

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ**

01 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 Dönemi

Bağımsız Denetim Raporu



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin *Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması	
2025 yılındaki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücünü yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29'un uygulanması, Şirketin finansal tablolarındaki birçok kalemlerde kapsamlı ve önemli değişikliklere neden olmaktadır. TMS 29'un etkisi yıl boyunca birçok finansal durum tablosu kaleminin ve cari dönem işlemlerin yeniden düzenlenmesinde kullanılan karmaşık hesaplamalara ve yönetimin çeşitli muhakemelerine bağlıdır. Yeniden düzenleme sürecindeki uygulanan yönetim muhakemeleri, hesaplamaların karmaşıklığı ve kullanılan verilerin eksik veya yanlış olması riski nedeniyle, TMS 29'un uygulaması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" için uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdaki hususları içermektedir: - Şirketin güncel süreçleri ve muhasebe politikaları incelenmiştir. - Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek aktive ilk giriş tarihleri ve tutarları kontrol edilerek, uygun endekslerin kullanılıp kullanılmadığı kontrol edilmiştir. - Şirket tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS'lere uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığı kontrol edilmiştir. - Kullanılan yöntem ile genel fiyat endeksi oranları kontrol edilerek; parasal olmayan kalemlerin, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun yeniden düzenlenerek hazırlanması enflasyon etkileri bakımından test edilmiştir.



4. Dikkat Çekilen Hususlar

Şirketin 31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloları yeniden düzenlenmiş ve söz konusu finansal tablolar bağımsız denetimden geçirilmiştir. Bu kapsamda, finansal tabloların hazırlanmasında önceki dönemlere ilişkin tespit edilen hataların düzeltilmesine yönelik yapılan yeniden düzenlemeler ile bunların finansal tablolar üzerindeki etkilerine ilişkin açıklamalara ekli finansal tabloların 2.2.3 "Hatalar" başlıklı dipnotunda ve bu dipnot kapsamında sunulan fark tablosunda ayrıntılı olarak yer verilmiştir.

Kullanıcıların finansal tabloları değerlendirirken söz konusu yeniden düzenlemelerin niteliğini ve finansal tablolara etkilerini tam olarak anlayabilmeleri açısından anılan dipnot ile ilgili fark tablosuna dikkat çekeriz.

Bu husus, finansal tablolara ilişkin görüşümüzü etkilememektedir.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.



Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali Osman EFLATUN'dur.

27 Temmuz 2026

ALİ OSMAN EFLATUN

Sorumlu Denetçi



KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Member Firm of Abacus
Ankara,

İÇİNDEKİLERSAYFA

FINANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FINANSAL TABLO DİPNOTLARI.....	6-60

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

		(Yeniden düzenlenmiş ve denetlenmiş)	(Yeniden düzenlenmiş ve denetlenmiş)	(Yeniden düzenlenmiş ve denetlenmiş)
	Dipnot No	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	1.436.496	3.413.984	608.326
Ticari alacaklar	[8]	727.950	450.834	24.412.342
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar		—	—	—
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		727.950	450.832	24.412.342
Diğer alacaklar	[10]	2.018.415	1.992.125	154.941
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar		—	—	—
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		2.018.415	1.992.125	154.941
Stoklar	[11]	8.628.031	45.869.212	227.092.324
Peşin ödenmiş giderler	[15]	278.769	68.380.902	136.179.566
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		—	64.724.293	134.648.012
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		278.769	3.656.609	1.531.554
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	146.316	757.376	28.536
Diğer dönen varlıklar	[18]	55.162.753	27.162.590	31.083.786
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		55.162.753	27.162.590	31.083.786
Ara Toplam		68.398.730	148.027.023	419.559.821
Toplam Dönen Varlıklar		68.398.730	148.027.023	419.559.821
Duran Varlıklar				
Diğer alacaklar	[10]	36.014	45.433	51.596
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar		—	—	—
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		36.014	45.433	51.596
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[12]	531.290.000	387.847.058	345.084.492
Maddi duran varlıklar	[13]	532.108	922.709	992.851
• Taşıtlar		—	670.163	721.512
• Mobilya ve demirbaşlar		532.108	252.546	271.339
Ertelenmiş vergi varlığı	[16]	—	—	30.559.028
Toplam Duran Varlıklar		531.858.122	388.815.200	376.687.967
TOPLAM VARLIKLAR		600.256.852	536.842.223	796.247.788

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

		(Yeniden düzenlenmiş ve denetlenmiş)	(Yeniden düzenlenmiş ve denetlenmiş)	(Yeniden düzenlenmiş ve denetlenmiş)
	Dipnot			
	No	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kısa vadeli borçlanmalar	[6]	71.758.151	20.975.739	80.307.885
• İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar		—	—	—
• İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar		71.758.151	20.975.739	80.307.885
– Banka kredileri		71.758.151	20.975.739	80.307.885
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[6]	108.699.681	77.522.114	41.854.316
• İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		—	—	—
• İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		108.699.681	77.522.114	41.854.316
Diğer finansal yükümlülükler	[7]	241.569	93.888	233.893
• Diğer muhtelif finansal yükümlülükler		241.569	93.888	233.893
Ticari borçlar	[8]	57.300.704	98.518.031	25.276.121
• İlişkili taraflara ticari borçlar		43.613.633	81.646.218	—
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		13.687.071	16.871.813	25.276.121
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	781.302	557.386	1.714.597
Diğer borçlar	[10]	73.076.691	6.907.947	13.263.716
• İlişkili taraflara diğer borçlar		73.076.691	6.907.947	13.263.716
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		—	—	—
Ertelenmiş gelirler	[15]	3.084.967	—	151.837.510
• İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		—	—	—
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		3.084.967	—	151.837.510
Kısa vadeli karşılıklar	[17]	789.713	388.526	415.616
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		17.656	—	69.254
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		772.057	388.526	346.362
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[18]	11.348.432	5.977.201	194.071
• İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		—	—	—
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		11.348.432	5.977.201	194.071
Ara Toplam		327.081.210	210.940.832	315.097.725
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		327.081.210	210.940.832	315.097.725
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar	[6]	68.426.779	3.937.345	50.561.331
• İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		—	—	—
• İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		68.426.779	3.937.345	50.561.331
– Banka kredileri		68.426.779	3.937.345	50.561.331
Uzun vadeli karşılıklar	[17]	627.171	554.951	567.537
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		627.171	554.951	567.537
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	14.958.418	15.414.155	—
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		84.012.368	19.906.451	51.128.868
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		411.093.578	230.847.283	366.226.593
Özkaynaklar		—	—	—
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		189.163.274	305.994.940	430.021.195
Ödenmiş sermaye	[20]	150.000.000	150.000.000	50.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[20]	486.894.450	486.894.450	443.783.135
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[21]	2.768.684	2.768.684	2.008.585
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[22]	-125.790	-132.439	83.722
• Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		-125.790	-132.439	83.722
– Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-125.790	-132.439	83.722
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	2.609.835	2.609.835	31.917.147
• Yasal yedekler		2.008.484	2.008.484	2.008.483
• Diğer kısıtlanmış yedekler		601.351	601.351	29.908.664
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	-336.145.590	-97.771.394	-79.360.436
Net dönem karı veya zararı		-116.838.315	-238.374.196	-18.410.958
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		189.163.274	305.994.940	430.021.195
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		600.256.852	536.842.223	796.247.788

