

**İÇİNDEKİLER .....SAYFA**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU .....   | 1-2  |
| KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....   | 3    |
| ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....  | 4    |
| NAKİT AKIM TABLOSU .....       | 5-6  |
| FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI..... | 7-48 |

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

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

|  | Dipnot | 31.03.2026           | 31.12.2025           |
|--|--------|----------------------|----------------------|
|  | No     |                      |                      |
| <b>VARLIKLAR</b>                       |        |                      |                      |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                 |        |                      |                      |
| Nakit ve nakit benzerleri              | [5]    | 187.368              | 1.580.751            |
| Ticari alacaklar                       | [8]    | 1.098.402            | 801.053              |
| Diğer alacaklar                        | [10]   | 643.444              | 2.221.108            |
| Stoklar                                | [11]   | 596.026              | 9.494.474            |
| Peşin ödenmiş giderler                 | [15]   | 6.781.987            | 306.763              |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | [16]   | 171.944              | 161.009              |
| Diğer dönen varlıklar                  | [18]   | 51.909.653           | 60.702.310           |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>          |        | <b>61.388.824</b>    | <b>75.267.468</b>    |
| Diğer alacaklar                        | [10]   | 46.634               | 39.630               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller          | [12]   | 584.643.227          | 584.643.227          |
| Maddi duran varlıklar                  | [13]   | 387.508.731          | 342.263.384          |
| • Mobilya ve demirbaşlar               |        | 647.363              | 585.543              |
| • Yapılmakta olan yatırımlar           |        | 386.861.368          | 341.677.841          |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>          |        | <b>972.198.592</b>   | <b>926.946.241</b>   |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                |        | <b>1.033.587.416</b> | <b>1.002.213.709</b> |

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

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

|   | Dipnot | 31.03.2026           | 31.12.2025           |
|---|--------|----------------------|----------------------|
| Kısa vadeli borçlanmalar  | [6]    | 104.667.640          | 78.964.251           |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları  | [6]    | 135.104.320          | 119.615.525          |
| Diğer finansal yükümlülükler  | [7]    | 47.585               | 265.828              |
| Ticari borçlar  | [8]    | 26.168.140           | 63.054.956           |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar  | [9]    | 912.492              | 859.763              |
| Diğer borçlar   | [10]   | 73.076.691           | 80.415.202           |
| Ertelenmiş gelirler   | [15]   | 3.431.091            | 3.394.766            |
| Kısa vadeli karşılıklar   | [17]   | 926.803              | 869.018              |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler   | [18]   | 12.336.066           | 12.488.064           |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>   |        | <b>356.670.828</b>   | <b>359.927.373</b>   |
| Uzun vadeli borçlanmalar  | [6]    | 85.391.198           | 75.298.336           |
| Uzun vadeli karşılıklar   | [17]   | 566.551              | 690.153              |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü  | [16]   | 87.346.218           | 120.177.602          |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>   |        | <b>173.303.967</b>   | <b>196.166.091</b>   |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>   |        | <b>529.974.795</b>   | <b>556.093.464</b>   |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>  |        | <b>503.612.621</b>   | <b>446.120.245</b>   |
| Ödenmiş sermaye   | [20]   | 150.000.000          | 150.000.000          |
| Sermaye düzeltme farkları   | [20]   | 550.832.378          | 550.861.074          |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar)  | [21]   | 3.046.721            | 3.046.721            |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler) | [22]   | -43.480              | -138.422             |
| • Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)                                   |        | -43.480              | -138.422             |
| • Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)                         |        | -43.480              | -138.422             |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler   | [23]   | 2.871.920            | 2.871.920            |
| • Yasal yedekler  |        | 2.210.180            | 2.210.180            |
| • Diğer kısıtlanmış yedekler  |        | 661.740              | 661.740              |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları  | [24]   | -200.824.071         | -324.902.770         |
| Net dönem karı veya zararı  |        | -2.270.847           | 64.381.722           |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>   |        | <b>503.612.621</b>   | <b>446.120.245</b>   |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>  |        | <b>1.033.587.416</b> | <b>1.002.213.709</b> |

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

01 Ocak – 31 Mart 2026 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

|   | Dipnot | 01.01.2026         | 01.01.2025        |
|---|--------|--------------------|-------------------|
|   | No     | 31.03.2026         | 31.03.2025        |
| Hasılat   | [25]   | 1.157.132          | 863.546           |
| Satışların maliyeti   | [25]   | –                  | –                 |
| <b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>                     |        | <b>1.157.132</b>   | <b>863.546</b>    |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>   |        | <b>1.157.132</b>   | <b>863.546</b>    |
| Genel yönetim giderleri   | [26]   | -5.780.697         | -5.296.463        |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                              | [27]   | 3.191.702          | 37.653            |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                              | [27]   | -61.335.092        | -513.507          |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>                                |        | <b>-62.766.955</b> | <b>-4.908.771</b> |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>             |        | <b>-62.766.955</b> | <b>-4.908.771</b> |
| Finansman gelirleri   | [28]   | –                  | 40.443            |
| Finansman giderleri   | [28]   | -1.086.235         | -2.406.060        |
| Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)                     | [29]   | 27.962.945         | 9.571.392         |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>          |        | <b>-35.890.245</b> | <b>2.297.004</b>  |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>               |        | <b>33.619.398</b>  | <b>-9.765.937</b> |
| • Ertelenmiş vergi gideri/geliri                                | [16]   | 33.619.398         | -9.765.937        |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>                 |        | <b>-2.270.847</b>  | <b>-7.468.933</b> |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>  |        | <b>-2.270.847</b>  | <b>-7.468.933</b> |
| <b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>                            |        | <b>-2.270.847</b>  | <b>-7.468.933</b> |
| Ana ortaklık payları  | [30]   | -2.270.847         | -7.468.933        |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>  |        | <b>-0,0151</b>     | <b>-0,1494</b>    |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç                     | [30]   | -0,0151            | -0,1494           |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>         |        | <b>94.942</b>      | <b>-258.155</b>   |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | [17]   | 135.632            | -298.824          |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer             |        |                    |                   |
| Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler                                |        | -40.690            | 40.669            |
| • Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                              | [16]   | -40.690            | 40.669            |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                     |        | <b>94.942</b>      | <b>-258.155</b>   |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                    |        | <b>-2.175.905</b>  | <b>-7.727.088</b> |

