



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2025 Tarihli Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetim Kuruluşu	KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

Genel Kurulu'na

Giriş

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun, nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Ankara, 14.08.2025

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Member Firm Of Abacus

ALİ OSMAN EFLATUN

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	731.460	796.492
Finansal Yatırımlar	[4]	13.072.500	16.232.261
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		13.072.500	16.232.261
Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar		13.072.500	16.232.261
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[8]	85.244	75.130
Diğer Dönen Varlıklar	[10]	234.393	259.300
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		234.393	259.300
ARA TOPLAM		14.123.597	17.363.183
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		14.123.597	17.363.183
DURAN VARLIKLAR			
Ertelenmiş Vergi Varlığı	[8]	14.586	39.327
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		14.586	39.327
TOPLAM VARLIKLAR		14.138.183	17.402.510
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	[5]	49.000	214.553
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		49.000	214.553
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[6]	1.336.007	1.312.424
Diğer Borçlar	[7]	7.505.000	4.696.126
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		7.505.000	4.696.126
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[10]	59.484	85.215
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		59.484	85.215
ARA TOPLAM		8.949.491	6.308.318
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.949.491	6.308.318
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar	[9]	193.169	157.308
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		193.169	157.308
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		193.169	157.308
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		9.142.660	6.465.626
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.995.523	10.936.884
Ödenmiş Sermaye	[12]	15.000.000	15.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	[13]	11.860.833	11.860.833
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	[14]	30.678	565
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		30.678	565
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		30.678	565
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	[15]	-15.924.514	-3.814.072
Net Dönem Karı veya Zararı		-5.971.474	-12.110.442
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.995.523	10.936.884
TOPLAM KAYNAKLAR		14.138.183	17.402.510

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0			
BRÜT KAR (ZARAR)		0			
Genel Yönetim Giderleri	[16]	-3.909.399	-2.950.751	-2.218.643	-1.433.032
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	[17]	0	-550.307	310.548	-550.307
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[18]	73.248	90.901	40.175	56.433
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-3.836.151	-3.410.157	-1.867.920	-1.926.906
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	[19]	0	1.867.048	0	-361.882
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	[19]	-840.000	0	273.071	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-4.676.151	-1.543.109	-1.594.849	-2.288.788
Finansman Gelirleri	[20]	296.686	1.009.078	223.108	484.252
Finansman Giderleri	[20]	-33.040	-953	-16.584	-464
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	[21]	-1.549.913	-4.435.919	-562.367	-1.418.734
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-5.962.418	-4.970.903	-1.950.692	-3.223.734
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	[8]	-9.056	16.295	-20.832	10.426
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-9.056	16.295	-20.832	10.426
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-5.971.474	-4.954.608	-1.971.524	-3.213.308
DÖNEM KARI (ZARARI)		-5.971.474	-4.954.608	-1.971.524	-3.213.308
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-5.971.474	-4.954.608	-1.971.524	-3.213.308
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		30.113	1.526	2.311	-39
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		40.151	2.035	3.081	-52
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-10.038	-509	-770	13
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-10.038	-509	-770	13
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		30.113	1.526	2.311	-39
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-5.941.361	-4.953.082	-1.969.213	-3.213.347
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-5.941.361	-4.953.082	-1.969.213	-3.213.347

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		64.619	-1.397.205
Dönem Karı (Zararı)		-5.971.474	-4.954.608
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-5.971.474	-4.954.608
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		3.250.476	1.273.163
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		76.012	69.635
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		76.012	69.635
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		3.159.761	1.219.457
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	4]	3.159.761	1.219.457
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[8]	14.703	-15.929
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.655.966	887.265
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	[7]	14.793	-148.013
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		14.793	-148.013
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	[5]	-165.553	66.178
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-165.553	66.178
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	[7]	2.806.726	969.100
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		2.808.874	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-2.148	969.100
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-65.032	-2.794.180
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		129.651	1.396.975
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		0	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		64.619	-1.397.205
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		64.619	-1.397.205
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[3]	796.492	7.560.715
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-129.651	-1.396.975
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		731.460	4.766.535

Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Dönem Başı Baklıyeler		15.000.000	11.860.833							-3.814.073	-3.814.073	23.046.758		23.046.758	
	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									-3.814.073	3.814.073	0	0		0	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	[14]			1.526	1.526					-4.954.608	-4.954.608	-4.953.082		-4.953.082	
	Dönem Kan (Zararı)				1.526	1.526					-4.954.608	-4.954.608	-4.953.082		-4.953.082	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
	Sermaye Arttırımı															
	Sermaye Azaltımı															
	Sermaye Avansı															
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri 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 (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															
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																
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																
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 Nedeni ile Artış (Azalış)																
Dönem Sonu Baklıyeler		15.000.000	11.860.833	1.526	1.526				-3.814.073	-4.954.610	-8.768.683	18.093.676		18.093.676		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Dönem Başı Baklıyeler		15.000.000	11.860.833	565	565				-3.814.073	-12.110.441	-15.924.514	10.936.884		10.936.884		
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									-12.110.441	12.110.441	0	0		0		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	[14]			30.113	30.113					-5.971.474	-5.971.474	-5.941.361		-5.941.361		
Dönem Kan (Zararı)				30.113	30.113					-5.971.474	-5.971.474	-5.941.361		-5.941.361		
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																
Sermaye Arttırımı																
Sermaye Azaltımı																
Sermaye Avansı																
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																

Carı Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	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)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkılması														
	Bağı 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 Kazancı (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	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 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 Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		15.000.000	11.860.833		30.678	30.678			-15.924.514	-5.971.474	-21.895.988	4.995.523		4.995.523