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		(Yeniden düzenlenmiş ve denetlenmiş) 01.01.2025 31.12.2025	(Yeniden düzenlenmiş ve denetlenmiş) 01.01.2024 31.12.2024	(Yeniden düzenlenmiş ve denetlenmiş) 01.01.2023 31.12.2023
Hasılat	Dipnot No			
Satışların maliyeti	[25]	26.534.147	109.614.248	26.289.918
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		-5.641.285	-108.347.682	-9.232.828
BRÜT KAR/ZARAR		-5.641.285	-108.347.682	-9.232.828
Genel yönetim giderleri	[26]	-19.038.007	-16.283.342	-16.197.147
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[27]	186.495	17.855.239	17.576.423
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[27]	-3.025.578	-1.048.325	-3.476.271
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-27.518.375	-107.824.110	-11.329.823
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[28]	–	–	8.429.864
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[28]	-128.084.336	-62.096.008	–
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-155.602.711	-169.920.118	-2.899.959
Finansman gelirleri	[29]	2.136.444	11.578.781	681.577
Finansman giderleri	[29]	-11.292.209	-63.409.379	-22.140.648
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[30]	47.461.573	29.420.286	-23.838.690
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-117.296.903	-192.330.430	-48.197.720
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		458.588	-46.043.766	29.786.762
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[16]	458.588	-46.043.766	29.786.762
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-116.838.315	-238.374.196	-18.410.958
DÖNEM KARI/ZARARI		-116.838.315	-238.374.196	-18.410.958
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		-116.838.315	-238.374.196	-18.410.958
Ana ortaklık payları	[31]	-116.838.315	-238.374.196	-18.410.958
Pay Başına Kazanç		-0,7789	-1,5892	-0,3682
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[31]	-0,7789	-1,5892	-0,3682
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		6.649	-216.161	49.049
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	9.499	-286.743	44.062
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-2.850	70.582	4.987
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-2.850	70.582	4.987
DİĞER KAPSAMLI GELİR		6.649	-216.161	49.049
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-116.831.666	-238.590.357	-18.361.909

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

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

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
01.01.2023		50.000.000	443.783.135	2.008.585	34.673	1.790.309	-45.068.989	45.065.102	497.612.815
Transferler		-	-	-	-	-	45.065.102	-45.065.102	-
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	-	49.049	30.126.838	-79.360.436	-18.410.958	-67.595.507
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	49.049	30.126.838	-79.360.436	-18.410.958	-67.595.507
31.12.2023		50.000.000	443.783.135	2.008.585	83.722	31.917.147	-79.364.323	-18.410.958	430.017.308
01.01.2024		50.000.000	443.783.135	2.008.585	83.722	31.917.147	-79.360.436	-18.410.958	430.021.195
Transferler		-	-	-	-	-	-18.410.958	18.410.958	-
Sermaye Artırımı	[20]	100.000.000	43.111.315	-	-	-	-	-	143.111.315
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	760.099	-216.161	-29.307.312	-	-238.374.196	-267.137.570
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	-	-	-	-238.374.196	-238.374.196
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	760.099	-216.161	-29.307.312	-	-	-28.763.374
31.12.2024		150.000.000	486.894.450	2.768.684	-132.439	2.609.835	-97.771.394	-238.374.196	305.994.940
01.01.2025		150.000.000	486.894.450	2.768.684	-132.439	2.609.835	-97.771.394	-238.374.196	305.994.940
Transferler		-	-	-	-	-	-238.374.196	238.374.196	-
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	-	6.649	-	-	-116.838.315	-116.831.666
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	-	-	-	-116.838.315	-116.838.315
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	-	6.649	-	-	-	6.649
31.12.2025		150.000.000	486.894.450	2.768.684	-125.790	2.609.835	-336.145.590	-116.838.315	189.163.274

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Dönemi Nakit Akış Tablosu

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

		(Yeniden düzenlenmiş ve denetlenmiş)	(Yeniden düzenlenmiş ve denetlenmiş)	(Yeniden düzenlenmiş ve denetlenmiş)
	Dipnot No	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-6.081.401	-17.707.992	17.888.020
Dönem Karı/Zararı		-116.838.314	-238.374.196	-47.770.718
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-116.838.314	-238.374.196	-47.770.718
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		114.903	27.150.491	-24.009.314
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[13,14]	90.584	132.451	85.391
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[27]	–	–	-22.006.149
• Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		–	–	-22.006.149
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[17]	482.906	-326.419	53.116
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		99.375	-368.583	-157.034
• Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		383.531	42.164	210.150
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6,28]	–	-182.493	44.691.422
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		–	-1.341.716	44.691.422
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		–	10.790.499	-17.413.312
• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		–	10.790.499	-17.413.312
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[16]	-458.587	46.043.765	-29.419.782
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		110.642.010	193.515.713	89.668.052
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[8]	-277.119	23.961.511	-23.330.490
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		-277.119	23.961.511	-23.330.490
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		-27.405.974	1.361.335	-12.391.978
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		-27.405.974	1.361.335	-12.391.978
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[11]	37.241.182	181.223.111	-111.652.575
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[15]	68.102.133	67.798.664	-64.665.235
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[8]	-41.217.327	72.082.687	-34.735.125
• İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		-38.032.585	81.646.218	-59.708
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		-3.184.742	-9.563.531	-34.675.417
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		71.763.891	-1.729.850	13.816.676
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		66.168.744	-6.355.769	13.130.929
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		5.595.147	4.625.919	685.747
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[15]	3.084.967	-151.837.510	114.183.333
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[30]	-649.743	655.765	208.443.446
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-6.081.401	-17.707.992	17.888.020
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-142.219.233	-53.615.370	-31.447.633
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[13,14]	369.747	-62.305	-235.770
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		369.747	-62.305	-235.770
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[12]	-143.442.942	-53.553.065	-31.211.863
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		146.597.094	74.784.791	170.213
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		–	143.871.414	–
• Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		–	760.099	–
• Diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		–	143.111.315	–
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[6]	146.597.094	36.382.134	170.213
• Kredilerden nakit girişleri		146.597.094	36.522.139	–
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		–	-140.005	170.213
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[6]	–	-105.468.757	–
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		–	-105.468.757	–
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-1.703.540	3.461.429	-13.389.400
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-1.703.540	3.461.429	-13.389.400
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	3.413.984	608.326	23.539.170
Nakit Üzerindeki parasal kayıp etkisi		-273.948	-655.771	-9.541.444
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	1.436.496	3.413.984	608.326

