

**İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK-30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
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.....	6-35

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot No	30.09.2026	31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	22.403.227	31.622.581
Finansal yatırımlar	[4]	10.710.000	23.757.045
• Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		10.710.000	23.757.045
• Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		10.710.000	23.757.045
Diğer alacaklar	[7]	64.393	80.052
• İlişkili olmayan taraflar		64.393	80.052
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[8]	1.320.147	376.065
Diğer dönen varlıklar	[10]	268.143	333.349
• İlişkili taraflar		–	57.062
• İlişkili olmayan taraflar		268.143	276.287
Ara Toplam		34.765.910	56.169.092
Toplam Dönen Varlıklar		34.765.910	56.169.092
Ertelenmiş vergi varlığı	[8]	829.091	58.844
Toplam Duran Varlıklar		829.091	58.844
TOPLAM VARLIKLAR		35.595.001	56.227.936

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot	30.09.2026	31.12.2025
	No		
Ticari borçlar	[5]	103.786	238.569
• İlişkili olmayan taraflar		103.786	238.569
Çalışanlara sağlanan faydalara kapsamında borçlar	[6]	917.634	1.695.208
Diğer borçlar	[7]	–	12.431.735
• İlişkili taraflar		–	12.431.735
Kısa vadeli karşılıklar	[9]	39.668	37.400
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		39.668	37.400
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[10]	58.759	109.016
• İlişkili olmayan taraflar		58.759	109.016
Ara Toplam		1.119.847	14.511.928
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.119.847	14.511.928
Uzun vadeli karşılıklar	[9]	180.864	371.002
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		180.864	371.002
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		180.864	371.002
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.300.711	14.882.930
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		34.294.290	41.345.006
Ödenmiş sermaye	[12]	50.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[13]	31.411.686	28.541.389
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[14]	205.250	59.495
• Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		205.250	59.495
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		205.250	59.495
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[15]	-27.255.878	-22.209.473
Net dönem karı veya zararı		-20.066.768	-5.046.405
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		34.294.290	41.345.006
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		35.595.001	56.227.936

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

1 Ocak - 30 Eylül 2026 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	Dipnot No	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Hasılat		-	-	-	-
Satışların maliyeti		-	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR		-	-	-	-
Genel yönetim giderleri	[16]	-6.783.516	-6.770.427	-1.603.786	-1.318.097
Araştırma ve geliştirme giderleri	[17]	-1.274.890	-1.408.786	-395.745	-1.408.786
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[18]	71.266	157.160	15.903	55.003
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-7.987.140	-8.022.053	-1.983.628	-2.671.880
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[19]	-	7.060.645	-13.892.813	7.060.645
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[19]	-8.400.000	-113.515	-2.820.706	1.058.010
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-16.387.140	-1.074.923	-18.697.147	5.446.775
Finansman gelirleri	[20]	6.340.838	321.711	1.457.816	-92.069
Finansman giderleri	[20]	-26.736	-138.730	-19.626	-92.650
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[21]	-10.816.441	-2.456.923	-4.645.865	-295.303
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-20.889.479	-3.348.865	-21.904.822	4.966.753
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		822.711	4.993	765.930	17.623
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		822.711	4.993	765.930	17.623
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-20.066.768	-3.343.872 #	-21.138.892	4.984.376
DÖNEM KARI/ZARARI		-20.066.768	-3.343.872	-21.138.892	4.984.376
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		-20.066.768	-3.343.872	-21.138.892	4.984.376
Ana ortaklık payları		-20.066.768	-3.343.872	-21.138.892	-3.343.872
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		-0,4013	-0,0836	-1,4093	0,3323
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		145.755	34.283	-7.794	-5.500
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[14]	194.339	45.780	-10.393	-7.264
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	[14]	-48.584	-11.497	2.599	1.764
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-48.584	-11.497	2.599	1.764
DİĞER KAPSAMLI GELİR		145.755	34.283	-7.794	-5.500
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-19.921.013	-3.309.589	-21.146.686	4.978.876
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		0	0	0	0
Kontrol gücü olmayan paylar		0	0	0	0
Ana ortaklık payları		0	0	0	0