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

01 Ocak – 31 Mart 2026 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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                                |          |                                     |                          |                         |             |
| 01.01.2025                         | 150.000.000     | 550.860.566               | 3.046.721                            |  | -145.738 | 2.871.920                           | -100.179.237             | -224.723.533            | 381.730.699 |
| Transferler                        | -               | -                         | -                                    |  | -        | -                                   | -224.723.533             | 224.723.533             | -           |
| Sermaye Artırımı [20]              | -               | 508                       | -                                    |  | -        | -                                   | -                        | -                       | 508         |
| Toplam Kapsamlı Gelir /Gider       | -               | -                         | -                                    |  | 7.316    | -                                   | -                        | 64.381.722              | 64.389.038  |
| <i>Dönem Karı/Zararı</i>           | -               | -                         | -                                    |  | -        | -                                   | -                        | 64.381.722              | 64.381.722  |
| <i>Diğer Kapsamlı Gelir /Gider</i> | -               | -                         | -                                    |  | 7.316    | -                                   | -                        | -                       | 7.316       |
| 31.03.2025                         | 150.000.000     | 550.861.074               | 3.046.721                            |  | -138.422 | 2.871.920                           | -324.902.770             | 64.381.722              | 446.120.245 |
| 01.01.2026                         | 150.000.000     | 550.861.074               | 3.046.721                            |  | -138.422 | 2.871.920                           | -324.902.770             | 64.381.722              | 446.120.245 |
| Transferler                        | -               | -                         | -                                    |  | -        | -                                   | 64.381.722               | -64.381.722             | -           |
| Toplam Kapsamlı Gelir /Gider       | -               | -                         | -                                    |  | 94.942   | -                                   | -                        | -2.270.847              | -2.175.905  |
| <i>Dönem Karı/Zararı</i>           | -               | -                         | -                                    |  | -        | -                                   | -                        | -2.270.847              | -2.270.847  |
| <i>Diğer Kapsamlı Gelir /Gider</i> | -               | -                         | -                                    |  | 94.942   | -                                   | -                        | -                       | 94.942      |
| Tasfiye Etkisi                     | -               | -28.696                   | -                                    |  | -        | -                                   | 59.696.977               | -                       | 59.668.281  |
| 31.03.2026                         | 150.000.000     | 550.832.378               | 3.046.721                            |  | -43.480  | 2.871.920                           | -200.824.071             | -2.270.847              | 503.612.621 |

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

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

|  | Dipnot<br>No | 1.01.2026<br>31.03.2026 | 1.01.2025<br>31.03.2025 |
|--|--------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>  |              | <b>-66.805.121</b>      | <b>-4.286.795</b>       |
| <b>Dönem Karı/Zararı</b>   |              | <b>-2.270.847</b>       | <b>-7.468.933</b>       |
| Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)  |              | -2.270.847              | -7.468.933              |
| <b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>   |              | <b>-35.818.072</b>      | <b>10.811.537</b>       |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler   | [13,14]      | -                       | 251.438                 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler   | [17]         | 69.815                  | 792.872                 |
| • Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler   |              | 147.347                 | 318.454                 |
| • Davaya ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler   |              | -77.532                 | 474.418                 |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler   | [6,28]       | -3.015.813              | -                       |
| • Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler  |              | -3.015.813              | -                       |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler   | [16]         | -32.872.074             | 9.765.937               |
| İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler |              | -                       | 1.290                   |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>   |              | <b>-28.716.202</b>      | <b>-7.629.399</b>       |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler   | [8]          | -297.349                | 45.359                  |
| • İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)   |              | -297.349                | 45.359                  |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler   |              | 10.352.382              | 2.997.295               |
| • İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)   |              | 10.352.382              | 2.997.295               |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler  | [11]         | 8.898.449               | 1.915.018               |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)  | [15]         | -6.475.224              | -4.706.905              |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler   | [8]          | -33.871.003             | -1.433.291              |
| • İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)   |              | -47.993.402             | 2.094.444               |
| • İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)   |              | 14.122.399              | -3.527.735              |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler   |              | -7.437.780              | -7.532.235              |
| • İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)   |              | -7.338.511              | -1.284.849              |
| • İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)   |              | -99.269                 | -6.247.386              |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)   | [15]         | 36.325                  | 9.526                   |
| Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)  | [29]         | 77.998                  | 1.075.834               |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>   |              | <b>-66.805.121</b>      | <b>-4.286.795</b>       |
|  | Dipnot<br>No | 1.01.2026<br>31.03.2026 | 1.01.2025<br>31.03.2025 |
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>  |              | <b>-45.245.347</b>      | <b>-14.523.862</b>      |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları   | [13,14]      | -45.245.347             | -13.220.546             |
| • Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları   |              | -45.245.347             | -13.220.546             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları   | [12]         | -                       | -1.303.316              |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>  |              | <b>110.735.084</b>      | <b>16.275.650</b>       |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri   | [6]          | 51.285.046              | 31.989.580              |
| • Kredilerden nakit girişleri  |              | 41.192.184              | 7.422.334               |
| • Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri   |              | 10.092.862              | 24.567.246              |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları   | [6]          | -218.243                | -15.713.930             |
| • Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları   |              | -                       | -15.713.930             |
| • Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları  |              | -218.243                | -                       |
| Diğer nakit girişleri (çıkışları)  |              | 59.668.281              | -                       |
| <b>Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>  |              | <b>-1.315.384</b>       | <b>-2.535.007</b>       |
| <b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış</b>   |              | <b>-1.315.384</b>       | <b>-2.535.007</b>       |
| <b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>   | [5]          | <b>1.580.751</b>        | <b>3.756.823</b>        |
| <b>Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi</b>   |              | <b>-77.999</b>          | <b>-1.073.796</b>       |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>  | [5]          | <b>187.368</b>          | <b>148.020</b>          |

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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;

|   | 31.03.2026         |                | 31.12.2025         |                |
|---|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|   | 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. | –                  | 0,00%          | 5.250.000          | 3,50%          |
| Halka açık hisseler   | 108.725.010        | 72,48%         | 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, 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. 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 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 7 kişidir. (31.12.2025: 6 Kişi).

## 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 ("KGK") 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, 30.04.2026 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.

#### 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.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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 31 Mart 2026 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 |
|------------|----------|----------------------|
| 31.03.2025 | 2.954,69 | 1,31                 |
| 2025       | 3.513,87 | 1,10                 |
| 31.03.2026 | 3.866,74 | 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.
- 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. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2024 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.

