

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 Ocak 2025 – 31 Mart 2025 Dönemi**

**Bağımsız Denetim Raporu**

**İÇİNDEKİLER .....SAYFA**

FINANSAL DURUM TABLOSU .....1-2

KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..... 3

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

NAKİT AKIM TABLOSU ..... 5-6

FINANSAL TABLO DİPNOTLARI..... 7-47

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot	31.03.2025	31.12.2024
	No		
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	113.106	2.870.699
Ticari alacaklar	[8]	344.431	379.089
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		344.430	379.089
Diğer alacaklar	[10]	2.122.205	1.675.109
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		2.122.205	1.675.109
Stoklar	[11]	37.106.489	38.569.812
Peşin ödenmiş giderler	[15]	61.095.786	57.499.101
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		58.308.500	54.424.387
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		2.787.286	3.074.714
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	2.966	636.850
Diğer dönen varlıklar	[18]	20.736.860	22.840.069
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		20.736.860	22.840.069
<b>Ara Toplam</b>		<b>121.521.843</b>	<b>124.470.729</b>
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>		<b>121.521.843</b>	<b>124.470.729</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Diğer alacaklar	[10]	37.878	38.204
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		37.878	38.204
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[12]	327.122.886	326.126.984
Maddi duran varlıklar	[13]	59.058.932	49.148.853
• Taşıtlar		387.737	563.515
• Mobilya ve demirbaşlar		196.005	212.357
• Yapılmakta olan yatırımlar		58.475.190	48.372.981
Maddi olmayan duran varlıklar	[14]	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı	[16]	-	-
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>		<b>386.219.696</b>	<b>375.314.041</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>507.741.539</b>	<b>499.784.770</b>

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Durum Tablosu

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

	Dipnot	31.03.2025	31.12.2024
	No		
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	[6]	5.630.285	17.637.763
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[6]	70.857.250	65.185.626
Diğer finansal yükümlülükler	[7]	–	78.947
Ticari borçlar	[8]	81.745.137	82.840.356
• İlişkili taraflara ticari borçlar		70.253.867	68.653.440
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		11.491.270	14.186.916
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	655.908	468.686
Diğer borçlar	[10]	4.826.860	5.808.650
• İlişkili taraflara diğer borçlar		4.826.860	5.808.650
Ertelenmiş gelirler	[15]	7.279	–
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		7.279	–
Kısa vadeli karşılıklar	[17]	875.803	326.698
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		186.588	–
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		689.215	326.698
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[18]	64.984	5.026.019
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		64.984	5.026.019
<b>Ara Toplam</b>		<b>164.663.506</b>	<b>177.372.745</b>
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>164.663.506</b>	<b>177.372.745</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	[6]	22.162.279	3.310.775
Uzun vadeli karşılıklar	[17]	597.739	466.639
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		597.739	466.639
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	34.374.299	26.942.934
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>57.134.317</b>	<b>30.720.348</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>221.797.823</b>	<b>208.093.093</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		285.943.716	291.691.677
Ödenmiş sermaye	[20]	150.000.000	150.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[20]	385.527.677	385.527.677
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[21]	2.328.089	2.328.089
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[22]	-154.635	-111.363
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	2.194.519	2.194.519
• Yasal yedekler		1.688.864	1.688.864
• Diğer kısıtlanmış yedekler		505.655	505.655
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	-248.247.245	-76.533.934
Net dönem karı veya zararı		-5.704.689	-171.713.311
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>285.943.716</b>	<b>291.691.677</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>507.741.539</b>	<b>499.784.770</b>

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2025 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

	Dipnot	01.01.2025	01.01.2024
	No	31.03.2025	31.03.2024
<b>Kâr veya Zarar Tablosu</b>			
Hasılat	[25]	659.861	100.301.518
Satışların maliyeti	[25]	–	-181.502.683
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>		<b>659.861</b>	<b>-81.201.165</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>659.861</b>	<b>-81.201.165</b>
Genel yönetim giderleri	[26]	-4.047.183	-4.054.147
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[27]	28.772	553.404
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[27]	-392.386	-937.302
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>-3.750.936</b>	<b>-85.639.210</b>
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>-3.750.936</b>	<b>-85.639.210</b>
Finansman gelirleri	[28]	30.904	2.595.266
Finansman giderleri	[28]	-1.838.542	-15.446.931
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[29]	7.316.325	-14.686.306
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>1.757.751</b>	<b>-113.177.181</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>		<b>-7.462.440</b>	<b>-9.125.751</b>
• Dönem vergi gideri/geliri		–	–
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[16]	-7.462.440	-9.125.751
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>-5.704.689</b>	<b>-122.302.932</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>-5.704.689</b>	<b>-122.302.932</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>		<b>-5.704.689</b>	<b>-122.302.932</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>		<b>-0,0380</b>	<b>-2,4461</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[30]	-0,0380	-2,4461
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>-116.951</b>	<b>-298.824</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	-85.875	-298.824
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-31.076	–
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-31.076	–
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-116.951</b>	<b>-298.824</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-5.821.640</b>	<b>-122.601.756</b>

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2025 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları				
01.01.2024		50.000.000	365.190.233	1.688.949	70.399	26.838.009	-66.714.829	-9.810.671	367.262.090
Transferler		-	-	-	-	-	-9.810.671	9.810.671	-
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	-	-118.597	-38.615	-8.434	-122.302.932	-122.468.578
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	-	-38.615	-	-122.302.932	-122.341.547
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	[22]	-	-	-	-118.597	-	-8.434	-	-127.031
7440 sy kanun kapsamında stok affı	[21,22]	-	-	-	-	-	-	-	-
31.03.2024		50.000.000	365.190.233	1.688.949	-48.198	26.799.394	-76.533.934	-122.302.932	244.793.512
01.01.2025		150.000.000	385.527.677	2.328.089	-111.363	2.194.519	-76.533.934	-171.713.311	291.691.677
Sermaye artırımını		-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-	-	-171.713.311	171.713.311	-
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	-	-43.272	-	-	-5.704.689	-5.747.961
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	-	-	-	-5.704.689	-5.704.689
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	[22]	-	-	-	-43.272	-	-	-	-43.272
31.03.2025		150.000.000	385.527.677	2.328.089	-154.635	2.194.519	-248.247.245	-5.704.689	285.943.716

