

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ**

01 Ocak 2026 – 30 Haziran 2026 Dönemi

Bağımsız Denetçi Raporu



ARA DÖNEM TAM SET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Yönetim Kurulu'na****1. Giriş**

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun, nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2. Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

3. Sonuç

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

19 Ağustos 2026**ALİ OSMAN EFLATUN****Sorumlu Denetçi****KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.****Member Firm of Abacus****Ankara,**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI.....	6-53

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	30.06.2026	31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[4]	360.778	1.691.615
Ticari alacaklar	[7]	443.251	857.234
Diğer alacaklar	[9]	668.498	2.376.882
Stoklar	[10]		10.160.361
Peşin ödenmiş giderler	[15]	53.932.950	328.278
• ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		18.877.250	
• ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		35.055.700	328.278
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	173.644	172.302
Diğer dönen varlıklar	[18]	59.391.761	64.959.606
Toplam Dönen Varlıklar		114.970.882	80.546.278
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[12]		8.567.469
Diğer alacaklar	[9]		42.410
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[11]	626.316.100	625.646.603
Maddi duran varlıklar	[13]	451.953	626.610
• Mobilya ve demirbaşlar		451.953	626.610
Ertelenmiş vergi varlığı	[16]	51.372.839	
Toplam Duran Varlıklar		678.140.892	634.883.092
TOPLAM VARLIKLAR		793.111.774	715.429.370

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	No	30.06.2026	31.12.2025
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	152.046.109	84.502.331
• İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar		152.046.109	84.502.331
- Banka kredileri		152.046.109	84.502.331
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	181.560.827	128.004.642
• İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		181.560.827	128.004.642
- Banka kredileri		181.560.827	128.004.642
Diğer finansal yükümlülükler	[6]	901.039	284.471
• Diğer muhtelif finansal yükümlülükler		901.039	284.471
Ticari borçlar	[7]	42.650.187	67.477.254
• İlişkili taraflara ticari borçlar			51.359.372
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		42.650.187	16.117.882
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	918.333	920.061
Diğer borçlar	[9]	73.076.691	86.055.042
• İlişkili taraflara diğer borçlar		73.076.691	86.055.042
Ertelenmiş gelirler	[15]	5.637.999	3.632.854
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		5.637.999	3.632.854
Kısa vadeli karşılıklar	[17]	291.445	929.965
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		158.576	20.792
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		132.869	909.173
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[18]	15.184.858	13.363.903
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		15.184.858	13.363.903
Ara Toplam		472.267.488	385.170.523
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		472.267.488	385.170.523
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	114.564.376	80.579.310
• İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		114.564.376	80.579.310
- Banka kredileri		114.564.376	80.579.310
Uzun vadeli karşılıklar	[17]	723.616	738.556
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		723.616	738.556
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]		17.615.019
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		115.287.992	98.932.885
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		587.555.480	484.103.408
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		205.556.294	231.325.962
Ödenmiş sermaye	[20]	150.000.000	150.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[20]	599.984.567	608.588.599
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[21]	3.260.400	3.260.400
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[22]	-30.706	-148.130
• Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		-30.706	-148.130
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-30.706	-148.130
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	3.073.339	3.073.339
• Yasal yedekler		2.365.189	2.365.189
• Diğer kısıtlanmış yedekler		708.150	708.150
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	-469.558.626	-395.858.659
Net dönem karı veya zararı		-81.172.680	-137.589.587
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		205.556.294	231.325.962
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		793.111.774	715.429.370

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak - 30 Haziran 2026 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.04.2026 30.06.2026	01.04.2025 30.06.2025
Hasılat	[25]	2.427.566	1.917.155	2.427.566	1.917.155
Satışların maliyeti	[25]	-	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR		2.427.566	1.917.155	2.427.566	1.917.155
Genel yönetim giderleri	[26]	-11.796.525	-10.928.542	-11.796.525	-10.928.542
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[27]	2.168.464	972.068	2.168.464	972.068
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[27]	-65.735.892	-346.433	-65.735.892	-346.433
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-72.936.387	-8.385.752	-72.936.387	-8.385.752
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[28]	-131.939.977	-47.578.373	-131.939.977	-47.578.373
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-204.876.364	-55.964.125	-204.876.364	-55.964.125
Finansman gelirleri	[29]	179.815	7.672	179.815	7.672
Finansman giderleri	[29]	-5.566.888	-3.613.734	-5.566.888	-3.613.734
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[30]	59.267.935	23.349.537	59.267.935	23.349.537
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-150.995.502	-36.220.650	-150.995.502	-36.220.650
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		69.822.822	-4.644.018	69.822.822	-4.644.018
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[16]	69.822.822	-4.644.018	69.822.822	-4.644.018
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-81.172.680	-40.864.668	-81.172.680	-40.864.668
DÖNEM KARI/ZARARI		-81.172.680	-40.864.668	-81.172.680	-40.864.668
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		-81.172.680	-40.864.668	-81.172.680	-40.864.668
Ana ortaklık payları	[31]	-81.172.680	-40.864.668	-81.172.680	-40.864.668
Pay Başına Kazanç		-0,54	-0,27	-0,54	-0,27
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[31]	-0,541151	-0,272431	-0,541151	-0,272431
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.325	-87.536	119.276	211.288
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[22]	37.552	-108.774	123.427	190.050
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	[16]	-35.227	21.238	-4.151	21.238
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-35.227	21.238	-4.151	21.238
DIĞER KAPSAMLI GELİR		2.325	-87.536	119.276	211.288
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-81.170.355	-40.952.204	-81.053.404	-40.653.380