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

01 Ocak-30 Eylül 2026 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

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

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Geçmiş Yıl Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR	
01.01.2025	15.000.000	22.462.054	787	-5.319.378	-16.890.096	15.253.367	
Transferler	-	-	-	-16.890.096	16.890.096	-	
Sermaye Artırımı	25.000.000	7.432.909	-	-	-	32.432.909	
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider	-	-	34.283	-	-3.343.872	-3.309.589	
Dönem Karı/Zararı	-	-	-	-	-3.343.872	-3.343.872	
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider [14]	-	-	34.283	-	-	34.283	
30.09.2025	40.000.000	29.894.963	35.070	-22.209.474	-3.343.872	44.376.687	
01.01.2026	40.000.000	28.541.389	59.495	-22.209.473	-5.046.405	41.345.006	
Transferler	-	-	-	-5.046.405	5.046.405	-	
Sermaye Artırımı	10.000.000	2.870.297	-	-	-	12.870.297	
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider	-	-	145.755	-	-20.066.768	-19.921.013	
Dönem Karı/Zararı	-	-	-	-	-20.066.768	-20.066.768	
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	-	-	145.755	-	-	145.755	
30.09.2026	50.000.000	31.411.686	205.250	-27.255.878	-20.066.768	34.294.290	

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

01 Ocak – 30 Eylül 2026 Dönemi Nakit Akış Tablosu

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

	Dipnot No	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-2.685.543	-2.543.972
Dönem Karı/Zararı		-20.066.768	-3.343.872
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-20.066.768	-3.343.872
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		6.157.743	3.382.928
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[9]	4.201	246.933
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		4.201	246.933
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[8]	-818.831	-4.939
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[21]	6.972.373	3.140.934
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		19.139.937	497.777
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	[4]	13.047.045	-2.357.365
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	15.659	-83.538
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		15.659	-83.538
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	[6]	2.268	-
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-843.358	-228.686
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-843.358	-228.686
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[11]	-	-24.000
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		-54.050	50.432
• Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		65.206	73.318
• Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		-	-22.886
• Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		-119.256	-22.886
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-1.741.461	-2.604.101
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[8]	-944.082	60.129
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		438.562	32.801.943
Pay ve diğer öz kaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		12.870.297	32.432.909
• Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri	[13]	12.870.297	32.432.909
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	[7]	-	369.034
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki azalış	[7]	-12.431.735	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-2.246.981	30.257.971
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-2.246.981	30.257.971
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	31.622.581	1.110.845
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-6.972.373	-3.140.934
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		22.403.227	28.227.882

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket") 16.10.2023'de kurulmuş olup ana faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve SPK'den gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu ve yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetlerinde bulunabilir.

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

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026		31.12.2025	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
Mustafa Ekşi	25.000.000	50,00%	20.000.000	50,00%
Eyüp Ekşi	25.000.000	50,00%	20.000.000	50,00%
Toplam	50.000.000	100,00%	40.000.000	100,00%

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1.00 Türk Lirası değerinde 50.000.000 adet paya ayrılmış toplam 50.000.000 Türk Lirası değerindedir.

Önceki sermayeyi teşkil eden 40.000.000 TL'nin 35.975.000 TL'si muvazaadan ari olarak nakden ödenmiş ve 4.025.000 TL'si ortaklara olan borçlar hesabından karşılanmıştır. Bu defa arttırılan 10.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayenin tamamı sermaye avanslarının sermayeye dönüştürülmesi suretiyle karşılanmıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 3 kişidir. (31.12.2025: 4 Kişi)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

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

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

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

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 30.10.2026 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.

2.1.5. Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

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

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Tarih	TÜFE	Düzeltilme Katsayısı
31.12.2024	2.684,55	1,63
30.09.2025	3.367,22	1,30
31.12.2025	3.513,87	1,24
30.09.2026	4.368,35	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 endeksenerek 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. 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.

2.1.7. 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.

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.