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2025 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2025 31.03.2025	1.01.2024 31.03.2024
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>-3.872.917</b>	<b>-951.128</b>
<b>Dönem Karı/Zararı</b>		<b>-5.704.689</b>	<b>-122.302.932</b>
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-5.704.689	-122.302.932
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>8.260.429</b>	<b>9.781.897</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[13,14,26]	192.131	24.276
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[27]	-	-
• Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[17]	605.857	-114.663
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		243.340	-90.189
• Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		362.517	-24.474
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6,28]	-	-2.370.246
• Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		-	530.481
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		-	-2.900.727
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[16]	7.462.441	12.242.530
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		-	-
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-6.651.923</b>	<b>111.453.939</b>
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[8]	34.660	19.885.582
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		34.660	19.885.582
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		2.290.323	12.816.434
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		2.290.323	12.816.434
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[11]	1.463.322	159.279.909
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[15]	-3.596.685	22.272.958
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[8]	-1.095.219	35.177.799
• İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.600.427	34.817.833
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		-2.695.646	359.966
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		-5.755.603	-10.303.908
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-981.790	-9.666.714
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-4.773.813	-637.194
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[15]	7.279	-127.674.835
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-4.096.183</b>	<b>-1.067.096</b>
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		223.266	115.968

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot	1.01.2025	1.01.2024
	No	31.03.2025	31.03.2024
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>-11.098.112</b>	<b>-4.882.770</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[13,14]	-10.102.210	-49.460
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-10.102.210	-49.460
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[12]	-995.902	-4.833.310
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>12.436.703</b>	<b>36.562.518</b>
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	-
• Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	-
• Diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[6]	24.523.128	52.256.757
• Kredilerden nakit girişleri		5.671.624	30.690.941
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		18.851.504	21.565.816
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[6]	-12.086.425	-15.694.239
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-12.007.478	-15.694.239
<b>Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>		<b>-2.534.326</b>	<b>30.728.620</b>
<b>D. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış</b>		<b>-2.534.326</b>	<b>30.728.620</b>
<b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	[5]	<b>2.870.699</b>	<b>511.520</b>
<b>Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi</b>		<b>-223.267</b>	<b>-434.512</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	[5]	<b>113.106</b>	<b>30.805.628</b>

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

## 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 28.11.2007'de kurulmuş olup ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in merkezi Kısıklı Mah. Hanım Seti Sok No:38 Üsküdar / İstanbul adresindedir.

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025		31.12.2024	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	23.265.000	15,51%	23.265.000	15,51%
Mustafa Ekşi	7.005.015	4,67%	7.005.015	4,67%
Eyüp Ekşi	5.504.985	3,67%	5.504.985	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	5.499.990	3,67%	5.499.990	3,67%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	5.250.000	3,50%	5.250.000	3,50%
Halka açık hisseler	103.475.010	68,98%	103.475.010	68,98%
<b>Toplam</b>	<b>150.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>150.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Şirket'in sermayesi 150.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette 150.000.000 adet nominal paya bölünmüştür. Sermayenin 15.000.000 adeti nama 135.000.000 adeti hamiline yazılı olup nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Şirket, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 150.000.000 TL'ye çıkarılması ile ilgili olarak Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin değişikliği 15.10.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 15.10.2024 tarihli ,11186 sayılı Türk Ticaret Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu 16/10/2024 tarihinde şirket merkezinde toplanarak aşağıda belirtilen hususları karar altına almıştır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde, Şirket 250.000.000 TL(iki yüz elli milyon Türk Lirası) olan kayıtlı sermaye tavanının 750.000.0000 TL(Yedi yüz elli milyon Türk Lirası)'ye artırılmasına,
- Şirketin mevcut kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde güncellenmesine,
- Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadiline,
- Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınmasına ve konunun yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına oybirliği ile karar vermiştir. 02/12/2024 tarihinde T.C. Ticaret Bakanlığı izni alınmış olup, 25/12/2024 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında kayıtlı sermaye tavanı artırımı için onay alınmıştır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16/10/2024 tarihinde almış olduğu Kayıtlı Sermaye Tavan Artırımı kararı doğrultusunda 16/10/2024 tarihinde SPK başvurusu yapılmıştır. İlgili başvuru 19/11/2024 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 6 kişidir. (31.12.2024: 6 Kişi).

Şirket, 15 Ağustos 2017 tarihinde konut projesi geliştirmek için İdealist İnşaat Tic. Ltd. Şti. ile İş Ortaklığı kurmuştur.

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir;

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar	Faaliyet Türleri	Esas Faaliyet Konuları
İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul inşaatı

İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti İş Ortaklığı'nın 31 Mart 2025 itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır.

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### 2.1.1. Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır.

Ekli finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

#### 2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 30 Nisan 2025 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

#### 2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Finansal tablo ve dipnotlarda kullanılan para birimi "TL"(Türk Lirası)'dir.

#### 2.1.4. Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyetli olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilmiştir.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 2.1.5. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 30 Eylül 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren dönemlere ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına (TMS 29) göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, enflasyon düzeltmesi öncesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen canlı varlıklar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	TÜFE	Düzeltilme Katsayısı
2004	113,86	23,58
2005	122,65	21,89
2006	134,49	19,96
2007	145,77	18,42
2008	160,44	16,73
2009	170,91	15,71
2010	181,85	14,76
2011	200,85	13,37
2012	213,23	12,59
2013	229,01	11,72
2014	247,72	10,84
2015	269,54	9,96
2016	292,54	9,18
2017	327,41	8,20
2018	393,88	6,82
2019	440,50	6,09
2020	504,81	5,32
2021	686,95	3,91
2022	1.128,45	2,38
2023	1.859,38	1,44
2024	2.684,55	1,10
31.03.2025	2.954,69	1,00

Şirket'in TMS 29'a uyarınca yaptığı düzeltme esas itibarıyla aşağıdaki gibidir;

- Parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesinden dolayı düzeltilmemektedir. Önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarlar raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilirler.
- Parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilirler.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.
- Gelir ve gider hesapları oluştukları tarih itibarıyla endeksenerek düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazan-kayıbı hesabına kaydedilmiştir.

