



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2026 Yılı 2.Dönem Finansal Tablolar ektedri.



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

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

ARA DÖNEM TAM SET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Yönetim Kurulu'na

1. Giriş

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun, nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem 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.

2. 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 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 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 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.

3. Sonuç

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

19 Ağustos 2026

ALİ OSMAN EFLATUN

Sorumlu Denetçi

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Member Firm of Abacus

Ankara,

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[4]	360.778	1.691.615
Ticari Alacaklar	[7]	443.251	857.234
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		443.251	857.234
Diğer Alacaklar	[9]	668.498	2.376.882
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		668.498	2.376.882
Stoklar	[10]	0	10.160.361
Peşin Ödenmiş Giderler	[15]	53.932.950	328.278
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		18.877.250	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		35.055.700	328.278
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[16]	173.644	172.302
Diğer Dönen Varlıklar	[18]	59.391.761	64.959.606
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		59.391.761	64.959.606
ARA TOPLAM		114.970.882	80.546.278
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		114.970.882	80.546.278
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	[12]	0	8.567.469
Diğer Alacaklar	[9]	0	42.410
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		0	42.410
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[11]	626.316.100	625.646.603
Maddi Duran Varlıklar	[13]	451.953	626.610
Mobilya ve Demirbaşlar		451.953	626.610
Ertelenmiş Vergi Varlığı	[16]	51.372.839	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		678.140.892	634.883.092
TOPLAM VARLIKLAR		793.111.774	715.429.370
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[5]	152.046.109	84.502.331
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		152.046.109	84.502.331
Banka Kredileri		152.046.109	84.502.331
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[5]	181.560.827	128.004.642
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		181.560.827	128.004.642
Banka Kredileri		181.560.827	128.004.642
Diğer Finansal Yükümlülükler	[6]	901.039	284.471
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		901.039	284.471
Ticari Borçlar	[7]	42.650.187	67.477.254
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	51.359.372
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		42.650.187	16.117.882
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[8]	918.333	920.061
Diğer Borçlar	[9]	73.076.691	86.055.042
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		73.076.691	86.055.042
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[15]	5.637.999	3.632.854
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		5.637.999	3.632.854
Kısa Vadeli Karşılıklar	[17]	291.445	929.965
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		158.576	20.792
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		132.869	909.173
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[18]	15.184.858	13.363.903
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.184.858	13.363.903
ARA TOPLAM		472.267.488	385.170.523
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		472.267.488	385.170.523
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[5]	114.564.376	80.579.310
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		114.564.376	80.579.310

Banka Kredileri		114.564.376	80.579.310
Uzun Vadeli Karşılıklar	[17]	723.616	738.556
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		723.616	738.556
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	[16]	0	17.615.019
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		115.287.992	98.932.885
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		587.555.480	484.103.408
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		205.556.294	231.325.962
Ödenmiş Sermaye	[20]	150.000.000	150.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	[20]	599.984.567	608.588.599
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	[21]	3.260.400	3.260.400
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	[22]	-30.706	-148.130
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-30.706	-148.130
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-30.706	-148.130
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	[23]	3.073.339	3.073.339
Yasal Yedekler		2.365.189	2.365.189
Diğer Kısıtlanmış Yedekler		708.150	708.150
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	[24]	-469.558.626	-395.858.659
Net Dönem Karı veya Zararı		-81.172.680	-137.589.587
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		205.556.294	231.325.962
TOPLAM KAYNAKLAR		793.111.774	715.429.370

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[25]	2.427.566	1.917.155	2.427.566	1.917.155
Satışların Maliyeti	[25]	0	0	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.427.566	1.917.155	2.427.566	1.917.155
BRÜT KAR (ZARAR)		2.427.566	1.917.155	2.427.566	1.917.155
Genel Yönetim Giderleri	[26]	-11.796.525	-10.928.542	-11.796.525	-10.928.542
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[27]	2.168.464	972.068	2.168.464	972.068
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	[27]	-65.735.892	-346.433	-65.735.892	-346.433
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-72.936.387	-8.385.752	-72.936.387	-8.385.752
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	[28]	-128.009.364	-47.578.373	-131.939.977	-47.578.373
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-200.945.751	-55.964.125	-204.876.364	-55.964.125
Finansman Gelirleri	[29]	179.815	7.672	179.815	7.672
Finansman Giderleri	[29]	-5.566.888	-3.613.734	-5.566.888	-3.613.734
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	[30]	55.337.322	23.349.537	59.267.935	23.349.537
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-150.995.502	-36.220.650	-150.995.502	-36.220.650
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		69.822.822	-4.644.018	69.822.822	-4.644.018
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	69.822.822	-4.644.018	69.822.822	-4.644.018
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-81.172.680	-40.864.668	-81.172.680	-40.864.668
DÖNEM KARI (ZARARI)		-81.172.680	-40.864.668	-81.172.680	-40.864.668
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-81.172.680	-40.864.668	-81.172.680	-40.864.668
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.325	-87.536	119.276	211.288
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[22]	37.552	-108.774	123.427	190.050
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	[16]	-35.227	21.238	-4.151	21.238
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-35.227	21.238	-4.151	21.238
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		2.325	-87.536	119.276	211.288
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-81.170.355	-40.952.204	-81.053.404	-40.653.380
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-81.170.355	-40.952.204	-81.053.404	-40.653.380

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-147.629.731	-56.709.517
Dönem Karı (Zararı)		-81.172.680	-40.864.668
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-81.172.680	-40.864.668
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.529.905	5.199.357
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[13,14]	72.178	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	[17]	-536.036	566.735
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		240.268	456.586
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-776.304	110.149
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	[7]	-1.475.466	0
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		-1.475.466	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[16]	-68.987.858	4.632.622
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	[12]	72.457.087	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-68.218.609	-22.478.292
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	[12]	0	1.911.642
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	[7]	413.985	530.900
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		413.985	530.900
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	[9]	7.317.297	3.955.275
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.740.501	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		5.576.796	3.955.275
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	[10]	10.160.361	4.547.564
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	[15]	-53.604.672	-45.381.029
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	[7]	-23.351.601	-45.046.975
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-51.359.372	-37.539.234
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		28.007.771	-7.507.741
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	[9]	-11.159.124	53.828.496
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-12.978.351	60.049.869
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		1.819.227	-6.221.373
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[15]	2.005.145	3.175.835
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-147.861.384	-58.143.603
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	[30]	231.653	1.434.086
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-567.018	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[13,14]	220.193	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		220.193	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[13,14]	-117.714	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-117.714	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-669.497	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		147.097.565	58.839.444
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[12]	-8.604.032	0
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-8.604.032	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	[5]	88.157.819	58.839.444
Kredilerden Nakit Girişleri		87.541.251	58.587.767
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		616.568	251.677
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[5]	67.543.778	0
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		67.543.778	0
ENFLASYON ETKİSİ		-231.653	-1.329.776
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.330.837	800.151

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.330.837	800.151
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[4]	1.691.615	4.020.304
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		360.778	4.820.455

[illegible]

[illegible]