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	23.265.000	15,51%	23.265.000	15,51%	7.755.000	15,51%
Mustafa Ekşi	7.005.015	4,67%	7.005.015	4,67%	2.335.005	4,67%
Eyüp Ekşi	5.504.985	3,67%	5.504.985	3,67%	1.834.995	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	5.499.990	3,67%	5.499.990	3,67%	1.833.330	3,67%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	5.250.000	3,50%	5.250.000	3,50%	1.750.000	3,50%
Halka açık hisseler	103.475.010	68,98%	103.475.010	68,98%	34.491.670	68,98%
Toplam	150.000.000	100%	150.000.000	100%	50.000.000	100%

31.12.2025 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 almıştır.

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 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.

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

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir;

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

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

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, 31 Aralık 2025 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, **27.07.2026** 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 yansıtacak geçerli para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (geçerli para birimi).

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

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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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.

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 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	TÜFE	Düzeltilme Katsayısı
2023	1.859,38	1,89
2024	2.684,55	1,31
2025	3.513,87	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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

31 Aralık 2025 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 yanıttır.
- 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 A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 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 yansıtacak 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Şirket tarafından yapılan değerlendirmeler sonucunda, önceki faaliyet dönemlerinde Maddi Duran Varlıklar hesabı altında muhasebeleştirilen Yapılmakta Olan Yatırımlar hesap kaleminde izlenen tutarların, gerçekte Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin raporlama tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından belirlenerek finansal tablolara yansıtılmış olması nedeniyle, Yapılmakta Olan Yatırımlar hesabında izlenen bu tutarların mükerrer kayıt niteliği taşıdığı değerlendirilmiştir.

Tespit edilen bu hata, ilgili muhasebe standartları uyarınca önceki dönem finansal tablolarında geriye dönük olarak düzeltilmiştir. Yapılan geriye dönük düzeltmeler sonucunda finansal tablo kalemlerinde meydana gelen değişiklikler aşağıda sunulmuştur.

	Yeniden Düzenlenmiş 31.12.2025 Satınalma Gücü Esasına Göre			Önceki 31.12.2025 Satınalma Gücü Esasına Göre			Fark 31.12.2025 Satınalma Gücü Esasına Göre		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nakit ve nakit benzerleri	1.436.496	3.413.984	608.326	1.436.496	3.413.984	608.326	-	-	-
Ticari alacaklar	727.950	450.833	24.412.342	727.950	450.833	24.412.342	-	-	-
Diğer alacaklar	2.018.415	1.992.125	154.941	2.018.415	1.992.125	154.941	-	-	-
Stoklar	8.628.031	45.869.213	227.092.324	8.628.031	45.869.213	227.092.324	-	-	-
Peşin ödenmiş giderler	278.769	68.380.902	136.179.566	278.769	68.380.902	136.179.566	-	-	-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	146.316	757.376	28.536	146.316	757.376	28.536	-	-	-
Diğer dönen varlıklar	55.162.753	27.162.590	31.083.786	55.162.753	27.162.590	31.083.786	-	-	-
Toplam Dönen Varlıklar	68.398.730	148.027.023	419.559.821	68.398.730	148.027.023	419.559.821	-	-	-
Diğer alacaklar	36.014	45.433	51.596	36.014	45.433	51.596	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	531.290.000	387.847.058	345.084.492	531.290.000	387.847.058	345.084.492	-	-	-
Maddi duran varlıklar	532.108	922.709	992.851	311.029.197	58.450.357	9.976.300	-310.497.089	-57.527.648	-8.983.449
Ertelenmiş vergi varlığı	-	-	30.559.028	-	-	28.313.166	-	-	2.245.862
Toplam Duran Varlıklar	531.858.122	388.815.200	376.687.967	842.355.211	446.342.848	383.425.554	-310.497.089	-57.527.648	-6.737.587
TOPLAM VARLIKLAR	600.256.852	536.842.223	796.247.788	910.753.941	594.369.871	802.985.375	-310.497.089	-57.527.648	-6.737.587

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

	Yeniden Düzenlenmiş 31.12.2025 Satınalma Gücü Esasına Göre			Önceki 31.12.2025 Satınalma Gücü Esasına Göre			Fark 31.12.2025 Satınalma Gücü Esasına Göre		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kısa vadeli borçlanmalar	71.758.151	20.975.739	80.307.885	71.758.151	20.975.739	80.307.885	-	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	108.699.681	77.522.114	41.854.316	108.699.681	77.522.114	41.854.316	-	-	-
Diğer finansal yükümlülükler	241.569	93.888	233.893	241.569	93.888	233.893	-	-	-
Ticari borçlar	57.300.704	98.518.031	25.276.121	57.300.704	98.518.031	25.276.121	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	781.302	557.386	1.714.597	781.302	557.386	1.714.597	-	-	-
Diğer borçlar	73.076.691	6.907.947	13.263.716	73.076.691	6.907.947	13.263.716	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	3.084.967	-	151.837.510	3.084.967	-	151.837.510	-	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	789.713	388.526	415.616	789.713	388.526	415.616	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11.348.432	5.977.201	194.071	11.348.432	5.977.201	194.071	-	-	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	327.081.210	210.940.832	315.097.725	327.081.210	210.940.832	315.097.725	-	-	-
Uzun vadeli borçlanmalar	68.426.779	3.937.345	50.561.331	68.426.779	3.937.345	50.561.331	-	-	-
Uzun vadeli karşılıklar	627.171	554.951	567.537	627.171	554.951	567.537	-	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	14.958.418	15.414.155	-	109.210.464	32.041.930	-	-94.252.046	-16.627.775	-
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	84.012.368	19.906.451	51.128.868	178.264.414	36.534.226	51.128.868	-94.252.046	-16.627.775	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	411.093.578	230.847.283	366.226.593	505.345.624	247.475.058	366.226.593	-94.252.046	-16.627.775	-
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	189.163.274	305.994.940	430.021.195	405.408.317	346.894.813	436.758.782	-216.245.043	-40.899.873	-6.737.587
Ödenmiş sermaye	150.000.000	150.000.000	50.000.000	150.000.000	150.000.000	50.000.000	-	-	-
Sermaye düzeltme farkları	486.894.450	486.894.450	443.783.135	486.894.450	486.894.450	443.783.135	-	-	-
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	2.768.684	2.768.684	2.008.585	2.768.684	2.768.684	2.008.585	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer k	-125.790	-132.439	83.722	-125.790	-132.439	83.722	-	-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.609.835	2.609.835	31.917.147	2.609.835	2.609.835	31.917.147	-	-	-
Geçmiş yıllar karları veya zararları	-336.145.590	-97.771.394	-79.360.436	-295.245.717	-91.030.860	-79.360.436	-40.899.873	-6.740.534	-
Net dönem karı veya zararı	-116.838.315	-238.374.196	-18.410.958	58.506.855	-204.214.857	-11.673.371	-175.345.170	-34.159.339	-6.737.587
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	189.163.274	305.994.940	430.021.195	405.408.317	346.894.813	436.758.782	-216.245.043	-40.899.873	-6.737.587
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	600.256.852	536.842.223	796.247.788	910.753.941	594.369.871	802.985.375	-310.497.089	-57.527.648	-6.737.587