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak-30 Haziran 2026 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 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
				Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları				
01.01.2025	150.000.000	600.022.511	3.260.400	-155.959	3.073.339	-115.147.131	-280.711.528	280.711.528	360.341.632
Transferler	-	-	-	-	-	-	-280.711.528	280.711.528	-
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider	-	-	-	-87.536	-	-	-	-40.864.668	-40.952.204
Dönem Karı/Zararı	-	-	-	-	-	-	-	-40.864.668	-40.864.668
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	-	-	-	-87.536	-	-	-	-	-87.536
30.06.2025	150.000.000	600.022.511	3.260.400	-243.495	3.073.339	-395.858.659	-40.864.668	-40.864.668	319.389.428
01.01.2026	150.000.000	608.588.599	3.260.400	-148.130	3.073.339	-395.858.659	-137.589.587	137.589.587	231.325.962
Transferler	-	-	-	-	-	-	-137.589.587	137.589.587	-
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider	-	-	-	117.424	-	-	-	-81.172.680	-81.055.256
Dönem Karı/Zararı	-	-	-	-	-	-	-	-81.172.680	-81.172.680
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	-	-	-	117.424	-	-	-	-	117.424
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-8.604.032	-	-	-	-	63.889.620	-	55.285.588
30.06.2026	150.000.000	599.984.567	3.260.400	-30.706	3.073.339	-469.558.626	-81.172.680	-81.172.680	205.556.294

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 30 Haziran 2026 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2026 30.06.2026	1.01.2025 30.06.2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-147.629.731	-56.709.517
Dönem Karı/Zararı		-81.172.680	-40.864.668
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-81.172.680	-40.864.668
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		1.529.905	5.199.357
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[13,14]	72.178	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[17]	-536.036	566.735
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		240.268	456.586
• Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-776.304	110.149
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[7]	-1.475.466	-
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		-1.475.466	-
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[16]	-68.987.858	4.632.622
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile [12]		72.457.087	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-67.986.956	-21.044.206
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	[12]	-	1.911.642
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	413.985	530.900
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		413.985	530.900
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[9]	7.317.297	3.955.275
• İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.740.501	-
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		5.576.796	3.955.275
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[10]	10.160.361	4.547.564
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[15]	-53.604.672	-45.381.029
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-23.351.601	-45.046.975
• İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		-51.359.372	-37.539.234
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		28.007.771	-7.507.741
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[9]	-11.159.124	53.828.496
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-12.978.351	60.049.869
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		1.819.227	-6.221.373
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[15]	2.005.145	3.175.835
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[30]	231.653	1.434.086
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-147.629.731	-56.709.517
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-567.018	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	[13,14]	220.193	-
• Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		220.193	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[13,14]	-117.714	-
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-117.714	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		147.097.565	58.839.444
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	[12]	-8.604.032	-
• Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-8.604.032	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	88.157.819	58.839.444
• Kredilerden nakit girişleri		87.541.251	58.587.767
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		616.568	251.677
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	67.543.778	-
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		67.543.778	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-1.099.184	2.129.927
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-1.099.184	2.129.927
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[4]	1.691.615	4.020.304
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-231.653	-1.329.776
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		360.778	4.820.455

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 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;

Hissedar	30.06.2026		31.12.2025	
	Tutar	%	Tutar	%
İbrahim Ekşi	23.265.000	15,51	23.265.000	15,51
Mustafa Ekşi	7.005.015	4,67	7.005.015	4,67
Eyüp Ekşi	5.504.985	3,67	5.504.985	3,67
Mehmet Akif Ekşi	5.499.990	3,67	5.499.990	3,67
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş	5.250.000	3,50	5.250.000	3,50
Halka açık hisseler	103.475.010	68,98	103.475.010	68,98
Toplam	150.000.000	100	150.000.000	100

30.06.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 150.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette 150.000.000 adet nominal paya bölünmüştür. Sermayenin 15.000.000 adeti nama 135.000.000 adeti hamiline yazılı olup nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

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

Şirket Yönetim Kurulu 16.10.2024 tarihinde şirket merkezinde toplanarak aşağıda belirtilen hususları karar altına 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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında kayıtlı sermaye tavanı artırımı için onay alınmıştır.

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.

30 Haziran 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

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK ve KGK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II –14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, hazırlamıştır. Finansal tablolar ve notlar, SPK ve KGK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket, muhasebe kayıtlarını "Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları" hükümlerine uygun olarak tutmakta; yasal finansal tablolarını da söz konusu düzenlemeler çerçevesinde Türk Lirası cinsinden hazırlamaktadır.

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 19.08.2026 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.3. Geçerli Para Birimi ve Sunum Birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in faaliyetlerini sürdürdüğü temel ekonomik ortamı yansıtabilecek geçerli para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (geçerli para birimi).

Öte yandan finansal tablolar, Şirket'in sunum para birimi olan Türk Lirası kullanılarak sunulmuştur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler; gerekli yasal hakkın bulunması, söz konusu kalemlerin net olarak değerlendirilmesine yönelik niyetin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda netleştirilmiş olarak gösterilmektedir.

2.1.5. Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklama doğrultusunda, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemlerinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulamasına geçmiş ve TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında finansal tablolarını düzeltmeye başlamıştır.

Bu kapsamda Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihli finansal tabloları, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla geçerli satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29 kapsamında yapılan düzeltmelerde, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) esas alınmış ve finansal tablolar, Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana ilgili döneme ait düzeltme katsayıları kullanılarak yeniden düzenlenmiştir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	TÜFE	Düzeltilme Katsayısı
2024	2.684,55	1,54
30.06.2025	3.132,17	1,32
2025	3.513,87	1,18
30.06.2026	4.137,93	1,00

Şirket'in TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında gerçekleştirdiği düzeltme işlemlerinin temel unsurları aşağıdaki şekilde özetlenmektedir:

- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle zaten ifade edilmiş olduklarından enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamaktadır. Önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarlar ise, karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla, raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi üzerinden yeniden ifade edilmektedir.
- Parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.
- Gelir ve gider hesapları oluştukları tarih itibarıyla endekslenerek düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) kalemine kaydedilmiştir.

2.1.6. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile varlıklarını,
- Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile yükümlülükleri,
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelirini,
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile payına düşen tüm giderlerini.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsamına alan TFRS'ler uyarınca muhasebeleştirir.

2.1.7. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Hazırlanması

Şirket'in finansal durumu ve finansal performansındaki değişimlerin izlenebilmesine olanak sağlamak amacıyla finansal tablolar, önceki dönem verileriyle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

Bu kapsamda cari dönem finansal tablolarının sunumuyla tutarlılık sağlaması için gerekli görüldüğünde karşılaştırmalı bilgiler yeniden sınıflandırılmakta ve söz konusu sınıflandırmalara ilişkin önemli farklar finansal tabloların ilgili dipnotlarında açıklanmaktadır.