### 2.1.6. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dâhil eder;

- a) Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile varlıklarını,
- b) Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile yükümlülükleri,
- c) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelirini,
- d) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payını ve
- e) Ortak olarak üstlenilen giderler ile payına düşen tüm giderlerini.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TMS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

### 2.1.7. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 2.1.8. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**

**TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

**TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

**TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu;** Geçici istisna, Mart 2024 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

**31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**

**TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

**TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

**TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

**TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

**TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

**TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Şirket, söz konusu standartların uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri yukarıda belirtilenler haricinde henüz belirlememiş olup, söz konusu farkların finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklememektedir.

### 2.1.9. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

## 2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

### 2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- Bir TMS/TFRS tarafından gerekli kılınyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

### 2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Birçok finansal tablo kalemi, işletme faaliyetlerindeki mevcut belirsizlikler nedeniyle tam olarak ölçülemez, ancak tahmin edilebilirler. Tahminler en güncel ve güvenilir bilgilere dayanılarak yapılır.

Bir muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, değişikliğin yapıldığı cari dönemde ve gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

### 2.2.3. Hatalar

Finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkan hatalar fark edildikten sonra onaylanacak ilk finansal tablo setinde geriye dönük olarak düzeltilir. Düzeltme işlemi:

- Hatanın yapıldığı döneme ait karşılaştırmalı tutarlarını yeniden düzenleyerek veya
- Hata sunulan en eski finansal tablo döneminden daha önce meydana gelmişse, söz konusu geçmiş döneme ait varlık, yabancı kaynak ve özkaynak açılış tutarlarının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilmelidir.

Hataya ilişkin tüm geçmiş dönemlerin kümülatif etkisinin cari dönemin başı için hesaplanmadığı durumlarda, işletme, karşılaştırmalı bilgilerinin uygulamanın mümkün olduğu en yakın dönemin başından itibaren ileriye yönelik olarak yeniden düzenlenir.

## 2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

### 2.3.1. Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur. Şirket'in hasılatı, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen taşınmazların satışlarından oluşmaktadır.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen taşınmazların satışları;

Şirket, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan bağımsız bölümleri satın alan alıcılara teslim edilmesi ile kayıtlarına alır. Satışın henüz gerçekleşmediği durumlarda, Şirket bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı (arsa satış geliri), ilgili arsanın stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

### 2.3.2. Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalarından veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, ağırlıklı ortalama metodu ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Stokların net gerçekleştirilebilir değeri, maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

### 2.3.3. Hazır Değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi, bankalardaki mevduatı içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Kasadaki paralar Türk Lirası ve dövizli bakiyelerden oluşmaktadır. Türk Lirası bakiyeler kayıtlı değeriyle, dövizli bakiyelerse bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru ile değerlendirilerek kayıtlarda gösterilmektedir.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatları maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise bilanço tarihindeki Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

Yabancı para cinsinden hazır değerlerin, bilanço tarihindeki geçerli kurlardan Türk Lirası'na çevrilmiş olması sebebiyle, bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu kabul edilmektedir.

Banka mevduatları, bu varlıkların kısa vadelerde elden çıkarılmaları ve değer düşüklüğü riski olmaması nedeniyle, gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer; karşılıklı pazar ortamında, bilgili ve istekli şirketler arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır.

### 2.3.4. Alacaklar ve Borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması veya bir satıcıdan ürün veya hizmet alınması sonucunda oluşan ticari alacaklar ve ticari borçlar ertelenmiş finansman gelirlerinden ve giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Ertelenmiş finansman gelirlerinin ve giderlerinin netleştirilmesi sonrası ticari alacaklar ve ticari borçlar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların ve borçların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Ticari alacakların/borçların paraya çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde kabul edilmekte ve bu tür alacaklar dönen varlıklarda sınıflandırılmaktadır.

### 2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değerinden alınan teminatların ve güvencelerin düşülmesinden sonra kalan tutardır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

### 2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazancı elde etmek veya her ikisini birden elde etmek amacıyla tutulan duran varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerinin tespitinde "yeniden değerlendirme" modelini kullanmaktadır.

### 2.3.7. Maddi Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınır. Duran varlıklarında maliyet modeli esas alınarak değerlendirilmektedir. Varlıklar alındıkları tarihe ait ay endeksi kullanılarak TMS 29'a göre düzeltilirler.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Şirket duran varlıkların değerinin tespitinde "maliyet modelini" esas almaktadır. Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirilmiş tutarlardan birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Şirket duran varlıklarını kıst dönemi dikkate alarak normal amortisman yöntemi kullanarak amortisman hesaplamaktadır. Arsa ve araziler, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

Maddi varlıkların elden çıkartılması dolayısıyla oluşan kar ve zararlar, yatırım faaliyetlerinden gelirler/ giderler kalemleri altında muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Maddi Duran Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Taşıtlar	5 Yıl
Demirbaşlar	4-10 Yıl

### 2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi olmayan varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde maliyet modeli esas alınarak değerlendirilmektedir. Varlıklar alındıkları tarihe ait ay endeksi kullanılarak TMS 29'a göre düzeltilirler.

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürleri ile doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların amortisman süreleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Maddi Olmayan Duran Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Haklar	4 Yıl

### 2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerleri gerçekleşebilir /gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve maddi olmayan duran varlıklar değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır.

### 2.3.10. Borçlanma Maliyetleri

Faiz karşılığı alınan banka kredileri, alış maliyeti düşüldükten sonra alınan net tutar esasından kayıtlara yansıtılmaktadır. İtfa sürecinde veya yükümlülüklerin kayda alınması sırasında ortaya çıkan gelir veya giderler, gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Borçlanma maliyetleri, ortaya çıktıkları dönemde

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

vadelerinin gelmemesi durumunda da tahakkuk esasına muhasebeleştirilmekte ve kredilerde sınıflandırılmaktadır.

### 2.3.11. Finansal Kiralama İşlemleri

Şirket, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki rayiç değeri ya da, daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki bugünkü değeri üzerinden yansıtmaktadır (finansal tablolarda ilgili maddi duran varlık kalemlerine dahil edilmiştir). Minimum kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanırken, finansal kiralama işleminde geçerli olan oran pratik olarak tespit edilebiliyorsa o değer, aksi takdirde, borçlanma faiz oranı iskonto faktörü olarak kullanılmaktadır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin iktisap aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır.

### 2.3.12. Vergilendirme

#### Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile aşağıdaki değişiklik yapılmıştır.

a. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.

b. Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacaktır.

Bu düzenlemenin yürürlük tarihi 1 Ocak 2025'tir.