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

	Yeniden Düzenlenmiş 31.12.2025 Satınalma Gücü Esasına Göre			Önceki 31.12.2025 Satınalma Gücü Esasına Göre			Fark 31.12.2025 Satınalma Gücü Esasına Göre		
	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Hasılat	26.534.147	109.614.248	26.289.918	26.534.147	109.614.248	26.289.918	-	-	-
Satışların maliyeti	-32.175.432	-217.961.930	-35.522.746	-32.175.432	-217.961.930	-35.522.746	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	-5.641.285	-108.347.682	-9.232.828	-5.641.285	-108.347.682	-9.232.828	-	-	-
Genel yönetim giderleri	-19.038.007	-16.283.342	-16.197.147	-19.038.007	-16.283.342	-16.197.147	-	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	186.495	17.855.239	17.576.423	186.495	17.855.239	17.576.423	-	-	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-3.025.578	-1.048.325	-3.476.271	-3.025.578	-1.048.325	-3.476.271	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	-27.518.375	-107.824.110	-11.329.823	-27.518.375	-107.824.110	-11.329.823	-	-	-
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	8.429.864	138.462.394	-	17.413.312	-138.462.394	-	-8.983.448
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-128.084.336	-62.096.008	-	-	-10.790.499	-	-128.084.336	-51.305.509	-
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	-155.602.711	-169.920.118	-2.899.959	110.944.019	-118.614.609	6.083.489	-266.546.730	-51.305.509	-8.983.448
Finansman gelirleri	2.136.444	11.578.781	681.577	2.136.444	11.578.781	681.577	-	-	-
Finansman giderleri	-11.292.209	-63.409.379	-22.140.648	-11.292.209	-63.409.379	-22.140.648	-	-	-
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	47.461.573	29.420.286	-23.838.690	33.884.285	26.656.028	-23.838.690	13.577.288	2.764.258	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	-117.296.903	-192.330.430	-48.197.720	135.672.539	-143.789.179	-39.214.271	-252.969.442	-48.541.251	-8.983.449
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	458.588	-46.043.766	29.786.762	-77.165.684	-60.425.678	27.540.900	77.624.272	14.381.912	2.245.862
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-116.838.315	-238.374.196	-18.410.958	58.506.855	-204.214.857	-11.673.371	-175.345.170	-34.159.339	-6.737.587
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI	-116.838.315	-238.374.196	-18.410.958	58.506.855	-204.214.857	-11.673.371	-175.345.170	-34.159.339	-6.737.587

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 katılan 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 gerçekleştirilebilir değerinden düşük olanı üzerinden değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir 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 A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 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:

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

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

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

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

2.3.10. 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 tablolara 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 A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 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, İdealist İnşaat İş Ortaklığı LTD ŞTİ'de ise %25 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

2.3.1. 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.

2.3.2. 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	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	42,8457	42,9229	35,2803	35,3438	29,4382	29,4913
EUR	50,2859	50,3765	36,7362	36,8024	32,5739	32,6326

2.3.3. 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,

2.3.4. 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

2.3.5. İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Kurum ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- Kurum üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Kurum üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - Kurum veya Kurum'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Kurum ile ilişkili sayılır:
- İşletme ve Kurum'un aynı grubun üyesi olması halinde,
 - Kurum'un, diğer Kurum'un (veya diğer Kurum'un de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - Her iki Kurum'un 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.

2.3.6. 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.

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, gerçekleştirmeleri neredeyse kesin hale gelmedikçe finansal tablolara alınmamakta, gerekli görülmesi halinde dipnotlarda açıklanmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	49%	49%	49%

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

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

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

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

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönen varlıklar	54.387.797	32.580.135	316.505.802
Duran varlıklar	12.294.096	16.081.279	27.578.938
Yükümlülükler	103.050.777	95.055.006	264.074.294
Gelirler	16.546.400	9.690.743	42.356.664
Giderler	-18.183.759	-23.003.494	-13.663.858

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kasa	34.502	85.212	34.270
Bankalar	1.401.994	3.328.772	574.056
Toplam	1.436.496	3.413.984	608.326

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Vadesiz mevduat	1.396.696	85.357	574.056
Vadeli mevduat	5.298	3.243.415	—
Toplam	1.401.994	3.328.772	574.056

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında blokaj bulunmamaktadır.

Vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2025	Tutar	Faiz Oranı	Vade
TL Vadeli mevduat	1.401.994	—	—
Toplam	1.401.994		
31.12.2024	Tutar	Faiz Oranı	Vade
TL Vadeli mevduat	3.236.480	38,00%	1.01.2025
TL Vadesiz mevduat	6.935	3,65%	1.01.2025
Toplam	3.243.415		
31.12.2023	Tutar	Faiz Oranı	Vade
TL Vadeli mevduat	—	0,00%	—
TL Vadesiz mevduat	—	0,00%	—
Toplam	—		

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

6. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Banka kredileri	71.758.151	20.975.739	80.307.885
• Anapara	70.557.183	20.488.364	75.968.358
• İşlemiş faiz	1.200.968	487.375	4.339.527
Toplam	71.758.151	20.975.739	80.307.885

Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadelinin kısa vadeli kısmı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Banka kredileri	108.699.681	77.522.114	41.854.316
• Anapara	104.388.788	76.667.773	40.835.286
• İşlemiş faiz	4.310.893	854.341	1.019.030
Toplam	108.699.681	77.522.114	41.854.316

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Banka kredileri	68.426.779	3.937.345	50.561.331
Toplam	68.426.779	3.937.345	50.561.331

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2025	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	57.237.084	%38-%53	0-3 ay arası
TL krediler	60.404.267	%37-%50,53	3-6 ay arası
TL krediler	51.688.090	%37,03-%52	6-9 ay arası
TL krediler	5.616.530	%37,84-%53,83	9-12 ay arası
TL krediler	68.426.779	%37,48-%50,50	1 yıl ve üstü
Toplam	243.372.750		