2.1.8. Türkiye Finansal Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

TMS 21 Değişiklikleri- Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

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

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

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

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

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

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

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

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolara 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.

Stoklar

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

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

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

2.3.2. 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.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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 oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

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 amortisman tabi tutulmamaktadır.

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

2.3.6. 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.

2.3.7. 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.

2.3.9 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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.

2.3.8. 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.

Bu düzenlemenin yürürlük tarihi 1 Ocak 2025'tir.

2.3.9. 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 kurumlar vergisi %25 oranını olarak esas almıştır.

2.3.10. 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.

2.3.11. 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.

2.3.12. Diğer Finansal Durum Tablosu Kalemleri

Diğer finansal durum tablosu kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.13.**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.

2.3.14. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

Kur	30.09.2026		31.12.2025	
	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	48,9303	49,0184	42,8457	42,9229
EUR	55,5567	55,6568	50,2859	50,3765

2.3.15. 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,

2.3.16. Nakit Akışının Raporlanması

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

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

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

2.3.17. 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,

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

- 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.

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

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Kasa	89.472	967
Bankalar	22.313.755	31.621.614
Toplam	22.403.227	31.622.581

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Vadesiz mevduat	1.313.755	31.621.614
Vadeli mevduat	21.000.000	–
Toplam	22.313.755	31.621.614

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında blokaj bulunmamaktadır.

Kasa, kredi risk tablosunda “Diğer” olarak gösterilmiştir.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Hisse senetleri	10.710.000	23.757.045
Toplam	10.710.000	23.757.045

5. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Ticari borçlar	103.786	238.569
• ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	103.786	238.569
Toplam	103.786	238.569

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
0-3 ay	103.786	238.569
Toplam	103.786	238.569

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

6. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Personel ücret borçları	837.642	1.546.217
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	79.992	148.991
Toplam	917.634	1.695.208

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
0-3 Ay	917.634	1.695.208
Toplam	917.634	1.695.208

7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR

İlişkili taraflardan diğer alacaklar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	64.393	80.052
Toplam	64.393	80.052

İlişkili taraflardan diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan diğer alacakların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
3-12 ay	64.393	80.052
Toplam	64.393	80.052

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Ortaklara borçlar	–	12.431.735
Toplam	–	12.431.735

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
3-12 ay	–	12.431.735
Toplam	–	12.431.735

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

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

8. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.320.147	376.064
Toplam	1.320.147	376.064

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.

- 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.

30.09.2026	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
İzin karşılıkları düzeltmesi	20.500	5.125	–
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	180.864	45.216	–
Diğer menkul kıymetler düzeltmesi	3.115.000	778.750	–
Toplam	3.316.364	829.091	–
NET		829.091	–
31.12.2025	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
İzin karşılıkları düzeltmesi	67.272	16.818	–
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	168.107	42.026	–
Toplam	235.379	58.844	–
NET		58.844	–

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

	01.01.2026	01.01.2025
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	30.09.2026	30.09.2025
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	822.711	4.993
• Dönembaşı ertelenen vergi	-47.334	-33.707
• Dönemsonu ertelenen vergi	829.091	37.224
• Diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirilen	40.954	–
• TMS 29 sunum etkisi	–	1.476
Toplam	822.711	4.993

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

9. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Personel izin ücret karşılıkları	39.668	37.400
Toplam	39.668	37.400

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılıkları	180.864	371.002
Toplam	180.864	371.002

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Raporlama tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %45,02 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, raporlama tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur.

Bu tutarda %48,02 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	45,02%	41,34%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	0,00%	0,00%
İskonto Oranı	48,02%	45,34%
Kıdem tazminatı tavanı	73.730	53.920

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Dönem başı kıdem tazminatı	298.431	134.827
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	–	–
Cari hizmet maliyeti	65.553	151.833
Faiz maliyeti	26.736	74.937
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	-209.856	-63.166
Toplam	180.864	298.431
Cari dönem TMS 29 sunum etkisi	–	53.001
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	180.864	351.432

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

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Devreden KDV	268.143	276.287
İndirilecek katma değer vergisi	–	57.062
Toplam	268.143	333.349