### 2.3.13. Ertelenen Vergi

Ertelenen vergiler, varlıkların ve yükümlülüklerin indirilebilir vergi matrahı ile bunların finansal tablolardaki kayıtlı tutarları arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Geçici farklar, gelir ve giderlerin vergi kanunlarına göre değişik finansal tablo dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergiye tabi tüm geçici farklar için hesaplanırken, indirilecek geçici farklardan oluşan ertelenen vergi alacakları, gelecek dönemlerde vergiye tabi kazançlarının olacağı varsayımıyla hesaplanmaktadır.

Şirket ertelenen vergi hesaplamasında kar dağıtımını yapılmayacağı varsayımıyla İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş' kurumlar vergisi %30 oranını, İdealist İnşaat İş Ortaklığı LTD ŞTİ'de ise %25 olarak esas almıştır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

#### Tanımlanan fayda planı:

Şirket yürürlükteki kanunlara göre, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Tanımlanan fayda planlarına ilişkin tespit edilen aktüeryal kazanç / kayıp TMS 19 "Çalışanlara sağlanan faydalar" standardında yapılan değişiklikler kapsamında diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

#### Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

### 2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

### 2.3.16. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

#### 2.3.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında finansal tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda finansal tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 2.3.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak evalüasyona tabi tutulmaktadır. Evalüasyon işleminden doğan kur farkları kambiyo karı veya zararı olarak gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

Kur	31.03.2025		31.12.2024	
	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	37,7656	37,8337	35,2803	35,3438
EUR	40,7019	40,7753	36,7362	36,8024

### 2.3.3. Muhasebe Tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir.

Şirket'in finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki gibidir;

- Dipnot 8 - Alacak ve borçlar için uygulanan iskonto oranları,
- Dipnot 11 – Stok değer düşüklüğü karşılıkları,
- Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değerlemeleri,
- Dipnot 13-14 - Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri, hurda değerleri,
- Dipnot 16 - Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan oranlar,
- Dipnot 17 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı.

### 2.3.4. Nakit Akımının Raporlanması

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirketin esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirketin yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirketin finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 2.3.5. İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Kurum ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- Kurum üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - Kurum üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - Kurum veya Kurum'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Kurum ile ilişkili sayılır:
- İşletme ve Kurum'un aynı grubun üyesi olması halinde,
  - Kurum'un, diğer Kurum'un (veya diğer Kurum'un de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
  - Her iki Kurum'un de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
  - İşletmelerden birinin üçüncü bir Kurum'un iş ortaklığı olması ve diğer Kurum'un söz konusu üçüncü Kurum'un iştiraki olması halinde,
  - Kurum'un, Kurum'un ya da Kurum ile ilişkili olan bir Kurum'un çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde (Kurum'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Kurum ile ilişkilidir),
  - Kurum'un (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
  - (a) maddesinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu Kurum'un (ya da bu Kurum'un ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgiler dipnot 32'de verilmiştir.

### 2.3.6. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

#### Karşılıklar:

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

#### Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözükken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in karar vermeye yetkili mercii yönetim kurulu, Şirket'in faaliyetlerini tek bölüm halinde takip etmekte, performans değerlendirmesi yapmakta ve tahsis edilecek kaynaklara ilişkin karar vermektedir.

TFRS 8, Faaliyet Bölümlerindeki ilgili hükümler doğrultusunda, Şirket'in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunması nedeniyle, finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır.

### 4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

#### İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı

Şirket'in müşterek faaliyetindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	49%	49%

Müşterek bir faaliyet olan İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, Şile- İstanbul'da bulunan Şile - Çavuş Projesi'nin %49'una sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir.

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı ihale değerleri aşağıdaki gibidir;

- Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 68.500.000 TL
- Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 15.070.000 TL - Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Gelir Oranı: %22
- Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG): 53.430.000 TL - Yüklenici Payı Gelir Oranı: %78

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir;

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	31.03.2025	31.12.2024
Dönen varlıklar	121.521.843	27.395.492
Duran varlıklar	386.219.696	13.522.184
Yükümlülükler	221.797.823	79.928.420
Gelirler	6.394.943	8.148.606
Giderler	-2.873.519	-19.342.831

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Kasa	60.330	71.652
Bankalar	52.776	2.799.047
<b>Toplam</b>	<b>113.106</b>	<b>2.870.699</b>

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Vadesiz mevduat	52.776	71.773
Vadeli mevduat	–	2.727.274
<b>Toplam</b>	<b>52.776</b>	<b>2.799.047</b>

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında blokaj bulunmamaktadır.

Vadeli mevduat bulunmamaktadır.

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

### 6. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Banka kredileri	5.630.285	17.637.763
• Anapara	5.552.283	17.227.946
• İşlemiş faiz	78.002	409.817
<b>Toplam</b>	<b>5.630.285</b>	<b>17.637.763</b>

Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Banka kredileri	70.857.250	65.185.626
• Anapara	69.450.295	64.467.240
• İşlemiş faiz	1.406.955	718.386
<b>Toplam</b>	<b>70.857.250</b>	<b>65.185.626</b>

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Banka kredileri	22.162.279	3.310.775
<b>Toplam</b>	<b>22.162.279</b>	<b>3.310.775</b>

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2025	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	21.909.187	%19-%75,09	0-3 ay arası
TL krediler	22.972.925	%19-%58	3-6 ay arası
TL krediler	20.510.421	%19-%51	6-9 ay arası
TL krediler	9.610.044	%19-%48	9-12 ay arası
TL krediler	22.162.280	%19-%48	1 yıl ve üstü
<b>Toplam</b>	<b>97.164.857</b>		

31.12.2024	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	24.900.339	41,95 - 75,09	0-3 ay arası
TL krediler	19.549.531	41,95 - 75,09	3-6 ay arası
TL krediler	19.962.842	43,47 - 51,14	6-9 ay arası
TL krediler	16.652.923	42,00 - 51,00	9-12 ay arası
TL krediler	3.940.326	41,95 - 46,53	1 yıl ve üstü
<b>Toplam</b>	<b>85.005.961</b>		

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Banka kredileri	106.105.403	107.998.194
• 0-3 Ay	25.854.764	35.483.881
• 3-12 Ay	58.088.360	68.397.027
• 1-5 Yıl	22.162.279	4.117.286
<b>Toplam</b>	<b>106.105.403</b>	<b>107.998.194</b>

## 7. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Kredi kartı borçları	-	78.947
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>78.947</b>

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
0-3 Ay	-	78.947
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>78.947</b>

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 8. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Ticari Alacaklar	344.431	379.089
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	344.431	379.089
<b>Toplam</b>	<b>344.431</b>	<b>379.089</b>

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Ticari borçlar	81.745.137	82.840.356
• İlişkili taraflara ticari borçlar	70.253.867	68.653.440
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	11.491.270	14.186.916
<b>Toplam</b>	<b>81.745.137</b>	<b>82.840.356</b>

Ticari borçlara ilişkin reeskont hesaplanmasında %55,00 iskonto oranı kullanılmıştır (31.12.2024: %55,58).