31.12.2024	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	29.612.770	41,95 - 53,80	0-3 ay arası
TL krediler	23.249.313	41,95 - 52,75	3-6 ay arası
TL krediler	23.740.843	43,47 - 51,14	6-9 ay arası
TL krediler	19.804.516	42,00 - 51,00	9-12 ay arası
TL krediler	4.686.040	41,95 - 46,53	1 yıl ve üstü
Toplam	101.093.482		

31.12.2023	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	167.364.975	11,98 - 58,00	0-3 ay arası
Toplam	167.364.975		

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Banka kredileri	177.236.637	128.437.032	245.868.332
• 0-3 Ay	47.900.358	42.199.264	70.691.506
• 3-12 Ay	103.013.367	81.341.278	97.330.469
• 1-5 Yıl	26.322.912	4.896.490	77.846.357
Toplam	177.236.637	128.437.032	245.868.332

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

7. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kredi kartı borçları	241.569	93.888	233.893
Toplam	241.569	93.888	233.893

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
0-3 Ay	241.569	93.888	233.893
Toplam	241.569	93.888	233.893

8. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari Alacaklar	727.950	450.834	24.412.342
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	-
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	727.950	450.833	24.412.341
Toplam	727.950	450.834	24.412.342

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari borçlar	57.300.704	98.518.031	26.435.344
• İlişkili taraflara ticari borçlar	43.613.633	81.646.217	-
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.687.071	16.871.814	26.435.344
Ertelenmiş faiz giderleri (-)	-	-	-1.159.223
• İlişkili taraflardan ertelenen faiz giderleri	-	-	-
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenen faiz giderleri	-	-	-1.159.223
Toplam	57.300.704	98.518.031	25.276.121

Ticari borçlara ilişkin reeskont hesaplanmasında %45,34 iskonto oranı kullanılmıştır (31.12.2024: %55,58, 31.12.2023: %52,73).

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
0-3 ay	43.613.633	81.646.217	3.900.666
3-12 ay	13.687.071	16.871.814	10.288.166
1-5 yıl	-	-	12.246.512
Toplam	57.300.704	98.518.031	26.435.344

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Personel ücret borçları	670.780	467.426	1.318.553
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	110.522	89.960	396.044
Toplam	781.302	557.386	1.714.597

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
0-3 Ay	781.302	557.386	1.714.597
Toplam	781.302	557.386	1.714.597

10. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
KDV iadelerinden alacaklar	17.406	1.805.485	57.669
Diğer çeşitli alacaklar	2.001.009	130.335	15.978
Muhtelif alacaklar	–	56.305	81.294
Toplam	2.018.415	1.992.125	154.941

Uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Verilen depozito ve teminatlar	36.014	45.433	51.596
Toplam	36.014	45.433	51.596

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer alacakların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
3-12 ay	2.018.415	1.992.125	154.941
1-5 yıl	36.014	45.433	51.596
Toplam	2.054.429	2.037.558	206.537

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili taraflara diğer borçlar	73.076.691	6.907.947	13.263.716
Toplam	73.076.691	6.907.947	13.263.716

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
0-3 ay	73.076.691	6.907.947	13.263.716
Toplam	73.076.691	6.907.947	13.263.716

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

11. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yarı mamuller (*)	–	–	208.281.172
Mamuller (*)	8.628.031	45.869.212	18.811.152
Toplam	8.628.031	45.869.212	227.092.324

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

Stoklar üzerinden teminat rehin ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2025
Arsa ve araziler	199.218.124	–	–	134.331.876	333.550.000
Binalar	188.628.934	–	–	9.111.066	197.740.000
Toplam	387.847.058	–	–	143.442.942	531.290.000
Net Defter Değeri	387.847.058	–	–	143.442.942	531.290.000

	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2024
Arsa ve araziler	190.800.620	10.158.325	–	-1.740.821	199.218.124
Binalar	154.283.872	43.394.739	–	-9.049.677	188.628.934
Toplam	345.084.492	53.553.064	–	-10.790.498	387.847.058
Net Defter Değeri	345.084.492	53.553.064	–	-10.790.498	387.847.058

	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2023
Arsa ve araziler	171.263.990	13.784.767	–	5.751.863	190.800.620
Binalar	142.622.423	–	–	11.661.449	154.283.872
Toplam	313.886.413	13.784.767	–	17.413.312	345.084.492
Net Defter Değeri	313.886.413	13.784.767	–	17.413.312	345.084.492

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

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

- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabı altında raporlanan 333.550.000 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 sınıflandırılmıştır.
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabı altında raporlanan binalar hesap kalemi **İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, Bayrak Caddesi** üzerinde yer alan **Cadde Koru 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 543.118.750 TL gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Arsa ve araziler	333.550.000	188.628.934	154.283.872
Binalar	197.740.000	199.218.124	190.800.620
Toplam	531.290.000	387.847.058	345.084.492

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı	387.847.058	345.084.494	313.886.413
İlaveler	–	53.553.063	13.784.767
Çıkışlar	–	–	–
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	143.442.942	-10.790.499	17.413.312
Dönem sonu	531.290.000	387.847.058	345.084.492

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Binalar	Pazar Yaklaşımı	197.740.000	Pazar Yaklaşımı	199.218.124	Pazar Yaklaşımı	190.800.620
Arsa ve araziler	Maliyet Yaklaşımı	333.550.000	Maliyet Yaklaşımı	188.628.934	Maliyet Yaklaşımı	154.283.872
Toplam		531.290.000		387.847.058		345.084.492

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

	31.12.2025			
Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Binalar	197.740.000	–	197.740.000	–
Arsa ve araziler	333.550.000	–	–	333.550.000
Toplam	531.290.000	–	197.740.000	333.550.000

	31.12.2024			
Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	199.218.124	–	–	199.218.124
Binalar	188.628.934	–	188.628.934	–
Toplam	387.847.058	–	188.628.934	199.218.124

	31.12.2023			
Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	190.800.620	–	–	190.800.620
Binalar	154.283.872	–	154.283.872	–
Toplam	345.084.492	–	154.283.872	190.800.620

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Taşıtlar	853.962	–	-853.962	–
Demirbaşlar	749.716	369.747	–	1.119.463
Toplam	1.603.678	369.747	-853.962	1.119.463
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Taşıtlar	-184.198	–	184.198	–
Demirbaşlar	-496.771	-90.584	–	-587.355
Toplam	-680.969	-90.584	184.198	-587.355
Net Defter Değeri	922.709	279.163	-669.764	532.108
Maddi Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Taşıtlar	853.962	–	–	853.962
Demirbaşlar	687.411	62.305	–	749.716
Toplam	1.541.373	62.305	–	1.603.678
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Taşıtlar	-132.446	-51.752	–	-184.198
Demirbaşlar	-416.073	-80.699	–	-496.771
Toplam	-548.519	-132.451	–	-680.969
Net Defter Değeri	992.854	-70.146	–	922.709
Maddi Duran Varlıklar	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	853.962	–	–	853.962
Demirbaşlar	451.638	235.770	–	687.408
Toplam	1.305.600	235.770	–	1.541.370
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	-81.235	-51.210	–	-132.445
Demirbaşlar	-381.894	-34.181	–	-416.074
Toplam	-463.129	-85.391	–	-548.519
Net Defter Değeri	842.471	150.379	–	992.851

