

İÇİNDEKİLERSAYFA

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot	31.03.2026	31.12.2025
	No		
Kısa vadeli borçlanmalar	[6]	104.667.640	78.964.251
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[6]	135.104.320	119.615.525
Diğer finansal yükümlülükler	[7]	47.585	265.828
Ticari borçlar	[8]	26.168.140	63.054.956
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	912.492	859.763
Diğer borçlar	[10]	73.076.691	80.415.202
Ertelenmiş gelirler	[15]	3.431.091	3.394.766
Kısa vadeli karşılıklar	[17]	926.803	869.018
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[18]	12.336.066	12.488.064
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		356.670.828	359.927.373
Uzun vadeli borçlanmalar	[6]	85.391.198	75.298.336
Uzun vadeli karşılıklar	[17]	566.551	690.153
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	87.346.218	120.177.602
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		173.303.967	196.166.091
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		529.974.795	556.093.464
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		503.612.621	446.120.245
Ödenmiş sermaye	[20]	150.000.000	150.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[20]	550.832.378	550.861.074
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[21]	3.046.721	3.046.721
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[22]	-43.480	-138.422
• Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		-43.480	-138.422
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-43.480	-138.422
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	2.871.920	2.871.920
• Yasal yedekler		2.210.180	2.210.180
• Diğer kısıtlanmış yedekler		661.740	661.740
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	-200.824.071	-324.902.770
Net dönem karı veya zararı		-2.270.847	64.381.722
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		503.612.621	446.120.245
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		1.033.587.416	1.002.213.709

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Mart 2026 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Mart 2026 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

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

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları				
01.01.2025		150.000.000	550.860.566	3.046.721	-145.738	2.871.920	-100.179.237	-224.723.533	381.730.699
Transferler		-	-	-	-	-	-224.723.533	224.723.533	-
Sermaye Artırımı	[20]	-	508	-	-	-	-	-	508
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	-	7.316	-	-	64.381.722	64.389.038
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	-	-	-	64.381.722	64.381.722
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	-	7.316	-	-	-	7.316
31.03.2025		150.000.000	550.861.074	3.046.721	-138.422	2.871.920	-324.902.770	64.381.722	446.120.245
01.01.2026		150.000.000	550.861.074	3.046.721	-138.422	2.871.920	-324.902.770	64.381.722	446.120.245
Transferler		-	-	-	-	-	64.381.722	-64.381.722	-
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	-	94.942	-	-	-2.270.847	-2.175.905
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	-	-	-	-2.270.847	-2.270.847
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	-	94.942	-	-	-	94.942
Tasfiye Etkisi		-	-28.696	-	-	-	59.696.977	-	59.668.281
31.03.2026		150.000.000	550.832.378	3.046.721	-43.480	2.871.920	-200.824.071	-2.270.847	503.612.621

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026		31.12.2025	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	23.265.000	15,51%	23.265.000	15,51%
Mustafa Ekşi	7.005.015	4,67%	7.005.015	4,67%
Eyüp Ekşi	5.504.985	3,67%	5.504.985	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	5.499.990	3,67%	5.499.990	3,67%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	—	0,00%	5.250.000	3,50%
Halka açık hisseler	108.725.010	72,48%	103.475.010	68,98%
Toplam	150.000.000	100,00%	150.000.000	100,00%

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

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

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

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 7 kişidir. (31.12.2025: 6 Kişi).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 30.04.2026 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

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

2.1.5. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

Tarih	TÜFE	Düzeltilme Katsayısı
31.03.2025	2.954,69	1,31
2025	3.513,87	1,10
31.03.2026	3.866,74	1,00

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

- Parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesinden dolayı düzeltilmemektedir. Önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarlar raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilirler.
- Parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.
- Gelir ve gider hesapları oluştukları tarih itibarıyla endeksenerek düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazan-kayıbı hesabına kaydedilmiştir.

2.1.6. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak

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

2.1.1. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler:

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

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

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

TSRS 2 "İklimle ilgili açıklamalar":

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

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

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri':

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

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması:

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

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

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;

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

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

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama:

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

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

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:

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

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve

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

2.1.2. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

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

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

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

2.3.2. Stoklar

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

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, ağırlıklı ortalama metodu ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

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

2.3.3. Hazır Değerler

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

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

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

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

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

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

2.3.4. Alacaklar ve Borçlar

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

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

2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

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

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

2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

2.3.7. Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

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

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

2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.3.10. Borçlanma Maliyetleri

Faiz karşılığı alınan banka kredileri, alış maliyeti düşüldükten sonra alınan net tutar esasından kayıtlara yansıtılmaktadır. İtfa sürecinde veya yükümlülüklerin kayda alınması sırasında ortaya çıkan gelir veya giderler, gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Borçlanma maliyetleri, ortaya çıktıkları dönemde vadelerinin gelmemesi durumunda da tahakkuk esasına muhasebeleştirilmekte ve kredilerde sınıflandırılmaktadır.