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
0-3 ay	70.253.867	68.653.440
3-12 ay	11.491.270	14.186.916
<b>Toplam</b>	<b>81.745.137</b>	<b>82.840.356</b>

### 9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Personel ücret borçları	439.774	393.042
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	216.134	75.644
<b>Toplam</b>	<b>655.908</b>	<b>468.686</b>

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
0-3 Ay	655.908	468.686
<b>Toplam</b>	<b>655.908</b>	<b>468.686</b>

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 10. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
KDV iadelerinden alacaklar	2.001.009	1.518.169
Verilen depozito ve teminatlar	121.196	109.594
Muhtelif alacaklar	–	47.346
<b>Toplam</b>	<b>2.122.205</b>	<b>1.675.109</b>

Uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Verilen depozito ve teminatlar	37.878	38.203
<b>Toplam</b>	<b>37.878</b>	<b>38.203</b>

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
İlişkili taraflara diğer borçlar	4.826.860	5.808.650
<b>Toplam</b>	<b>4.826.860</b>	<b>5.808.650</b>

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
0-3 ay	4.826.860	5.808.650
<b>Toplam</b>	<b>4.826.860</b>	<b>5.808.650</b>

### 11. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Mamuller (*)	37.106.490	38.569.812
<b>Toplam</b>	<b>37.106.490</b>	<b>38.569.812</b>

(\*) İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parsellerde bulunan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesine istinaden (İdealist Cadde/Koru Projesi) İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığının devam ettirdiği proje maliyetlerinden oluşmaktadır. Arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. İlgili paylaşım 15 bağımsız bölüm olmak üzere; Emlak Konut GYO A.Ş.'ye 3 adet, İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'na 12 adet bağımsız bölüm olmak üzere yapılmıştır. İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'na ait bağımsız bölümlerden 3 adet dükkan İdealist GYO A.Ş.'nin portföyüne dahil edilmiştir. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Stoklar üzerinden teminat rehin ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.03.2025
Arsa ve araziler	167.515.532	995.902	–		168.511.434
Binalar	158.611.452		–		158.611.452
<b>Toplam</b>	<b>326.126.984</b>	<b>995.902</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>327.122.886</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>326.126.984</b>	<b>995.902</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>327.122.886</b>
	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2024
Arsa ve araziler	160.437.547	8.541.780	–	-1.463.795	167.515.532
Binalar	129.731.895	36.489.113	–	-7.609.556	158.611.452
Yapılmakta olan yatırımlar					–
<b>Toplam</b>	<b>290.169.442</b>	<b>45.030.893</b>	<b>–</b>	<b>-9.073.351</b>	<b>326.126.984</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>290.169.442</b>	<b>45.030.893</b>	<b>–</b>	<b>-9.073.351</b>	<b>326.126.984</b>

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişim kar/zarar tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 286.843.750 TL gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	158.611.453	158.611.453
Yatırım amaçlı arsalar	168.511.433	167.515.531
<b>Toplam</b>	<b>327.122.886</b>	<b>326.126.984</b>

  

	31.03.2025	31.12.2023
Dönem başı	326.126.984	290.169.443
İlaveler	995.902	45.030.892
Çıkışlar	-	-
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	-	-9.073.351
<b>Dönem sonu</b>	<b>327.122.886</b>	<b>326.126.984</b>

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025		31.12.2023	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Binalar	Pazar Yaklaşımı	158.611.453	Pazar Yaklaşımı	158.611.453
Arsa ve araziler	Maliyet Yaklaşımı	168.511.433	Maliyet Yaklaşımı	167.515.531
<b>Toplam</b>		<b>327.122.886</b>		<b>326.126.984</b>

31 Mart 2025 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	31.12.2024		
		1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	158.611.453	-	-	158.611.453
Binalar	168.511.433	-	168.511.433	-
<b>Toplam</b>	<b>327.122.886</b>	<b>-</b>	<b>168.511.433</b>	<b>158.611.453</b>

  

Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	31.12.2023		
		1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	167.515.531	-	-	167.515.531
Binalar	158.611.453	-	158.611.453	-
<b>Toplam</b>	<b>326.126.984</b>	<b>-</b>	<b>158.611.453</b>	<b>167.515.531</b>

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerlendirme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı değer söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***13. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.03.2025
Taşıtlar	718.067	-	-	718.067
Demirbaşlar	630.410	-	-	630.410
Yapılmakta olan yatırımlar	48.372.642	10.102.209	-	58.474.851
<b>Toplam</b>	<b>49.721.119</b>	<b>10.102.209</b>	<b>-</b>	<b>59.823.328</b>
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.03.2025
Taşıtlar	-154.547	-175.778	-	-330.325
Demirbaşlar	-417.719	-16.352	-	-434.071
<b>Toplam</b>	<b>-572.266</b>	<b>-192.130</b>	<b>-</b>	<b>-764.396</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>49.148.853</b>	<b>9.910.079</b>	<b>-</b>	<b>59.058.932</b>
Maddi Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Taşıtlar	718.067	-	-	718.067
Demirbaşlar	578.020	52.390	-	630.410
Yapılmakta olan yatırımlar	7.553.863	40.818.779	-	48.372.642
<b>Toplam</b>	<b>8.849.950</b>	<b>40.871.169</b>	<b>-</b>	<b>49.721.119</b>
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Taşıtlar	-111.369	-43.178	-	-154.547
Demirbaşlar	-349.861	-67.858	-	-417.719
<b>Toplam</b>	<b>-461.230</b>	<b>-111.036</b>	<b>-</b>	<b>-572.266</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>8.388.720</b>	<b>40.760.133</b>	<b>-</b>	<b>49.148.853</b>

Taşıtların hurda değeri 53.220 TL olarak tahmin edilmiş olup Binalar ve demirbaşların hurda değer 0 TL olarak tahmin edilmiştir.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.03.2025
Haklar	54.999	-	-	54.999
<b>Toplam</b>	<b>54.999</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54.999</b>
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.03.2025
Haklar	-54.999	-	-	-54.999
<b>Toplam</b>	<b>-54.999</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-54.999</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	54.999	-	-	54.999
<b>Toplam</b>	<b>54.999</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54.999</b>
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	-54.999	-	-	-54.999
<b>Toplam</b>	<b>-54.999</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-54.999</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

### 15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları (ilişkili taraflardan)	58.308.500	54.424.387
Verilen sipariş avansları	2.782.437	3.062.427
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	4.849	12.287
<b>Toplam</b>	<b>61.095.786</b>	<b>57.499.101</b>

İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Koru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır.

Peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Alınan sipariş avansları	7.279	-
<b>Toplam</b>	<b>7.279</b>	<b>-</b>

Alınan sipariş avansları, Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan avanslardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
3-12 ay	7.279	-
<b>Toplam</b>	<b>7.279</b>	<b>-</b>

## 16. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Stopaj ödemeleri	2.966	636.850
<b>Toplam</b>	<b>2.966</b>	<b>636.850</b>

### Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile aşağıdaki değişiklik yapılmıştır.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.
- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacaktır.
- Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 12.02.2025 ve E-64088382-045-29964 sayılı yazısına istinaden ertelenen vergi hesaplamasında 2024 yılına ait finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğünün, 2024 yılı öncesine ilişkin etkisinin dağıtılmamış kârlara (geçmiş yıllar kârları veya zararlarına), 2024 yılına ait etkinin ise kâr veya zarara yansıtılabileceği belirtilmiştir.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

31.03.2025	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	-223.395.715	64.826.678	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	326.126.984	-	97.838.095
Maddi duran varlık düzeltmeleri	7.149.458	-	2.154.270
İzin karşılıkları düzeltmesi	186.588	55.976	-
Kıdem tazminatı düzeltmesi	597.739	179.322	-
Finansal borç düzeltmesi	1.484.957	438.374	-
Dava karşılıkları	392.386	117.716	-
<b>Toplam</b>		<b>65.618.066</b>	<b>99.992.365</b>

**NET** -

31.12.2024	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	-245.619.176	71.233.653	-
Maddi duran varlık düzeltmeleri	2.974.032	-	902.626
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	326.126.984	-	97.838.094
Dava karşılıkları	326.698	98.010	-
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	466.639	139.992	-
Finansal borç düzeltmeleri	1.128.202	326.131	-
<b>Toplam</b>		<b>71.797.786</b>	<b>98.740.720</b>

**NET** -

Şirketin dönem vergi karşılığı ile vergi geliri ve giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Cari Dönem Vergi Karşılığı	-	-
Ertelenmiş Vergi	-7.462.440	10.720.463
• Dönem Başı Ertelenen Vergi	26.942.934	-844.555
• Dönem Sonu Ertelenen Vergi	-34.374.299	11.565.018
• Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Ertelenen Vergi	-31.075	-
• TMS 29 cari ölçüm etkisi	-	844.555
<b>Toplam</b>	<b>-7.462.440</b>	<b>11.565.018</b>

**17. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR**

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Personel izin ücret karşılıkları	186.588	-
Dava karşılıkları	689.215	326.698
<b>Toplam</b>	<b>875.803</b>	<b>326.698</b>

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

Dava Konusu	Dava Tutarı	Ayrılan Karşılık
Tazminat alacakları	689.215	326.698
<b>Toplam</b>	<b>689.215</b>	<b>326.698</b>

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılıkları	597.739	466.639
<b>Toplam</b>	<b>597.739</b>	<b>466.639</b>

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %51,74 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %54,74 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	51,74%	52,58%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	0,00%	0,00%
İskonto Oranı	54,74%	55,58%
Kıdem tazminatı tavanı	46.655	41.828

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Dönem başı kıdem tazminatı	423.975	300.315
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	-	-285.022
Cari hizmet maliyeti	51.344	142.397
Faiz maliyeti	18.835	86.539
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	103.585	179.746
TMS 29 cari ölçüm etkisi	-	42.664
<b>Dönem Sonu Kıdem Tazminatı</b>	<b>597.739</b>	<b>466.639</b>

(\*) Aktüeryal kazanç/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır.

Uzun vadeli karşılıklarının beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
0-3 Ay	2.862.332	97.064
5 Yıl ve üzeri	-	3.040.805
<b>Toplam</b>	<b>2.862.332</b>	<b>3.137.869</b>

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Devreden KDV	20.736.860	22.840.069
<b>Toplam</b>	<b>20.736.860</b>	<b>22.840.069</b>

Diğer dönen varlıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Beklenen Vadeler		
3-12 ay	20.736.860	22.840.069
<b>Toplam</b>	<b>20.736.860</b>	<b>22.840.069</b>

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Ödenecek vergiler ve fonlar	64.984	5.026.019
<b>Toplam</b>	<b>64.984</b>	<b>5.026.019</b>

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
0-3 ay	64.984	5.026.019
<b>Toplam</b>	<b>64.984</b>	<b>5.026.019</b>

### 19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Verilen teminat mektupları	13.850.700	15.244.464
Gayrimenkul ipotekleri	286.843.750	315.708.167
<b>Toplam TL Karşılığı</b>	<b>300.694.450</b>	<b>330.952.631</b>

	31.03.2025	31.12.2024
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	300.694.450	330.952.631
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer verilen TRİ'ler	-	-
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>300.694.450</b>	<b>330.952.631</b>

	31.03.2025	31.12.2024
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 20. ÖDENMİŞ SERMAYE

	31.03.2025		31.12.2024	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	23.265.000	15,51%	23.265.000	15,51%
Mustafa Ekşi	7.005.015	4,67%	7.005.015	4,67%
Eyüp Ekşi	5.504.985	3,67%	5.504.985	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	5.499.990	3,67%	5.499.990	3,67%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş	5.250.000	3,50%	5.250.000	3,50%
Halka açık hisseler	103.475.010	68,98%	103.475.010	68,98%
<b>Toplam</b>	<b>150.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>150.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Şirket'in sermayesi 150.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette 150.000.000 adet nominal paya bölünmüştür. Sermayenin 15.000.000 adeti nama 135.000.000 adeti hamiline yazılı olup nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Şirket 2022-2026 yıllarında geçerli olmak üzere, kayıtlı sermaye tavanının 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin olarak 31 Ocak 2022 tarihinde SPK'ya başvurmuş olup, ilgili husus 11 Şubat 2022 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. İlgili husus 20 Haziran 2022 tarihinde genel kurulca onaylanmış olup, 4 Temmuz 2022 tarihinde Ticaret Siciline tescil ettirilmiştir.