### 2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

31 Mart 2026 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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

### 2.1.1. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

#### TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik:

1 Ocak 2025 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. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

#### TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;

1 Ocak 2025 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 muhasebeleştiğini 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 7 ve TFRS 7'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler:

1 Ocak 2025 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.

#### TSRS 1 "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler":

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

#### TSRS 2 "İklimle ilgili açıklamalar":

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2025 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2025 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir

### **31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS terminolojisi korunmuştur.

### **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri':**

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurulu (SEDDK) tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2025" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2025" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 15 Şubat 2025 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2025 tarihine ertelendiği belirtilmiştir. Ancak SEDDK tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2025" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2026" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 14 Ocak 2025 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2026 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

### **TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması:**

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.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler:**

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

### **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;**

Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzeltten değişikliklerle sınırlıdır. 2025 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- 

### **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama:**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,
- Nakit akış tablosunun yapısı,
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda gerekli açıklamalar,
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve

TFRS'lere uygun, kamunun kullanımına açık konsolide finansal tablolar sunan bir ana veya ara ana ortaklığının olması

### 2.1.2. 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:

- a) Bir TMS/TFRS tarafından gerekli kılıyorsa veya
- b) 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 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:

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

- 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 bilgilerini 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 gerçekleşebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, ağırlıklı ortalama metodu ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleşebilir 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 gerçekleşebilir değeri, maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

### 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 mevduatlar 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.

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.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

### 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, oluştukları 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, kullandığıdaki 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.

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.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

| Maddi Duran Varlık | Faydalı Ömür (Yıl) |
|--------------------|--------------------|
| Taşıtlar           | 10 Yıl             |
| Demirbaşlar        | 3-15 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 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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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 dağıtımı yapılmayacağı varsayımıyla İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' kurumlar vergisi %30 oranı olarak esas almıştır.

### 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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

"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.

### 2.3.17. 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.

### 2.3.18. 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.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

| Kur | 31.03.2026 |         | 31.12.2025 |         |
|-----|------------|---------|------------|---------|
|     | Alış       | Satış   | Alış       | Satış   |
| USD | 42,8457    | 42,9229 | 42,8457    | 42,9229 |
| EUR | 50,2859    | 50,3765 | 50,2859    | 50,3765 |

### 2.3.19. 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.

### 2.3.20. 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 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 2.3.21. 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.

### 2.3.22. 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 gözükten gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 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.

### 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|               | 31.03.2026     | 31.12.2025       |
|---------------|----------------|------------------|
| Kasa          | 20.757         | 37.966           |
| Bankalar      | 166.611        | 1.542.785        |
| <b>Toplam</b> | <b>187.368</b> | <b>1.580.751</b> |

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

|                 | 31.03.2026     | 31.12.2025       |
|-----------------|----------------|------------------|
| Vadesiz mevduat | 108.020        | 1.536.955        |
| Vadeli mevduat  | 58.591         | 5.830            |
| <b>Toplam</b>   | <b>166.611</b> | <b>1.542.785</b> |

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında blokaj bulunmamaktadır.

Vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir;

| 31.03.2026         | Tutar          | Faiz Oranı | Vade      |
|--------------------|----------------|------------|-----------|
| TL Vadeli mevduat  | 58.591         | 35,00%     | 1.04.2026 |
| TL Vadesiz mevduat | 108.020        | –          | –         |
| <b>Toplam</b>      | <b>166.611</b> |            |           |

| 31.12.2025         | Tutar            | Faiz Oranı | Vade      |
|--------------------|------------------|------------|-----------|
| TL Vadeli mevduat  | 5.830            | 38,00%     | 1.01.2026 |
| TL Vadesiz mevduat | 1.536.955        | –          | –         |
| <b>Toplam</b>      | <b>1.542.785</b> |            |           |

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 6. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

| Kısa vadeli     | 31.03.2026         | 31.12.2025        |
|-----------------|--------------------|-------------------|
| Banka kredileri | 104.667.640        | 78.964.251        |
| • Anapara       | 102.751.824        | 77.642.679        |
| • İşlemiş faiz  | 1.915.816          | 1.321.572         |
| <b>Toplam</b>   | <b>104.667.640</b> | <b>78.964.251</b> |

Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir;

| Uzun vadelinin kısa vadeli kısmı | 31.03.2026         | 31.12.2025         |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Banka kredileri                  | 135.104.320        | 119.615.525        |
| • Anapara                        | 130.532.874        | 114.871.723        |
| • İşlemiş faiz                   | 4.571.446          | 4.743.802          |
| <b>Toplam</b>                    | <b>135.104.320</b> | <b>119.615.525</b> |

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

| Uzun vadeli     | 31.03.2026        | 31.12.2025        |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Banka kredileri | 85.391.198        | 75.298.336        |
| <b>Toplam</b>   | <b>85.391.198</b> | <b>75.298.336</b> |

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

| 31.03.2026    | Anapara            | Faiz Oranı %  | Vade          |
|---------------|--------------------|---------------|---------------|
| TL krediler   | 74.376.566         | %38-%53       | 0-3 ay arası  |
| TL krediler   | 49.256.301         | %37-%50,53    | 3-6 ay arası  |
| TL krediler   | 45.677.429         | %37,03-%52    | 6-9 ay arası  |
| TL krediler   | 40.307.574         | %37,84-%53,83 | 9-12 ay arası |
| TL krediler   | 109.058.026        | %37,48-%50,50 | 1 yıl ve üstü |
| <b>Toplam</b> | <b>318.675.896</b> |               |               |

| 31.12.2025    | Anapara            | Faiz Oranı %  | Vade          |
|---------------|--------------------|---------------|---------------|
| TL krediler   | 62.984.949         | 41,95 - 53,80 | 0-3 ay arası  |
| TL krediler   | 66.470.187         | 41,95 - 52,75 | 3-6 ay arası  |
| TL krediler   | 56.878.714         | 43,47 - 51,14 | 6-9 ay arası  |
| TL krediler   | 6.180.553          | 42,00 - 51,00 | 9-12 ay arası |
| TL krediler   | 75.298.335         | 41,95 - 46,53 | 1 yıl ve üstü |
| <b>Toplam</b> | <b>267.812.738</b> |               |               |

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

|                 | 31.03.2026         | 31.12.2025         |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Banka kredileri | 318.030.830        | 195.035.103        |
| • 0-3 Ay        | 74.376.566         | 52.710.610         |
| • 3-12 Ay       | 134.596.237        | 113.358.180        |
| • 1-5 Yıl       | 109.058.026        | 28.966.313         |
| <b>Toplam</b>   | <b>318.030.830</b> | <b>195.035.103</b> |

### 7. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                      | 31.03.2026    | 31.12.2025     |
|----------------------|---------------|----------------|
| Kredi kartı borçları | 47.585        | 265.828        |
| <b>Toplam</b>        | <b>47.585</b> | <b>265.828</b> |