2.3.11. Finansal Kiralama İşlemleri

Şirket, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki rayiç değeri ya da, daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki bugünkü değeri üzerinden yansıtmaktadır (finansal tablolarda ilgili maddi duran varlık kalemlerine dahil edilmiştir). Minimum kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanırken, finansal kiralama işleminde geçerli olan

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

oran pratik olarak tespit edilebiliyorsa o değer, aksi takdirde, borçlanma faiz oranı iskonto faktörü olarak kullanılmaktadır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin iktisap aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır.

2.3.12. Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

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

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

Şirket ertelenen vergi hesaplamasında kar dağıtımı yapılmayacağı varsayımıyla İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' kurumlar vergisi %30 oranı olarak esas almıştır.

2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

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

"Çalışanlara sağlanan faydalar" standardında yapılan değişiklikler kapsamında diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Tanımlanan katkı planları:

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

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

2.3.16. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.17. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.3.18. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

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

2.3.19. Muhasebe Tahminleri

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

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

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

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

2.3.20. Nakit Akımının Raporlanması

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

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

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

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

2.3.21. İlişkili Taraflar

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

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

2.3.22. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar:

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

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Kasa	20.757	37.966
Bankalar	166.611	1.542.785
Toplam	187.368	1.580.751

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Vadesiz mevduat	108.020	1.536.955
Vadeli mevduat	58.591	5.830
Toplam	166.611	1.542.785

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında blokaj bulunmamaktadır.

Vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2026	Tutar	Faiz Oranı	Vade
TL Vadeli mevduat	58.591	35,00%	1.04.2026
TL Vadesiz mevduat	108.020	—	—
Toplam	166.611		

31.12.2025	Tutar	Faiz Oranı	Vade
TL Vadeli mevduat	5.830	38,00%	1.01.2026
TL Vadesiz mevduat	1.536.955	—	—
Toplam	1.542.785		

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

6. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli	31.03.2026	31.12.2025
Banka kredileri	104.667.640	78.964.251
• Anapara	102.751.824	77.642.679
• İşlemiş faiz	1.915.816	1.321.572
Toplam	104.667.640	78.964.251

Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadelinin kısa vadeli kısmı	31.03.2026	31.12.2025
Banka kredileri	135.104.320	119.615.525
• Anapara	130.532.874	114.871.723
• İşlemiş faiz	4.571.446	4.743.802
Toplam	135.104.320	119.615.525

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli	31.03.2026	31.12.2025
Banka kredileri	85.391.198	75.298.336
Toplam	85.391.198	75.298.336

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

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

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

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

7. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Kredi kartı borçları	47.585	265.828
Toplam	47.585	265.828

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
0-3 Ay	47.585	265.828
Toplam	47.585	265.828

8. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Ticari Alacaklar	1.098.402	801.053
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.098.402	801.052
Toplam	1.098.402	801.053

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Ticari borçlar	26.168.140	63.054.956
• İlişkili taraflara ticari borçlar	—	47.993.403
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	26.168.140	15.061.553
Toplam	26.168.140	63.054.956

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

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

	31.03.2026	31.12.2025
0-3 ay	–	47.993.403
3-12 ay	26.168.140	15.061.553
Toplam	26.168.140	63.054.956

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Personel ücret borçları	743.225	738.141
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	169.267	121.622
Toplam	912.492	859.763

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
0-3 Ay	912.492	859.763
Toplam	912.492	859.763

10. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
KDV iadelerinden alacaklar	27.560	19.153
Diğer çeşitli alacaklar	615.884	2.201.955
Toplam	643.444	2.221.108

Uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Verilen depozito ve teminatlar	46.634	39.630
Toplam	46.634	39.630

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer alacakların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
3-12 ay	643.444	2.221.108
1-5 yıl	46.634	39.630
Toplam	690.078	2.260.738

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
İlişkili taraflara diğer borçlar	73.076.691	80.415.202
Toplam	73.076.691	80.415.202