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını TFRS'ye uygun olarak, işletmenin faaliyetlerini öngörülebilir gelecekte sürdüreceği varsayımına dayanan işletmenin sürekliliği ilkesi çerçevesinde hazırlamıştır.

Bu doğrultuda Yönetim, Şirket'in yükümlülüklerini olağan faaliyet akışı içerisinde karşılayabilecek finansal kaynaklara ve likidite düzeyine sahip olduğunu değerlendirmektedir.

2.1.9. 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.

2.1.10. Türkiye Finansal Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

TMS 21 Değişiklikleri- Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği bir yanittir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Aşağıdaki değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlevlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir.

TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- İlgili bir TMS/IFRS standardı değişikliği zorunlu kılıyorsa veya
- Değişiklik, işletmenin finansal durumunu, performansını veya nakit akışlarını daha uygun ve güvenilir bir şekilde yansıtabilecek nitelikte ise.

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmü bulunmayan değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler ise geriye dönük uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda, değişikliğin gerekçeleri; cari ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları; karşılaştırmalı bilgilerin yeniden düzenlenip düzenlenmediği veya yeniden düzenlemenin aşırı maliyet getirdiği durumlar kamuya açıklanır.

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Birçok finansal tablo kalemi, işletme faaliyetlerindeki mevcut belirsizlikler nedeniyle kesin olarak ölçülemeyebilir; ancak makul tahminler yapılabilir. Bu tahminler, mevcut en güncel ve güvenilir bilgiler ışığında hazırlanır. Bir muhasebe tahminindeki değişiklik, yalnızca geleceğe yönelik olup, değişikliğin yapıldığı cari dönemde ileriye dönük olarak uygulanır.

2.2.3. Hatalar

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

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

Hataya ilişkin tüm geçmiş dönemlerin kümülatif etkisinin cari dönemin başı için hesaplanamadığı 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 aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- Sözleşmedeki edim yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatının belirlenmesi
- İşlem fiyatının edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Her bir edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Buna göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zaman içinde devreder ve ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamanla yerine getirirse, bu edim yükümlülüklerinin yerine getirilme derecesine göre ilerlemeyi ölçerek hasılatı zaman ile orantılı olarak finansal tablolara kaydeder. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat ise mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde finansal tablolara kaydedilir.

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüller uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirketin müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken Şirket, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

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 raporlama 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 kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilir.

2.3.2. Stoklar

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

Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Vadeli stok alımlarında, peşin ödeme tutarı ile vadeli ödeme tutarı arasındaki farklar, oluştuğu dönemde finansman gideri olarak muhasebeleştirilir.

Stoklar, maliyet ile net gerçekleşebilir değerinden düşük olanı üzerinden değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, stokların normal işletme faaliyetleri kapsamında tahmini satış fiyatından, tahmini tamamlama maliyetleri ve satışın gerçekleştirilmesi için gerekli tahmini satış giderlerinin düşülmesiyle belirlenen tutarı ifade etmektedir.

2.3.3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve Nakit Benzerleri kalemi, kasadaki nakit ve bankalardaki mevduatlardan oluşmaktadır. Bu varlıklar, elde etme maliyetleri ile tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı üzerinden raporlanmıştır.

Kasada Bulunan Nakit:

- Türk Lirası (TL) bakiyeler kayıtlı değerleri ile gösterilmiştir.
- Dövizli bakiyeler ise raporlama tarihindeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) döviz alış kuru kullanılarak TL karşılığı üzerinden değerlendirilmiştir.

Banka Mevduatları:

- Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlar ile bu mevduatlara ilişkin tahakkuk etmiş faizleri içerir.
- TL mevduatlar maliyet değerleri ile raporlanmıştır.
- Döviz tevdiat hesapları (DTH), raporlama tarihindeki TCMB döviz alış kuru esas alınarak TL'ye çevrilmiş değerleri üzerinden kayıtlara yansıtılmıştır.

Yabancı para cinsinden nakit ve nakit benzerlerinin raporlama tarihindeki geçerli kurlardan TL'ye çevrilmesi nedeniyle, bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu kabul edilmiştir.

Ayrıca, banka mevduatlarının kısa vadede elden çıkarılabilir olması ve değer düşüklüğü riskinin düşük olması nedeniyle, bu varlıkların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.

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 gelirleri ve giderlerinden netleştirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir.

Ertelenmiş finansman gelir ve giderlerinin netleştirilmesinden sonra, ticari alacaklar ve ticari borçlar, fatura tutarından kayda alınan alacak ve borçların izleyen dönemlerde elde edilecek nakit akışlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmesi suretiyle ölçülür. Belirlenmiş faiz oranı bulunmayan kısa vadeli alacaklar, fatura tutarları üzerinden kayda alınmakta ve etkin faiz yöntemi etkisi önemsiz kabul edilmektedir.

Ticari alacak ve borçların nakde çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan uzun olsa dahi, işletmenin normal faaliyet döngüsü kapsamında değerlendirilmekte ve bu alacaklar dönen varlıklar içinde sınıflandırılmaktadır.

Beklenen kredi zararlarının ölçümünde, Şirket geçmiş kredi zararı deneyimlerini ve geleceğe yönelik tahminleri dikkate alarak karşılık ayırmaktadır.

2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir kanıtın varlığı durumunda, ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Bu karşılık, alacağın kayıtlı değerinden elde edilen teminatlar ve diğer güvencelerin düşülmesinden sonra kalan net tutar üzerinden hesaplanmaktadır.

Öte yandan daha önce ayrılmış şüpheli alacak karşılıkları üzerinden, alacağın tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi halinde ise tahsil edilen tutar, karşılıktan düşülerek kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda diğer gelirler hesabına yansıtılır.

2.3.6. Borçlanma Maliyetleri

Amaçlanan kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman gerektiren özellikli varlıkların edinimi, inşası ve üretimi ile ilgili olan genel ve özellikli borçlanma maliyetleri, ilgili varlıkların amaçlanan kullanıma veya satışa hazır olmasına kadar geçen süre boyunca bu varlıkların maliyetlerine eklenir. Diğer borçlanma maliyetleri ise oluştukları dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

2.3.7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış 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 alınırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sonraki ölçümü kapsamında gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda finansal tablo 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 elde tutulduğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır.