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.03.2026    | 31.12.2025     |
|---------------|---------------|----------------|
| 0-3 Ay        | 47.585        | 265.828        |
| <b>Toplam</b> | <b>47.585</b> | <b>265.828</b> |

### 8. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

|   | 31.03.2026       | 31.12.2025     |
|---|------------------|----------------|
| Ticari Alacaklar                                | 1.098.402        | 801.053        |
| • İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 1.098.402        | 801.052        |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>1.098.402</b> | <b>801.053</b> |

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|   | 31.03.2026        | 31.12.2025        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ticari borçlar                              | 26.168.140        | 63.054.956        |
| • İlişkili taraflara ticari borçlar         | -                 | 47.993.403        |
| • İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 26.168.140        | 15.061.553        |
| <b>Toplam</b>                               | <b>26.168.140</b> | <b>63.054.956</b> |

Ticari borçlara ilişkin reeskont hesaplanmasında %47,84 iskonto oranı kullanılmıştır (31.12.2024: %45,34)

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

|               | 31.03.2026        | 31.12.2025        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 0-3 ay        | –                 | 47.993.403        |
| 3-12 ay       | 26.168.140        | 15.061.553        |
| <b>Toplam</b> | <b>26.168.140</b> | <b>63.054.956</b> |

### 9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                      | 31.03.2026     | 31.12.2025     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Personel ücret borçları              | 743.225        | 738.141        |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 169.267        | 121.622        |
| <b>Toplam</b>                        | <b>912.492</b> | <b>859.763</b> |

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.03.2026     | 31.12.2025     |
|---------------|----------------|----------------|
| 0-3 Ay        | 912.492        | 859.763        |
| <b>Toplam</b> | <b>912.492</b> | <b>859.763</b> |

### 10. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

|                            | 31.03.2026     | 31.12.2025       |
|----------------------------|----------------|------------------|
| KDV iadelerinden alacaklar | 27.560         | 19.153           |
| Diğer çeşitli alacaklar    | 615.884        | 2.201.955        |
| <b>Toplam</b>              | <b>643.444</b> | <b>2.221.108</b> |

Uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                | 31.03.2026    | 31.12.2025    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 46.634        | 39.630        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>46.634</b> | <b>39.630</b> |

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer alacakların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.03.2026     | 31.12.2025       |
|---------------|----------------|------------------|
| 3-12 ay       | 643.444        | 2.221.108        |
| 1-5 yıl       | 46.634         | 39.630           |
| <b>Toplam</b> | <b>690.078</b> | <b>2.260.738</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                  | 31.03.2026        | 31.12.2025        |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar | 73.076.691        | 80.415.202        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>73.076.691</b> | <b>80.415.202</b> |

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.03.2026        | 31.12.2025        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 0-3 ay        | 73.076.691        | 80.415.202        |
| <b>Toplam</b> | <b>73.076.691</b> | <b>80.415.202</b> |

### 11. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

|               | 31.03.2026     | 31.12.2025       |
|---------------|----------------|------------------|
| Ticari mallar | 596.026        | 9.494.474        |
| <b>Toplam</b> | <b>596.026</b> | <b>9.494.474</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                          | 01.01.2026         | Girişler | Çıkışlar | Değerleme | 31.03.2026         |
|--------------------------|--------------------|----------|----------|-----------|--------------------|
| Binalar                  | 367.045.772        | -        | -        | -         | 367.045.772        |
| Arsa ve araziler         | 217.597.455        | -        | -        | -         | 217.597.455        |
| <b>Toplam</b>            | <b>584.643.227</b> | -        | -        | -         | <b>584.643.227</b> |
| Birikmiş Amortisman (-)  | 01.01.2026         | Girişler | Çıkışlar | Değerleme | 31.03.2026         |
| Binalar                  | -                  | -        | -        | -         | -                  |
| <b>Toplam</b>            | -                  | -        | -        | -         | -                  |
| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>584.643.227</b> | -        | -        | -         | <b>584.643.227</b> |
|                          | 01.01.2025         | Girişler | Çıkışlar | Değerleme | 31.12.2025         |
| Arsa ve araziler         | 367.045.772        | -        | -        | -         | 367.045.772        |
| Binalar                  | 217.597.455        | -        | -        | -         | 217.597.455        |
| <b>Toplam</b>            | <b>584.643.227</b> | -        | -        | -         | <b>584.643.227</b> |
| Birikmiş Amortisman (-)  | 01.01.2025         | Girişler | Çıkışlar | Değerleme | 31.12.2025         |
| Binalar                  | -                  | -        | -        | -         | -                  |
| <b>Toplam</b>            | -                  | -        | -        | -         | -                  |
| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>584.643.227</b> | -        | -        | -         | <b>584.643.227</b> |

31 Mart 2026 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 584.643.227 TL gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

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

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

|                                     | 31.03.2026         | 31.12.2025         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler | 217.597.455        | 367.045.772        |
| Yatırım amaçlı arsalar              | 367.045.772        | 217.597.455        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>584.643.227</b> | <b>584.643.227</b> |

  

|                                      | 31.03.2026         | 31.12.2025         |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dönem başı                           | 531.290.000        | 349.663.227        |
| İlaveler                             | -                  | 2.403.819          |
| Çıkışlar                             | -                  | -                  |
| Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı) | 53.353.227         | 232.576.181        |
| <b>Dönem sonu</b>                    | <b>584.643.227</b> | <b>584.643.227</b> |

31 Aralık 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 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

|                  | 31.03.2026        |                      | 31.12.2025        |                      |
|------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|                  | Değerleme Yöntemi | Gerçeğe Uygun Değeri | Değerleme Yöntemi | Gerçeğe Uygun Değeri |
| Binalar          | Pazar Yaklaşımı   | 584.643.227          | Pazar Yaklaşımı   | 584.643.227          |
| Arsa ve araziler | Maliyet Yaklaşımı | -                    | Maliyet Yaklaşımı | -                    |
| <b>Toplam</b>    |                   | <b>584.643.227</b>   |                   | <b>584.643.227</b>   |

31 Mart 2026 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

| Gayrimenkul Adı  | Gerçeğe Uygun Değeri | 31.03.2026 |                    |                    |
|------------------|----------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                  |                      | 1.Seviye   | 2.Seviye           | 3.Seviye           |
| Arsa ve araziler | 367.045.772          | -          | -                  | 367.045.772        |
| Binalar          | 217.597.455          | -          | 217.597.455        | -                  |
| <b>Toplam</b>    | <b>584.643.227</b>   | <b>-</b>   | <b>217.597.455</b> | <b>367.045.772</b> |