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
0-3 ay	73.076.691	80.415.202
Toplam	73.076.691	80.415.202

11. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Ticari mallar	596.026	9.494.474
Toplam	596.026	9.494.474

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.03.2026
Binalar	367.045.772	–	–	–	367.045.772
Arsa ve araziler	217.597.455	–	–	–	217.597.455
Toplam	584.643.227	–	–	–	584.643.227
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.03.2026
Binalar	–	–	–	–	–
Toplam	–	–	–	–	–
Net Defter Değeri	584.643.227	–	–	–	584.643.227
	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2025
Arsa ve araziler	367.045.772	–	–	–	367.045.772
Binalar	217.597.455	–	–	–	217.597.455
Toplam	584.643.227	–	–	–	584.643.227
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2025
Binalar	–	–	–	–	–
Toplam	–	–	–	–	–
Net Defter Değeri	584.643.227	–	–	–	584.643.227

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 584.643.227 TL gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

	31.03.2026	31.12.2025
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	217.597.455	367.045.772
Yatırım amaçlı arsalar	367.045.772	217.597.455
Toplam	584.643.227	584.643.227

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

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

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

	31.03.2026		31.12.2025	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Binalar	Pazar Yaklaşımı	584.643.227	Pazar Yaklaşımı	584.643.227
Arsa ve araziler	Maliyet Yaklaşımı	-	Maliyet Yaklaşımı	-
Toplam		584.643.227		584.643.227

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

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Taşıtlar	939.711	–	-939.711	–
Demirbaşlar	558.580	410.707	–	969.287
Yapılmakta olan yatırımlar	63.304.248	278.373.592	–	341.677.840
Toplam	64.802.539	278.784.299	-939.711	342.647.127
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Taşıtlar	-202.252	–	202.252	–
Demirbaşlar	-302.766	-80.977	–	-383.743
Toplam	-505.018	-80.977	–	-383.743
Net Defter Değeri	64.297.521	278.703.322	-939.711	342.263.384

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

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	31.03.2026
Haklar	71.975	–	–	71.975
Toplam	71.975	–	–	71.975
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	31.03.2026
Haklar	-71.975	–	–	-71.975
Toplam	-71.975	–	–	-71.975
Net Defter Değeri	–	–	–	–
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Haklar	71.975	–	–	71.975
Toplam	71.975	–	–	71.975
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Haklar	-71.975	–	–	-71.975
Toplam	-71.975	–	–	-71.975
Net Defter Değeri	–	–	–	–

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Verilen sipariş avansları (ilişkili taraflardan)	1.919.250	–
Verilen sipariş avansları	4.862.737	306.763
Toplam	6.781.987	306.763

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

Peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Alınan sipariş avansları	3.431.091	3.394.766
Toplam	3.431.091	3.394.766

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

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
3-12 ay	3.431.091	3.394.766
Toplam	3.431.091	3.394.766

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

16. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Stopaj ödemeleri	171.944	161.009
Toplam	171.944	161.009

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.

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

17. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Personel izin ücret karşılıkları	154.746	19.429
Dava karşılıkları	772.057	849.589
Toplam	926.803	869.018

	Dava Tutarı	Ayrılan Karşılık
Dava Konusu		
Tazminat alacakları	772.057	849.589
Toplam	772.057	849.589

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
3-12 Ay	926.803	869.018
Toplam	926.803	869.018

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılıkları	566.551	690.153
Toplam	566.551	690.153

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %44,84 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %47,84 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

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

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

Uzun vadeli karşılıklarının beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
0-3 Ay	151.874	167.125
5 Yıl ve üzeri	2.835.073	3.119.777
Toplam	2.986.947	3.286.902

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Devreden KDV	44.159.546	52.835.508
Personel maaş avansları	7.750.107	7.866.802
Toplam	51.909.653	60.702.310

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Beklenen Vadeler		
3-12 ay	51.909.653	60.702.310
Toplam	51.909.653	60.702.310

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Ödenecek vergiler ve fonlar	12.336.066	12.488.064
Toplam	12.336.066	12.488.064

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
0-3 ay	12.336.066	12.488.064
Toplam	12.336.066	12.488.064

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Verilen teminat mektupları	–	–
Verilen kefaletler	–	–
Gayrimenkul ipotekleri	556.300.000	597.659.844
Toplam TL Karşılığı	556.300.000	597.659.844
	31.03.2026	31.12.2025
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'ler	556.300.000	597.659.844
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'ler	–	–
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'ler	–	–
D Diğer verilen TRI'ler	–	–
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'ler	–	–
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRI'ler	–	–
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'ler	–	–
Toplam	556.300.000	597.659.844
	31.03.2026	31.12.2025
Diğer TRI'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