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Beklenen Vadeler		
3-12 ay	268.143	333.349
Toplam	268.143	333.349

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Ödenecek vergiler ve fonlar	58.759	109.016
Toplam	58.759	109.016

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
0-3 ay	58.759	109.016
Toplam	58.759	109.016

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

12. ÖDENMİŞ SERMAYE

	30.09.2026		31.12.2025	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
Mustafa Ekşi	25.000.000	50,00%	20.000.000	50,00%
Eyüp Ekşi	25.000.000	50,00%	20.000.000	50,00%
Toplam	50.000.000	100,00%	40.000.000	100,00%

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1.00 Türk Lirası değerinde 50.000.000 adet paya ayrılmış toplam 50.000.000 Türk Lirası değerindedir.

Önceki sermayeyi teşkil eden 40.000.000 TL'nin 35.975.000 TL'si muvazaadan ari olarak nakden ödenmiş ve 4.025.000 TL'si ortaklara olan borçlar hesabından karşılanmıştır. Bu defa arttırılan 10.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayenin tamamı sermaye avanslarının sermayeye dönüştürülmesi suretiyle karşılanmıştır.

13. SERMAYE DÜZELTME FARKLARI

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

	30.09.2026	31.12.2025
Sermaye düzeltme farkları / Yasal kayıtlar	5.047.089	6.274.407
TMS/TFRS farkları	26.364.597	22.266.982
Toplam	31.411.686	28.541.389

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

	30.09.2026	31.12.2025
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları	273.668	79.329
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi	-68.418	-19.834
Toplam	205.250	59.495

15. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI

Geçmiş yıllar karları veya zararlarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir

	30.09.2026	31.12.2025
Geçmiş yıllar karları / zararları	-16.793.275	-13.266.334
TMS / TFRS Düzeltmeleri	-10.462.603	-8.943.139
Toplam	-27.255.878	-22.209.473

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-1.085.060	-138.267
Personel giderleri	-4.893.540	-5.585.318
Vergi, resim ve harçlar	-229.744	-73.144
Kira giderleri	-261.798	-255.156
Meslek odaları giderleri	-	-639.999
Muhtelif giderler	-313.374	-78.543
Toplam	-6.783.516	-6.770.427

17. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME GİDERLERİ

Araştırma geliştirme giderlerine ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Araştırma geliştirme giderleri	-1.274.890	-1.408.786
Toplam	-1.274.890	-1.408.786

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
SGK teşvikleri	71.266	157.160
Toplam	71.266	157.160

19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	7.060.645
Toplam	-	7.060.645

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-8.400.000	-113.515
Toplam	-8.400.000	-113.515

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

20. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	6.340.838	321.711
Toplam	6.340.838	321.711

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Kıdem tazminatı faiz maliyetleri	-26.736	-138.730
Toplam	-26.736	-138.730

21. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / KAYIPLARI

Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Finansal durum tablosu kalemleri	-10.934.524	-3.096.451
Ödenmiş sermaye	-10.946.034	-7.595.054
Geçmiş yıllar kar zararı	—	4.487.485
Ertelenen vergi düzeltmesi	11.510	11.118
Gelir tablosu kalemleri	118.083	639.528
<i>Gelir tablosu enflasyon sınıflandırması</i>	118.083	639.528
Toplam	-10.816.441	-2.456.923

22. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Dönem net kar/zararı	-20.066.768	-3.343.872
1 Adet Hisse Değeri (TL)	1	1
Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama)	50.000.000	40.000.000
Hisse başına kar / zarar	-0,4013	-0,0836

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski:

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

30.09.2026	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	64.393	22.313.755	89.472
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	64.393	22.313.755	89.472

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)	-	-	-	80.052	31.621.614	967
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	80.052	31.621.614	967

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Likidite Riski: Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30.09.2026						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	–	–	–	–	–	–
Finansal Borçlar	–	–	–	–	–	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	–	–	–	–	–	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	103.786	103.786	103.786	–	–	–
Ticari Borçlar	103.786	103.786	103.786	–	–	–
Diğer Borçlar	–	–	–	–	–	–