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Haklar	65.407	–	–	65.407
Toplam	65.407	–	–	65.407
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Haklar	-65.407	–	–	-65.407
Toplam	-65.407	–	–	-65.407
Net Defter Değeri	–	–	–	–
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	65.407	–	–	65.407
Toplam	65.407	–	–	65.407
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	-65.407	–	–	-65.407
Toplam	-65.407	–	–	-65.407
Net Defter Değeri	–	–	–	–
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	65.407	–	–	65.407
Toplam	65.407	–	–	65.407
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	-65.407	–	–	-65.407
Toplam	-65.407	–	–	-65.407
Net Defter Değeri	–	–	–	–

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları (ilişkili taraflardan)	–	64.724.292	134.648.012
Verilen sipariş avansları	278.769	3.641.997	1.510.232
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	–	14.613	21.322
Toplam	278.769	68.380.902	136.179.566

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

Peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Alınan sipariş avansları	3.084.967	–	151.837.510
Toplam	3.084.967	–	151.837.510

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

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
3-12 ay	3.084.967	–	151.837.510
Toplam	3.084.967	–	151.837.510

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

16. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Stopaj ödemeleri	146.316	757.376	28.145
Diğer	–	–	391
Toplam	146.316	757.376	28.536

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 A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

31.12.2025	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	-183.523.097	54.931.196	–
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	531.290.000	–	159.387.000
Maddi duran varlık düzeltmeleri	-291.384.170	–	-87.415.251
İzin karşılıkları düzeltmesi	17.656	5.297	–
Kıdem tazminatı düzeltmesi	627.171	188.151	–
Finansal borç düzeltmesi	5.525.907	1.657.070	–
Dava karşılıkları	772.057	231.617	–
Toplam		57.013.331	71.971.749
NET		–	14.958.418

31.12.2024	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	-292.103.014	84.714.740	–
Maddi duran varlık düzeltmeleri	51.847.753	15.554.326	–
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	387.847.058	–	116.354.117
Dava karşılıkları	388.526	116.558	–
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	554.951	166.486	–
Finansal borç düzeltmeleri	1.341.716	387.852	–
Toplam		100.939.962	116.354.117
NET		–	15.414.155

31.12.2023	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	-108.590.169	27.147.542	–
Stok değer düşüklüğü karşılıkları	–	–	–
Maddi duran varlık düzeltmeleri	-322.962	80.742	–
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	8.983.448	2.245.862	–
Finansal borç düzeltmeleri	4.339.527	1.084.882	–
Toplam		30.559.028	–
NET		30.559.028	–

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

	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ertelenmiş Vergi	458.588	-46.043.766	29.786.762
• Dönem Başı Ertelenen Vergi	15.414.155	-30.559.028	-1.134.259
• Dönem Sonu Ertelenen Vergi	-14.958.418	-15.414.155	30.559.028
• Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Ertelenen Vergi	2.851	-70.583	361.993
Toplam	458.588	-46.043.766	29.786.762

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

17. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Personel izin ücret karşılıkları	17.656	–	69.254
Dava karşılıkları	772.057	388.526	346.362
Toplam	789.713	388.526	415.616

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
3-12 Ay	789.713	388.526	415.616
Toplam	789.713	388.526	415.616

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılıkları	627.171	554.951	567.537
Toplam	627.171	554.951	567.537

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Raporlama tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %52,58 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, raporlama tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur.

Bu tutarda %55,58 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	44,55%	52,58%	50,00%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	0,00%	0,00%	0,00%
İskonto Oranı	47,55%	55,58%	52,73%
Kıdem tazminatı tavanı	53.920	41.828	23.490

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı kıdem tazminatı	423.975	300.315	834.892
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	-172.128	-285.022	-92.803
Cari hizmet maliyeti	174.088	142.397	224.012
Faiz maliyeti	210.735	86.539	139.923
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	-9.499	179.746	-328.201
TMS 29 cari ölçüm etkisi	–	130.976	-210.286
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	627.171	554.951	567.537

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

Uzun vadeli karşılıklarının beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
0-3 Ay	151.874	115.434	320.655
5 Yıl ve üzeri	2.835.073	3.616.283	–
Toplam	2.986.947	3.731.717	4.249.309

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Devreden katma değer vergisi	48.013.858	27.162.590	31.083.786
Diğer katma değer vergisi	7.148.895	–	–
Toplam	55.162.753	27.162.590	31.083.786

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Beklenen Vadeler			
3-12 ay	55.162.753	27.162.590	31.083.786
Toplam	55.162.753	27.162.590	31.083.786

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek vergiler ve fonlar	11.348.432	5.977.201	187.987
Ödenecek diğer yükümlülükler	–	–	6.084
Toplam	11.348.432	5.977.201	194.071

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
0-3 ay	11.348.432	5.977.201	187.987
3-12 ay	–	–	6.084
Toplam	11.348.432	5.977.201	194.071

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Verilen teminat mektupları	–	17.372.876	14.378.599
Verilen kefaletler	–	–	2.143.042
Gayrimenkul ipotekleri	543.118.750	359.786.933	1.151.759.628
Toplam TL Karşılığı	543.118.750	377.159.809	1.168.281.269
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	543.118.750	377.159.809	1.168.281.269
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	–	–	–
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	–	–	–
D Diğer verilen TRİ'ler	–	–	–
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	–	–	–
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	–	–	–
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	–	–	–
Toplam	543.118.750	377.159.809	1.168.281.269
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%	0%

Koşullu varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

20. ÖDENMİŞ SERMAYE

	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	23.265.000	15,51%	23.265.000	15,51%	7.755.000	15,51%
Mustafa Ekşi	7.005.015	4,67%	7.005.015	4,67%	2.335.005	4,67%
Eyüp Ekşi	5.504.985	3,67%	5.504.985	3,67%	1.834.995	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	5.499.990	3,67%	5.499.990	3,67%	1.833.330	3,67%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	5.250.000	3,50%	5.250.000	3,50%	1.750.000	3,50%
Halka açık hisseler	103.475.010	68,98%	103.475.010	68,98%	34.491.670	68,98%
Toplam	150.000.000	100%	150.000.000	100%	50.000.000	100%

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin değişikliği 15.10.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 15.10.2024 tarihli ,11186 sayılı Türk Ticaret Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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