20. ÖDENMİŞ SERMAYE

	31.03.2026		31.12.2025	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	23.265.000	15,51%	23.265.000	15,51%
Mustafa Ekşi	7.005.015	4,67%	7.005.015	4,67%
Eyüp Ekşi	5.504.985	3,67%	5.504.985	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	5.499.990	3,67%	5.499.990	3,67%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	–	0,00%	5.250.000	3,50%
Halka açık hisseler	108.725.010	72,48%	103.475.010	68,98%
Toplam	150.000.000	100,00%	150.000.000	100,00%

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

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

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

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

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

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

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

	31.03.2026	31.12.2025
Sermaye düzeltme farkları / Yasal kayıtlar	395.425.363	395.482.088
TMS/TFRS farkları	155.407.015	155.378.986
Toplam	550.832.378	550.861.074

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***21. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER VE İSKONTOLAR**

Paylara ilişkin primler ve iskontoların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Hisse senetleri ihraç primleri / Yasal kayıtlar	1.005.932	1.106.950
TMS/TFRS farkları	2.040.789	1.939.771
Toplam	3.046.721	3.046.721

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

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

23. KARDAN KISITLANMIŞ YASAL YEDEKLER

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

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

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

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

2) Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra da;

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

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

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

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

24. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI

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

25. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılatla ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

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

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
SGK teşvikleri	175.889	37.653
Reeskont faiz gelirleri	3.015.813	—
Toplam	3.191.702	37.653

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Reeskont faiz giderleri	—	—
Karşılık giderleri	-61.335.092	-513.507
Bağış ve yardımlar	—	—
Muhtelif giderler	—	—
Toplam	-61.335.092	-513.507

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***28. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ**

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	–	40.443
Toplam	–	40.443

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Faiz giderleri	-1.086.235	-2.406.060
Toplam	-1.086.235	-2.406.060

29. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / KAYIPLARI

Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları detayları aşağıdaki gibidir;

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

30. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

31. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.12.2025
Verilen sipariş avansları	1.919.250	23.467.325
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	1.919.250	23.467.325
Toplam (Net)	1.919.250	23.467.325

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

İlişkili taraflardan gelir ve gider işlemi bulunmamaktadır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 31.03.2026	01.01.2025 31.03.2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-1.505.725	-733.721
Toplam	-1.505.725	-733.721

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE 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.

31.03.2026	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)	-	1.098.402	-	643.444	166.611	20.757
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.098.402	-	643.444	166.611	20.757
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-

31.12.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	801.053	-	2.221.108	1.542.785	37.966
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	801.053	-	2.221.108	1.542.785	37.966
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

31.03.2026						
	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	325.210.743	318.078.415	74.424.151	134.596.237	109.058.026	–
Finansal Borçlar	325.163.158	318.030.830	74.376.566	134.596.237	109.058.026	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	47.585	47.585	47.585	–	–	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	99.244.831	99.244.831	73.076.691	26.168.140	–	–
Ticari Borçlar	26.168.140	26.168.140	–	26.168.140	–	–
Diğer Borçlar	73.076.691	73.076.691	73.076.691	–	–	–

31.12.2025						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	274.143.940	195.300.931	52.976.438	113.358.180	28.966.313	–
Finansal Borçlar	273.878.112	195.035.103	52.710.610	113.358.180	28.966.313	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	265.828	265.828	265.828	–	–	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	143.470.158	143.470.158	128.408.605	15.061.553	–	–
Ticari Borçlar	63.054.956	63.054.956	47.993.403	15.061.553	–	–
Diğer Borçlar	80.415.202	80.415.202	80.415.202	–	–	–

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Kur Riski:

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

Duyarlılık Analizleri

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

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

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

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

33. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

34. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2026	31.12.2025
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	187.368	1.580.751
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	585.239.253	594.137.701
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		448.160.795	406.495.257
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	1.033.587.416	1.002.213.709
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	325.163.158	273.878.112
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	47.585	265.828
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	80.415.202
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	503.612.621	446.120.245
Diğer Kaynaklar		131.687.361	201.534.322
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	1.033.587.416	1.002.213.709
Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2026	31.12.2025
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)	166.611	1.542.785
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)	9.800	9.800
J Gayrimenkul Kredileri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	–	–
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	–	–
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	–	–

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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