  

| Gayrimenkul Adı  | Gerçeğe Uygun Değeri | 31.12.2025 |                    |                    |
|------------------|----------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                  |                      | 1.Seviye   | 2.Seviye           | 3.Seviye           |
| Arsa ve araziler | 367.045.772          | -          | -                  | 367.045.772        |
| Binalar          | 217.597.455          | -          | 217.597.455        | -                  |
| <b>Toplam</b>    | <b>584.643.227</b>   | <b>-</b>   | <b>217.597.455</b> | <b>367.045.772</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı 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, değer 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 değer, 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 değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

### 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|                            |                    |                   |          |                    |
|----------------------------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|
| Maddi Duran Varlıklar      | 01.01.2026         | Girişler          | Çıkışlar | 31.03.2026         |
| Taşıtlar                   | -                  | -                 | -        | -                  |
| Demirbaşlar                | 969.287            | 109.999           | -        | 1.079.286          |
| Yapılmakta olan yatırımlar | 341.677.840        | 45.135.348        | -        | 386.813.188        |
| <b>Toplam</b>              | <b>342.647.127</b> | <b>45.245.347</b> | <b>-</b> | <b>387.892.474</b> |
| Birikmiş Amortisman (-)    | 01.01.2026         | Girişler          | Çıkışlar | 31.03.2026         |
| Demirbaşlar                | -383.743           | -                 | -        | -383.743           |
| <b>Toplam</b>              | <b>-383.743</b>    | <b>-</b>          | <b>-</b> | <b>-383.743</b>    |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>342.263.384</b> | <b>45.245.347</b> | <b>-</b> | <b>387.508.731</b> |

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

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

| Maddi Duran Varlıklar      | 01.01.2025        | Girişler           | Çıkışlar        | 31.12.2025         |
|----------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Taşıtlar                   | 939.711           | -                  | -939.711        | -                  |
| Demirbaşlar                | 558.580           | 410.707            | -               | 969.287            |
| Yapılmakta olan yatırımlar | 63.304.248        | 278.373.592        | -               | 341.677.840        |
| <b>Toplam</b>              | <b>64.802.539</b> | <b>278.784.299</b> | <b>-939.711</b> | <b>342.647.127</b> |

  

| Birikmiş Amortisman (-) | 01.01.2025      | Girişler       | Çıkışlar | 31.12.2025      |
|-------------------------|-----------------|----------------|----------|-----------------|
| Taşıtlar                | -202.252        | -              | 202.252  | -               |
| Demirbaşlar             | -302.766        | -80.977        | -        | -383.743        |
| <b>Toplam</b>           | <b>-505.018</b> | <b>-80.977</b> | <b>-</b> | <b>-383.743</b> |

  

| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>64.297.521</b> | <b>278.703.322</b> | <b>-939.711</b> | <b>342.263.384</b> |
|--------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
|--------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

**14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 01.01.2026    | Girişler | Çıkışlar | 31.03.2026    |
|-------------------------------|---------------|----------|----------|---------------|
| Haklar                        | 71.975        | -        | -        | 71.975        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>71.975</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>71.975</b> |

  

| Birikmiş Amortisman (-) | 01.01.2026     | Girişler | Çıkışlar | 31.03.2026     |
|-------------------------|----------------|----------|----------|----------------|
| Haklar                  | -71.975        | -        | -        | -71.975        |
| <b>Toplam</b>           | <b>-71.975</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-71.975</b> |

  

| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|

  

| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 01.01.2025    | Girişler | Çıkışlar | 31.12.2025    |
|-------------------------------|---------------|----------|----------|---------------|
| Haklar                        | 71.975        | -        | -        | 71.975        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>71.975</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>71.975</b> |

  

| Birikmiş Amortisman (-) | 01.01.2025     | Girişler | Çıkışlar | 31.12.2025     |
|-------------------------|----------------|----------|----------|----------------|
| Haklar                  | -71.975        | -        | -        | -71.975        |
| <b>Toplam</b>           | <b>-71.975</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-71.975</b> |

  

| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|

31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|  | 31.03.2026       | 31.12.2025     |
|--|------------------|----------------|
| Verilen sipariş avansları (ilişkili taraflardan) | 1.919.250        | –              |
| Verilen sipariş avansları                        | 4.862.737        | 306.763        |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>6.781.987</b> | <b>306.763</b> |

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

Peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                          | 31.03.2026       | 31.12.2025       |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Alınan sipariş avansları | 3.431.091        | 3.394.766        |
| <b>Toplam</b>            | <b>3.431.091</b> | <b>3.394.766</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;

|               | 31.03.2026       | 31.12.2025       |
|---------------|------------------|------------------|
| 3-12 ay       | 3.431.091        | 3.394.766        |
| <b>Toplam</b> | <b>3.431.091</b> | <b>3.394.766</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 16. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|                  | 31.03.2026     | 31.12.2025     |
|------------------|----------------|----------------|
| Stopaj ödemeleri | 171.944        | 161.009        |
| <b>Toplam</b>    | <b>171.944</b> | <b>161.009</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.

| 31.03.2026                              | Geçici Fark  | Varlık             | Yükümlülük         |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
| Stok maliyet düzeltmeleri               | -181.008.419 | 54.302.526         | -                  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri | 584.643.227  | -                  | 175.392.968        |
| Maddi duran varlık düzeltmeleri         | 54.577.528   | -                  | 16.373.258         |
| Diğer borç reeskont düzeltmesi          | -3.015.813   | -                  | 904.744            |
| İzin karşılıkları düzeltmesi            | 154.746      | 46.424             | -                  |
| Kıdem tazminatı düzeltmesi              | 566.551      | 169.965            | -                  |
| Finansal borç düzeltmesi                | 168.580.732  | 50.574.220         | -                  |
| Dava karşılıkları                       | 772.057      | 231.617            | -                  |
| <b>Toplam</b>                           |              | <b>105.324.752</b> | <b>192.670.970</b> |
| <b>NET</b>                              |              | <b>-</b>           | <b>87.346.218</b>  |