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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerinin tespitinde "gerçeğe uygun değer" modelini kullanmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.8. Maddi Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan uzun süre kullanılacağı tahmin edilen maddi duran varlıklar, edinildikleri tarihte maliyet bedelleri üzerinden kayda alınır. Maddi duran varlıklar, maliyet modeli esas alınarak değerlendirilir. İşletme, yüksek enflasyonlu ekonomi koşullarında TMS 29 – Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardına uygun olarak, varlıkları edinim tarihine ya da yeniden değerlendirme tarihine ait endeks ile düzeltir.”

Şirket, maddi duran varlıklar için amortisman hesaplamalarını normal amortisman yöntemine göre ve TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı uyarınca kıst dönemi esas alarak yapmaktadır. Arsa ve araziler, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

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

Maddi duran varlıkların amortisman süreleri, her varlığın faydalı ömrü ve varsa kalıntı değeri esas alınarak belirlenmektedir. Şirketin maddi duran varlıkları için kullanılan faydalı ömürler aşağıda belirtilmiştir:

<u>Maddi Duran Varlık</u>	<u>Faydalı Ömür (Yıl)</u>
Demirbaşlar	4-10 Yıl

2.3.9. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan uzun süre kullanılacağı tahmin edilen maddi olmayan duran varlıklar, edinildikleri tarihte maliyet bedelleri üzerinden kayda alınır. Maddi olmayan varlıklar, maliyet modeli esas alınarak değerlendirilir. İşletme, yüksek enflasyonlu ekonomi koşullarında TMS 29 – Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardına uygun olarak, varlıkları edinim tarihine ya da yeniden değerlendirme tarihine ait endeks ile düzeltir.”

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:

<u>Maddi Olmayan Duran Varlık</u>	<u>Faydalı Ömür (Yıl)</u>
Haklar	4 Yıl

2.3.10. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, çeşitli olay ve koşullar karşısında, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların geri kazanılabilir tutarlarının defter değerlerinin altına düştüğünü tespit ettiğinde, bu varlıkları değer düşüklüğü açısından test eder.

Özetle maddi ve maddi olmayan duran varlıkların defter değerlerinin, geri kazanılabilir tutarının üzerinde olması durumunda, değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Geri kazanılabilir tutar, varlığın satış fiyatı düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı olarak belirlenir.

2.3.11. Finansal Kiralama İşlemleri

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Varlık, sözleşmede açık veya zımni olarak belirtilmiş olmalıdır.
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin büyük bir kısmını temsil etmesi gerekmektedir. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde asıl bir hakkı bulunuyor ve bundan ekonomik fayda sağlıyorsa, varlık tanımlanmış sayılmaz.
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik faydaların önemli bir kısmını elde etme hakkı bulunmalıdır.
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkına sahip olunmalıdır. Şirket, varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirir. Bu kapsamda Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - Şirket, kullanım süresi boyunca varlığın işletme hakkına sahiptir (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirebilir) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkı yoktur; veya
 - Şirket, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (veya varlığın belirli özelliklerini) tasarlamıştır.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler (Stok üretimi için katlanılan maliyetler bu hükmün dışındadır).

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismana tabi tutarken TMS 16, "Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için ise TMS 36, "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardı uygulanır.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz maliyeti kullanılarak itfa edilir.

Şirketin kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

2.3.12. Vergilendirme**Kurumlar Vergisi**

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı %25'tir.

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye'de bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl kârlarından mahsup edilemez.

Öte yandan 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 Resmî 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 Kanunun 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 finansal tablolardaki kayıtlı tutarları ile vergiye esas tutarları arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Geçici farklar, gelir ve giderlerin vergi mevzuatına göre farklı dönemlerde muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, vergiye tabi tüm geçici farklar üzerinden hesaplanırken; indirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kazanç elde edileceği varsayımıyla kayda alınmaktadır.

Şirket ertelenen vergi hesaplamasında kar dağıtımı yapılmayacağı varsayımıyla İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' kurumlar vergisi %30 oranını 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 "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. Şirketin bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı 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 Finansal Durum Tablosu Kalemleri

Diğer finansal durum tablosu kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.17.**Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar**

Raporlama dönemi sonu ile finansal tabloların yayımlanması için onaylandığı tarih arasında işletmenin lehine ya da aleyhine meydana gelen olaylardır. Bu kapsamda finansal tabloların hazırlanmasından sonra ortaya çıkan ve finansal tabloları etkileyen durumlar iki şekilde değerlendirilir.

- **Düzeltilme gerektiren olaylar:** Raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan durumları teyit eden olaylardır. Dolayısıyla ilgili finansal tablolarda gerekli düzeltmelerin yapılması gerekir.
- **Düzeltilme gerektirmeyen olaylar:** Raporlama döneminden sonra ortaya çıkan olaylardır. Bu olaylardan finansal tablo kalemlerini etkileme ihtimali olanlar dipnotlarda açıklanır.

Bu yaklaşım, finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak doğru, güvenilir ve karşılaştırılabilir bilgi sunmasını temin eder.

2.3.18. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki geçerli döviz kurları kullanılarak muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kaydedilmiş varlık ve yükümlülükler, raporlama döneminin sonundaki geçerli kurlar üzerinden değerlemeye tabi tutulur. Bu değerlendirme işlemi sonucunda ortaya çıkan kur farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda karı veya zararı olarak kaydedilmektedir.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

Kur	30.06.2026		31.12.2025	
	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	46,5747	46,6586	42,8457	42,9229
EUR	53,0866	53,1823	50,2859	50,3765

2.3.19. Muhasebe Tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, yönetimin muhasebe politikalarını uygulaması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını belirlerken önemli kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirir. Gerçekleşen sonuçlar, yapılan tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve bunların temelini oluşturan varsayımlar, sürekli olarak gözden geçirilmekte ve gerekli görüldüğünde güncellenmektedir.