31.12.2025						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	–	–	–	–	–	–
Finansal Borçlar	–	–	–	–	–	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	–	–	–	–	–	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	12.670.304	238.569	238.569	–	–	–
Ticari Borçlar	238.569	238.569	238.569	–	–	–
Diğer Borçlar	12.431.735	–	–	–	–	–

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Kur Riski:

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

Duyarlılık Analizleri

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

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

	30.09.2026	31.12.2025
Toplam yükümlülükler	1.300.711	14.882.930
Nakit ve nakit benzerleri (-)	-22.403.227	-31.622.581
Net Borç	23.703.938	46.505.511
Toplam özsermaye	34.294.290	41.345.006
Toplam sermaye	57.998.228	87.850.517
Borç/Sermaye	41%	53%

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

	Kayıtlı Değer	Gerçeğe Uygun
	30.09.2026	30.09.2026
Finansal Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	22.403.227	22.403.227
Finansal yatırımlar	10.710.000	10.710.000
Finansal Yükümlülükler		
Ticari borçlar	103.786	103.786

24. ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDA VE MENFAATLER

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2025
	30.09.2025	30.09.2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1.022.156	600.715
Toplam	1.022.156	600.715

25. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

26. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2026	31.12.2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(b)	22.403.227	31.622.581
B	Girişim Sermayesi Yatırımları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(a)	10.710.000	23.757.045
C	Portföy Yönetim Şirketi ve Danışmanlık Şirketindeki İştirakler	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(d) ve (e)	–	–
D	Diğer Varlıklar		2.481.774	848.310
E	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.3/1-(a)	35.595.001	56.227.936
F	Finansal Borçlar	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29	–	–
G	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (Rehin, Teminat ve İpotekler)	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/2-(a)	–	–
H	Özkaynaklar		34.294.290	41.345.006
I	Diğer Kaynaklar		1.300.711	14.882.930
E	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.3/1-(a)	35.595.001	56.227.936
Diğer Finansal Bilgiler			30.09.2026	31.12.2025
A1	Sermaye Piyasası Araçlarına ve İşlemlerine Yapılan Yatırım	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(b)		
	1.Sermaye piyasası aracı A		10.710.000	23.757.045
	2. Sermaye piyasası aracı B			
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(b)	22.313.755	31.621.614
B1	Yurtdışında Kurulu Kolektif Yatırım Kuruluşu	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.21/3-(c)	–	–
B2	Borç ve Sermaye Karması Finansman	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.21/3-(f)	–	–
B3	Halka Açık Girişim Şirketlerinin Borsa Dışı Payları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.21/3-(e)	–	–
B4	Özel Amaçlı Şirket	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.21/3-(g)	–	–
C1	Portföy Yönetim Şirketine İştirak	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(e)	–	–
C2	Danışmanlık Şirketine İştirak	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(d)	–	–
F1	Kısa Vadeli Krediler	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29/1	–	–
F2	Uzun Vadeli Krediler	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29/1	–	–
F3	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29/1	–	–
F4	Uzun Vadeli Borçlanma Araçları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29/1	–	–
F5	Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29/1	–	–
F6	Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29/1	–	–
G1	Rehin	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/2-(a)	–	–
G2	Teminat	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/2-(a)	–	–
G3	İpotekler	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/2-(a)	–	–
I	Dışardan sağlanan hizmet giderleri	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.26/1	–	–
Portföy Sınırlamaları			30.09.2026	31.12.2025
1	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.22/1-(b)	%63	%56
		Md.12/4-(q)		≤ %49
2	Girişim sermayesi yatırımları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.22/1-(b)	%30	%42
3	Portföy yönetim şirketi ve danışmanlık şirketindeki iştirakler	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.22/1-(ç)	%0	%0
4	Kısa Vadeli Finansal Borçlar ve Borçlanma Araçlarının Nominal Değeri	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29	%0	%0
5	Uzun Vadeli Finansal Borçlar ve Borçlanma Araçlarının Nominal Değeri	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29	%0	%0