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

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

| 31.12.2025                              | Geçici Fark  | Varlık            | Yükümlülük         |
|---|--------------|-------------------|--------------------|
| Stok maliyet düzeltmeleri               | -201.952.862 | 60.447.499        | -                  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri | 584.643.227  | -                 | 175.392.968        |
| Maddi duran varlık düzeltmeleri         | 25.043.428   | -                 | 7.523.360          |
| Diğer borç reeskont düzeltmesi          | -            | -                 | -                  |
| İzin karşılıkları düzeltmesi            | 19.429       | 5.829             | -                  |
| Kıdem tazminatı düzeltmesi              | 690.153      | 207.046           | -                  |
| Finansal borç düzeltmesi                | 6.080.830    | 1.823.476         | -                  |
| Dava karşılıkları                       | 849.588      | 254.876           | -                  |
| <b>Toplam</b>                           |              | <b>62.738.726</b> | <b>182.916.328</b> |
| <b>NET</b>                              |              | <b>-</b>          | <b>120.177.602</b> |

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

|  | 01.01.2026        | 01.01.2025        |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 31.03.2026        | 31.03.2025        |
| Ertelenmiş Vergi                                   | 33.619.398        | -7.462.440        |
| • Dönem Başı Ertelenen Vergi                       | 120.177.602       | 26.942.934        |
| • Dönem Sonu Ertelenen Vergi                       | -87.346.218       | -34.374.299       |
| • Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Ertelenen Vergi | 788.014           | -31.075           |
| • TMS 29 cari ölçüm etkisi                         | -                 | -2.303.497        |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>33.619.398</b> | <b>-9.765.937</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 17. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                  | 31.03.2026     | 31.12.2025     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Personel izin ücret karşılıkları | 154.746        | 19.429         |
| Dava karşılıkları                | 772.057        | 849.589        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>926.803</b> | <b>869.018</b> |

| Dava Konusu         | Dava Tutarı    | Ayrılan Karşılık |
|---------------------|----------------|------------------|
| Tazminat alacakları | 772.057        | 849.589          |
| <b>Toplam</b>       | <b>772.057</b> | <b>849.589</b>   |

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.03.2026     | 31.12.2025     |
|---------------|----------------|----------------|
| 3-12 Ay       | 926.803        | 869.018        |
| <b>Toplam</b> | <b>926.803</b> | <b>869.018</b> |

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|                              | 31.03.2026     | 31.12.2025     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılıkları | 566.551        | 690.153        |
| <b>Toplam</b>                | <b>566.551</b> | <b>690.153</b> |

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %44,84 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %47,84 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;

|                                     | 31.03.2026       | 31.12.2025       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Çalışma süresi                      | Emeklilik Tarihi | Emeklilik Tarihi |
| Zam Oranı                           | 44,84%           | 44,55%           |
| Tazminat almadan ayrılanların oranı | 0,00%            | 0,00%            |
| İskonto Oranı                       | 47,84%           | 47,55%           |
| Kıdem tazminatı tavanı              | 64.949           | 53.920           |

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

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)*

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

|                                    | 31.03.2026     | 31.12.2025     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Dönem başı kıdem tazminatı         | 627.171        | 423.975        |
| İşten ayrılanlara yapılan ödemeler | –              | -172.128       |
| Cari hizmet maliyeti               | 46.910         | 174.088        |
| Faiz maliyeti                      | 28.102         | 210.735        |
| Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)   | -135.632       | -9.499         |
| TMS 29 cari ölçüm etkisi           |                | 62.982         |
| <b>Dönem Sonu Kıdem Tazminatı</b>  | <b>566.551</b> | <b>690.153</b> |

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

Uzun vadeli karşılıklarının beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|                | 31.03.2026       | 31.12.2025       |
|----------------|------------------|------------------|
| 0-3 Ay         | 151.874          | 167.125          |
| 5 Yıl ve üzeri | 2.835.073        | 3.119.777        |
| <b>Toplam</b>  | <b>2.986.947</b> | <b>3.286.902</b> |

**18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|                         | 31.03.2026        | 31.12.2025        |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV            | 44.159.546        | 52.835.508        |
| Personel maaş avansları | 7.750.107         | 7.866.802         |
| <b>Toplam</b>           | <b>51.909.653</b> | <b>60.702.310</b> |

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|                  | 31.03.2026        | 31.12.2025        |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Beklenen Vadeler |                   |                   |
| 3-12 ay          | 51.909.653        | 60.702.310        |
| <b>Toplam</b>    | <b>51.909.653</b> | <b>60.702.310</b> |

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                             | 31.03.2026        | 31.12.2025        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ödenecek vergiler ve fonlar | 12.336.066        | 12.488.064        |
| <b>Toplam</b>               | <b>12.336.066</b> | <b>12.488.064</b> |

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.03.2026        | 31.12.2025        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 0-3 ay        | 12.336.066        | 12.488.064        |
| <b>Toplam</b> | <b>12.336.066</b> | <b>12.488.064</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

|  | 31.03.2026         | 31.12.2025         |
|--|--------------------|--------------------|
| Verilen teminat mektupları   | –                  | –                  |
| Verilen kefaletler   | –                  | –                  |
| Gayrimenkul ipotekleri   | 556.300.000        | 597.659.844        |
| <b>Toplam TL Karşılığı</b>   | <b>556.300.000</b> | <b>597.659.844</b> |
|  | 31.03.2026         | 31.12.2025         |
| A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler   | 556.300.000        | 597.659.844        |
| 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>556.300.000</b> | <b>597.659.844</b> |
|  | 31.03.2026         | 31.12.2025         |
| Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı  | 0%                 | 0%                 |

### 20. ÖDENMİŞ SERMAYE

|   | 31.03.2026         |                | 31.12.2025         |                |
|---|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|   | 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. | –                  | 0,00%          | 5.250.000          | 3,50%          |
| Halka açık hisseler   | 108.725.010        | 72,48%         | 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.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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.

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

|  | 31.03.2026         | 31.12.2025         |
|--|--------------------|--------------------|
| Sermaye düzeltme farkları / Yasal kayıtlar | 395.425.363        | 395.482.088        |
| TMS/TFRS farkları                          | 155.407.015        | 155.378.986        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>550.832.378</b> | <b>550.861.074</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.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 21. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER VE İSKONTOLAR

Paylara ilişkin primler ve iskontoların detayları aşağıdaki gibidir;

|   | 31.03.2026       | 31.12.2025       |
|---|------------------|------------------|
| Hisse senetleri ihraç primleri / Yasal kayıtlar | 1.005.932        | 1.106.950        |
| TMS/TFRS farkları                               | 2.040.789        | 1.939.771        |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>3.046.721</b> | <b>3.046.721</b> |

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

|  | 31.03.2026     | 31.12.2025      |
|--|----------------|-----------------|
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları                           | -77.324        | -212.956        |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi | 33.844         | 74.534          |
| <b>Toplam</b>  | <b>-43.480</b> | <b>-138.422</b> |