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

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

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Sermaye düzeltme farkları / Yasal kayıtlar	395.482.088	395.425.363	601.047.686
TMS/TFRS farkları	91.412.362	91.469.087	-157.264.551
Toplam	486.894.450	486.894.450	443.783.135

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

21. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER VE İSKONTOLAR

Paylara ilişkin primler ve iskontoların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Hisse senetleri ihraç primleri / Yasal kayıtlar	1.005.932	1.316.688	868.346
TMS/TFRS farkları	1.762.752	1.451.996	1.140.239
Toplam	2.768.684	2.768.684	2.008.585

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları	-193.522	-203.021	83.722
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi	67.732	70.582	-
Toplam	-125.790	-132.439	83.722

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

23. KARDAN KISITLANMIŞ YASAL YEDEKLER

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yasal yedekler / Yasal kayıtlar	1.523.342	1.993.938	2.383.858
TMS/TFRS farkları	485.142	14.546	-375.372
Özel fonlar / Yasal kayıtlar	431.463	564.752	26.178.556
TMS/TFRS farkları	169.888	36.599	3.730.105
Toplam	2.609.835	2.609.835	31.917.147

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 ulaşıncaya 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,
 - 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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Geçmiş yıllar karları / zararları	-332.902.821	-256.163.404	-264.891.122
TMS / TFRS Düzeltmeleri	-3.242.769	158.392.010	185.530.686
Toplam	-336.145.590	-97.771.394	-79.360.436

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

25. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılatla ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kira gelirleri	3.651.596	3.168.655	2.271.514
Gayrimenkul satış gelirleri	22.882.551	106.445.593	24.018.404
Brüt Satışlar	26.534.147	109.614.248	26.289.918
Satışların maliyeti (-)	-32.175.432	-217.961.930	-35.522.746
Brüt Satış Kar/Zararı	-5.641.285	-108.347.682	-9.232.828

Şirketin ilgili dönemde elde ettiği toplam hasılatın kira gelirlerine ait kısmı İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi mevkiindeki "İdealist Cadde Projesi" kapsamında yürütülen kiralama faaliyetlerinden kaynaklanmaktadır.

- Dönem içinde söz konusu proje dahilinde bulunan 12 adet ticari bölümün (dükkan) üçüncü taraflara kiralanmasıyla düzenli kira geliri akışı sağlanmıştır. Bu kapsamda elde edilen kira gelirleri, TFRS 16 Kiralamalar Standardı uyarınca "Faaliyet Kiralaması" kapsamında değerlendirilmiş ve ilgili dönemde tahakkuk esasına uygun olarak kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna hasılat kalemi altında dahil edilmiştir.
- Şirketin ilgili dönemde elde ettiği gayrimenkul satış gelirlerinin alt kırılımı, İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi İdealist Cadde Projesi kapsamında gerçekleştirilen bağımsız bölüm satışlarından oluşmaktadır. Raporlama dönemi içerisinde söz konusu proje dahilinde 5 adet konut (daire) ve 1 adet ticari bölüm (dükkan) olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölümün satışı ve müşteriye devri tamamlanmıştır. Bu satışlardan doğan toplam hasılat tutarı 46.699.084 TL'dir.

Bahse konu proje TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar standardı kapsamında bir "Müşterek Faaliyet" olarak tamamlanmıştır. TFRS 11 uyarınca müşterek faaliyete ilişkin varlıklar, yükümlülükler, özkaynaklar, gelirler, giderler ve hasılattaki paylar finansal tablolara payımız nispetince yansıtılmaktadır. Bu doğrultuda, ilgili projeden elde edilen toplam hasılatın Şirket payına düşen %49'luk kısmı (22.882.551 TL), kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna hasılat olarak dahil edilmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Personel giderleri	-9.680.463	-7.963.602	-7.866.136
Araç bakım ve onarım giderleri	-2.833	-2.256.861	-97.182
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-2.198.328	-1.846.200	-1.449.444
Vergi, resim ve harçlar	-1.067.449	-1.414.805	-1.597.581
Kira giderleri	-2.029.179	-	-1.205.569
Abone ve aidat giderleri	-1.901.292	-1.344.534	-1.291.852
Yemek giderleri	-437.054	-459.581	-505.840
Borsa kotasyon giderleri	-	-62.415	-62.129
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	-70.791	-5.460	-
Muhtelif giderler	-1.650.618	-929.884	-2.121.414
Toplam	-19.038.007	-16.283.342	-16.197.147

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	14.982.994
Reeskont faiz gelirleri	-	-	1.159.219
SGK teşvikleri	186.495	221.260	520.279
Demirbaş satış karları	-	17.607.272	-
Muhtelif gelirler	-	26.707	913.931
Toplam	186.495	17.855.239	17.576.423

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Reeskont faiz giderleri	-43.458	-802.904	-2.907.013
Karşılık giderleri	-475.228	-148.628	-253.622
Vergi ziyayı ve cezaları	-	-	-31.562
Bağış ve yardımlar	-115.000	-82.121	-238.764
Muhtelif giderler	-2.391.892	-14.672	-45.310
Toplam	-3.025.578	-1.048.325	-3.476.271

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışları	-	-	8.429.864
Toplam	-	-	8.429.864

Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışları	-128.084.336	-62.096.008	-
Toplam	-128.084.336	-62.096.008	-

29. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	2.136.444	11.578.781	681.577
Toplam	2.136.444	11.578.781	681.577

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Faiz giderleri	-11.081.474	-62.433.457	-20.899.638
Komisyon giderleri	-	-862.649	-1.101.087
Kıdem tazminatı faiz maliyetleri	-210.735	-113.273	-139.923
Toplam	-11.292.209	-63.409.379	-22.140.648

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

30. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / KAYIPLARI

Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Finansal durum tablosu kalemleri	37.459.080	-3.975.057	-30.783.443
Stoklar	-7.070.437	1.354.615	37.079.796
Maddi duran varlıklar	33.538.948	7.337.518	443.257
Diğer alacaklar	11.843	16.968	20.282
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	94.319.097	113.283.008	127.509.671
Özkaynaklar	-75.778.050	-134.669.993	-195.836.449
Ertelenen vergi düzeltmesi	-7.562.321	8.702.827	-
Gelir tablosu kalemleri	10.002.493	33.395.343	6.944.753
Toplam	47.461.573	29.420.286	-23.838.690

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.