Şirket, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 150.000.000 TL'ye çıkarılması ile ilgili olarak Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin değişikliği 15.10.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 15.10.2024 tarihli ,11186 sayılı Türk Ticaret Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu 16/10/2024 tarihinde şirket merkezinde toplanarak aşağıda belirtilen hususları karar altına almışlardır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde, Şirket 250.000.000 TL(iki yüz elli milyon Türk Lirası) olan kayıtlı sermaye tavanının 750.000.0000 TL(Yedi yüz elli milyon Türk Lirası)'ye artırılmasına,
- Şirketin mevcut kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde güncellenmesine,
- Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadiline,
- Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınmasına ve konunun yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına oybirliği ile karar vermiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16/10/2024 tarihinde almış olduğu Kayıtlı Sermaye Tavan Artırımı kararı doğrultusunda 16/10/2024 tarihinde SPK başvurusu yapılmıştır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Şirket'in sermaye enflasyon düzeltme olumlu farklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Sermaye düzeltme farkları / Yasal kayıtlar	385.609.128	336.638.814
TMS/TFRS farkları	-81.451	48.888.863
<b>Toplam</b>	<b>385.527.677</b>	<b>385.527.677</b>

Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

### 21. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER VE İSKONTOLAR

Şirket, 2021 yılı içerisinde 40.000.000 TL (40.000.00 adet pay) tutarında sermaye artırımını gerçekleştirmiş olup ilgili payların satışını 28 Temmuz 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Pay satışları sonrasında 1.534.533 TL tutarında hisse senedi ihraç primi elde edilmiştir.

Bunu takiben, 2024 yılı içerisinde 100.000.000 TL (100.000.00 adet pay) tutarında sermaye artırımını gerçekleştirmiş ve bu payların satışını 6 Eylül 2024 tarihinde tamamlamıştır. Pay satışları sonrasında 639.139 TL tutarında hisse senedi ihraç primi elde edilmiştir.

	31.03.2025	31.12.2024
Hisse senetleri ihraç primleri / Yasal kayıtlar	1.005.932	1.107.157
TMS/TFRS farkları	1.322.157	1.220.932
<b>Toplam</b>	<b>2.328.089</b>	<b>2.328.089</b>

### 22. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

	31.03.2025	31.12.2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları	-245.061	-170.713
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi	90.426	59.350
<b>Toplam</b>	<b>-154.635</b>	<b>-111.363</b>

### 23. KARDAN KISITLANMiŞ YASAL YEDEKLER

	31.03.2025	31.12.2024
Yasal yedekler / Yasal kayıtlar	1.523.342	1.676.632
TMS/TFRS farkları	165.522	12.231
Özel fonlar / Yasal kayıtlar	431.463	474.880
TMS/TFRS farkları	74.192	30.776
<b>Toplam</b>	<b>2.194.519</b>	<b>2.194.519</b>

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımını dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yedeklerdir.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Genel Kanuni Yasal Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesine göre ayrılır ve bu maddede belirlenen esaslara göre kullanılır. Bu esaslar aşağıdaki gibidir;

1) Yıllık kârın yüzde beşi, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.

2) Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra da;

a) Yeni payların çıkarılması dolayısıyla sağlanan primin, çıkarılma giderleri, itfa karşılıkları ve hayır amaçlı ödemeler için kullanılmamış bulunan kısmı,

b) Iskat sebebiyle iptal edilen pay senetlerinin bedeli için ödenmiş olan tutardan, bunların yerine verilecek yeni senetlerin çıkarılma giderlerinin düşülmesinden sonra kalan kısmı,

c) Pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın yüzde onu,

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

3) Genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

4) İkinci fıkranın (c) bendi ve üçüncü fıkra hükümleri, başlıca amacı başka işletmelere katılmaktan ibaret olan holding şirketler hakkında uygulanmaz.

5) Özel kanunlara tabi olan anonim şirketlerin yedek akçelerine ilişkin hükümler saklıdır.

### 24. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI

	31.03.2025	31.12.2024
Geçmiş yıllar karları / zararları	-331.769.857	-215.398.819
TMS / TFRS Düzeltmeleri	83.522.612	138.864.885
<b>Toplam</b>	<b>-248.247.245</b>	<b>-76.533.934</b>

### 25. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Kira gelirleri	659.861	512.615
Gayrimenkul satış gelirleri	-	99.788.903
<b>Brüt Satışlar</b>	<b>659.861</b>	<b>100.301.518</b>
Satışların maliyeti (-)	-	-181.502.683
<b>Brüt Satış Kar/Zararı</b>	<b>659.861</b>	<b>-81.201.165</b>

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Personel giderleri	-1.932.887	-2.080.380
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-206.783	-50.550
Kira giderleri	-	-9.232
Vergi, resim ve harçlar	-470.075	-434.421
Taşeronlara yapılan giderler	-350.487	-317.420
Abone ve aidat giderleri	-463.204	-458.117
Yemek giderleri	-104.064	-111.432
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	-50.857	-
Borsa kotasyon giderleri	-48.447	-25.742
Muhtelif giderler	-420.379	-566.853
<b>Toplam</b>	<b>-4.047.183</b>	<b>-4.054.147</b>

### 27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Reeskont faiz gelirleri	-	468.488
SGK teşvikleri	28.772	84.916
<b>Toplam</b>	<b>28.772</b>	<b>553.404</b>

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Reeskont faiz giderleri	-	-847.140
Bağış ve yardımlar	-	-76.508
Karşılık giderleri	-392.386	-13.654
<b>Toplam</b>	<b>-392.386</b>	<b>-937.302</b>

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 28. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	30.904	2.595.266
<b>Toplam</b>	<b>30.904</b>	<b>2.595.266</b>

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Faiz giderleri	-1.838.542	-15.446.931
<b>Toplam</b>	<b>-1.838.542</b>	<b>-15.446.931</b>

