



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2026 Tarihli Finansal Rapor



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

## Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	187.368	1.580.751
Ticari Alacaklar	[8]	1.098.402	801.053
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar		1.098.402	801.053
Diğer Alacaklar	[10]	643.444	2.221.108
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		643.444	2.221.108
Stoklar	[11]	596.026	9.494.474
Peşin Ödenmiş Giderler	[15]	6.781.987	306.763
İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		1.919.250	
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		4.862.737	306.763
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[16]	171.944	161.009
Diğer Dönen Varlıklar	[18]	51.909.653	60.702.310
İlişkili Taraplardan Diğer Dönen Varlıklar		51.909.653	60.702.310
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>61.388.824</b>	<b>75.267.468</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>61.388.824</b>	<b>75.267.468</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Diğer Alacaklar	[10]	46.634	39.630
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		46.634	39.630
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[12]	584.643.227	584.643.227
Maddi Duran Varlıklar	[13]	387.508.731	342.263.384
Mobilya ve Demirbaşlar		647.363	585.543
Yapılmakta Olan Yatırımlar		386.861.368	341.677.841
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>972.198.592</b>	<b>926.946.241</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.033.587.416</b>	<b>1.002.213.709</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[6]	104.667.640	78.964.251
İlişkili Olmayan Taraplardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		104.667.640	78.964.251
Banka Kredileri		104.667.640	78.964.251
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[6]	135.104.320	119.615.525
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		135.104.320	119.615.525
Diğer Finansal Yükümlülükler	[7]	47.585	265.828
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		47.585	265.828
Ticari Borçlar	[8]	26.168.140	63.054.956
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar		0	47.993.402
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar		26.168.140	15.061.554
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[9]	912.492	859.763
Diğer Borçlar	[10]	73.076.691	80.415.202
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar		73.076.691	80.415.202
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[15]	3.431.091	3.394.766
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		3.431.091	3.394.766
Kısa Vadeli Karşılıklar	[17]	926.803	869.018
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		154.746	19.429
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		772.057	849.589
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[18]	12.336.066	12.488.064
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.336.066	12.488.064
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>356.670.828</b>	<b>359.927.373</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>356.670.828</b>	<b>359.927.373</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[6]	85.391.198	75.298.336
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		85.391.198	75.298.336
Banka Kredileri		85.391.198	75.298.336
Uzun Vadeli Karşılıklar	[17]	566.551	690.153

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		566.551	690.153
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	[16]	87.346.218	120.177.602
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>173.303.967</b>	<b>196.166.091</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>529.974.795</b>	<b>556.093.464</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		503.612.621	446.120.245
Ödenmiş Sermaye	[20]	150.000.000	150.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	[20]	550.832.378	555.705.484
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	[21]	3.046.721	3.046.721
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	[22]	-43.480	-138.422
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-43.480	-138.422
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-43.480	-138.422
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	[23]	2.871.920	2.871.920
Yasal Yedekler		2.210.180	2.210.180
Diğer Kısıtlanmış Yedekler		661.740	661.740
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	[24]	-200.824.071	-324.902.770
Net Dönem Karı veya Zararı		-2.270.847	59.537.312
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>503.612.621</b>	<b>446.120.245</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.033.587.416</b>	<b>1.002.213.709</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	[25]	1.157.132	863.546
Satışların Maliyeti	[25]	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.157.132	863.546
BRÜT KAR (ZARAR)		1.157.132	863.546
Genel Yönetim Giderleri	[26]	-5.780.697	-5.296.463
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[27]	3.191.702	37.653
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	[27]	-61.335.092	-513.507
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-62.766.955	-4.908.771
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-62.766.955	-4.908.771
Finansman Gelirleri	[28]	0	40.443
Finansman Giderleri	[28]	-1.086.235	-2.406.060
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	[29]	27.962.945	9.571.392
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-35.890.245	2.297.004
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		33.619.398	-9.765.937
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	33.619.398	-9.765.937
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.270.847	-7.468.933
DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.270.847	-7.468.933
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları	[30]	-2.270.847	-7.468.933
<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		94.942	-258.155
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	135.632	-298.824
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-40.690	40.669
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-40.690	40.669
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>94.942</b>	<b>-258.155</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-2.175.905</b>	<b>-7.727.088</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-2.175.905	-7.727.088

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-66.805.121</b>	<b>-4.286.795</b>
Dönem Karı (Zararı)		-2.270.847	-7.468.933
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-2.270.847	-7.468.933
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-35.818.072</b>	<b>10.811.537</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[13,14]	0	251.438
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	[17]	69.815	792.872
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		147.347	318.454
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-77.532	474.418
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	[6,28]	-3.015.813	0
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-3.015.813	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[16]	-32.872.074	9.765.937
İştirak, İş Ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi İle Oluşan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			1.290
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-28.794.200</b>	<b>-8.705.233</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	[8]	-297.349	45.359
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-297.349	45.359
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		10.352.382	2.997.295
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		10.352.382	2.997.295
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	[11]	8.898.449	1.915.018
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	[15]	-6.475.224	-4.706.905
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[8]	-33.871.003	-1.433.291
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-47.993.402	2.094.444
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		14.122.399	-3.527.735
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-7.437.780	-7.532.235
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-7.338.511	-1.284.849
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-99.269	-6.247.386
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[15]	36.325	9.526
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-66.883.119</b>	<b>-5.362.629</b>
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	[29]	77.998	1.075.834
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-45.245.347</b>	<b>-14.523.862</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[13,14]	-45.245.347	-13.220.546
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-45.245.347	-13.220.546
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[12]	0	-1.303.316
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>110.735.084</b>	<b>16.275.650</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	[6]	51.285.046	31.989.580
Kredilerden Nakit Girişleri		41.192.184	7.422.334
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		10.092.862	24.567.246
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[6]	-218.243	-15.713.930
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-15.713.930
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-218.243	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		59.668.281	0
ENFLASYON ETKİSİ		-77.999	-1.073.796
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.393.383	-3.608.803
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.393.383	-3.608.803
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	[5]	<b>1.580.751</b>	<b>3.756.823</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	[5]	<b>187.368</b>	<b>148.020</b>