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

- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri ve varsa kalıntı değerleri,
- Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değerleri,
- Ticari alacak ve borçlar için uygulanan itfa oranları,
- Stok değer düşüklüğü karşılıkları,
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı,
- Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan oranlar,

2.3.20. Nakit Akışının Raporlanması

Nakit akış tablosu, Şirketin döneme ilişkin nakit ve nakit benzeri değerlerindeki değişimleri, işletme, yatırım ve finansman faaliyetleri esas alınarak sınıflandırılmış biçimde sunmaktadır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirketin esas gelir getirici faaliyetlerinden ve yatırım ile finansman faaliyetleri dışında kalan diğer faaliyetlerinden doğan nakit giriş ve çıkışlarını kapsamaktadır.

Yatırım faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket tarafından uzun vadeli varlıkların ve diğer yatırımların edinimi ve elden çıkarılmasından kaynaklanan nakit giriş ve çıkışlarını göstermektedir.

Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları ise, Şirketin özkaynaklarında ve borçlanmalarında meydana gelen değişiklikler sonucunda oluşan nakit giriş ve çıkışlarını ifade etmektedir. Nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalardaki nakit ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen, değerindeki değişim riski önemsiz olan ve edinim tarihinden itibaren vadesi üç ay veya daha kısa olan yüksek likiditeye sahip yatırımlardan oluşmaktadır.

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 da 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, geçmişte meydana gelen olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni (yapısal) yükümlülüğün bulunması, söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumunda finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Muhasebeleştirilen karşılıklar, her finansal durum tablosu tarihinde gözden geçirilmekte ve cari en iyi tahminleri yansıtacak şekilde gerekli görülen hallerde revize edilmektedir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

Gerçekleşmesi, Şirketin kontrolü dışında olan ve gelecekte meydana gelmesi muhtemel bir veya birden fazla olayın sonucuna bağlı bulunan durumları ifade etmektedir. Bu kapsamda, söz konusu yükümlülükler; mevcut bir yükümlülüğün bulunmaması veya ekonomik fayda içeren kaynakların çıkışının muhtemel olmaması ya da yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde ölçülememesi hallerinde finansal tablolara yansıtılmamakta, finansal durum tablosu dışı kalemler olarak izlenmektedir.

Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel olan yükümlülükler veya oluşması beklenen zararlar için, ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkışının muhtemel hale gelmesi ve tutarın güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumunda, ilgili tutarlar karşılık olarak muhasebeleştirilmekte ve finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Buna karşılık, gelecekte gerçekleşmesi muhtemel olan koşullu varlıklar ile bunlardan doğabilecek gelir ve karlar, gerçekleşmeleri neredeyse kesin hale gelmedikçe finansal tablolara alınmamakta, gerekli görülmesi halinde dipnotlarda açıklanmaktadır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Kasa	20.757	40.629
Bankalar	340.021	1.650.986
Toplam	360.778	1.691.615

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Vadesiz mevduatlar	238.439	1.644.747
Vadeli mevduatlar	101.582	6.239
Toplam	340.021	1.650.986

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında blokaj bulunmamaktadır.

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli borçlanmalar	30.06.2026	31.12.2025
Banka kredileri	152.046.109	84.502.331
Anapara	150.012.580	83.088.072
İşlemiş Faiz	2.033.529	1.414.259
Toplam	152.046.109	84.502.331

Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30.06.2026	31.12.2025
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	181.560.827	128.004.642
Anapara	175.750.127	122.928.138
İşlemiş Faiz	5.810.700	5.076.504
Toplam	181.560.827	128.004.642

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli borçlanmalar	30.06.2026	31.12.2025
Banka kredileri	114.564.376	80.579.310
Toplam	114.564.376	80.579.310

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

30.06.2026	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	118.803.247	%37,02-%50,06	0-3 ay arası
TL krediler	67.047.628	%37,02-%50,53	3-6 ay arası
TL krediler	63.930.031	%36-%51,43	6-9 ay arası
TL krediler	57.509.342	%38,16-%50	9-12 ay arası
TL krediler	133.036.835	%38,16-%51,43	1 yıl ve üstü
Toplam	440.327.083		

31.12.2025	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	67.402.336	%38-%53	0-3 ay arası
TL krediler	71.132.008	%37-%50,53	3-6 ay arası
TL krediler	60.867.846	%37,03-%52	6-9 ay arası
TL krediler	6.614.020	%37,84-%53,83	9-12 ay arası
TL krediler	80.579.310	%37,48-%50,50	1 yıl ve üstü
Toplam	286.595.520		

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Banka kredileri	448.171.312	293.086.283
0-3 ay	126.647.476	78.088.726
3-12 ay	188.487.001	143.326.484
1-5 yıl	133.036.835	71.671.073
Toplam	448.171.312	293.086.283

6. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli borçlanmalar	30.06.2026	31.12.2025
Diğer mali borçlar	901.039	284.471
Toplam	901.039	284.471

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
0-3 Ay	901.039	284.471
Toplam	901.039	284.471

7. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Alıcılar	443.251	857.234
Toplam	443.251	857.234

Ticari alacakların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Satıcılar	30.541.700	16.117.882
Ticari borçlar [İlişkili taraf]	–	51.359.372
Borç senetleri	13.583.953	–
Borç senetleri reeskontu	-1.475.466	–
Toplam	42.650.187	67.477.254

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Ticari borçlara ilişkin reeskont hesaplanmasında %49,91 iskonto oranı kullanılmıştır (31.12.2025: %47,84).