### 29. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / KAYIPLARI

Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Parasal olmayan kalemler		
<b>Finansal durum tablosu kalemleri</b>	<b>7.225.397</b>	<b>-9.088.082</b>
Stoklar	717.493	-186.551
Maddi duran varlıklar	4.445.585	38.097.902
Diğer alacaklar	24.790	-2.159
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	29.862.500	-
Özkaynaklar	-25.361.645	-46.997.274
Ertelenen vergi düzeltmesi	-2.463.326	-
Gelir tablosu kalemleri	90.928	-5.598.224
<b>Toplam</b>	<b>7.316.325</b>	<b>-14.686.306</b>

### 30. PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Dönem net kar/zararı	-5.704.689	-122.302.932
1 Adet Hisse Değeri (TL)	1	1
Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama)	150.000.000	50.000.000
Hisse başına kar / zarar	-0,0380	-2,4461

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 31. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları	58.308.500	54.424.387
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	58.308.500	54.424.387
Diğer çeşitli borçlar (-)	-	5.808.651
• İdealist İnşaat Ltd. Şti.		5.808.651
Ticari borçlar (-)	-	68.653.440
• Ekşihan İnşaat A.Ş.		68.653.440
<b>Toplam (Net)</b>	<b>58.308.500</b>	<b>128.886.478</b>

İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Kuru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf - 31.3.2025	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	İnşaat malzeme giderleri	Gayrimenkul satışları	Toplam (NET)
İbrahim Ekşi	-	-	-	-	-
Süleyman Ekşi	-	-	-	-	-
İsmail Hakkı Ekşi	-	-	-	-	-
Yektaş Eğitim A.Ş.	-	-	-	-	-
Ekşihan İnşaat A.Ş.	-	-	-	-	-
Eyüp Ekşi	-	-	-	-	-
Mustafa Ekşi	-	-	-	-	-
Mehmet Akif Ekşi	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

İlişkili Taraf - 31.3.2024	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	İnşaat maliyetleri	Gayrimenkul satışları	Toplam (NET)
İbrahim Ekşi	-315.988	-	-	1.015.129	699.141
Süleyman Ekşi	-315.988	-	-	-	-315.988
İsmail Hakkı Ekşi	-315.988	-	-	-	-315.988
Yektaş Eğitim A.Ş.	-216.369	-	-	-	-216.369
Ekşihan İnşaat A.Ş.	-	-24.268.840	-3.148.169	-	-27.417.009
Eyüp Ekşi	-	-	-	974.713	974.713
Mustafa Ekşi	-	-	-	974.713	974.713
Mehmet Akif Ekşi	-	-	-	981.681	981.681
<b>Toplam</b>	<b>-1.164.333</b>	<b>-24.268.840</b>	<b>-3.148.169</b>	<b>3.946.236</b>	<b>-24.635.106</b>

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-560.658	-425.368
<b>Toplam</b>	<b>-560.658</b>	<b>-425.368</b>

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

**32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ****Kredi Riski:**

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

31.03.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	<b>344.430</b>	-	<b>2.122.205</b>	<b>52.776</b>	<b>60.330</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	344.430	-	2.122.205	52.776	60.330
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	<b>379.089</b>	-	<b>1.675.109</b>	<b>2.799.047</b>	<b>71.652</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	379.089	-	1.675.109	2.799.047	71.652
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

**Likidite Riski:** Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı buldurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31.03.2025						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>98.649.814</b>	<b>106.105.403</b>	<b>25.854.764</b>	<b>58.088.360</b>	<b>22.162.279</b>	<b>-</b>
Finansal Borçlar	98.649.814	106.105.403	25.854.764	58.088.360	22.162.279	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>86.571.997</b>	<b>86.571.997</b>	<b>75.080.727</b>	<b>11.491.270</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ticari Borçlar	81.745.137	81.745.137	70.253.867	11.491.270	-	-
Diğer Borçlar	4.826.860	4.826.860	4.826.860	-	-	-

31.12.2024						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>86.213.111</b>	<b>108.077.141</b>	<b>35.562.828</b>	<b>68.397.027</b>	<b>4.117.286</b>	<b>-</b>
Finansal Borçlar	86.134.164	107.998.194	35.483.881	68.397.027	4.117.286	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	78.947	78.947	78.947	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>88.649.006</b>	<b>88.649.006</b>	<b>74.462.090</b>	<b>14.186.916</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ticari Borçlar	82.840.356	82.840.356	68.653.440	14.186.916	-	-
Diğer Borçlar	5.808.650	5.808.650	5.808.650	-	-	-

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### Kur Riski:

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

### Duyarlılık Analizleri

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

### Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

### Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır.

	31.03.2025	31.12.2024
Toplam yükümlülükler	221.797.823	208.093.093
Nakit ve nakit benzerleri (-)	-113.106	-2.870.699
<b>Net Borç</b>	<b>221.684.717</b>	<b>205.222.394</b>
Toplam özsermaye	285.943.716	291.691.677
<b>Toplam sermaye</b>	<b>64.258.999</b>	<b>86.469.283</b>
<b>Borç/Sermaye</b>	<b>345%</b>	<b>237%</b>

### Gerçeğe Uygun Değer

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmıştır. Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri ile mali tablolara yansıtılmıştır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

	Kayıtlı Değer		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
<b>Finansal Varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	113.106	2.870.699	113.106	2.870.699
<b>Finansal Yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	98.649.814	86.213.111	106.105.403	108.077.141
Ticari borçlar	81.745.137	82.840.356	81.745.137	82.840.356

### 33. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

## 34. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2025	31.12.2024
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	113.106	2.870.699
<b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	364.229.375	364.696.796
<b>C</b> İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		143.399.058	132.217.275
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)</b>	<b>507.741.539</b>	<b>499.784.770</b>
<b>E</b> Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	98.649.814	86.134.164
<b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	-	78.947
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	-	-
<b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	4.826.860	5.808.650
<b>I</b> Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	285.943.716	291.691.677
Diğer Kaynaklar		118.321.149	116.071.332
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)</b>	<b>507.741.539</b>	<b>499.784.770</b>
Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2025	31.12.2024
<b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	2.727.274
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	9.800	9.800
<b>J</b> Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	-	-
<b>K</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	-	-

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2025	31.12.2024	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%72	%73	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%1	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%36	%32	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%1	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10