### 23. KARDAN KISITLANMIŞ YASAL YEDEKLER

|                                 | 31.03.2026       | 31.12.2025       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Yasal yedekler / Yasal kayıtlar | 1.523.342        | 1.676.319        |
| TMS/TFRS farkları               | 686.838          | 533.861          |
| Özel fonlar / Yasal kayıtlar    | 431.463          | 474.791          |
| TMS/TFRS farkları               | 230.277          | 186.949          |
| <b>Toplam</b>                   | <b>2.871.920</b> | <b>2.871.920</b> |

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

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;

- Yeni payların çıkarılması dolayısıyla sağlanan primin, çıkarılma giderleri, itfa karşılıkları ve hayır amaçlı ödemeler için kullanılmamış bulunan kısmı,
- Iskat sebebiyle iptal edilen pay senetlerinin bedeli için ödenmiş olan tutardan, bunların yerine verilecek yeni senetlerin çıkarılma giderlerinin düşülmesinden sonra kalan kısmı,

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

|                                   | 31.03.2026          | 31.12.2025          |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Geçmiş yıllar karları / zararları | -345.194.048        | -366.333.602        |
| TMS / TFRS Düzeltmeleri           | 144.369.977         | 41.430.832          |
| <b>Toplam</b>                     | <b>-200.824.071</b> | <b>-324.902.770</b> |

### 25. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

|                              | 01.01.2026       | 01.01.2025     |
|------------------------------|------------------|----------------|
|                              | 31.03.2026       | 31.03.2025     |
| Kira gelirleri               | 1.157.132        | 863.546        |
| <b>Brüt Satışlar</b>         | <b>1.157.132</b> | <b>863.546</b> |
| Satışların maliyeti (-)      | -                | -              |
| <b>Brüt Satış Kar/Zararı</b> | <b>1.157.132</b> | <b>863.546</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

|                                     | 01.01.2026        | 01.01.2025        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | 31.03.2026        | 31.03.2025        |
| Personel giderleri                  | -3.272.064        | -2.529.528        |
| Danışmanlık ve müşavirlik giderleri | -450.361          | -270.613          |
| Kira giderleri                      | -604.180          | -                 |
| Vergi, resim ve harçlar             | -13.491           | -615.177          |
| Taşeronlara yapılan giderler        | -                 | -458.675          |
| Abone ve aidat giderleri            | -540.611          | -606.185          |
| Yemek giderleri                     | -72.163           | -136.186          |
| Elektrik, su ve doğalgaz giderleri  | -59.929           | -66.555           |
| Borsa kotasyon giderleri            | -                 | -63.402           |
| Muhtelif giderler                   | -767.898          | -550.142          |
| <b>Toplam</b>                       | <b>-5.780.697</b> | <b>-5.296.463</b> |

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

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                         | 01.01.2026       | 01.01.2025    |
|-------------------------|------------------|---------------|
|                         | 31.03.2026       | 31.03.2025    |
| SGK teşvikleri          | 175.889          | 37.653        |
| Reeskont faiz gelirleri | 3.015.813        | -             |
| <b>Toplam</b>           | <b>3.191.702</b> | <b>37.653</b> |

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                         | 01.01.2026         | 01.01.2025      |
|-------------------------|--------------------|-----------------|
|                         | 31.03.2026         | 31.03.2025      |
| Reeskont faiz giderleri | -                  | -               |
| Karşılık giderleri      | -61.335.092        | -513.507        |
| Bağış ve yardımlar      | -                  | -               |
| Muhtelif giderler       | -                  | -               |
| <b>Toplam</b>           | <b>-61.335.092</b> | <b>-513.507</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 28. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                               | 01.01.2026 | 01.01.2025    |
|-------------------------------|------------|---------------|
|                               | 31.03.2026 | 31.03.2025    |
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | -          | 40.443        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>-</b>   | <b>40.443</b> |

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                | 01.01.2026        | 01.01.2025        |
|----------------|-------------------|-------------------|
|                | 31.03.2026        | 31.03.2025        |
| Faiz giderleri | -1.086.235        | -2.406.060        |
| <b>Toplam</b>  | <b>-1.086.235</b> | <b>-2.406.060</b> |

### 29. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / KAYIPLARI

Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları detayları aşağıdaki gibidir;

|                                  | 01.01.2026        | 01.01.2025       |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
|                                  | 31.03.2026        | 31.03.2025       |
| Finansal durum tablosu kalemleri | <b>27.792.388</b> | <b>9.452.396</b> |
| Stoklar                          | -                 | 938.968          |
| Maddi duran varlıklar            | 31.602.107        | 5.817.843        |
| Diğer alacaklar                  | 29.514            | 32.442           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller    | 53.353.227        | 39.080.419       |
| Özkaynaklar                      | -46.157.123       | -33.193.574      |
| Ertelenen vergi düzeltmesi       | -11.035.337       | -3.223.702       |
| Gelir tablosu kalemleri          | 170.557           | 118.996          |
| <b>Toplam</b>                    | <b>27.962.945</b> | <b>9.571.392</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 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.

|  | 01.01.2026<br>31.03.2026 | 01.01.2025<br>31.03.2025 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Dönem net kar/zararı                   | -2.270.847               | -7.468.933               |
| 1 Adet Hisse Değeri (TL)               | 1                        | 1                        |
| Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama) | 150.000.000              | 50.000.000               |
| Hisse başına kar / zarar               | -0,0151                  | -0,1494                  |

### 31. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                           | 31.03.2026       | 31.12.2025        |
|---------------------------|------------------|-------------------|
| Verilen sipariş avansları | 1.919.250        | 23.467.325        |
| • Ekşihan İnşaat A.Ş.     | 1.919.250        | 23.467.325        |
| <b>Toplam (Net)</b>       | <b>1.919.250</b> | <b>23.467.325</b> |

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

İlişkili taraflardan gelir ve gider işlemi bulunmamaktadır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|  | 01.01.2026<br>31.03.2026 | 01.01.2025<br>31.03.2025 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler | -1.505.725               | -733.721                 |
| <b>Toplam</b>                              | <b>-1.505.725</b>        | <b>-733.721</b>          |

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

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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.

| 31.03.2026   | 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>1.098.402</b> | -               | <b>643.444</b> | <b>166.611</b>       | <b>20.757</b> |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -                | -               | -              | -                    | -             |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri  | -                | 1.098.402        | -               | 643.444        | 166.611              | 20.757        |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş 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   | -                | -                | -               | -              | -                    | -             |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri  | -                | -                | -               | -              | -                    | -             |