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
0-3 ay	12.108.487	51.359.373
3-12 ay	30.541.700	16.117.882
Toplam	42.650.187	67.477.255

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Personele borçlar	741.058	789.910
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	177.275	130.151
Toplam	918.333	920.061

9. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa ve uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Kısa vadeli diğer alacaklar:	668.498	2.376.882
Verilen depozito ve teminatlar	52.614	20.497
Diğer çeşitli alacaklar	615.884	2.356.385
Uzun vadeli diğer alacaklar:	–	42.410
Verilen depozito ve teminatlar	–	42.410
Toplam	668.498	2.419.292

Kısa ve uzun vadeli diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer alacakların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
0-3 ay	668.498	2.376.882
3-12 ay	–	42.410
Toplam	668.498	2.419.292

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Kısa vadeli diğer borçlar:	73.076.691	86.055.042
Ortaklara borçlar	73.076.691	86.055.042
Toplam	73.076.691	86.055.042

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
3-12 ay	73.076.691	86.055.042
Toplam	73.076.691	86.055.042

10. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Mamuller	–	10.160.361
Toplam	–	10.160.361

31.12.2025 tarihinde İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parsellerde bulunan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş i ihalesine istinaden (İdealist Cadde/Koru Projesi) İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığının devam ettirdiği proje maliyetlerinden oluşmaktadır. Arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. İlgili paylaşım 15 bağımsız bölüm olmak üzere; Emlak Konut GYO A.Ş.'ye 3 adet, İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'na 12 adet bağımsız bölüm olmak üzere yapılmıştır. İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'na ait bağımsız bölümlerden 3 adet dükkan İdealist GYO A.Ş.'nin portföyüne dahil edilmiştir. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Stoklar üzerinden teminat rehin ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30.06.2026
Arsa ve araziler	392.788.166	669.497	-	-	393.457.663
Binalar	232.858.437	-	-	-	232.858.437
Toplam	625.646.603	669.497	-	-	626.316.100
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30.06.2026
Binalar	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-	-
Net Defter Değeri	625.646.603	669.497	-	-	626.316.100
	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2025
Arsa ve araziler	234.599.075	-	-	158.189.091	392.788.166
Binalar	222.129.255	-	-	10.729.182	232.858.437
Toplam	456.728.330	-	-	168.918.273	625.646.603
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2025
Binalar	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-	-
Net Defter Değeri	456.728.330	-	-	168.918.273	625.646.603

30 Haziran 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 Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabı altında raporlanan 392.788.166 TL tutarındaki **Arazi ve Arsalar** kalemi, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1147 Ada, 4 no.lu Parsel üzerinde geliştirilen **Sanayi Tesisi Projesi**'nden oluşmaktadır. Söz konusu tutar, Şirket yönetimi tarafından temin edilen ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı kapsamında hazırlanan değerlendirme raporunda yer alan tespitler esas alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu kapsamda anılan taşınmaz, gelecekte kira geliri elde edilmesi ve/veya değer artış kazancı sağlanması amacıyla elde tutulmakta olup ilgili muhasebe politikaları doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı altında **Arsa ve Araziler** sınıflandırılmıştır.
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabı altında raporlanan 232.858.437 TL tutarındaki binalar hesap kalemi **İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, Bayrak Caddesi** üzerinde yer alan **Cadde Kuru Projesi** kapsamındaki 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmazların finansal tablolara yansıtılan değerleri, Şirket yönetimi tarafından temin edilen ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı kapsamında hazırlanan değerlendirme raporunda yer alan tespitler esas alınarak belirlenmiştir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazlar, kira geliri elde edilmesi ve/veya değer artış kazancı sağlanması amacıyla elde tutulmaları nedeniyle Şirketin ilgili muhasebe politikaları doğrultusunda **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller** hesabı altında **Binalar** kalemi içerisinde sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 556.300.000 TL gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Arsa ve araziler	393.457.663	392.788.166
Binalar	232.858.437	232.858.437
Toplam	626.316.100	625.646.603

	30.06.2026	31.12.2025
Dönem başı	625.646.603	456.728.330
İlaveler	669.497	–
Çıkışlar	–	–
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	–	168.918.273
Dönem sonu	626.316.100	625.646.603

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

	30.06.2026		31.12.2025	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Arsa ve araziler	Pazar Yaklaşımı	393.457.663	Pazar Yaklaşımı	392.788.166
Binalar	Maliyet Yaklaşımı	232.858.437	Maliyet Yaklaşımı	232.858.437
Toplam		626.316.100		625.646.603

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

Gayrimenkul Adı	30.06.2026			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	393.457.663	–	393.457.663	–
Binalar	232.858.437	–	–	232.858.437
Toplam	626.316.100	–	393.457.663	232.858.437

Gayrimenkul Adı	31.12.2025			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	392.788.166	–	–	392.788.166
Binalar	232.858.437	–	232.858.437	–
Toplam	625.646.603	–	232.858.437	392.788.166

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

12. İŞTİRAKLER

İştiraklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
İştirakler	–	8.567.469
Toplam	–	8.567.469

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Varlıklar	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	30.06.2026
Taşıtlar	–	–	–	–
Demirbaşlar	1.318.279	117.714	-481.351	954.642
Toplam	1.318.279	117.714	-481.351	954.642
Amortismanlar	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	30.06.2026
Taşıtlar amortismanı	–	–	–	–
Mobilya ve demirbaşlar amortismanı	-691.669	-72.178	261.158	-502.689
Toplam	-691.669	-72.178	261.158	-502.689
Net Değer	626.610	45.536	-220.193	451.953
Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Taşıtlar	1.005.616	–	-1.005.616	–
Demirbaşlar	878.768	439.511	–	1.318.279
Toplam	1.884.384	439.511	-1.005.616	1.318.279
Amortismanlar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Taşıtlar amortismanı	-216.434	–	216.434	–
Mobilya ve demirbaşlar amortismanı	-581.370	-110.299	–	-691.669
Toplam	-797.804	-110.299	216.434	-691.669
Net Değer	1.086.580	329.212	-789.182	626.610

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

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Varlıklar	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30.06.2026
Haklar	77.023	-	-	-	77.023
Toplam	77.023	-	-	-	77.023
Amortismanlar	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30.06.2026
Haklar amortismanı	-77.023	-	-	-	-77.023
Toplam	-77.023	-	-	-	-77.023
Net Değer	-	-	-	-	-
Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2025
Haklar	77.023	-	-	-	77.023
Toplam	77.023	-	-	-	77.023
Amortismanlar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2025
Araştırma ve geliştirme amortismanları	-77.023	-	-	-	-77.023
Diğer maddi olmayan duran varlıklar amortismanı	-	-	-	-	-
Toplam	-77.023	-	-	-	-77.023
Net Değer	-	-	-	-	-

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Verilen sipariş avansları	35.055.700	328.278
Verilen sipariş avansları [İlişkili taraf]	18.877.250	-
Toplam	53.932.950	328.278

Peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Alınan sipariş avansları	5.637.999	3.632.854
	5.637.999	3.632.854

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Ertelenmiş gelirlerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
3-12 ay	5.637.999	3.632.854
Toplam	5.637.999	3.632.854

16. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	30.06.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	173.644	172.302
Toplam	173.644	172.302

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 Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacaktır.
- Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 12.02.2025 ve E-64088382-045-29964 sayılı yazısına istinaden ertelenen vergi hesaplamasında 2024 yılına ait finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğünün, 2024 yılı öncesine ilişkin etkisinin dağıtılmamış kârlara (geçmiş yıllar kârları veya zararlarına), 2024 yılına ait etkinin ise kâr veya zarara yansıtılabileceği belirtilmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Açıklama - 30.6.2026	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok düzeltmesi	-181.604.445	54.481.334	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	626.316.100	-	187.894.830
Maddi duran varlık düzeltmeleri	-415.697.569	124.709.271	-
Diğer borç reeskont düzeltmesi	-1.475.466	-	442.640
İzin karşılıkları düzeltmesi	158.576	47.573	-
Kıdem tazminatı düzeltmesi	723.616	217.085	-
Finansal borç düzeltmesi	200.717.282	60.215.185	-
Dava karşılıkları	132.869	39.861	-
Toplam	229.270.963	239.710.309	188.337.470
NET		51.372.839	-

Açıklama - 31.12.2025	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	-216.116.626	64.686.925	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	625.646.603	-	187.693.981
Maddi duran varlık düzeltmeleri	-343.133.724	-	-102.940.117
İzin karşılıkları düzeltmesi	20.792	6.238	-
Kıdem tazminatı düzeltmesi	738.556	221.566	-
Finansal borç düzeltmesi	6.507.303	1.951.364	-
Dava karşılıkları	909.173	272.752	-
Toplam	74.572.077	67.138.845	84.753.864
NET		-	17.615.019

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

	01.01.2026	01.01.2025
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	30.06.2026	30.06.2025
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	69.822.822	-4.644.018
• Dönembaşı ertelenen vergi	22.763.080	18.151.695
• Dönemsonu ertelenen vergi	51.372.839	-22.763.080
• Diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirilen	-35.227	21.238
• TMS 29 sunum etkisi	-4.277.870	-53.871
Toplam	69.822.822	-4.644.018

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

17. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli karşılıklar	30.06.2026	31.12.2025
İzin karşılıklar	158.576	20.792
Dava karşılıklar	132.869	909.173
Toplam	291.445	929.965

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
0-3 ay	291.445	929.965
Toplam	291.445	929.965

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli karşılıklar	30.06.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılığı	723.616	738.556
Toplam	723.616	738.556

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Raporlama tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %46,91 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, raporlama tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur.

Bu tutarda %49,91 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;

	30.06.2026	31.12.2025
Çalışma süresi	Emeklilik tarihi	Emeklilik tarihi
Zam oranı	46,91%	41,34%
İskonto oranı	49,91%	45,34%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	0%	0%
Kıdem tazminatı tavanı	64.949	53.920

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Dönem başı	627.171	423.975
Ödemeler	—	-172.128
Cari hizmet maliyeti	117.041	174.088
Faiz maliyeti	96.828	210.735
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	-117.424	-9.499
Dönemsonu	723.616	627.171
TMS 29 sunum etkisi	—	111.385
Toplam	723.616	738.556

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

Uzun vadeli karşılıklarının beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
1-5 yıl	723.616	738.556
Toplam	723.616	738.556

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Devreden kdv	49.744.070	56.541.074
Diğer katma değer vergisi	9.647.691	8.418.532
Toplam	59.391.761	64.959.606

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Beklenen Vadeler		
0-3 ay	59.391.761	64.959.606
Toplam	59.391.761	64.959.606

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Ödenecek vergi ve fonlar	15.167.858	13.363.903
Hesaplanan kdv	17.000	—
Toplam	15.184.858	13.363.903

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
0-3 ay	15.184.858	13.363.903
Toplam	15.184.858	13.363.903

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.456.523.500	639.576.128
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	—	—
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	—	—
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	—	—
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	—	—
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	—	—
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	—	—
Toplam	1.456.523.500	639.576.128

Verilen teminatlar	30.06.2026	31.12.2025
Verilen teminat mektupları	223.500	—
Verilen kefaletler	900.000.000	—
Gayrimenkul ipotekleri	556.300.000	639.576.128
Toplam	1.456.523.500	639.576.128

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

20. ÖDENMİŞ SERMAYE

Hissedar	30.06.2026		31.12.2025	
	Tutar	%	Tutar	%
İbrahim Ekşi	23.265.000	15,51	23.265.000	15,51
Mustafa Ekşi	7.005.015	4,67	7.005.015	4,67
Eyüp Ekşi	5.504.985	3,67	5.504.985	3,67
Mehmet Akif Ekşi	5.499.990	3,67	5.499.990	3,67
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	5.250.000	3,50	5.250.000	3,50
Halka açık hisseler	103.475.010	68,98	103.475.010	68,98
Toplam	150.000.000	100	150.000.000	100
Sermaye enflasyon düzeltme farkları olumlu	599.984.567		608.588.599	
Toplam sermaye	749.984.567		758.588.599	

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

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

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

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

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

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

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

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 ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

21. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER VE İSKONTOLAR

Paylara ilişkin primler ve iskontoların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Hisse senetleri ihraç primleri	1.005.932	1.184.585
TMS/TFRS farkları	2.254.468	2.075.815
Toplam	3.260.400	3.260.400

22. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

	30.06.2026	31.12.2025
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	-110.467	-227.891
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) [ertelenen vergi etkisi]	79.761	79.761
Toplam	-30.706	-148.130

23. KARDAN KISITLANMIŞ YASAL YEDEKLER

	30.06.2026	31.12.2025
Yasal yedekler	1.523.342	1.793.886
TMS/TFRS farkları	841.847	571.303
Özel fonlar	431.463	508.090
TMS/TFRS farkları	276.687	200.060
Toplam	3.073.339	3.073.339

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;

- Yıllık kârın yüzde beşi, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.
- 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 ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

- 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.
- İkinci fıkranın (c) bendi ve üçüncü fıkra hükümleri, başlıca amacı başka işletmelere katılmaktan ibaret olan holding şirketler hakkında uygulanmaz.
- Özel kanunlara tabi olan anonim şirketlerin yedek akçelerine ilişkin hükümler saklıdır.

24. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI

	30.06.2026	31.12.2025
Geçmiş yıllar zararları (yasal kayıtlar)	-345.194.048	-392.026.048
TMS farkları	-124.364.578	-3.832.611
Toplam	-469.558.626	-395.858.659

25. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
Hasılat	30.06.2026	30.06.2025
Yurtiçi satışlar	–	1.917.155
Diğer gelirler	2.427.566	–
Toplam	2.427.566	1.917.155

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 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
	30.06.2026	30.06.2025
Personel giderleri	-6.932.390	-5.039.111
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-1.628.171	-3.336
Kira giderleri	-1.273.078	-1.312.943
Abone ve aidat giderleri	-880.015	-678.500
Vergi, resim ve harçlar	-436.563	-1.258.571
Borsa kotasyon giderleri	-183.762	-278.709
Yemek giderleri	-176.058	-
Amortisman giderleri	-72.178	-
Araç bakım ve onarım giderleri	-	-698.028
Muhtelif giderler	-214.310	-1.659.344
Toplam	-11.796.525	-10.928.542

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Faiz gelirleri	-	768.225
Konusu kalmayan karşılıklar	639.188	-
Kambiyo karı [Müşterileden kaynaklanan]	964	-
Reeskont faiz gelirleri	1.475.466	-
Faaliyetle ilgili diğer gelirler	-	86.451
Diğer olağandışı gelir ve karlar	52.846	117.392
Toplam	2.168.464	972.068

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Karşılık giderleri	-	-175.534
Reeskont faiz giderleri	-	-
Diğer olağandışı gider ve zararları	-65.735.892	-170.899
Toplam	-65.735.892	-346.433

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-131.939.977	-47.578.373
Toplam	-131.939.977	-47.578.373

29. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Finansman gelirleri		
Faiz gelirleri [Nakit ve nakit benzerlerine ait]	179.815	7.672
Toplam	179.815	7.672

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Finansman giderleri		
Borçlanma giderleri	-5.470.060	-3.402.999
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	-96.828	-210.735
Toplam	-5.566.888	-3.613.734

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

30. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / KAYIPLARI

Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Finansal durum tablosu kalemleri	52.231.909	21.984.598
Stoklar	–	1.394.239
Maddi duran varlıklar	-91.148	10.412.696
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	98.245.588	64.015.715
Özkaynaklar	-43.145.318	-51.243.984
Ertelenen vergi düzeltmesi	-2.777.213	-2.594.068
Gelir tablosu kalemleri	7.036.026	1.364.939
Toplam	59.267.935	23.349.537

31. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Dönem net kar/zararı	-81.172.680	-40.864.668
Hisse sayısı (adet)	150.000.000	150.000.000
Hisse başına kar / zarar	-0,54	-0,27

32. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Verilen sipariş avansları	22.500.000	25.113.183
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	22.500.000	25.113.183
Toplam (Net)	22.500.000	25.113.183

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Koru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır. İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	31.12.2025
Diğer faaliyet giderleri	-22.500.000	-1.743.019
Toplam	-22.500.000	-1.743.019

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026	1.01.2025
	30.06.2026	31.12.2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-3.256.719	-5.474.828
Toplam	-3.256.719	-5.474.828

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

33. 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.

30.06.2026	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	443.251	-	668.498	340.021	20.757
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	443.251	-	668.498	340.021	20.757

31.12.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	857.234	-	2.376.882	4.751.530	68.925
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	857.234	-	2.376.882	4.751.530	68.925

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 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 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30.06.2026						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	448.171.312	448.171.312	126.647.476	188.487.001	133.036.835	–
Finansal Borçlar	448.171.312	448.171.312	126.647.476	188.487.001	133.036.835	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	115.726.878	115.726.878	12.108.487	103.618.391	–	–
Ticari Borçlar	42.650.187	42.650.187	12.108.487	30.541.700	–	–
Diğer Borçlar	73.076.691	73.076.691	–	73.076.691	–	–

31.12.2025						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	293.086.283	293.086.283	78.088.726	143.326.484	71.671.073	–
Finansal Borçlar	293.086.283	293.086.283	78.088.726	143.326.484	71.671.073	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	153.532.296	153.532.297	51.359.373	102.172.924	–	–
Ticari Borçlar	67.477.254	67.477.255	51.359.373	16.117.882	–	–
Diğer Borçlar	86.055.042	86.055.042	–	86.055.042	–	–

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kur Riski:

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Duyarlılık Analizleri

Şirket'in 30 Haziran 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.

	30.06.2026	31.12.2025
Toplam yükümlülükler	587.555.480	484.103.408
Nakit ve nakit benzerleri (-)	360.778	1.691.615
Net Borç	587.194.702	482.411.793
Toplam özsermaye	205.556.294	231.325.962
Toplam sermaye	792.750.996	713.737.755
Borç/Sermaye	74%	68%

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

	Kayıtlı Değer		Gerçeğe Uygun Değeri	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	360.778	1.691.615	360.778	1.691.615
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	448.171.312	293.086.283	448.171.312	293.086.283
Ticari borçlar	42.650.187	67.477.254	42.650.187	67.477.255

34. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır

.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

35. 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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2026	31.12.2025
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	360.778	1.691.615
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	626.316.100	635.806.964
C 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		166.434.896	77.930.791
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	793.111.774	715.429.370
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	448.171.312	293.086.283
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	901.039	284.471
G Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	–	–
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	73.076.691	86.055.042
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	205.556.294	231.325.962
Diğer Kaynaklar		65.406.438	104.677.612
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	793.111.774	715.429.370
Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2026	31.12.2025
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	–	–
A2 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)	101.582	6.239
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	–	–
C1 Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	–	–
J Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	–	–
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	–	–
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	–	–

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Asgari/Azami		
		30.06.2026	31.12.2025	Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%79	%89	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%0	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%254	%164	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%0	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10