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Dönem net kar/zararı	-116.838.315	-238.374.196	-18.410.958
1 Adet Hisse Değeri (TL)	1	1	1
Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama)	150.000.000	150.000.000	50.000.000
Hisse başına kar / zarar	-0,7789	-1,5892	-0,3682

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

32. İLİŞKİLİ TARAFALAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları	21.325.750	64.724.293	134.279.045
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	21.325.750	64.724.293	134.279.045
Diğer çeşitli borçlar (-)	-	-6.907.947	-13.263.717
• İdealist İnşaat Ltd. Şti.	-	-6.907.947	-13.263.717
Ticari borçlar (-)	-	-81.646.218	-117.879.807
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	-	-81.646.218	-117.879.807
Toplam (Net)	21.325.750	-23.829.872	3.135.521

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

İlişkili Taraf - 31.12.2025	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	Gayrimenkul satışları	Toplam (NET)
İbrahim Ekşi	-389.512	-	-	-389.512
Süleyman Ekşi	-389.512	-	-	-389.512
İsmail Hakkı Ekşi	-389.512	-	-	-389.512
Yektaş Eğitim A.Ş.	-311.610	-	-	-311.610
Toplam	-1.480.146	-	-	-1.480.146

İlişkili Taraf - 31.12.2024	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	Gayrimenkul satışları	Toplam (NET)
İbrahim Ekşi	-256.001	-	1.207.243	951.242
Süleyman Ekşi	-256.001	-	-	-256.001
İsmail Hakkı Ekşi	-256.001	-	-	-256.001
Yektaş Eğitim A.Ş.	-192.988	-	-	-192.988
Ekşihan İnşaat A.Ş.	-231.566	-37.600.457	-	-37.832.023
Eyüp Ekşi	-	-	1.159.179	1.159.179
Mustafa Ekşi	-	-	1.159.179	1.159.179
Mehmet Akif Ekşi	-	-	1.167.465	1.167.465
Toplam	-1.192.557	-37.600.457	4.693.066	-34.099.948

İlişkili Taraf - 31.12.2023	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	Makine kira giderleri	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	-155.276	-	-	-155.276
İbrahim Ekşi	-205.545	-	-	-205.545
Süleyman Ekşi	-205.545	-	-	-205.545
İsmail Hakkı Ekşi	-205.545	-	-	-205.545
Ekşihan İnşaat A.Ş.	-	-65.242.234	-	-65.242.234
Toplam	-771.911	-65.242.234	-	-66.014.145

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-4.649.144	-1.184.696	-1.632.283
Toplam	-4.649.144	-1.184.696	-1.632.283

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİKredi Riski:

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

31.12.2025	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)	-	727.950	-	2.018.415	1.401.994	34.502
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	727.950	-	2.018.415	1.401.994	34.502

31.12.2024	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)	-	450.832	-	1.992.125	3.328.772	85.212
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	450.832	-	1.992.125	3.328.772	85.212

31.12.2023	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)	-	134.648.012	-	31.083.786	574.056	34.270
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	134.648.012	-	31.083.786	574.056	34.270

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Likidite Riski: Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31.12.2025						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	249.126.180	177.478.206	48.141.927	103.013.367	26.322.912	-
Finansal Borçlar	248.884.611	177.236.637	47.900.358	103.013.367	26.322.912	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	241.569	241.569	241.569	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	130.377.395	130.377.395	116.690.324	13.687.071	-	-
Ticari Borçlar	57.300.704	57.300.704	43.613.633	13.687.071	-	-
Diğer Borçlar	73.076.691	73.076.691	73.076.691	-	-	-

31.12.2024						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	102.529.086	128.530.920	42.293.152	81.341.278	4.896.490	-
Finansal Borçlar	102.435.198	128.437.032	42.199.264	81.341.278	4.896.490	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	93.888	93.888	93.888	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	105.425.978	105.425.978	88.554.164	16.871.814	-	-
Ticari Borçlar	98.518.031	98.518.031	81.646.217	16.871.814	-	-
Diğer Borçlar	6.907.947	6.907.947	6.907.947	-	-	-

31.12.2023						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	172.957.425	245.868.332	70.691.506	97.330.469	77.846.357	-
Finansal Borçlar	172.723.532	245.868.332	70.691.506	97.330.469	77.846.357	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	233.893	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	25.510.014	39.699.060	17.164.382	10.288.166	12.246.512	-
Ticari Borçlar	25.276.121	26.435.344	3.900.666	10.288.166	12.246.512	-
Diğer Borçlar	233.893	13.263.716	13.263.716	-	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Kur Riski:

Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Duyarlılık Analizleri

Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Toplam yükümlülükler	411.093.578	230.847.283	366.226.593
Nakit ve nakit benzerleri (-)	-1.436.496	-3.413.984	-608.326
Net Borç	409.657.082	227.433.299	365.618.267
Toplam özsermaye	189.163.274	305.994.940	430.021.195
Toplam sermaye	-220.493.808	78.561.641	64.402.928
Borç/Sermaye	-186%	289%	568%

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

	Kayıtlı Değer			Gerçeğe Uygun Değeri		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Finansal Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	1.436.496	3.413.984	608.326	1.436.496	3.413.984	608.326
Finansal Yükümlülükler						
Finansal borçlar	249.126.180	102.529.086	42.293.152	177.478.206	128.530.920	81.341.278
Ticari borçlar	57.300.704	98.518.031	81.646.217	57.300.704	98.518.031	16.871.814

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

34. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama tarihinden sonra, Şirket'in %49 oranında ortağı bulunduğu İdealist İnş. Ltd. Şti. & İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İş Ortaklığı'ndaki paylarının tamamı, 16.01.2026 tarihinde Ekşihan İnş. Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye devredilmiştir. Söz konusu pay devri işleminin tamamlanmasıyla birlikte Şirket'in ilgili iş ortaklığındaki ortaklık ilişkisi sona ermiştir. Anılan işlem raporlama tarihinden sonra gerçekleşmiş olup, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda muhasebeleştirilmemiştir. İşlemin finansal etkileri, gerçekleştiği hesap dönemine ait finansal tablolara yansıtılacaktır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun çıkarılmış sermayenin artırılmasına ilişkin kararı doğrultusunda, Şirket'in 750.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 375.000.000 TL (%250 oranında) artırılarak 525.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak hazırlanan izahnamenin onaylanması talebiyle 23.01.2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Söz konusu sermaye artırım süreci raporlama tarihi itibarıyla devam etmektedir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 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.

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	1.436.496	3.413.984	608.326
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	539.918.031	433.716.270	572.176.816
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		58.902.325	99.711.969	223.462.646
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	600.256.852	536.842.223	796.247.788
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	248.884.611	102.435.198	172.723.532
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	241.569	93.888	233.893
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	6.907.947	13.263.716
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	189.163.274	305.994.940	430.021.195
Diğer Kaynaklar		88.890.707	121.410.250	180.005.452
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	600.256.852	536.842.223	796.247.788
Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	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)	1.401.994	3.243.415	–
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)	48.242.541	9.800	9.800
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)	541.091	3.263.213	76.082

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%90	%81	%72	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%1	%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	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%8	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%170	%36	%43	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%1	%0	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%1	%0	≤ %10