  

| 31.12.2025   | 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>801.053</b> | -               | <b>2.221.108</b> | <b>1.542.785</b>     | <b>37.966</b> |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -              | -               | -                | -                    | -             |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri  | -                | 801.053        | -               | 2.221.108        | 1.542.785            | 37.966        |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş 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   | -                | -              | -               | -                | -                    | -             |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri  | -                | -              | -               | -                | -                    | -             |

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

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

| <b>31.03.2026</b>                           |                      |                               |                     |                      |                      |                      |
|---|----------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | <b>Defter Değeri</b> | <b>Nakit çıkışlar toplamı</b> | <b>3 aydan kısa</b> | <b>3-12 ay arası</b> | <b>1-5 yıl arası</b> | <b>5 yıldan uzun</b> |
| <b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>            |                      |                               |                     |                      |                      |                      |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>325.210.743</b>   | <b>318.078.415</b>            | <b>74.424.151</b>   | <b>134.596.237</b>   | <b>109.058.026</b>   | <b>-</b>             |
| Finansal Borçlar                            | 325.163.158          | 318.030.830                   | 74.376.566          | 134.596.237          | 109.058.026          | -                    |
| Diğer Finansal Yükümlülükler                | 47.585               | 47.585                        | 47.585              | -                    | -                    | -                    |
| <b>Beklenen Vadeler</b>                     |                      |                               |                     |                      |                      |                      |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>99.244.831</b>    | <b>99.244.831</b>             | <b>73.076.691</b>   | <b>26.168.140</b>    | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| Ticari Borçlar                              | 26.168.140           | 26.168.140                    | -                   | 26.168.140           | -                    | -                    |
| Diğer Borçlar                               | 73.076.691           | 73.076.691                    | 73.076.691          | -                    | -                    | -                    |
| <b>31.12.2025</b>                           |                      |                               |                     |                      |                      |                      |
|   | <b>Defter Değeri</b> | <b>Nakit çıkışlar toplamı</b> | <b>3 aydan kısa</b> | <b>3-12 ay arası</b> | <b>1-5 yıl arası</b> | <b>5 yıldan uzun</b> |
| <b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>            |                      |                               |                     |                      |                      |                      |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>274.143.940</b>   | <b>195.300.931</b>            | <b>52.976.438</b>   | <b>113.358.180</b>   | <b>28.966.313</b>    | <b>-</b>             |
| Finansal Borçlar                            | 273.878.112          | 195.035.103                   | 52.710.610          | 113.358.180          | 28.966.313           | -                    |
| Diğer Finansal Yükümlülükler                | 265.828              | 265.828                       | 265.828             | -                    | -                    | -                    |
| <b>Beklenen Vadeler</b>                     |                      |                               |                     |                      |                      |                      |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>143.470.158</b>   | <b>143.470.158</b>            | <b>128.408.605</b>  | <b>15.061.553</b>    | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| Ticari Borçlar                              | 63.054.956           | 63.054.956                    | 47.993.403          | 15.061.553           | -                    | -                    |
| Diğer Borçlar                               | 80.415.202           | 80.415.202                    | 80.415.202          | -                    | -                    | -                    |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### Kur Riski:

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

### Duyarlılık Analizleri

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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.

|                               | 31.03.2026         | 31.12.2025          |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|
| Toplam yükümlülükler          | 529.974.795        | 556.093.464         |
| Nakit ve nakit benzerleri (-) | -187.368           | -1.580.751          |
| <b>Net Borç</b>               | <b>529.787.427</b> | <b>554.512.713</b>  |
| Toplam özsermaye              | 503.612.621        | 446.120.245         |
| <b>Toplam sermaye</b>         | <b>-26.174.806</b> | <b>-108.392.468</b> |
| <b>Borç/Sermaye</b>           | <b>-2024%</b>      | <b>-512%</b>        |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

### 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.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

|                               | Kayıtlı Değer |             | Gerçeğe Uygun Değeri |             |
|-------------------------------|---------------|-------------|----------------------|-------------|
|                               | 31.03.2026    | 31.12.2025  | 31.03.2026           | 31.12.2025  |
| <b>Finansal Varlıklar</b>     |               |             |                      |             |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 187.368       | 1.580.751   | 187.368              | 1.580.751   |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> |               |             |                      |             |
| Finansal borçlar              | 325.210.743   | 274.143.940 | 318.078.415          | 195.300.931 |
| Ticari borçlar                | 26.168.140    | 63.054.956  | 26.168.140           | 63.054.956  |

### **33. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri  | Tebliğdeki İlgili Düzenleme                   | 31.03.2026           | 31.12.2025           |
|---|---|----------------------|----------------------|
| <b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)       | 187.368              | 1.580.751            |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)       | 585.239.253          | 594.137.701          |
| <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   |   | 448.160.795          | 406.495.257          |
| <b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>   | <b>Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)</b> | <b>1.033.587.416</b> | <b>1.002.213.709</b> |
| <b>E</b> Finansal Borçlar   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31           | 325.163.158          | 273.878.112          |
| <b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31           | 47.585               | 265.828              |
| <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)       | 73.076.691           | 80.415.202           |
| <b>İ</b> Özkaynaklar  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31           | 503.612.621          | 446.120.245          |
| Diğer Kaynaklar   |   | 131.687.361          | 201.534.322          |
| <b>D Toplam Kaynaklar</b>   | <b>Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)</b> | <b>1.033.587.416</b> | <b>1.002.213.709</b> |
| <b>Diğer Finansal Bilgiler</b>  | <b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>            | <b>31.03.2026</b>    | <b>31.12.2025</b>    |
| <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)       | 166.611              | 1.542.785            |
| <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> İşletmeci Şirkete İştirak   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/(1)       | 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 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

| Portföy Sınırlamaları  | Tebliğdeki İlgili Düzenleme                    | 31.03.2026 | 31.12.2025 | Asgari/Azami Oran |
|--|--|------------|------------|-------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                          | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.22/(e)     | %0         | %0         | ≤ %10             |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.24/(a) (b) | %57        | %59        | ≥ %51             |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.24/(b)     | %0         | %0         | ≤ %49             |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,<br>Sermaye Piyasası Araçları | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.24/(d)     | %0         | %0         | ≤ %49             |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.24/(c)     | %0         | %0         | ≤ %20             |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.28/1(a)    | %0         | %0         | ≤ %10             |
| 7 Borçlanma Sınırı   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.31         | %79        | %79        | ≤ %500            |
| 8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli<br>Mevduat / Katılma Hesabı       | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.24/(b)     | %0         | %0         | ≤ %10             |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.22/(1)     | %0         | %0         | ≤ %10             |