
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[22]						-297.429	-297.429	-297.429					-297.429	-297.429
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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Forward Süleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (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 Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Bakımları	50.000.000	250.636.292	1.222.956	-273.745	-273.745	-273.745				1.222.894	-75.095.340	5.639.776	-69.455.573	233.352.824	233.352.824
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Dönem Başı Bakımları	50.000.000	250.636.292	1.222.956	50.975	50.975	50.975				19.433.212	-48.303.320	-7.108.253	-55.411.573	265.931.862	265.931.862
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											-7.108.253	7.108.253	0	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-85.875	-85.875	-85.875	-27.961	-13.650.986	-88.564.785	-102.215.771	-102.329.607	-102.329.607
Dönem Karı (Zararı)											-13.650.986	-88.564.785	-102.215.771	-102.215.771	-102.215.771
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[22]						-85.875	-85.875	-85.875	-27.961				-113.836	-113.836
Sermaye Artırımı															
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi															

Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Harıç 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 Çıkarılması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Süleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (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 Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Bakiyeler		50.000.000	250.636.292	1.222.996		-34.900	-34.900	-34.900			19.405.251	-55.411.573	-88.564.785	-143.976.358	177.253.241	177.253.241